

III ZR 92/57

2379 070

Verkündet
am 13. Oktober 1958
Fieser, J. Ang.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes
In dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Dr. Rudolf H [REDACTED], W [REDACTED], M [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

1) die Stadt W [REDACTED], vertreten durch ihren Magistrat,

2) die Gemeinnützige W [REDACTED] Wohnbau-GmbH. in W [REDACTED]
[REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren
Geschäftsführer,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 1958
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Beyer
und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
am Main vom 10. Januar 1957 aufgehoben, soweit zum
Nachteil des Klägers erkannt ist. In diesem Umfang
wird die Sache zur andärweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfah-
rens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

19

Tatbestand:

Der Oberbürgermeister der beklagten Stadt nahm mit Verfügung vom 15. März 1949 auf Grund des Hessischen Leistungspflichtgesetzes i.d.F. vom 31. Juli 1947 (Hess.GVBl S. 58) von zwei dem Kläger gehörenden, auf der Bierstädter Höhe in Wiesbaden an der Aussichts-, jetzt Neptunstraße gelegenen Flurstücken rückwärtige, unbebaute Teilflächen für die beklagte Stadt "zunächst zum Gebrauch" in Anspruch und beschlagnahmte sie. Dort, wie in dem gesamten für diesen Zweck in Anspruch genommenen benachbarten Geländekomplex wurden durch die beklagte Wohnbaugesellschaft zwei- und dreigeschossige Gruppen-Wohnblocks für die amerikanische Besatzungsmacht errichtet. Dabei wurde das gesamte Gelände durch Neuanlagen und weiteren Straßenausbau erschlossen. Nachdem das geschehen war, enteignete die beklagte Stadt mit Beschluß vom 29. August 1952 die beim Kläger beschlagnahmten Grundstücksflächen in der Größe von 2896 qm auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (HAG - Hess.GVBl S. 139) zugunsten der beklagten Wohnbaugesellschaft, da sich der Kläger zu einem freihändigen Verkauf nicht bereitfand. Die Entschädigung wurde gleichzeitig auf 7.032,05 DM festgesetzt. Ein Einspruch des Klägers gegen die Festsetzung der Enteignungsentschädigung blieb ohne Erfolg.

Mit der Klage fordert der Kläger eine höhere Entschädigung. Schon vor der Bebauung des Geländes durch die Wohnbaugesellschaft habe es sich dort um Bauland gehandelt, das damals bereits einen Verkehrswert von 10 DM je Quadratmeter gehabt habe. Mit der vor der Enteignung beendeten Bebauung sei der Wert des Grund und Bodens wesentlich gestiegen, und zwar auf 13,05 DM je qm, so daß die enteignete Fläche 37,806 DM wert gewesen sei. Dementsprechend hat der Kläger beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, über den bereits gezahlten Betrag von 7.032,05 DM hinaus weitere 30.773,95 DM nebst 9 v.H. Verzugszinsen seit dem 1. September 1952 zu zahlen.

- 3 -

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie machen geltend, der Kläger habe auf die infolge Errichtung der Wohnblocks eingetretene Werterhöhung des Geländes keinen Anspruch. Allein maßgebend sei der Zustand im Zeitpunkt der Beschlagnahme vom März 1949. Für die Bewertung der damals noch unbebauten Grundstücke sei nach § 41 HAG der Wert vom 1. Januar 1935 maßgebend. Zu den Kosten der Erschließung des Geländes habe der Kläger nichts beigetragen. Das HAG kenne keine Verzinsungspflicht. Verzug liege nicht vor, da ein höherer Entschädigungsbetrag erst mit der gerichtlichen Festsetzung fällig werden würde. Verzugsschaden über 4 v. H. hinaus sei überdies nicht dargetan.

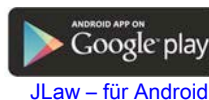
Das Landgericht hat dem Kläger über die festgesetzte Entschädigung hinaus weitere 985,20 DM zugebilligt. Im Berufungsverfahren hat der Kläger einen Anspruch auf Zahlung weiterer 28.443,95 DM nebst 8 v. H. Zinsen seit dem 1. September 1952 abzüglich der durch das landgerichtliche Urteil zuerkannten 985,20 DM erhoben. Das Berufungsgericht hat ihm daraufhin 6.579,15 DM nebst 6 v. H. Zinsen seit dem 1. September 1952 zugesprochen, die weitergehende Forderung aber abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger den abgewiesenen Anspruch weiter. Die Beklagten bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß für die Wertbemessung nicht auf den 1. Januar 1935 abzustellen sei, weil die diesen Zeitpunkt als maßgebend bezeichnende Vorschrift in § 41 HAG wegen Verstoßes gegen Art. 14 Abs. 3 GG nichtig sei. Das entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, von der abzugehen kein Anlaß besteht (BGHZ 19, 139; IM Hess.AufbauG Nr. 8).



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



2) Das Berufungsgericht legt weiter dar, daß die am 15. März 1949 erfolgte Beschlagnahme bereits die Einleitung der Enteignung gebildet habe und einer vorläufigen Einweisung nach § 22 HAG gleichzusetzen sei. In diesem Zeitpunkt sei das dann enteignete Gelände unstreitig unbebautes Baurohland gewesen. Davon müsse für die Bewertung des Grund und Bodens ausgegangen werden.

Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision. Man könnte eine Beschlagnahme nach dem Hessischen Leistungspflichtgesetz nicht als Enteignung ansehen oder sie der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 22 HAG gleichstellen. Bei der Beschlagnahme habe die Stadt noch mit einem freihändigen Verkauf durch den Kläger gerechnet, wie aus dem Enteignungsbeschuß hervorgehe. Demnach habe - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - der endgültige Verlust des Eigentums durch Enteignung bei der Beschlagnahme noch nicht festgestanden. Diese habe nach § 9 des Leistungspflichtgesetzes im Zeitpunkt der Enteignung bereits ihre Wirkung verloren gehabt, weil danach eine Gebrauchsüberlassung nur auf längstens zwei Jahre erlangt werden könne. Der Oberbürgermeister sei zur Beschlagnahme gar nicht zuständig gewesen. Denn eine Inanspruchnahme auf die Dauer von mehr als sechs Monaten und bei einem Wert von mehr als 10.000 RM habe nur der Regierungspräsident aussprechen können.

Mit diesen Ausführungen kann die Revision keinen Erfolg haben. Ob Bedenken gegen die Wirksamkeit der Beschlagnahme wegen sachlicher Unzuständigkeit des Oberbürgermeisters bestehen, kann offenbleiben. Es kommt auch nicht darauf an, ob die Beschlagnahmeverfügung einer Besitzeinweisung nach § 22 HAG gleichstand und ob sie automatisch ihre Wirksamkeit vor der Zustellung des Enteignungsbeschlusses verloren hatte. Denn bei Beantwortung der Frage, von welchem Zustand

(Qualität) der Grundstücke bei Bemessung der Enteignungsschädigung auszugehen ist, kommt es bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise auf die tatsächlichen Verhältnisse an. Die Wohnbaugesellschaft hat die Grundstücke des Klägers tatsächlich auf Grund der hoheitlichen Beschlagnahme schon 1949 in Besitz genommen in einem Zeitpunkt, in dem sie noch unbebautes Baurohland darstellten. Deshalb ist es gerechtfertigt, von dem Zustand auszugehen, in dem sich seine Grundstücke zur Zeit der Inbesitznahme durch die Wohnbaugesellschaft befanden (so jetzt auch § 10 Abs. 3 BaulBeschG). Daß der Zeitpunkt der tatsächlichen "Besitzeinweisung" maßgebend ist, ist im Anschluß an die Rechtsprechung des Reichsgerichts schon in BGHZ 12, 357, 374 ausgeführt worden und der Senat hat in seinem Urteil - III ZR 181/56 - vom 24. Februar 1958 S. 11 (insoweit in BGHZ 26, 373 nicht abgedruckt) ausgesprochen, daß Veränderungen unberücksichtigt zu lassen sind, die ihren Grund allein in der "Vorwirkung der Enteignung" haben. Das war hier die Errichtung der Wohnblocks für die Besatzungsmacht und die damit zusammenhängende Erschließung des gesamten Geländes.

Die Auffassung, daß solche Wertsteigerungen, die erst die Folge der Maßnahmen sind, deren Durchführung die Enteignung dienen soll und zu denen der Enteignete keinen Beitrag geleistet hat, bei Bemessung der Entschädigung nicht berücksichtigt werden können, entspricht einem allgemeinen Prinzip des Enteignungsrechtes (vgl. Pr. EnteignungsG vom 11. Juni 1874 GS 221 § 10 Abs. 2) und verstößt entgegen der Ansicht der Revision nicht gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes. Im Gegenteil erfordert die in Art. 14 GG vorgeschriebene Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit, daß Wertsteigerungen, die mit Mitteln erzielt worden sind, welche letzten Endes aus öffentlichen Quellen fließen, wie das bei den hier in Rede stehenden Besatzungswohnbauten der Fall

ist, nicht dem einzelnen Enteigneten zugute kommen.

Unbegründet ist die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß der Kläger zum Ausbau der Neptunstraße 100 qm Land kostenlos abgegeben und anteilige Straßenbaukosten in Höhe von 2.300 DM gezahlt habe. Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Vorbringen auseinandergesetzt und ausgeführt, daß diese Leistungen des Klägers sich offensichtlich auf das von ihm selbst an der Ecke Neptun- und Jupiterstraße errichtete Einfamilienhaus bezögen und nichts mit einer Werterhöhung des enteigneten Baurohlandes zu tun hätten. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu bemängeln.

3) Ist bei der Wertbemessung vom Zustand (Qualität) der enteigneten Grundstücke im Zeitpunkt vor Beginn der Bebauung für die Besatzungsmacht auszugehen, also von Baurohland, so fragt es sich, welchen Wert dieses Land im Zeitpunkt der Enteignung hatte. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Preise für Grund und Boden in diesem Zeitpunkt der Preisstopverordnung vom 26. November 1946 unterlagen, die auf die Verhältnisse vom 17. Oktober 1936 abstellt. Daß die Enteignungsentschädigung bei Grundstücken, die während der Geltung der Preisstopbestimmungen enteignet worden sind, unter Beachtung dieser den gemeinen Wert entscheidend beeinflussenden Preisbindungen festzusetzen ist, ist ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 12, 357, 376; 13, 378; 26, 373). Von diesem Grundsatz abzugehen, besteht kein Anlaß.

4 a) Bei der Ermittlung des Stopp Preises folgt das Berufungsgericht einem Gutachten des Sachverständigen Wagenbach, in dem dieser den Stopp Preis unter Hinzuziehung von Vergleichskäufen für 1936 mit 4,25 RM je qm errechnet hat. Eine Erhöhung dieses Preises im Hinblick auf Wertsteigerungen, die

ihre Ursache in der Errichtung der Besatzungsbauten und der damit verbundenen Aufschließung haben, lehnt das Berufungsgericht aus den obigen Erwägungen zutreffend ab. Es verneint auch, daß sich die tatsächlichen Verhältnisse von Oktober 1936 bis zur Enteignung etwa im übrigen hinsichtlich der Bebauungsfähigkeit, der Verkehrslage und dergleichen in einer Weise geändert hätten, daß eine Erhöhung des Stoppreises geboten sei. Es schließt sich dem Gutachten Wagenbachs auch insoweit an, als darin eine unterschiedliche Bewertung von Vorder- und Hinterland abgelehnt wird. Hierbei handelt es sich um tatrichterliche Erwägungen im Rahmen des § 287 ZPO, die aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sind, von der Revision auch nicht angegriffen werden.

b) Entgegen der Ansicht des Sachverständigen Wagenbach mißt das Berufungsgericht für die Frage der berichtigten Erhöhung des Stoppreises auch dem Umstand keine Bedeutung bei, daß das Gelände im Zuge der Errichtung von Wohnblocks für die Besatzungsmacht statt - wie vorgesehen mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern - nun mit zwei- und dreigeschossigen Gruppenhäusern bebaut worden sei. Wenn in der ausnahmsweisen Zulassung der Gruppenbauweise - die dem Bild der dortigen Gegend, die als Villenviertel gedacht geworden sei, sicherlich nicht zum Vorteil gereiche - wegen der höheren Nutzungsmöglichkeiten überhaupt eine Wertverbesserung gesehen werden könne, so beruhe diese wiederum allein auf der Errichtung der Besatzungsbauten, zu deren Ermöglichung die Enteignung erfolgt sei, und müsse deshalb weggedacht bleiben. Auch die im Baugebietsplan vom 27. Oktober 1950/16. April 1951 erfolgte Umgruppierung des gesamten Gebietes aus Bauklasse D 3 (zweigeschossig, bebaubar 2/10 der Gesamtfläche) in die Bauklasse B 3 (dreigeschossig, bebaubar 4/10 der Gesamtfläche) habe nur der Tatsache Rechnung getragen, daß nun einmal für die Besatzungsmacht dreigeschossige Wohnblocks errichtet worden seien. Da auf Grund der

Städtischen Baupolizeiverordnung vom 10. April 1933 immer schon Ausnahmegenehmigungen hätten erteilt werden können und erteilt worden seien, so daß auch im Baugebiet D 3 dreigeschossige Wohnblocks ausnahmsweise hätten errichtet werden können, habe sich seit Oktober 1936 bis zur Enteignung nichts geändert, was eine Erhöhung des Stopp Preises rechtfertigen könne. Ohne die Bebauung des Geländes für die Besatzungsmacht wäre die Errichtung derartiger Wohnblocks in dieser Gegend niemals in Frage gekommen.

Dagegen wendet die Revision ein, wenn für ein ganzes Stadtviertel nach Fläche und Höhe eine wirtschaftlich ertragreichere Bebauung "ausnahmsweise" zugelassen worden sei, könne nur noch im formellen Sinne von einer Ausnahme die Rede sein. Materiell liege bereits ein neuer Baugebietsplan vor.

Daraus, daß schon vor der Beschlagnahme des Grundstückes Ausnahmegenehmigungen zwecks Errichtung der dreigeschossigen Wohnblocks erteilt worden waren, kann entgegen der Ansicht der Revision ein Anspruch auf Erhöhung des Stopp Preises ebenso wenig hergeleitet werden, wie aus der durchgeführten Bebauung. Denn diese Ausnahmegenehmigungen standen mit dem Ziel, dessen Erreichung die Beschlagnahme und die spätere Enteignung dienen sollten, in einem so engen Zusammenhang, daß sie nach dem oben Ausgeführten nicht wertsteigernd zu berücksichtigen sind. Das gleiche gilt für die Umstufung des Geländes in Bauklasse B 3, denn auch diese ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts allein durch die Errichtung der Wohnblöcke für die Besatzungsmacht ausgelöst worden.

Wenn der Kläger die Absicht gehabt hatte, später einmal auf den enteigneten Flächen zu seiner Altersversorgung ein Miethaus zu errichten, so kann das bei Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht berücksichtigt werden, da auf den objektiven Zeit-Wert abzustellen ist und eine erst für die

Zukunft geplante nutzbringende Verwertung des Grund und Bodens, zu deren Verwirklichung noch nichts unternommen ist, nicht zu einer Wertsteigerung führt (vgl. Eger, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874, Bd. I S. 119, 193 ff).

5) Das Berufungsgericht hat bei Bemessung der Enteignungsentschädigung den vom Sachverständigen ermittelten Grundstoppreis von 4,25 DM um 10 v. H. auf 4,70 DM je Quadratmeter erhöht, weil die Preisbehörde zur Zeit der Enteignung des Klägers im Bereich der Beklagten zu 1) allgemein Überschreitungen der Stoppreise um 10 v. H. zugelassen habe. Es lehnt aber eine Erhöhung um 50 bis 70 v. H., wie sie der Kläger unter Bezugnahme auf einen Erlaß des Bundesministers für Wirtschaft vom 19. Februar 1953 I B 4/U 5726/53 (GA Bl. 295) für angemessen gehalten hat, ab. Dieser Erlaß stehe wohl im Zusammenhang mit dem damals in Vorbereitung befindlichen Baulandbeschaffungsgesetz, das in seinem § 10 eine Berücksichtigung der Geldentwertung vorsehe. Daraus könne aber nichts für den hier maßgeblichen Zeitpunkt der Enteignung vom 4. September 1952 hergeleitet werden.

Der Berechnungsweise des Berufungsgerichts kann nicht zugestimmt werden. Es hat die Enteignungsentschädigung so ermittelt, daß es unter Zugrundelegung eines berichtigten Stoppreises von 4,70 DM und einer enteigneten Fläche von 2896 qm einen insgesamt geschuldeten Betrag von 13.611,20 DM errechnet und davon die bereits gezahlten 7.032,05 DM abgezogen hat, so daß es zu einer Urteilssumme von 6.579,15 DM gekommen ist. Dabei hat es nicht beachtet, daß der Kläger keine angemessene Entschädigung erhält, wenn der ihm zu Unrecht vorenthaltene Teil seiner Entschädigung nach Maßstäben berechnet wird, die im Zeitpunkt der Enteignung richtig gewesen sein mögen, die aber keine Gültigkeit mehr haben können, wenn sich, wie der

Kläger behauptet hat, bis zum Zeitpunkt der Bemessung der restlichen Entschädigung der Wert - auch preisgestoppter - Grundstücke wesentlich erhöht hatte.

Aus dem von den Beklagten nicht angegriffenen Urteil des Berufungsgerichts ergibt sich, daß die beklagte Stadt nur reichlich die Hälfte dessen festgesetzt hat, was dem Kläger nach dem Urteil zukommt. Diese unrichtige Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde zwang den Kläger zur Klagerhebung. Solchenfalles verschiebt sich in Zeiten schwankender Preise der grundsätzlich maßgebende Zeitpunkt der Enteignung auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen des Zivilrechtsweges (BGHZ 25, 225; und für das Hessische Aufbaugesetz BGHZ 26, 373). Preissteigerungen am Grundstücksmarkt ist solchenfalles nicht nur dann Rechnung zu tragen, wenn sie auf dem Wegfall aller Preisbindungen beruhen, wie bei bebauten Grundstücken, um die es sich in BGHZ 26, 373 handelte, sondern auch dann, wenn bei fortbestehenden Preisstopbestimmungen zu den - für den Zeitpunkt der Enteignung berichtigten - Stoppreisen von 1936 allgemein Zuschläge gemacht und geduldet worden sind. Denn nur wenn der erhöhte, nunmehr allgemein für zulässig gehaltene gemeine Wert zur Zeit der gerichtlichen Entscheidung der Bemessung der Entschädigung zugrundegelegt wird, erhält der Enteignete eine angemessene Entschädigung, die es ihm ermöglicht, ein dem enteigneten Grundstück etwa gleichwertiges Objekt zu erwerben. Gehen die Zuschläge zum Stoppreis, wie der Kläger behauptet, in dem nunmehr maßgebenden Zeitpunkt weit über den Zuschlag von 10 v.H. hinaus, den das Berufungsgericht berücksichtigt hat, dann ergibt sich ein über das Berufungsurteil hinausgehender weiterer Entschädigungsanspruch. Bei dessen Bemessung können das Schreiben des Bundesministers für Wirtschaft an den Kläger vom 14. Juni 1956 (GA Bl. 466) und die

Gemeinsamen Richtlinien für den Ankauf von Grundstücken vom 24. Juli 1953 im MinBl.Fin 1953 S. 929 einen Anhalt für die Ermittlung der Entwicklung am Grundstücksmarkt auch für den Preisstopbestimmungen unterliegende Grundstücke geben.

6) Da der ursprünglich festgesetzte Entschädigungsbetrag von 7.032,05 DM bereits an den Kläger bezahlt worden ist, geht es jetzt nur noch um die Berechnung der Restzahlung der angemessenen Entschädigung. Deren Höhe ergibt sich nicht einfach durch Abzug der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung von dem für den späteren Zeitpunkt vom Gericht errechneten höheren Gesamt-Entschädigungsbetrag. Vielmehr kann sich nur der bei der ersten Entschädigungsfestsetzung vorenthaltene Restbetrag im Verhältnis der Preis- oder Wertsteigerung bis zum jetzt maßgeblichen Zeitpunkt erhöhen. Hinweise, wie solchenfalls der Restbetrag zu errechnen ist, hat der Senat in BGHZ 26, 373, 377 gegeben. Es genügt, darauf zu verweisen.

Aus Vorstehendem ergibt sich, daß das angefochtene Urteil nicht gehalten werden kann, weil bei Bemessung der Restzahlung der Entschädigung auf die Wert- und Preisverhältnisse am Schluß der mündlichen Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz des Zivilrechtszuges abzustellen ist. Das angefochtene Urteil ist deshalb aufzuheben. Da weitere tatsächliche

Feststellungen über die Verhältnisse am Grundstücksmarkt nötig sind, muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu überlassen ist (§§ 564, 565 Abs. 1 ZPO). Auf die verfahrensrechtlichen Rügen der Revision braucht bei dieser Sachlage nicht eingegangen zu werden.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla