

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

-----

GG Art. 14 Ea, Eb

Auch eine unter einem Rückzahlungsvorbehalt geleistete Abschlagszahlung auf die noch festzusetzende Enteignungsentschädigung ist grundsätzlich geeignet, den Stichtag für die Preisverhältnisse festzulegen.

BGH, Urt. v. 29. März 1976 - III ZR 92/74 - OLG Köln  
LG Bonn

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 92/74

### URTEIL

Verkündet am  
29. März 1976,  
Schorm,  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung),  
vertreten durch das Land Nordrhein-Westfalen, dieses ver-  
treten durch den Landschaftsverband Rheinland, K [REDACTED]  
K [REDACTED]-U [REDACTED] (Landeshaus), vertreten durch seinen Direktor,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Hans H [REDACTED], H [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

19

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1976 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 4. April 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die Parteien streiten über die Höhe der Enteignungsentschädigung für Grundbesitz des Beklagten in der Gemarkung Sieglar.

Die klagende Bundesrepublik benötigte aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 18. Juli 1969 Grundeigentum des Beklagten in S. [REDACTED] für den Bau der Bundesstraße - Ersatzstraße - B 8.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Klägerin bot dem Beklagten mit Schreiben vom 30. Oktober 1969 an, die Grundstücksflächen zum Preise von 475 465 DM freihändig zu erwerben. Der Beklagte lehnte dieses Angebot ab. Daraufhin beantragte die Klägerin am 26. Februar 1970 bei der Enteignungsbehörde die Feststellung der Entschädigung. Die Klägerin wurde durch Beschluß vom 21. August 1970 in den Besitz der betroffenen Flächen eingewiesen.

Aufgrund notariellen Vertrages vom 19. Februar 1971 erwarb die Klägerin mehrere im Alleineigentum des Beklagten stehende Grundstücke bzw. Teilflächen in der Gemarkung S [REDACTED] Flur 11 und Flur 3 Nr. 97 sowie eine Teilfläche des dem Beklagten und einer Miteigentümerin je zur Hälfte gehörenden Grundstücks Flur 12 Nr. 421. Die Feststellung der Höhe der Entschädigung blieb nach § 4 des Vertrages dem Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten. Die Klägerin verpflichtete sich jedoch, auf die Gesamtentschädigung einen Abschlag in Höhe von 500 000 DM an den Beklagten zu leisten. Nach § 5 ist die "jeweils angemessene Entschädigung ab Besitzübergang mit 5 % jährlich zu verzinsen". In § 7 des Vertrages ist u.a. vereinbart:

"Ergibt die endgültige Entschädigungsberechnung bzw. Entschädigungsfeststellung eine Überzahlung durch die Abschlagszahlung, so ist der überzahlte Betrag innerhalb von 4 Wochen ..... zurückzuzahlen ..... Der überzahlte Betrag ist vom Tage der Auszahlung bis zum Tage der Rückzahlung vom Verkäufer mit 5 % jährlich zu verzinsen".

Der Beklagte erhielt die Abschlagszahlung in Höhe von 500 000 DM am 14. Mai 1971. Die Klägerin hatte bei der Zahlung nicht bestimmt, wie der geleistete Betrag auf die Entschädigungssummen für die einzelnen Grundstücke verteilt werden solle. Nach dem rechtskräftigen Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 16. August 1973 (7 U 22/73) sind von der genannten Abschlagszahlung 24 100 DM auf die Entschädigung für das Grundstück Flur 3 Nr. 97 und weitere 15 900 DM auf die Entschädigung für das Grundstück Flur 12 Nr. 421 anzurechnen, so daß ein Betrag von 460 000 DM als Entschädigung für den abgetretenen Grundbesitz der Flur 11 verbleibt.

Die Enteignungsbehörde hat durch Beschluß vom 29. Dezember 1971 die an den Beklagten zu leistende Entschädigung für den Eigentumsverlust an den Grundstücken bzw. Grundstücksteilen der Flur 11 auf 712 900,94 DM nebst Zinsen und die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Kosten eines von dem Beklagten im Enteignungsverfahren zugezogenen Rechtsanwalts) auf 8 623,20 DM festgesetzt.

Die Klägerin hat gegen den Entschädigungsfeststellungsbeschluß Klage erhoben mit dem Antrag, die Entschädigung für den Rechtsverlust auf 475 465,-- DM nebst Zinsen und die Entschädigung für Vertretungskosten auf 5 140,10 DM herabzusetzen.

Das Landgericht hat die Entschädigung für den Rechtsverlust auf 650 048,31 DM nebst Zinsen und die Entschädigung für Vertretungskosten auf 7 986,35 DM festgesetzt. Es hat dabei auf die Preisverhältnisse im Zeitpunkt seiner letzten mündlichen Verhandlung (6. Februar 1973) abgestellt.

Die Klägerin hat am 18. Mai 1973 einen weiteren Betrag von 120 000 DM geleistet.

Mit ihrer Berufung hat sich die Klägerin dagegen gewandt, daß das Landgericht der Abschlagszahlung vom 14. Mai 1971 keine Bedeutung für die Festlegung des Bewertungsstichtages beigemessen hat. Sie hat geltend gemacht, nur der durch diese Abschlagszahlung noch nicht abgegoltene Teil des Grundstückswertes habe in der Folgezeit an der Preisentwicklung teilgenommen. Die Klägerin hat beantragt, die Entschädigung für Grund und Boden auf 581 038,94 DM nebst Zinsen aus wechselnden Beträgen und die Entschädigung für Vertretungskosten auf 7 247,85 DM zu ermäßigen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Diese verfolgt mit der Revision ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

#### I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung des Landgerichts gebilligt, der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (6. Februar 1973) stelle den für die Preisbemessung maßgeblichen Stichtag dar; die Leistung einer Ab-

schlagssumme am 14. Mai 1971 sei nicht geeignet gewesen, den Stichtag vorzuverlegen. Das Berufungsgericht hat dazu im wesentlichen ausgeführt: Grundsätzlich seien Abschlagszahlungen auf eine noch zu ermittelnde Entschädigung in Zeiten steigender Preise in der Weise zu berücksichtigen, daß sich Preiserhöhungen nur auf den Wertanteil auswirkten, der durch die Abschlagszahlung noch nicht gedeckt sei. Im Streitfalle habe jedoch die Abschlagszahlung nach dem notariellen Vertrag unter einem Rückzahlungsvorbehalt gestanden, so daß bis zur Festsetzung der Entschädigung offen geblieben sei, ob der Beklagte den Betrag von 460 000 DM insgesamt behalten könne oder aber ihn teilweise zurückerstatten müsse. Im Zeitpunkt der Zahlung sei für den Beklagten nicht erkennbar gewesen, auf welchen Betrag die Entschädigung im Feststellungsverfahren festgesetzt werde. Diese Ungewißheit habe es dem Beklagten erschwert, den Betrag der Abschlagszahlung wirtschaftlich vernünftig anzulegen. Der Enteignungsbegünstigte müsse sich konsequent verhalten und Teilzahlungen vorbehaltlos erbringen, wenn er in Zeiten schwankender Preise das Preisrisiko auf den betroffenen Eigentümer abwälzen wolle.

## II.

Diese Erwägungen halten, wie der Revision zuzugeben ist, nicht in allen Punkten der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

1. Im Ausgangspunkt zutreffend sind allerdings die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Anrechnung von Teilzahlungen auf die Enteignungsentschädigung. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats soll die Entschädigung dem Betroffenen einen Ausgleich für das ihm "Genommene" grundsätzlich in dem Zeitpunkt geben, in dem er die Entschädi-

gungszahlung erhält. Die Entschädigung soll ihn - bildhaft ausgedrückt - in die Lage versetzen, sich ein entsprechendes Ersatzgrundstück zu verschaffen. Dieser Grundsatz schließt eine Einigung der Parteien über eine "Teilerfüllung" nicht aus. Steigen in einem solchen Fall später die Preise, so erhöht sich nur der bei der Teilleistung noch offen gebliebene Restbetrag der geschuldeten Gesamtentschädigung (vgl. Pagendarm WM 1958, 1350, 1358 f; WM 1965, Sonderbeilage Nr. 5, S. 10 ff; WM 1972, 2, 11).

2. Die Revision bekämpft mit Erfolg die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Rechtswirkungen des in § 7 des notariellen Vertrages vereinbarten Rückzahlungsvorbehalts.

Die Parteien haben in § 4 des Vertrages festgelegt, daß die Höhe der Entschädigung in dem damals bereits bei der Enteignungsbehörde anhängigen Entschädigungsfeststellungsverfahren oder in einem anschließenden Verfahren vor den ordentlichen Gerichten ermittelt werden solle. Damit haben die Parteien in rechtlich zulässiger Weise zum Ausdruck gebracht, daß sie die Höhe der Gegenleistung für die abgetretenen Flächen grundsätzlich nach den Regeln über die Höhe der Enteignungsentschädigung bestimmt wissen wollten (vgl. § 16 S. 2 des Preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (PrGS S. 221) i.V.m. § 19 Abs. 5 des Bundesfernstraßengesetzes i.d.F. vom 6. August 1961 (BGBl I S. 1741) und § 42 Abs. 7 des Straßengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28. November 1961 (GV. NW. S. 305)).

3. Nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen kann der Enteignungsbetroffene in der Regel darauf vertrauen, daß ihm eine Abschlagszahlung auf die noch festzusetzende Entschädigungssumme endgültig verbleibt. Er soll - wie oben ausgeführt - durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden, wieder ein gleichwertiges Objekt zu erwerben. Das bedeutet für den Fall der Abtretung von Grundeigentum, daß der Betroffene imstande sein muß, die Ausgleichszahlung langfristig anzulegen, wenn ihm das am wirtschaftlichsten (vgl. Senatsurteil in NJW 1973, 2284/5) erscheint.

Dieses legitime Interesse des Betroffenen muß der Enteignungsbegünstigte bei der Vereinbarung einer Abschlagszahlung berücksichtigen. Der Begünstigte trägt die aus rechtsstaatlichen Grundsätzen abzuleitende Verantwortung dafür, daß der Betroffene in der Regel alsbald nach der Hergabe des für öffentliche Zwecke abgetretenen Eigentums im wesentlichen den vollen Ausgleich dafür erhält. Der Begünstigte muß daher bei der Bemessung einer Abschlagszahlung sorgfältig vorgehen und ist im allgemeinen verpflichtet, Bedacht darauf zu nehmen, daß sie der letztlich geschuldeten Entschädigungssumme möglichst nahe kommt. Der Betroffene kann davon ausgehen, daß die Berechnung der Abschlagszahlung durch die öffentliche Hand auf wohlerwogenen Gründen beruht und daher die vorweg geleistete Summe bei der endgültigen Entschädigungsfestsetzung nur ausnahmsweise unterschritten werden wird. Der Eigentümer, dem Grundstücke entzogen werden, ist daher, sofern nicht besondere Umstände das Gegenteil nahelegen, nicht gehindert, die Abschlagssumme wieder langfristig zu investieren.

4. Im Blick auf diese enteignungsrechtlichen Grundsätze muß hier der vertragliche Rückzahlungsvorbehalt beurteilt werden. Die dargestellten Regeln erfahren auch bei der Vereinbarung einer Rückzahlungsklausel im Prinzip keine Änderung.

Die Klägerin hätte in Ausübung des Vorbehalts nur dann einen Rückforderungsanspruch geltend machen können, wenn die endgültige Festsetzung der Entschädigungssumme hinter dem Betrag der Abschlagszahlung zurückgeblieben wäre. Auch in diesem Falle - der hier nicht eingetreten ist - wäre der Beklagte jedoch bei langfristiger Anlage des gesamten empfangenen Betrages nicht ohne weiteres verpflichtet gewesen, die überzahlte Summe unverzüglich nach Rechtskraft der Entschädigungsfestsetzung wieder an die Klägerin zurückzuerstatten. Bei einer solchen Sachlage unterliegt nämlich der Rückforderungsanspruch des Enteignungsbegünstigten in besonderem Maße dem Gebot von Treu und Glauben. Der Begünstigte kann sich durch die Vereinbarung einer Rückzahlungsklausel nicht seiner Pflicht entledigen, die Abschlagssumme anhand der infrage kommenden Beurteilungsgrundlagen mit der erforderlichen Sorgfalt zu berechnen. Daher wird der Betroffene, auch wenn die Abschlagsleistung auf die Entschädigung unter einem Rückzahlungsvorbehalt steht, in seinem berechtigten Vertrauen geschützt, daß der gezahlte Betrag im allgemeinen von der abschließenden Festsetzung allenfalls unwesentlich abweicht. Wenn das wider Erwarten nicht der Fall ist, so ist der Begünstigte gehalten, bei der Ausübung des Rückzahlungsvorbehalts den inzwischen etwa über den Unterschiedsbetrag getroffenen Dispositionen des Eigentümers Rechnung zu tragen. Er darf daher gegebenenfalls den überschießenden Betrag nicht unverzüglich zurückverlangen, sondern muß dem Betroffenen eine angemessene, unter Umständen - je nach der Verwendung des überschießenden Betrages - sogar eine längere Frist zur Wiederbeschaffung von Geldmitteln einräumen. Das folgt aus dem Grundsatz rechtsstaatlicher Verwaltung und dem Gebot konsequenten Verhaltens; auf diese Gesichtspunkte hat der erkennende Senat auch bei der Frage abgestellt, ob ein angemessenes Angebot des Enteignungsbegünstigten, von

dem dieser später wieder abgerückt ist, geeignet ist, den Stichtag für die Preisverhältnisse festzulegen (vgl. Senatsurteile in BGHZ 61, 240, 244 und das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 26. Februar 1976 - III ZR 164/73 - unter II 2 b).

Nach alledem brauchte der von der Klägerin ausbedungene Rückzahlungsvorbehalt den Beklagten grundsätzlich nicht daran zu hindern, den abschlagsweise gezahlten Betrag wirtschaftlich sinnvoll wieder anzulegen.

### III.

Das Berufungsurteil, dem ein abweichender Rechtsstandpunkt zugrunde liegt, kann daher mit der gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Die bisherigen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts gestatten dem Senat auch keine abschließende Entscheidung. Daher muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Für die erneute Verhandlung wird auf folgendes hingewiesen:

1. Das Oberlandesgericht wird in tatrichterlicher Würdigung des Sachverhalts vor allem zu prüfen haben, ob im Streitfalle ausnahmsweise Umstände gegeben waren, die dem Beklagten die Möglichkeit als naheliegend erscheinen lassen konnten, die Entschädigung werde auf einen Betrag festgesetzt, der die auf die hier zu bewertenden Grundflächen entfallende Abschlagssumme von 460 000 DM in nennenswertem Umfang unterschreiten werde. Hierfür kann es insbesondere

auf das Angebot der Klägerin vom 30. Oktober 1969, den Inhalt der dem Abschluß des notariellen Vertrages vorausgegangenen Verhandlungen der Parteien, die Ergebnisse des Entschädigungsfeststellungsverfahrens (vor allem das dort eingeholte Sachverständigengutachten) und die Streitpunkte in dem vorliegenden Rechtsstreit ankommen. Bei dieser Beurteilung ist der objektive Maßstab eines wirtschaftlich sinnvoll handelnden Enteignungsbetroffenen anzulegen.

Das Berufungsgericht wird ferner zu erwägen haben, ob der Beklagte bei vernünftiger Betrachtung der Gesamtumstände etwa auch Veranlassung haben konnte, nur für einen Spitzenbetrag der Abschlagszahlung von 460 000 DM von einer langfristigen Anlage abzusehen.

2. Wenn sich ergeben sollte, daß dem Beklagten im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung erster Instanz ein höherer Betrag als die bisher für die Flächen der Flur insgesamt gezahlten 580 000 DM zustand, ist der vorenthalte Restbetrag im Verhältnis der Preissteigerungen bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Berufungsrechtszug nach der Zurückverweisung zu erhöhen (vgl. Pagendarm aa

3. Die Klägerin kann vor dem Berufungsgericht ihre auf § 5 des Vertrages gestützte Rüge wiederholen, es seien nur die für die einzelnen Zeiträume jeweils angemessenen Entschädigungsbeträge zu verzinsen. Sie hat ferner Gelegenheit, ihre Einwendungen gegen die Höhe der Vertretungskosten erneut vorzubringen.

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Lohmann

Kröner

Boujong