

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 3/71

URTEIL

in der Brulandsache

Verkündet am
17. Januar 1972
Schorm,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betr. die Enteignung der Teilflächen [REDACTED] A, [REDACTED] A, [REDACTED]
und [REDACTED] A des im Grundbuch von O [REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED]
eingetragenen Grundstücks, belegen in H [REDACTED]-Bl [REDACTED],
Ma [REDACTED]

Beteiligte:

zu 1) Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED] H [REDACTED], vertreten durch
das Bezirksamt H [REDACTED]-Mitte,

Antragstellerin, Revisionsgegnerin und
Anschlußrevisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

zu 2) Landwirt Emil Hinrich H i [REDACTED],
H [REDACTED]-Bl [REDACTED], R [REDACTED] [REDACTED],

Eigentümer, Revisionsführer und
Anschlußrevisionsgegner,

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

zu 3) Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED] H [REDACTED], Finanzbehörde,
H [REDACTED] [REDACTED], Gd [REDACTED] [REDACTED],

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Eigentümers wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg, Senat für Baulandsachen, vom 17. November 1970 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es zum Nachteil des Eigentümers erkannt hat.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Höhe der Entschädigung für eine Grundstücksenteignung.

Die enteigneten Grundstücksflächen von 2.836 qm sind Teile eines zum Außengebiet gehörigen und unter Landschaftsschutz stehenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in Ö[REDACTED], einem Ortsteil von H[REDACTED]-

- 3 -

Bi[REDACTED]. Sie dienen der Verbreiterung der zum
Ö[REDACTED] Friedhof führenden Straße Ma[REDACTED].
Das Gelände wird im Norden vom Friedhof begrenzt,
im Süden vom Autobahnzubringer sowie im Osten und
Westen durch den Sch[REDACTED] und J[REDACTED] Bach.

Die Fr[REDACTED] und Ha[REDACTED] H[REDACTED] bemühte sich
seit 1958 um den Erwerb der Flurstücke. Sie bot
zuletzt 3,50 DM je qm. Im Anschluß an einen Bau-
stufenplan für Bi[REDACTED] von September 1951 sah
der durch Verordnung vom 9. Februar 1960 festge-
stellte Teilbebauungsplan TB [REDACTED] die später ent-
eigneten Flächen für die Verbreiterung des Ma[REDACTED]-
[REDACTED] vor. Der am 13. Juni 1961 festgestellte Teil-
bebauungsplan TB [REDACTED] bestimmte das Gelände bis zur
neuen Umgehungsstraße für die Erweiterung des Ö[REDACTED]-
[REDACTED] Friedhofs und Anlage von Grünflächen.

Die Stadt beantragte am 26. Oktober 1960 die
Enteignung der Teilflächen zur Straßenverbreiterung
gemäß dem Teilbebauungsplan TB [REDACTED]. Das Verfahren
zog sich lange hin. Im November 1965 überließ der
Eigentümer den Besitz an den Flächen der Stadt gegen
eine Anzahlung von 10.000 DM. Am 18. April 1968 be-
schloß die Enteignungsbehörde die Enteignung der
Flächen und setzte die Entschädigung für den Rechts-
verlust auf 30 DM je qm mit insgesamt 75.080 DM nebst
Zinsen fest; gleichzeitig ordnete die Behörde die Er-
stattung von Anwaltskosten in Höhe von 5.699,64 DM
für das Verwaltungsverfahren an. Die Enteignungsbe-
hörde ging davon aus, daß das Gelände Anfang Februar 1960,

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



beim Inkrafttreten des maßgeblichen Bebauungsplanes, Bauerwartungsland gewesen sei. Wegen der Höhe der Entschädigungen haben die Stadt und der Eigentümer gerichtliche Entscheidung beantragt.

Die Stadt hat vorgetragen:

Den Flurstücken komme keine Bauerwartung zu. Maßgeblicher Stichtag sei der 20. Februar 1951, an dem der Baustufenplan für Billstedt von 1951 festgestellt worden sei. Dieser sehe bereits die Verbreiterung des Ma[REDACTED] vor, die der TB [REDACTED] von 1960 nur wiederhole. Der Baustufenplan habe eine Vorwirkung ausgeübt, auf die der Grundstücksverkehr entsprechend reagiert habe. Die Grundstücke seien von da an von der konjunkturellen Weiterentwicklung abgeschnitten gewesen. Es habe auch keinen privaten Bodenverkehr in diesem Bereich mehr gegeben. Seit 1953 hätten Teile des benachbarten Geländes für einen Volkspark dienen sollen, so daß dieses Gebiet als Ersatzfläche für den Friedhof in Frage gekommen wäre. Deshalb hätten sich Wohnungsbauunternehmer für diese Gegend nicht interessiert. Auch in der späteren Zeit bis 1960 seien die Grundstücke nicht Bauerwartungsland geworden. Ein Betrag von 3,50 DM je qm sei dann angemessen.

Sie hat deshalb beantragt, die Enteignungsschädigung auf 9.926 DM (nämlich 3,50 DM je qm) und die zu erstattenden Anwaltskosten auf 1.841,90 DM herabzusetzen.

Der Eigentümer ist dem entgegengetreten und hat insbesondere beantragt, die zu erstattenden Anwaltskosten um weitere 2.160,10 DM zu erhöhen. Er hat ausgeführt:

Maßgebender: Stichtag sei der 9. Februar 1960, an dem der Bebauungsplan TB [REDACTED] verbindlich geworden sei, der die Grundstücksflächen für eine Straßenerweiterung vorgesehen habe. Der Baustufenplan von 1951 habe nur unverbindliche Ausweisungen enthalten und den Grundstücksverkehr nicht beeinflusst. In dem streitigen Geländebereich seien sehr wohl einige private Verkäufe vorgekommen; der geringe Grundstücksverkehr stehe einer Bauerwartung nicht entgegen. Er hält die festgesetzten Bodenpreise für angemessen.

Das Landgericht hat die Entschädigung für den Rechtsverlust auf 73.080 DM nebst Zinsen und die zu erstattenden Anwaltskosten auf 6.521,32 DM festgesetzt. Es hat die Grundstücke für den Stichtag des 9. Februar 1960 als Bauerwartungsland betrachtet und mit 25 bzw. 30 DM je qm bewertet.

Auf die Berufung der Stadt hat das Oberlandesgericht die Entschädigung für den Rechtsverlust auf 9.926 DM und die zu erstattenden Anwaltskosten auf 2.981,52 DM festgesetzt. Zugleich hat es u.a. die außergerichtlichen Kosten des Eigentümers aus Billigkeitsgründen teilweise der Stadt auferlegt.

Das Oberlandesgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet: Die Grundstücke seien mit der Bekanntmachung des Baustufenplans von 1951 von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden. Dieser Plan habe bereits eine der Begradigung dienende Verbreiterung des Ma[REDACTED] vorgesehen. Der Bebauungsplan TB [REDACTED] von 1960 habe die Straßenverbreiterung verbindlich angeordnet, wenn auch der Ausbau nun großzügiger erfolgt sei. Zwar sei der Baustufenplan für die Straßenführung nicht verbindlich, doch sei das Ganze eine einheitliche, bereits 1951 einsetzende Entwicklung und stelle sich als Vorwirkung der Enteignung dar. Die Bedeutung des Ma[REDACTED] für den südlichen Zugang zum Friedhof habe auf der Hand gelegen. Das sei anders als bei den für den südlich gelegenen Autobahnzubringer herangezogenen Flächen. Beim Ma[REDACTED] sei die Verwirklichung mit Sicherheit zu erwarten gewesen, weil es praktisch keine Alternative gegeben habe. Anfang 1952 habe für die Flurstücke am Ma[REDACTED] keine Bauerwartung bestanden. Auch die Entwicklung des umliegenden Gebietes ergebe nichts für eine Bauerwartung im Jahre 1951/52. Eine lebhaftere Bautätigkeit habe dort erst um 1960 eingesetzt. Für dieses landwirtschaftlich genutzte Gelände in Stadtnähe sei ein Betrag von 3,50 DM angemessen, wenn eine Bauerwartung nicht zu bejahen sei. Das Angebot der Stadt mit 3,50 DM je qm sei daher angemessen gewesen, deshalb müßten spätere Werterhöhungen außer Betracht bleiben.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Eigentümers, mit der er die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Die Stadt wendet sich mit einer Anschlußrevision gegen die Kostenentscheidung, soweit ihr auferlegt worden ist, außergerichtliche Kosten des Eigentümers zu tragen. Jede Partei beantragt die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht kommt nur deshalb zu einer wesentlich geringeren Entschädigung als die Enteignungsbehörde, weil es als maßgeblichen Zeitpunkt für die Landqualität auf Anfang 1952 abstellt und davon ausgeht, daß der Baustufenplan von 1951 als "Vorwirkung" der späteren Enteignung die Flurstücke von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen habe.

Die dagegen von der Revision erhobenen rechtlichen Bedenken sind begründet.

1. Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) ist für die Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Denn der Enteignungsbeschuß enthält die Entscheidung über die Wegnahme des Enteignungsobjektes, also darüber, was dem Betroffenen genommen ist und wofür er nun entschädigt werden muß. Der Enteignungsbeschuß ist deshalb

maßgeblich für den Umfang und Zustand des enteigneten Objektes. Die für den Preis entscheidenden wertbildenden Faktoren werden unabänderlich durch den Enteignungsbeschluß festgelegt, so daß bei der Entschädigung wegen des Umfangs des Eingriffes auf diesen Zeitpunkt abzustellen ist. Dieser Zeitpunkt kann sich nur ausnahmsweise verschieben:

Einmal ist nach § 93 Abs. 4 Satz 2 BBauG in Fällen einer vorherigen Besitzeinweisung der Zeitpunkt der Besitzverschiebung maßgebend, weil damit die Übertragung des Objekts bereits unmittelbar vorgenommen wird. Eine weitere Ausnahme hat die Rechtsprechung für die Fälle einer sogenannten "Vorwirkung" gemacht: Bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses oder der Besitzeinweisung diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des Objekts, insbesondere der Qualität des Grundstücks verhindert, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird. Das können Bauverbote, Bausperren oder verbindliche und sogar unverbindliche Planungen sein. Hier liegt eine solche Maßnahme in dem Teilbebauungsplan TB [REDACTED] vom 9. Februar 1960. Auf diesen Zeitpunkt hat auch die Enteignungsbehörde abgestellt. Bei der Festsetzung der Entschädigung ist in solchen Fällen nicht von der Grundstücksqualität im Zeitpunkt der formalen Enteignung oder Besitzeinweisung auszugehen, die sich - wie das Verfahren hier zeigt - lange hinziehen kann.

In diesen Fällen ist vielmehr von dem Zustand und der Qualität auszugehen, die die Grundstücke in dem Zeitpunkt aufweisen, in dem sie im Zuge des fortschreitenden Geschehens endgültig von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurden.

Dieser Gedanke der Vorwirkung einer Enteignung ist schon vor dem Bundesbaugesetz aus allgemeinen Enteignungsgrundsätzen entwickelt worden, weil bei einer Enteignungsentschädigung niemals die Wertänderungen zu berücksichtigen sind, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind (vgl. BGHZ 37, 269, 273; 38, 342, 344 f; 39, 198/201). Das Bundesbaugesetz anerkennt diesen Grundsatz in § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG. Diese Vorwirkung ist insbesondere Bauverböten beizulegen, die zur Vorbereitung einer Enteignung ausgesprochen werden. § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG verwertet diesen Gedanken für Veränderungssperren.

Dieser aus allgemeinen Grundsätzen des Enteignungsrechts entwickelte Gedanke der Vorwirkung einer späteren Enteignung muß jetzt, nachdem der Gesetzgeber ihn ausdrücklich geregelt hat, einschränkend, jedenfalls darf er nicht erweiternd ausgelegt werden. Der Senat hat diese Auffassung in neueren Entscheidungen, insbesondere vom 28. April 1969 (z.B. III ZR 189/66 = WM 1969, 964 = Betrieb 1970, 535; ähnlich schon BGH MDR 1968, 392 = BGH Warn 1968 Nr. 25 jetzt auch Urteil vom 28. Oktober 1971 - III ZR 84/70) dahin präzisiert: Ein

Zurückgehen auf nur vorbereitende Maßnahmen darf lediglich dann in Betracht gezogen werden, wenn die vorbereitende Planung ursächlich für die spätere Entwicklung war, eine **h i n r e i c h e n d e B e s t i m m t h e i t** hatte und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit **S i c h e r h e i t** erwarten ließ. Eine als Vorwirkung aufzufassende Maßnahme muß also von vornherein auf eine endgültige Entziehung des Eigentums abzielen und gerade dieser späteren Vollenteignung dienen (Zusammenstellung bei Hußla, Baurecht 1971, 82; Kröner, Eigentumsgarantie 2. Aufl. S. 95, 110).

2. Diese Voraussetzungen für eine Vorwirkung sind bisher nicht ausreichend festgestellt.

Der Baustufenplan von 1951 mit seinen Hinweisen auf eine etwaige Straßenverbreiterung reicht für eine solche strenge Vorwirkung nicht aus. Denn der Baustufenplan regelte nach § 10 der damals geltenden Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (GVBl 69) nur die Art der Bebauung, so daß seine Hinweise auf eine Straßenführung nicht verbindlich waren. Das Berufungsgericht spricht auch nur davon, daß der Baustufenplan "im wesentlichen" eine der Begradigung dienende Verbreiterung des Mattkamp vorgesehen habe. Der später auf Grund des Bebauungsplanes von 1960 vorgenommene Ausbau geschah großzügiger und damit anders. Die Stadt hat selbst vorgetragen, daß die Pläne für die Verwertung des Geländes zwischen Friedhof, Autobahnzubringer und den beiden Bächen gewechselt hätten; die Flächen seien zeitweise

für den Volkspark bestimmt gewesen und dann hätte Ersatzland für den Friedhof beschafft werden müssen. Daraus folgte aber, daß möglicherweise die Straße wieder überflüssig gewesen wäre, wenn das ganze Gelände nördlich des Autobahnzubringers etwa Friedhofgelände geworden wäre. Das Oberlandesgericht hat weiter festgestellt, es sei für Außenstehende jedenfalls nicht erkennbar gewesen, daß südlich des Friedhofs gelegenes Gelände für eine Friedhofserweiterung benötigt würde. Zwar spricht das Berufungsurteil auf Seite 22 aus, daß der Baustufenplan eine Verbreiterung des Ma[REDACTED] vorgesehen habe, bezieht sich dafür aber nur auf den mit der Berufungsbegründung vorgelegten Planausschnitt (Akte [REDACTED] [REDACTED]). Diese durch die Zeichnung umrissene Feststellung geht aber nur dahin, daß neben dem Ma[REDACTED] ein Streifen eingezeichnet ist, der im Gegensatz zu dem sonstigen Inhalt des Plans weder durch Beschriftung noch durch Zeichen erkennen läßt, daß die ganze Fläche für eine Straßenverbreiterung bereits fest und endgültig vorgesehen war. Dagegen spricht schon, daß bei der Zeichnung die gleiche Breite gewählt ist wie für den neuen Autobahnzubringer; beide Straßen konnten nach dem Plan schwerlich die gleiche Verkehrsbedeutung erlangen, so daß ihre gleichartige Bezeichnung mehr auf eine skizzenhafte Andeutung eines Merkpostens oder einer städtebaulichen Erwartung als auf eine endgültige Festlegung deutete. Der Planausschnitt enthält

ferner einen durch unterbrochene Striche bezeichneten Geländestreifen, der vom Westen nach dem südlichen Teil des Friedhofes führt und möglicherweise, was in der Revisionsverhandlung nicht ausgeräumt werden konnte, ebenfalls eine neu geplante Straße darstellt, die aber einen anderen Eingang für den Friedhof erfordern würde. Das Urteil läßt eine Auseinandersetzung mit diesem auffallenden Teil der Zeichnung vermissen. Der Haupteingang zum Friedhof mit Läden, Parkflächen und Friedhofsverwaltung befindet sich unstreitig an der Westseite des Friedhofes; ein weiterer Zugang vom Süden würde nur geringe Bedeutung haben, so daß der Schluß nahelag, daß jedenfalls im Süden nicht zwei größere Zufahrtswege benötigt würden. Das würde wieder die Annahme ausschließen, die Zeichnung beim Ma [REDACTED] enthalte bereits einen sicheren Hinweis darauf, daß die Straße genau so verbreitert werden solle. Dagegen spricht ferner, daß weder die Zeichnung noch die Feststellungen etwas darüber ergeben, daß überhaupt ein südlicher Eingang zum Friedhof bereits vorgesehen war. Schließlich konnte jede Veränderung der Friedhofsanlage wieder eine ganz andere Straßenführung rechtfertigen.

Das Berufungsurteil läßt eine Feststellung darüber vermissen, warum ein solcher nichtveröffentlicher Baustufenplan mit Sicherheit erwarten ließ, daß aus einem großen zusammenhängenden Gelände bestimmte

Baustufenplan von 1951 schon eine Inanspruchnahme gerade der hier streitigen Flächen für eine Straßenverbreiterung mit hinreichender Bestimmtheit erkennen und ihre spätere Enteignung bereits mit Sicherheit erwarten ließ.

Dann aber durfte das Berufungsgericht nicht davon ausgehen, diese Grundstücke seien bereits seit Anfang 1952 von jeder weiteren konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen gewesen und deshalb sei für die Qualität der Grundstücke auf diesen Zeitpunkt zwingend abzustellen. Bedenkenfrei ist dagegen nach dem bisher festgestellten Sachverhalt die Annahme, daß als maßgeblicher Stichtag für die Grundstücksqualität hier nicht der Ausspruch der Enteignung oder die Einigung über die Besitzeinweisung in Frage kommt, sondern der 9. Februar 1960, nämlich der Erlass des Teilbebauungsplans TB ■■■, der die enteigneten Teilflächen zur Verbreiterung des Ma■■■■ vorsah und auf Grund dessen das Enteignungsverfahren alsbald eingeleitet worden ist. Ob sich etwa auf Grund bisher nicht erörterter Umstände der Ausschluß von weiterer konjunktureller Entwicklung auf einen früheren Zeitpunkt datieren läßt, etwa in das Jahr 1957 oder 1958, wie die Stadt in der Revisionsverhandlung geltend machte, muß einer neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht überlassen bleiben.

Nach allem muß der Revision des Eigentümers stattgegeben und das angefochtene Urteil aufgehoben werden, soweit es zum Nachteil des Eigentümers und über die Kosten erkannt hat, ohne daß es eines Eingehens auf das weitere Vorbringen der Revision bedarf. Dem Berufungsgericht bleibt dabei auch die Entscheidung über die Kosten der Revision überlassen, weil diese vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

3. Die Anschlußrevision, die sich nur gegen die gemäß § 168 BBauG getroffene Billigkeitsentscheidung über die außergerichtlichen Kosten des Eigentümers wendet, ist, da die Entscheidung schon auf die Revision des Eigentümers aufgehoben wird, gegenstandslos geworden. Das Oberlandesgericht muß von Amts wegen eine neue Kostenentscheidung treffen. Es hat dabei Gelegenheit, sich mit den Bedenken der Stadt auseinanderzusetzen, die sie in der Begründung ihrer Anschlußrevision gegen die Anwendung des § 168 BBauG, dargelegt hat.

Meyer

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Keßler

Dr. Krohn