
Datum: 11.03.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 U (Baul) 12/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0311.16U.BAUL12.00.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 11 O Baul 3/99

Tenor:

Die Berufung der Beteiligten zu 1) und die Anschlussberufung der Beteiligten zu 2) gegen das am 24. August 2000 verkündete Urteil der Kammer für Baulandsachen beim Landgericht Detmold werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden zu 43 % den Beteiligten zu 1) und zu 57 % der Beteiligten zu 2) auferlegt.

Die Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Beteiligten zu 1) zu 36 % und die Beteiligte zu 2) zu 64 %.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

- Die Beteiligten zu 1) und 2) streiten über die Höhe der für den Grund und Boden zu zahlenden Enteignungsentschädigung für ein 1.578 m² großes Grundstück der Beteiligten zu 1), das auf Grund eines Planfeststellungsbeschlusses für den Bau der Bundesautobahn A 33 von der Beteiligten zu 2) in Anspruch genommen worden ist. 2
- Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten kann auf das am 21. Januar 2002 verkündete Urteil des Senats vom 15. November 2001 und das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 8. Mai 2003 3

verwiesen werden.

Nach der Zurückverweisung ist Gegenstand des Berufungsverfahrens nur noch die Berufung der Beteiligten zu 1), die eine Erhöhung der vom Landgericht zugesprochenen Entschädigung um mindestens weitere 30.000,-- DM (auf mindestens 93.120,-- DM) begehren, und die Anschlussberufung der Beteiligten zu 2), soweit diese die Aufhebung der vom Landgericht zugesprochenen Erhöhung der von der Beteiligten zu 3) festgesetzten Entschädigung (63.120,-- DM statt 51.170,-- DM) begehrt. 4

Die Beteiligten zu 1) meinen, die Behörden hätten, nachdem das Verwaltungsgericht Minden 1983 die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Stillegungsverfügung wieder hergestellt hatte, die weitere Instandsetzung ständig beobachtet. So seien örtliche Sachwalter regelmäßig nach Dienstschluss erschienen, um ihre der Beteiligten zu 1) – Tätigkeiten zu überwachen. Trotz der ständigen Beobachtung habe keine Behörde jemals einen statischen Nachweis für die Instandsetzungsarbeiten verlangt. Der damalige Leiter des Ordnungsamts der Stadt C, der in engem Kontakt mit dem Bau- und Planungsamt der Stadt C sowie dem Bauordnungsamt des Kreises gestanden habe, habe sogar in genehmigter Nebentätigkeit verschiedene Gebäudeversicherungen, zuletzt zum gleitenden Neuwert, vermittelt. Die Stadt C habe die Instandsetzung und Nutzung des Gebäudes sogar ausdrücklich gebilligt. Insgesamt sei die Renovierung "bauaufsichtlich begleitet" worden. So seien insbesondere auch Ermittlungen hinsichtlich der Abwasseraufbereitung angestellt worden, nachdem das Haus wieder bewohnt worden sei. 5

Des weiteren vertiefen die Beteiligten zu 1) ihren bisherigen Vortrag, die Vorstellung, ein makelloses Außenbereichsgrundstück in begehrter Außenbereichseinzellage könne für Beträge bis zu 40,-- DM/m² erworben werden, sei abwegig. Siedlungsbauland, das grundsätzlich vermehrbar sei, habe zum maßgeblichen Zeitpunkt bereits 80 bis 90,-- DM/m² gekostet. Freie Einzellagen, die es nur in Außenbereichen gebe, seien wesentlich teurer, weil sie nur in seltenen Ausnahmefällen vermehrbar seien. Stattdessen sei ihr – der Antragsteller zu 1) – Grundstück, welches über selbstfinanzierte Untererdestromzuführung, Entwässerung nach Stand der Technik, Eigenbrunnen und öffentliche Wegeanbindung erschlossen gewesen sei, noch weit unterhalb des Gewerbegebietspreises entschädigt worden. 6

Die Beteiligten zu 1) beantragen, 7

unter Abänderung des angefochtenen Urteils und des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses vom 19. Januar 1999 ihnen mindestens einen weiteren Betrag von 30.000,-- DM nebst Zinsen zuzusprechen, 8

sowie 9

die Anschlussberufung, soweit über sie noch zu entscheiden ist, zurückzuweisen. 10

Die Beteiligte zu 2) beantragt, 11

die Berufung zurückzuweisen 12

sowie 13

auf die Anschlussberufung das Urteil des Landgerichts Detmold vom 24. August 2000 abzuändern, soweit die an die Beteiligten zu 1) zu leistende Entschädigung auf mehr als 51.170,-- DM festgesetzt worden ist. 14

Sie meint, die Bauarbeiten zur Herstellung des ehemaligen Kottengebäudes zur Vermietung als Wohnung seien unzulässig, das wiederhergestellte Gebäude mithin illegal gewesen. Zwar habe die Bauaufsichtsbehörde des Kreises H auf den weiter betriebenen Wiederaufbau nicht mit einer erneuten Stilllegungsverfügung reagiert. Die bloße Duldung einer baulichen Anlage begründe jedoch noch keine als Eigentum geschützte Rechtsposition. Auch aus dem Umstand, dass dem Bauaufsichtsamt die wasserrechtliche Erlaubnis für die Entwässerung durch eine Klärgrube zur Kenntnis gegeben worden sei, lasse sich nicht der Schluss ziehen, die Bauaufsichtsbehörde habe, wie vom Bundesgerichtshof angenommen, die Wiederherrichtung in einem Umfang, die eine Wohnnutzung zuließ, "sehenden Auges" ermöglicht. Auch dem Vortrag der Beteiligten zu 1) lasse sich ein besonders Verhalten der Bauaufsichtsbehörde nicht entnehmen.

Schließlich sei selbst dann, wenn man von einem Bestandsschutz ausgehe, kein höherer Wert als der von der Beteiligten zu 3) angenommene Grundstückswert festzusetzen. Auch die Aufteilung des Grundstücks in einen bebauten Kottenbereich und anschließendes Gartenland entspreche einhelliger Praxis in der Grundstücksbewertung. 16

Entscheidungsgründe: 17

Sowohl die Berufung als auch die Anschlussberufung sind unbegründet. Das Landgericht hat die von der Beteiligten zu 3) festgesetzte Entschädigung zu Recht auf 63.120,-- DM erhöht. 18

Der vom Landgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegte Bodenwert von 40, DM/m² ist nicht zu beanstanden. 19

Bei der nach § 10 Abs. 1 EEG vorzunehmenden Ermittlung des Verkehrswerts, an dem die Entschädigung auszurichten ist, ist davon auszugehen, dass das im Außenbereich gelegene Grundstück der Beteiligten zu 1) im hier maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses des Plafeststellungsbeschlusses vom 12. Dezember 1996 mit dem von den Beteiligten zu 1) nach ihren Angaben "renovierten" Fachwerkhaus bebaut war und zu Wohnzwecken genutzt wurde. Es war damit jedenfalls als "faktisches Bauland" im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 20

- vgl.: BGH, Urteil vom 27. September 1990 III ZR 97/89 – NVwZ 1991, 404 = BRS 53 Nr. 119 -

zu qualifizieren. 22

Allerdings setzt eine solche Qualifizierung nach der angeführten Rechtsprechung voraus, dass die vorhandene Bebauung Bestandsschutz genießt. Dieser ließ sich nicht aus der Existenz des ursprünglichen Fachwerkhauses herleiten, denn dessen Bestandschutz war nach den vom Bundesgerichtshof insoweit bestätigten Ausführungen des Senats in seinem Urteil vom 15. November 2001 erloschen. Der von den Beteiligten zu 1) vorgenommene Wiederaufbau des Gebäudes, das sich 1981/82 in einem desolaten, nicht mehr nutzbaren Zustand befand, war auch nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig, wie der Senat gleichfalls in seinem Urteil vom 15. November 2001 bereits näher dargelegt hat. Damit scheidet auch ein durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützter Bestandsschutz des wiederhergestellten Objekts nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts 23

- vgl. hierzu: BVerfG, Beschluss vom 15. Dezember 1995 – 1 BvR 1713/92 – BRS 52 Nr. 246 und Beschluss vom 24. Juli 2000 – 1 BvR 151/99 – NVwZ 2001, 424 -

- aus. Dieser besteht nur, wenn der Bestand ausdrücklich genehmigt wurde oder jedenfalls zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigungsfähig gewesen ist. Er erstreckt sich aus der verfassungsrechtlichen Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zudem nur auf den genehmigten (bzw. genehmigungsfähigen) Bestand und die genehmigte (bzw. genehmigungsfähige) Funktion und erfasst keine Bestands- oder Funktionsänderungen. 25
- Nach den den Senat im vorliegenden Verfahren gemäß § 563 Abs. 2 ZPO bindenden Ausführungen des Bundesgerichtshofs zum Bestandsschutz kann dieser bei baulichen Anlagen allerdings auch dadurch begründet werden, dass eine bauliche Anlage nicht nur schlicht geduldet, sondern ihre Entstehung gleichsam "sehenden Auges" von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde hingenommen wird. Dies gilt nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofs jedenfalls dann, wenn die Behörde durch ihr besonders Verhalten dem Bauherren Anlass zu der Annahme gegeben hat, die Baumaßnahmen seien vom Bestandsschutz gedeckt, und dieser im Vertrauen darauf Vermögensdispositionen getroffen hat, etwa durch Fortsetzung der Baumaßnahmen. 26
- In Anwendung dieser im vorliegenden Verfahren vom Senat seiner Entscheidung zugrunde zu legenden Grundsätze ist hier in der Tat ein Verhalten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde festzustellen, das entsprechendes Vertrauen bei den Beteiligten zu 1) als Bauherren begründen konnte, so dass das Bauwerk jedenfalls in dem Zustand, in den es die Beteiligten zu 1) bis zum maßgeblichen Stichtag versetzt hatten, als "faktisches Bauland" im dargelegten Sinne zu werten war. 27
- Allerdings konnte sich bei den Beteiligten ein dahingehendes Vertrauen, die von ihnen durchgeführten Baumaßnahmen seien (noch) vom Bestandsschutz gedeckt, bis Ende 1983/Anfang 1984 nicht entwickeln. Der Oberkreisdirektor des Kreises H als zuständige Bauaufsichtsbehörde hatte mit der Beseitigungsverfügung vom 11. Juni 1982 und der Stilllegungsverfügung vom 17. Mai 1983 vielmehr unmissverständlich zu verstehen gegeben, dass er das seinerzeit bestehende Bauwerk als materiell illegal ansah und eine Fortsetzung der Bauarbeiten mit dem Ziel, das Bauwerk (wieder) bewohnbar zu machen, nicht hinnehmen wollte. 28
- Anders liegt es für die Zeit nach dem vom Oberkreisdirektor hingenommenen Beschluss des Verwaltungsgerichts Minden vom 18. Oktober 1983. Ob die dort gemachten Ausführungen einer Prüfung durch das Obergericht im Beschwerdeverfahren stand gehalten hätten, kann dahinstehen. Der Oberkreisdirektor hat jedenfalls die – zumindest fragwürdigen - Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu Fragen des Bestandsschutzes hingenommen und kurz darauf sowohl die Beseitigungsverfügung als auch die Stilllegungsverfügung aufgehoben. 29
- Die Beteiligten zu 1) haben ihrerseits die ihnen bzw. ihren seinerzeitigen Bevollmächtigten bekannt gegebenen Einstellungsverfügungen zum Anlass genommen, die Bauarbeiten fortzusetzen und das Bauwerk in einen solchen Zustand zu versetzen, dass es tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden konnte, wobei dahinstehen kann, ob die Wohnnutzung in jeder Hinsicht den an sie zustellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügte oder nicht. Der Fortschritt der Bauarbeiten folgt aus einem Vergleich des Bauzustands, den der vom Verwaltungsgericht Minden beauftragte Sachverständige X im August/September 1983 vorgefunden hatte, mit dem Ausbauzustand, den der von den Beteiligten zu 1) beauftragte Sachverständige B im Juli 1998 vor dem Abriss des Hauses festgestellt hatte. Nach den letztgenannten Feststellungen war das Bauwerk u.a. 1985 neu eingedeckt und Anfang der 90er Jahre mit einer neuen Entwässerungseinrichtung (3-Kammer-Grube) versehen worden. Auch die den Gutachten der beiden Sachverständigen jeweils beigefügten Lichtbilder lassen 30

einen Fortschritt des Ausbaus erkennen.

Diese Fortsetzung der Bauarbeiten, die ab 1985 unstreitig auch eine Wohnnutzung ob diese in jeder Hinsicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügte, kann in diesem Zusammenhang dahinstehen – ermöglichten, wurde auch im dargelegten Sinne vom Oberkreisdirektor "sehenden Auges" akzeptiert. 31

Insoweit kommt es allerdings auf das von den Beteiligten zu 1) im Schriftsatz vom 9. Oktober 2003 eingehend erörterte Verhalten des Leiters des Ordnungsamts der Stadt C, insbesondere auch im Zusammenhang mit den im Rahmen einer Nebentätigkeit vorgenommenen Abschlüssen von Versicherungsverträgen, nicht an. Die Stadt C war nicht zuständige Bauaufsichtsbehörde. Auch für den von ihnen schlicht behaupteten "engen Kontakt" zwischen dem Ordnungsamt und dem Bau- und Planungsamt der Stadt C sowie dem Bauordnungsamt des Kreises H (als zuständiger Bauaufsichtsbehörde) haben die Beteiligten zu 1) nichts Substantielles dargetan. Letztlich kann auch dahinstehen, ob es sich bei den von den Beteiligten zu 1) angesprochenen "örtlichen Sachwaltern" um Bedienstete der zuständigen Bauaufsichtsbehörde handelte. 32

Entscheidend ist, wie der Bundesgerichtshof bereits in seinem zurückverweisenden Urteil angesprochen hat, jedenfalls, dass der Oberkreisdirektor des Kreises H aktiv an der mit nicht unerheblichen Investitionen verbundenen Verbesserung der Entwässerungsanlage beteiligt war. So hat der Oberkreisdirektor auf Antrag der Stadt C im Oktober 1990 diese von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung gemäß § 53 Abs. 2 LWG freigestellt und die Pflicht auf den Beteiligten zu 1) als Nutzungsberechtigten übertragen. Die neue Kläranlage wurde sodann wasserrechtlich genehmigt und abgenommen. Dies wurde, wie aus den dem Senat vorliegenden Unterlagen folgt, auch dem Bauaufsichtsamt des Kreises zur Kenntnis gebracht. Dieses sah gleichwohl keinen Anlass, das Verfahren zur Prüfung der bauaufsichtlichen Zustände auf dem Grundstück der Beteiligten zu 1) wieder aufzugreifen. 33

Ist nach alledem davon auszugehen, dass das Grundstück der Beteiligten zu 1) im hier maßgeblichen Zeitpunkt jedenfalls "faktisches Bauland" im Sinne der angeführten Rechtsprechung war, folgt daraus allerdings nicht, dass ihm uneingeschränkte Baulandqualität zukam. Die geschützte Rechtsposition beschränkt sich in den Fällen des Bestandsschutzes nach der bereits angesprochenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auf den sog. "passiven" Bestandsschutz. Insoweit unterscheiden sich Grundflächen, die lediglich auf Grund des Bestandsschutzes vorhandener Baulichkeiten als "faktisches Bauland" zu werten sind, deutlich von rechtlich abgesichertem Bauland, bei dem beispielsweise auch Erweiterungen sowie Neu- und Ersatzbauten ohne weiteres zulässig sind. 34

Hiervon ausgehend scheidet im vorliegenden Fall bei der Ermittlung des Verkehrswerts eine Heranziehung der einschlägigen Bodenrichtwerte für ausgewiesenes Bauland – sei es auch unter Berücksichtigung eines mehr oder weniger deutlichen prozentualen Abschlags – aus. Anknüpfungspunkt haben vielmehr, wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 15. November 2001 ausgeführt hat, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preise für Grundflächen mit dem strittigen Objekt entsprechenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu sein. Abzustellen ist mithin auf Vergleichspreise für vergleichbare Außenbereichsgrundstücke, die jedenfalls tatsächlich bebaut und damit im dargelegten Sinne als "faktisches Bauland" zu werten waren. 35

Die hiergegen von den Beteiligten zu 1) insbesondere in ihrem Schriftsatz vom 19. Dezember 2003 vorgetragenen Einwände gehen fehl. Um ein "makellostes Baugrundstück in begehrter 36

Außenbereichslage" handelte es sich im vorliegenden Fall gerade nicht. Für eine Bebauung des Grundstücks lagen nicht etwa, wie in dem in diesem Zusammenhang erneut angesprochenen Immobilienangebot aus dem Jahr 1998, positive Bauvorbescheide vor. Der nach den dargelegten, den Senat bindenden Ausführungen des Bundesgerichtshofs als bestandsgeschützt zu wertende Zustand des aufstehenden Fachwerkhauses wies zudem in vielfacher Hinsicht Elemente auf, die das Gebäude – abgesehen von der noch offenen Frage, ob eine Wohnnutzung überhaupt unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten genehmigungsfähig war – als nur bedingt zum Wohnen tauglich qualifizierten. Dies folgt ohne weiteres bereits aus der Zustandsbeschreibung in dem bereits erwähnten Gutachten B. Beispielhaft ist zu verweisen auf:

- fehlendes Bad, 37
- Wasserversorgung lediglich durch Zisterne, 38
- überwiegend nicht zu öffnende Fenster mit geklebten Scheiben sowie 39
- anfällige altersbedingte Mängelreparaturen. 40

Hinzu kommt, dass auch die Abwasseranlage nur auf jederzeitigen Widerruf gestattet war. 41

Der Wert eines Grundstücks mit solchen, lediglich zum Wohnen einfachster Qualität 42
tatsächlich nutzbaren Objekten ist nach den dem Senat vorliegenden gutachterlichen
Stellungnahmen allenfalls mit 40,-- DM/m² anzusetzen. Die gegenteiligen subjektiven
Einschätzungen der Beteiligten zu 1), die in dem bereits angesprochenen Schriftsatz vom 19.
Dezember 2003 ihr Grundstück wiederholt als besonders wertvoll bezeichnen, verkennen die
dargelegten objektiv maßgeblichen Umstände und geben daher zu einer anderweitigen
Einschätzung keinen Anlass. Die hier einschlägigen objektiv maßgeblichen Faktoren für die
Wertbildung begründen gerade keine über die bloße Existenz des vorhandenen Bestands
hinausgehende gesicherte Position. Die Annahme, der Grundstückswert könne noch über
dem Wert ausgewiesenen Baulands liegen, ist daher schon vom Ansatz her verfehlt. Die vom
Sachverständigen Prof. Dr. I, den der Senat in der mündlichen Verhandlung vom
15. November 2001 angehört hat, zu Vergleichszwecken angeführten Verkaufsfälle
entsprechen – was die nicht auf Dauer gesicherte Baulandqualität angeht – durchaus dem
hier strittigen Grundstück der Beteiligten zu 1). Diese halten dem im wesentlichen nur ihre
fehlerhafte Einschätzung entgegen, ihr eigenes Grundstück sei gesichertes Bauland
gewesen.

Der hiernach sachgerecht anzusetzende Wert von 40,-- DM/m² ist, wie das Landgericht 43
zutreffend angenommen hat, auch für das gesamte Grundstück mit seiner Größe von 1.578
m² maßgeblich. Zwar ist – je nach den konkreten Umständen – die Einteilung einer
Gesamtgrundstücksfläche in verschiedene Wertzonen vom Ansatz her nicht zu beanstanden.
Bei der Ermittlung des Grundstücksteils, der die höchste (Bauland)Qualität hat, verbieten sich
jedoch abstrakte Rechenoperationen, vielmehr ist darauf abzustellen, ob im normalen
Grundstücksverkehr auch für Grundstücke, die eine bestimmte Mindestgröße – etwa
orientiert an der vorhandenen Geschossfläche – deutlich überschreiten, der volle bzw.
höchste Quadratmeterpreis erzielt werden kann.

Vgl.: BGH, Urteil vom 27. September 1990 III ZR 97/89 – NVwZ 1991, 404 = BRS 534Nr.
119.

Letzteres ist hier auch bei der relativ beachtlichen, für Außenbereichsgrundstücke jedoch nicht untypischen Größe von 1.578 m² der Fall. Zutreffend weist das Landgericht insoweit auf den fast quadratischen Grundstückszuschnitt sowie die etwa mittige Lage des aufstehenden Gebäudes hin. Diese Umstände lassen es nicht gerechtfertigt erscheinen, das Grundstück etwa in faktisches Bauland im vorderen Bereich sowie Gartenland im rückwärtigen Bereich aufzuteilen. Der diesbezügliche gegenteilige Ansatz des Sachverständigen Prof. Dr. I, dem die Beteiligte zu 3) bei ihrer Entschädigungsfeststellung gefolgt ist, ist nicht weiter belegt und nach den aus dem vorliegenden Kartenmaterial ablesbaren örtlichen Verhältnissen auch nicht gerechtfertigt.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 221 BauGB, 92, 708 Nr. 10 ZPO.

46