

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 105/67

URTEIL

Verkündet am

14. März 1968

Schorm,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung der im Grundbuch von G [REDACTED]
[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Flurstücke 78/4
und 234 der Flur 8 Gemarkung G [REDACTED].

Beteiligte:

1. Student Martin F [REDACTED],
M [REDACTED]-A [REDACTED], Theodor-L [REDACTED]-Str. [REDACTED]/II

als Eigentümer, Antragsteller für das gerichtliche
Verfahren und Revisionskläger,

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

2. die Gemeinde G [REDACTED], vertreten durch
den Gemeindedirektor,

als Enteignungsbegünstigte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks
C [REDACTED] ([REDACTED]),

als Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision des Antragstellers Martin Fössing gegen das Urteil des 7. Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 13. April 1967 wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Antragsteller ist Eigentümer der im Grundbuch von G [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Flurstücke 78/4 und 234 der Flur 8 Gemarkung G [REDACTED] von 179 und 12 726 qm. Diese bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sind in dem von der Beteiligten zu 2. (Gemeinde) am 26. Juli 1962 beschlossenen und am 4. Juli 1963 bekannt gemachten Bebauungsplan "Auf der Lieth" zum Teil als Straßenland, zum anderen Teil als Bauplätze ausgewiesen.

Unter dem 15. Juni 1962 beantragte die Gemeinde bei

der Enteignungsbehörde (Beteiligter zu 3.), die Flurstücke des Antragstellers aus zwingenden städtebaulichen Gründen gemäß §§ 85 Abs. 1 Nr. 1, 87 Abs. 1, 88 des Bundesbaugesetzes (BBauG) zu enteignen. Zur Begründung gab sie an: Durch die in ihrem Bezirk bestehende Baulandnot sei sie gezwungen worden, den Bebauungsplan "Auf der Lieth" zu beschließen. Es sei ihr gelungen, alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke bis auf die Flurstücke des Antragstellers freihändig zu erwerben. Seit 1954 habe sie sich auch um den Erwerb dieser Grundstücke bemüht; der Antragsteller habe aber eine zu hohe Entschädigung gefordert. Die Flurstücke des Antragstellers würden für die Durchführung des Bebauungsplanes dringend benötigt. Seit August 1965 seien alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauplätze zugeteilt. Von den 75 Bauplätzen könnten mehr als 30 nicht bebaut werden, so lange die Flurstücke des Antragstellers für diesen Zweck nicht zur Verfügung ständen. Diese Flurstücke hätten im Rahmen des Bebauungsplanes eine Schlüsselstellung. Auf ihnen seien 13 Bauplätze ganz oder zum Teil gelegen; ferner könne der südliche Teil des Bebauungsgebietes nur durch die 3 geplanten, über die Grundstücke des Antragstellers führenden Straßen erschlossen werden.

Durch Beschluß vom 7. Mai 1965 hat die Enteignungsbehörde das Eigentum an den betreffenden Flurstücken auf die Gemeinde zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanes "Auf der Lieth" übertragen, die Enteignungsentschädigung auf 66 460,75 DM (= 5,15 DM/qm) festgesetzt und die Gemeinde in den Besitz der Flurstücke vorzeitig eingewiesen.



Diesen ihm am 14. Mai 1965 zugestellten Beschluß hat der Antragsteller am 1. Juni 1965 mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angegriffen und beantragt, den Enteignungsbeschluß in vollem Umfang aufzuheben.

Der Antragsteller, der mit seinem Antrag in erster Linie die Zulässigkeit der Enteignung und der vorzeitigen Besitzeinweisung bekämpft, hilfsweise eine Erhöhung der Entschädigung begehrt, hat im wesentlichen vorgetragen: Die Enteignung sei schon deshalb rechtswidrig, weil kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestanden habe, als die Gemeinde die Enteignung beantragt habe. Auch fordere das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung nicht, da die ausgewiesenen Bauplätze nicht in vollem Umfang benötigt würden. Zwingende städtebauliche Gründe seien nicht gegeben. Ferner habe sich die Gemeinde nicht ernsthaft um einen freihändigen Erwerb der Grundstücke bemüht. Die festgesetzte Entschädigung entspreche nicht dem Verkehrswert seiner Grundstücke und sei deshalb nicht angemessen. Seine Grundstücke seien bereits vor Erstellung des Bebauungsplanes Bauland gewesen. Schon vor etlichen Jahren habe die Gemeinde für benachbarte Grundstücke 5 DM/qm gezahlt. In der Folgezeit sei dieser Preis erheblich gestiegen. Ein Grund für eine vorzeitige Besitzeinweisung sei nicht ersichtlich.

Die Gemeinde hat um Zurückweisung des Antrags gebeten. Sie hat ihr Vorbringen in dem Verfahren vor der Enteignungsbehörde wiederholt und ergänzend ausgeführt: Die Entschädigung von 5,15 DM/qm sei angemessen. Die Flurstücke des Antragstellers seien Ackerland gewesen, das jedenfalls nicht mehr als 2,20 DM/qm wert gewesen

sei. Sie habe benachbarte Grundstücke für 5,15 DM/qm freiwillig erworben. Die Erschließungskosten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke würden sich auf etwa 5 bis 6 DM/qm belaufen, so daß die Bauinteressenten ca. 10 bis 11 DM/qm aufbringen müßten.

Das Landgericht hat den Antrag des Antragstellers zurückgewiesen und zu Zwangsmaßnahmen zur Verschaffung des tatsächlichen Besitzes der Gemeinde an den Grundstücken gemäß § 164 BBauG seine Zustimmung gegeben.

Auf seine Berufung hat das Berufungsgericht den Enteignungsbeschluß insoweit aufgehoben, als er den südöstlichen Teil des Flurstücks 234 der Flur 8 der Gemarkung Goldenstedt betrifft, der im Bebauungsplan der Gemeinde Goldenstedt Nr. 2 "Auf der Lieth" als Bauplatz am südöstlichen Ende vorgesehen ist. Es hat diesen Grundstücksteil auch von der Zustimmung zu Zwangsmaßnahmen ausgenommen. Im übrigen ist die Berufung des Antragstellers erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Antragsteller die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses in vollem Umfang weiter. Hilfsweise begehrt er, die Entschädigung auf 8,60 DM nebst 2 % Zinsen über den Diskont der Deutschen Bundesbank seit dem 7. Mai 1965 festzusetzen. Die Gemeinde bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Die Revision meint: Der Enteignungsbeschuß könne entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts schon deshalb keinen Bestand haben, weil er auf einem Enteignungsantrag beruhe, den die Gemeinde unter dem 15. Juni 1962 bei der Enteignungsbehörde zu einem Zeitpunkt gestellt habe, zu dem der erst am 24. Juni 1963 genehmigte und am 4. Juli 1963 bekannt gemachte Bebauungsplan, aufgrund dessen die Enteignung beantragt worden ist, noch nicht verbindlich gewesen sei. Das ist unrichtig.

Allerdings kann eine Enteignung, die wie hier das betroffene Grundstück der Nutzung entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zuführen soll, nur erfolgen, nachdem der Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden, d.h. nach seiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ausgelegt und die Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Erst der rechtsverbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Maßnahmen zu seiner Durchführung (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BBauG). Der Bebauungsplan muß jedoch nicht bereits in dem Zeitpunkt verbindlich sein, in dem der nach § 105 BBauG erforderliche Enteignungsantrag gestellt wird mit der Folge, daß die Enteignungsbehörde den Antrag auch dann abzulehnen hätte, wenn der Bebauungsplan nach Antragstellung aber vor ihrer Entscheidung Verbindlichkeit erlangt hat. Der erkennende Senat hat wiederholt entschieden, daß nach einem allgemeinen Grundsatz der in Baulandsachen entsprechend anzuwendenden Zivilprozeßordnung (§ 161 BBauG) für einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung, der auf die Zulässigkeit der Enteignung zielt (mit dem also ein die beantragte Enteignung ablehnender Beschluß der Enteignungsbehörde bekämpft wird),

auf den Sach- und Streitstand der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter abzustellen ist (Urt. v. 27. Juni 1966 III ZR 202/65 = NJW 1966, 2012 = WM 1966, 1057; vom 28. September 1967 III ZR 164/66 = BGHZ 48, 286). Dem Enteignungsantragsteller kommt es nicht darauf an, entschieden zu sehen, ob sein Enteignungsantrag in dem Zeitpunkt begründet war, als er gestellt oder von der Enteignungsbehörde beschieden wurde, sondern ihm ist in erster Linie an einer Entscheidung gelegen, daß das bisher angenommene Hindernis der Enteignung nicht entgegenstehe, sei es auch, weil ein solches Hindernis erst in der Zwischenzeit weggefallen ist. Es kann dahinstehen, ob dieser Grundsatz wegen der veränderten Interessenlage uneingeschränkt auch für den umgekehrten Fall eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung gilt, der auf die Unzulässigkeit der Enteignung, d.h. auf die Aufhebung des die Enteignung aussprechenden Beschlusses der Enteignungsbehörde gerichtet ist. Denn jedenfalls ist eine Enteignung nicht deshalb unzulässig, weil die Voraussetzungen für sie erst nach der Antragstellung durch die Gemeinde, aber vor Abschluß der Verhandlungen vor der Enteignungsbehörde eingetreten sind. Nach § 112 Abs. 1 BBauG hat die Enteignungsbehörde aufgrund der mündlichen Verhandlung über den Enteignungsantrag zu entscheiden. Für ihre Entscheidung hat deshalb allein der Sach- und Streitstand maßgebend zu sein, wie er sich aufgrund der letzten mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde darstellt, die hier am 6. April 1965 stattgefunden hat. In diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan, aufgrund dessen die Gemeinde die Enteignung beantragt hat, bereits verbindlich geworden. Es kann deshalb dahinstehen, welche Bedeutung es in diesem Zusammenhang haben könnte, daß die Gemeinde in ihrer Eingabe

vom 19. August 1963 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ihren Antrag vom 15. Juni 1962 wiederholt hat.

II.

1.) Abgesehen von derjenigen Teilfläche, die in dem Bebauungsplan im südöstlichen Teil des Flurstücks 234 als Bauplatz ausgewiesen ist und deren Enteignung nach Ansicht des Berufungsgerichts von dem Wohl der Allgemeinheit zur Zeit nicht erfordert wird, bejaht das Berufungsgericht die sachlichen Voraussetzungen, unter denen nach §§ 85 Abs. 1 Nr. 1, 87 Abs. 1, 88 BBauG eine Enteignung von Grundstücken zur Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus zwingenden städtebaulichen Gründen erfolgen kann. Aus zwingenden städtebaulichen Gründen ist danach die Enteignung im einzelnen Falle zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert, der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und die Gemeinde nachweist, daß sie sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.

Das Berufungsgericht führt hierzu im wesentlichen aus: Die Gemeinde, die selbst kein eigenes Bauland mehr zur Verfügung habe, sei auf die Grundstücke des Antragstellers zur Linderung der Wohnungsnot und zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Mit Recht habe sie die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen im Sinne von § 88 BBauG beantragt. Bis auf die Flurstücke des Antragstellers ständen alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belegenen Flächen für eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen dieses

Planes zur Verfügung. Die im Bebauungsgebiet nördlich der Flurstücke des Antragstellers belegenen Flächen seien bereits erschlossen, während der südliche Teil, in dem 21 Bauplätze ausgewiesen seien, nur erschlossen und gemäß dem Bebauungsplan genutzt werden könne, wenn die im Bebauungsgebiet vorgesehenen drei Straßen auch über Grundstücke des Antragstellers, insbesondere das Flurstück 234 geführt werden könnten. Wenn eine Erschließung der südlich belegenen Flächen ohne Inanspruchnahme der Flurstücke des Antragstellers überhaupt möglich sei, würden dadurch erheblich höhere Kosten erwachsen. Außerdem würde eine Baulücke entstehen, wenn die Flurstücke des Antragstellers nicht gemäß dem Bebauungsplan genutzt werden könnten, der 13 Bauplätze ausweise, die ganz oder zum Teil auf diesen Flurstücken belegen seien.

Auf andere zumutbare Weise lasse sich der mit der Enteignung verfolgte Zweck nicht verwirklichen. Der Antragsteller sei nicht bereit, seine Grundstücke einer Nutzung gemäß dem Bebauungsplan zuzuführen. Gegen seinen Willen sei diese Nutzung praktisch nur möglich, wenn die Gemeinde Eigentum an diesen Grundstücken erlange.

Die Gemeinde habe sich ernsthaft um den freiwilligen Erwerb der Grundstücke zu angemessenen Bedingungen bemüht. Unter anderem habe sie in ihrem Schreiben vom 7. Januar 1965 an die Enteignungsbehörde ein angemessenes Angebot gemacht, das der Antragsteller am 3. Februar 1965 ebenso wie ihre früheren Angebote abgelehnt habe.

Diese Ausführungen enthalten keinen Rechtsfehler.

2.) Erfolglos beanstandet die Revision, daß sich

die Gemeinde vor Beantragung des Enteignungsverfahrens nicht ernsthaft um den freihändigen Erwerb der Grundstücke des Antragstellers zu angemessenen Bedingungen bemüht habe.

Daß das angemessene Angebot eines freihändigen Erwerbs der betroffenen Grundstücke, ohne das ihre Enteignung grundsätzlich nicht zulässig ist, nicht schon erfolgen muß, bevor die Einleitung des Enteignungsverfahrens beantragt wird, vielmehr auch ein späteres Angebot, zu dem der Betroffene noch vor Abschluß des Enteignungsverfahrens Stellung nehmen kann, ausreicht, ergibt sich aus dem zu Ziffer I Gesagten. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Gemeinde in ihrem auch dem Antragsteller zugeleiteten Schreiben vom 7. Januar 1965 an die Enteignungsbehörde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und vor der mündlichen Verhandlung vom 6. April 1965, aufgrund derer die Enteignungsbehörde die Enteignung beschlossen hat, dem Antragsteller, der auf die Zuweisung von Ersatzland Wert gelegt hatte, angeboten, die Grundstücke auf der Grundlage eines Preises von 5,75 DM/qm unter Verrechnung von 46 329,96 DM für Ersatzland von insgesamt 7.2819 ha zu übernehmen. Dieses Angebot hat der Antragsteller mit Schreiben vom 23. Februar 1965 abgelehnt. Daß das angebotene Ersatzland angemessen bewertet worden war, wird auch von der Revision nicht bezweifelt, die lediglich den Übernahmepreis von 5,75 DM/qm für zu niedrig hält. Da dieser Preis jedoch, wie unter Ziffer III näher ausgeführt wird, der angemessenen Enteignungsentschädigung entspricht, ist für die Revisionsinstanz davon auszugehen, daß das Angebot insgesamt angemessen gewesen ist. Es kann deshalb dahinstehen, ob die Gemeinde überhaupt verpflichtet war, sich noch um

einen freihändigen Erwerb zu bemühen, nachdem ihre zahlreichen Angebote, die sie dem Antragsteller schon früher unterbreitet hatte, immer wieder auf die Ablehnung des Antragstellers gestoßen waren. Entgegen der Ansicht der Revision ist auch nicht zu beanstanden, daß sich die Gemeinde bei ihrem Angebot vom 7. Januar 1965 der Vermittlung der Enteignungsbehörde bedient hat. Sie hat vielmehr durch die Einschaltung einer neutralen Stelle gerade die Ernsthaftigkeit ihrer Bemühungen um eine gütliche Lösung betont.

3.) Zu Unrecht rügt die Revision ferner, das Berufungsgericht habe nicht näher begründet, daß das Wohl der Allgemeinheit gerade die Enteignung erfordere. Auf Blatt 17 bis 19 seines Urteils hat das Berufungsgericht eingehend dargelegt, daß und warum die Enteignung zur Behebung der Wohnungsnot in der Gemeinde notwendig ist und das geplante Unternehmen ohne Enteignung von Grundeigentum in wirtschaftlich tragbarer Weise nicht durchgeführt werden kann. Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, daß die Vollenteignung der Grundstücke zur Verwirklichung des Enteignungszweckes gerechtfertigt und der Gemeinde nicht zuzumuten ist, sich mit einer bloßen Pacht oder der Belastung der Grundstücke mit einem dinglichen Recht zu ihren Gunsten zu begnügen. Soweit die Grundstücke auf Dauer angelegten Verkehrsflächen dienen sollen, ist die Vollenteignung bereits nach der Natur der Sache die gebotene Lösung (vgl. BGH Urt. v. 15. Juni 1967 - III ZR 17/66 = NJW 1967, 2305). Gleiches gilt für diejenigen Grundstücksflächen, auf denen nach dem Bebauungsplan Wohnhäuser errichtet werden sollen, schon mit Rücksicht darauf, daß diese Gebäude, bei denen es sich ebenfalls um Dauerbauten handelt, nach dem Plan

nicht ausschließlich Grundstücke des Antragstellers, sondern über deren Grenzen hinaus zum Teil auch benachbarte Grundstücke in Anspruch nehmen sollen, die bereits im Eigentum der Gemeinde stehen. Daß der Antragsteller im übrigen nicht bereit ist, seine Grundstücke der Bebauung gemäß dem Bebauungsplan zuzuführen, steht aufgrund der Feststellungen des Berufungsgerichts für das Revisionsgericht verbindlich fest.

4.) Vergeblich beanstandet die Revision die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Gemeinde die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen im Sinne von § 88 BBauG beantragt habe. Die Revision meint: Zwingende städtebauliche Gründe könnten nicht angenommen werden, wenn ein größeres Grundstück enteignet werden solle, um ein Gebiet der Gemeinde erst zu erschließen und aufzubauen, wie es hier der Fall sei. Auch sei das Berufungsgericht nicht auf den Vortrag des Antragstellers eingegangen, daß die Versorgungsflächen, Versorgungsleitungen usw. angesichts der umliegenden Bebauung auch so eingerichtet werden könnten, daß eine Beeinträchtigung der Grundstücke des Antragstellers zur Schließung einer Baulücke nicht erforderlich sei. Hierfür habe der Antragsteller Sachverständigenbeweis angeboten; diesen Beweis habe das Berufungsgericht unter Verletzung von § 286 ZPO nicht erhoben. Diese Rügen greifen nicht durch.

§ 88 BBauG soll Erleichterungen von den Voraussetzungen des § 87 Abs. 2 BBauG, unter denen im allgemeinen eine Enteignung von Grundstücken zulässig ist, für die Fälle schaffen, die in der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im gewissen Sinne eine Schlüsselstellung einnehmen und deshalb wegen ihrer besonderen Bedeutung

für die Allgemeinheit vordringlich einer baulichen Lösung zugeführt werden müssen. Ob ein solcher, die Enteignung in besonderem Maße rechtfertigender Fall vorliegt, wird durch die Bebauungsplanung mitbestimmt; dagegen muß nicht, wie die Revision offenbar meint, auch die der Enteignung zugrundeliegende Festsetzung des Bebauungsplanes aus zwingenden städtebaulichen Gründen notwendig sein (vgl. Brügelmann/Pohl BBauG § 88 Anm. 2 a). Wie der erkennende Senat bereits in seiner Entscheidung vom 15. Juni 1967 III ZR 17/66 = NJW 1967, 2305 näher ausgeführt hat, sind die einzelnen in einem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich der Beurteilung ihrer Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit durch die Enteignungsbehörde oder das Gericht entzogen. Sofern überhaupt ein sachlicher Grund für die Bebauungsplanung besteht, und die Planer bei der Abwägung des Für und Wider nicht ihr Ermessen mißbraucht oder in sonstiger Beziehung rechtswidrig gehandelt haben, ist der Bebauungsplan von der Enteignungsbehörde und den Gerichten hinzunehmen. Denn die Bestimmung von Art, Richtung und näherer Ausgestaltung der notwendigen Erweiterung z.B. eines Wohngebiets einer Gemeinde ist allein Aufgabe des örtlichen Gesetzgebers; eine umfassende richterliche Überprüfung der Planung auf ihre städtebauliche Notwendigkeit in ihren Einzelheiten würde zur Vermengung der Aufgaben der verschiedenen "Gewalten" führen und den Richter vor kaum lösbare Aufgaben stellen. Hiervon geht auch § 88 BBauG aus. Diese Vorschrift verlangt nur, daß die Enteignung zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplanes bzw. zur alsbaldigen Zuführung des Grundstücks zu einer nach § 85 Abs. 1 Nr. 2 BBauG zulässigen baulichen Nutzung aus zwingenden städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Daraus ergibt sich, daß es entgegen

der Meinung der Revision nicht darauf ankommen kann, ob die Bebauungsplanung, auf der die Enteignung im vorliegenden Fall beruht, insbesondere die in ihr ausgewiesene Straßenführung auch anders hätte geplant werden können. Entscheidend ist vielmehr, daß die Flurstücke des Antragstellers nach den Feststellungen des Berufungsgerichts im Rahmen dieser Bebauungsplanung, von der auszugehen ist, und mit Rücksicht auf die bisherige Durchführung des Planes eine Schlüsselstellung vor allem deshalb einnehmen, weil von ihrer Heranziehung zu dem Bau der geplanten drei Straßen abhängt, ob der südliche Teil des ausgewiesenen Wohngebiets "Auf der Lieth", der im übrigen für das Vorhaben bereitsteht, erschlossen werden kann. Das ist ein zwingender städtebaulicher Gesichtspunkt, der die Enteignung rechtfertigt. Ebenso stellt die Schließung der Baulücke, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch die Aussparung der Grundstücke des Antragstellers entstehen würde, einen zwingenden städtebaulichen Grund im Sinne von § 88 BBauG dar (vgl. Brügelmann/Pohl BBauG § 88 Anm. 2 b aa; Schütz/Frohberg BBauG 2. Aufl. § 88 Anm. 1; Knaup/Ingenstau BBauG 2. Aufl. § 88). Da vom Standpunkt der Planung aus gesehen die städtebauliche Entwicklung ohne die Enteignung wesentlich beeinträchtigt werden würde, ist die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Gemeinde die Enteignung im Sinne von § 88 BBauG aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt habe, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Damit erübrigt sich ein weiteres Eingehen auf das Vorbringen der Revision zu den Voraussetzungen des § 87 Abs. 2 BBauG, die gemäß § 88 BBauG für eine Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen nicht vorliegen müssen.

Die Angriffe der Revision gegen die Zulässigkeit der Enteignung erweisen sich nach alledem als unbegründet.

III.

Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung stellt das Berufungsgericht hinsichtlich der wertbildenden Faktoren - der "Qualität" der enteigneten Grundstücke des Antragstellers - gemäß § 93 Abs. 4 BBauG zutreffend auf den Zeitpunkt ab, zu dem die Enteignungsbehörde am 7. Mai 1965 über den Enteignungsantrag entschieden hat. In Übereinstimmung mit den Gutachten des Gutachterausschusses II bei dem Landkreis Vechta sowie des Sachverständigen Henke vom 14. April 1965 und den Feststellungen der Enteignungsbehörde geht das Berufungsgericht davon aus, daß diese Grundstücke des Antragstellers zu diesem Zeitpunkt "Rohbauland" gewesen seien. Wird berücksichtigt, daß die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke des Antragstellers erst durch die Bebauungsplanung, aufgrund derer die Enteignung erfolgt ist, zum Baugebiet erklärt worden sind und nach § 95 Abs. 2 Ziffer 1 BBauG Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, bei Bemessung der Enteignungsentschädigung außer Betracht zu bleiben haben, so ist der Antragsteller durch die Bewertung seiner Grundstücke als "Rohbauland" nicht beschwert.

Auf dieser Grundlage kommt das Berufungsgericht im Wege des Preisvergleichs zu dem Ergebnis, es könne nicht festgestellt werden, daß der für die Bestimmung der angemessenen Entschädigung zugrunde zu legende Ver-

kehrswert der Grundstücke am 7. Mai 1965 den von der Enteignungsbehörde ermittelten Betrag von 5,15 DM/qm überschritten habe. Hierzu führt das Berufungsgericht näher aus: Abgesehen von dem Baugelände "Auf der Lieth" stünden Verkaufsfälle über vergleichbare Grundstücke im Gebiet der Gemeinde Goldenstedt aus der in Betracht kommenden Zeit für einen Preisvergleich nicht zur Verfügung. Nach dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 30. Dezember 1963 seien unmittelbar an die Grundstücke des Antragstellers angrenzende Flurstücke der Gemeinde damals für 5,15 DM/qm gekauft worden. Wenn es sich hierbei auch um Preise handele, die die Gemeinde beim freihändigen Erwerb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgewendet habe, brauchten diese Verkaufsfälle bei der Ermittlung des Verkehrswerts doch nicht gänzlich unbeachtet bleiben. Es sei nicht festzustellen, daß sich der Verkehrswert nach Erstattung des Gutachtens bis zum 7. Mai 1965 erhöht habe. Nach der Richtwerterklärung des Gutachterausschusses sei der Preis für Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Stichtag vom 31. Dezember 1965 auf 5 DM/qm festgesetzt worden. Wenn der Sachverständige Henke in seinem Gutachten vom 14. April 1965 und bei seiner Anhörung am 20. Juni 1966 einen Verkehrswert von 5,50 DM/qm angenommen habe, so entbehre diese Annahme der tatsächlichen Grundlage. Ebenso wenig stehe der Umstand entgegen, daß möglicherweise in anderen Gemeinden die Grundstückspreise allgemein gestiegen seien. Auch auf den von dem Antragsteller erwähnten "Bundesdurchschnitt" komme es nicht an.

Diese Schätzung des Berufungsgerichts, die gemäß § 287 ZPO tatrichterliches Ermessen ist, kann im Revisionsverfahren auf entsprechende Rügen nur daraufhin

überprüft werden, ob sie auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht oder ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Acht gelassen worden sind (BGHZ 3, 162, 175/6; 6, 62, 63). Solche Fehler zeigt die Revision nicht auf.

Die von dem Berufungsgericht zur Ermittlung des Bodenwerts angewandte Vergleichspreismethode ist in der Rechtsprechung anerkannt und im vorliegenden Fall der zweckmäßigste Weg, um zu einer angemessenen Entschädigung zu gelangen. Das bezweifelt auch die Revision nicht.

Erfolglos macht die Revision geltend: Die der Schätzung zugrunde gelegte Vergleichsbasis sei zu schmal. Das Berufungsgericht habe die Grundstücksverkäufe, die nur zur Abwendung der Enteignung von den Eigentümern der im Bebauungsgebiet "Auf der Lieth" belegenen Grundstücke vorgenommen worden seien, nicht berücksichtigen dürfen. Vielmehr habe es einen anderen Sachverständigen beauftragen müssen, Vergleichspreise über zum Vergleich geeignete Grundstücke aus der Nachbarschaft der Gemeinde Goldenstedt zu ermitteln.

Im Einzelfall kann es allerdings geboten sein, bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung Grundstücksverkäufe an den Enteignungsbegünstigten unberücksichtigt zu lassen, die unter dem Druck einer drohenden Enteignung zustande gekommen sind und bei denen sich dieser Umstand in dem Verkaufspreis niedergeschlagen hat. Andererseits besteht kein Erfahrungssatz, daß solche Verkaufsfälle allgemein nur ein verzerrtes Bild der wahren

Preisverhältnisse wiedergeben. Denn der Enteignungsbegünstigte, der sich um den freihändigen Kauf der Grundstücke bemüht, wird sein Angebot regelmäßig nach der zu erwartenden Enteignungsentschädigung ausrichten, die nach dem Wert zu bemessen ist, den der Grundstücksverkehr dem betroffenen Grundstück zumißt. Schon aus diesem Grund bestehen gegen die Heranziehung der von der Gemeinde nach Festsetzung des Bebauungsplans in dem Bebauungsgebiet "Auf der Lieth" vorgenommenen Grundstückskäufe für einen Preisvergleich keine rechtlichen Bedenken. Damit sind auch die Angriffe der Revision gegen die Berücksichtigung der Richtwertfestsetzung des Gutachterausschusses zum 31. Dezember 1965, die sich auf diese Verkaufsfälle stützt, gegenstandslos. Ebenso wenig ist es rechtsfehlerhaft, wenn das Berufungsgericht sich für einen Preisvergleich auf das Gebiet der Gemeinde Goldenstedt beschränkt hat, da der Verkehrswert eines Grundstücks wesentlich von der örtlichen Lage zu der Gemeinde oder Stadt, auf deren Gebiet es liegt, den Entwicklungsmöglichkeiten und Bedürfnissen der Gemeinde und anderen örtlichen Belangen bestimmt wird. Abgesehen davon hat auch der Antragsteller Verkaufsfälle geeigneter Vergleichsgrundstücke aus Nachbargemeinden nicht angeben können.

Soweit die Revision eine Verzinsung der Enteignungsentschädigung verlangt, ist ihr Begehren unzulässig, da der Zinsanspruch erst in der Revisionsinstanz geltend gemacht worden ist und diese Klageerweiterung in der Revisionsinstanz verfahrensrechtlich nicht möglich ist. Das bedeutet jedoch keine Befreiung der Gemeinde von der Pflicht, die einmaligen Entschädigungsbeträge zu verzin- sen, wie es im Gesetz vorgeschrieben ist (§ 99 Abs. 3 BBauG).

Ist somit davon auszugehen, daß die Enteignungsbehörde die Enteignungsentschädigung richtig festgesetzt hat, so ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß eine nach der Zustellung des Enteignungsbeschlusses etwa eingetretene Preiserhöhung nicht berücksichtigt werden kann, auch wenn die richtig festgesetzte Enteignungsentschädigung an den Antragsteller bisher nicht ausgezahlt worden ist. Denn die Auszahlung der Entschädigung hat sich nur deshalb verzögert, weil der Antragsteller die Zulässigkeit der Enteignung zu Unrecht angegriffen hat, und die sich hieraus für ihn ergebenden Nachteile müssen deshalb zu seinen Lasten gehen (BGHZ 44, 52, 57; WM 1960, 907; NJW 1963, 1925).

Die Revision muß deshalb zurückgewiesen werden. Die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels hat der Antragsteller nach § 161 BBauG, § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Bundesrichter Gähtgens
ist beurlaubt und orts-
abwesend; er ist an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm

Dr. Reinhardt