

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG (1960) § 40 Abs. 2

Dem Erbbauberechtigten steht ein Übernahmeanspruch  
nach § 40 Abs. 2 BBauG nicht zu.

BGH, Urt. v. 13. April 1978 - III ZR 122/76 - OLG Hamburg  
LG Hamburg

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 122/76

### URTEIL

**Verkündet am**

13. April 1978  
Schorm,  
Justizamtsinspektor  
**als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle**

in der Baulandsache

betreffend die in Ha [REDACTED]-Ne [REDACTED]-Fi [REDACTED], Bauernweide,  
gelegenen, im Grundbuch von Fi [REDACTED] Band [REDACTED], Blatt [REDACTED]  
und Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundstücke,

#### Beteiligte:

1. Rechtsanwalt Hi [REDACTED]-J [REDACTED] M [REDACTED],  
Gr [REDACTED] Bl [REDACTED], Ha [REDACTED],  
als Konkursverwalter über das Vermögen der Ge [REDACTED],  
Gesellschaft für Familienheime mbH & Co., Ha [REDACTED],

Antragsteller im gerichtlichen  
Verfahren und Revisionsführer,

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

2. Fr [REDACTED] und H [REDACTED] H a [REDACTED],  
Liegenschaftsverwaltung - [REDACTED] / [REDACTED] -, [REDACTED], Ha [REDACTED],  
[REDACTED], Gemeinde,

Antragsgegnerin im gerichtlichen  
Verfahren und Revisionsgegnerin,

3. Fr [REDACTED] und H [REDACTED] H a [REDACTED],  
Finanzbehörde, G [REDACTED], Ha [REDACTED], als höhere  
Verwaltungsbehörde,

Revisionsgegnerin,

-Verfahrensbevollmächtigter  
zu 2) und 3):

Rechtsanwalt Prof. Dr. h. c. [REDACTED]

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs  
hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. April 1978  
durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz,  
Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beteiligten zu 1)  
wird - unter Zurückweisung des Rechts-  
mittels im übrigen - das Urteil des Se-  
nats für Baulandsachen des Hanseatischen  
Oberlandesgerichts zu Hamburg vom  
16. März 1973 im Kostenpunkt und insoweit  
aufgehoben, als über den Anspruch auf Ent-  
schädigung in Geld entschieden worden ist.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache  
zur anderweiten Verhandlung und Entschei-  
dung, auch über die Kosten des Revisions-  
rechtszuges, an das Berufungsgericht zu-  
rückverwiesen.

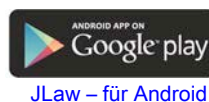
Von Rechts wegen

### Tatbestand

Durch notariell beurkundete Verträge vom 4. Mai  
1961 vereinbarte die Ge[REDACTED], Gesellschaft für Familien-  
heime mbH & Co. (im folgenden Ge[REDACTED]) mit der Erben-  
gemeinschaft L[REDACTED], der Eigentümerin des Flurstücks  
Nr. [REDACTED] der Gemarkung Fi[REDACTED] für eine Teilfläche  
von 7 460 qm und mit dem Landwirt Th[REDACTED] für eine



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Teiffläche von 4 574 qm aus dessen südlich angrenzenden Flurstück Nr. [REDACTED] die Bestellung von Erbbaurechten für die Dauer von 99 Jahren. Die Erbbaugrundstücke sollten innerhalb von fünf Jahren mit Wohnhäusern im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes bebaut werden. Zur Sicherung des Anspruchs der Ge[REDACTED] auf Eintragung der Erbbaurechte wurde eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Eine Eintragung der Erbbaurechte ist nicht erfolgt.

Die Flurstücke lagen an einer nicht ausgebauten Straße, der Bauernweide; diese war eine Nebenstraße der C[REDACTED] Straße (Bundesstraße [REDACTED]). Sie waren in dem Baustufenplan von Ne[REDACTED]-Fi[REDACTED] vom 8. Juli 1956 als "Baugebiet [REDACTED]" (Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise) ausgewiesen.

Das Bezirksamt Har[REDACTED] erteilte am 1. Juni 1961 für die genannten Grundstücke die Teilungsgenehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz und stellte in zwei weiteren Bescheiden vom selben Tage fest, daß die Bestellung der Erbbaurechte einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedürfe. Das Amt für Landwirtschaft der Fr[REDACTED] und H[REDACTED] Ha[REDACTED] genehmigte am 15. Juni 1961 die Erbbaurechtsverträge nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45.

Auf Antrag der Ge[REDACTED] erteilte das Bezirksamt Har[REDACTED] am 15. September 1961 einen auf ein Jahr befristeten Vorbescheid für die Errichtung von 23 Kaufeigenheimen (Reihenhäusern) und zwei Einfamilienhäusern. In dem Bescheid wurde darauf hingewiesen, daß es sich bei der Bauernweide um eine nicht ausgebaute Straße handle und die Baugenehmigung erst erteilt werden könne,

wenn der Erschließungsbescheid des Tiefbauamts vorliege und die hierin festgesetzten Bedingungen erfüllt seien. Eine Baugenehmigung beantragte die Ge[REDACTED] nicht.

In dem im Juli 1964 bekanntgegebenen und am 4. August 1964 ausgelegten Entwurf des neuen Bebauungsplanes Ne[REDACTED]-Fl[REDACTED] Nr. [REDACTED] wurden die Flurstücke Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] zum größten Teil als Verkehrsflächen (öffentlicher Parkplatz) und als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Polizei) und nur zu einem geringen Teil als Wohngebiet ausgewiesen. Hiergegen erhob die Ge[REDACTED] Bedenken. Am 27. Januar 1967 wurde der Bebauungsplan - ohne daß die Bedenken der Ge[REDACTED] berücksichtigt worden waren - festgestellt.

Daraufhin hat im Juli 1967 die Ge[REDACTED] von der Fr[REDACTED] und H[REDACTED] Ha[REDACTED] eine Entschädigung von 164 619,01 DM verlangt. Diesen Antrag hat die höhere Verwaltungsbehörde durch Beschluß vom 5. Januar 1968 zurückgewiesen.

Diesen Beschluß hat die Ge[REDACTED] mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und ihr Entschädigungsbegehren weiterverfolgt. Das Landgericht hat den Antrag zurückgewiesen.

Dagegen hat die Ge[REDACTED] Berufung eingelegt. Sie hat außer ihrem bezifferten Entschädigungsbegehren beantragt, die beteiligte Stadt zu verurteilen, die Ge[REDACTED] von allen Ansprüchen aus den Erbbaurechtsverträgen freizuhalten und sie weiter zu verurteilen, bezüglich der Grundstücke ein Umlegungsverfahren anzuordnen und durchzuführen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Hiergegen hat die Ge[REDACTED] Revision eingelegt. Im Verlaufe des Revisionsverfahrens ist über das Vermögen der Ge[REDACTED] das Konkursverfahren eröffnet worden (65 N 482/1974 AG Hamburg). Der zum Konkursverwalter bestellte Rechtsanwalt Hi[REDACTED]-J[REDACTED] [REDACTED], der jetzige Beteiligte zu 1), hat den Rechtsstreit aufgenommen. Er verfolgt die im Berufungsrechtszug von der Ge[REDACTED] gestellten Anträge weiter. Die beteiligte Stadt und die höhere Verwaltungsbehörde bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Den im Berufungsrechtszug neu gestellten Antrag, die Stadt zu verurteilen, ein Umlegungsverfahren anzuordnen und durchzuführen, hat das Berufungsgericht nicht zugelassen, weil die Stadt nicht zugestimmt habe und die Zulassung nicht sachdienlich sei. Das greift die Revision vergeblich an.

Zutreffend hat das Berufungsgericht in dem Antrag, die Umlegung anzuordnen und durchzuführen, eine Klageänderung erblickt, die gemäß § 161 Abs. 1 BBauG nach § 264 ZPO aF zu beurteilen ist; denn er betrifft einen von dem bislang geltend gemachten Entschädigungsanspruch verschiedenen Streitgegenstand. Das wird von der Revision auch nicht angegriffen. Sie ist jedoch der Ansicht, das Berufungsgericht hätte trotz fehlender Zustimmung der Stadt die Klageänderung als sachdienlich zulassen müssen.

Die Entscheidung darüber, ob eine Klageänderung als sachdienlich zu bewerten ist, steht im Ermessen des Tatrichters. Dessen Ermessensausübung kann das Revisionsgericht nur darauf nachprüfen, ob er den Rechtsbegriff der Sachdienlichkeit verkannt und somit die Grenzen seines Ermessens überschritten hat (BGHZ 53, 24, 28; 16, 317, 322). Dafür, ob eine Änderung sachdienlich ist, kommt es nicht auf die subjektiven Interessen der Partei, sondern allein auf die objektive Beurteilung an, ob und inwieweit die Zulassung der Änderung zur Ausräumung des sachlichen Streitstoffs im Rahmen des anhängigen Rechtsstreits dient und einem andernfalls zu gewärtigenden weiteren Rechtsstreit vorbeugt. Maßgebend ist der Gesichtspunkt der Prozeßwirtschaftlichkeit (vgl. BGH NJW 1975, 1228/9). Das hat das Berufungsgericht beachtet. Eine Zulassung des Antrags hätte sowohl eine Beteiligung der für die Umlegung zuständigen Behörden der Stadt als auch der von der Umlegung betroffenen Eigentümer vorausgesetzt, die bislang an dem Verfahren nicht beteiligt waren. Zudem hätte zur Beurteilung des Antrags auf Anordnung und Durchführung der Umlegung das Ergebnis der bisherigen Prozeßführung nicht verwendet werden können. Es stellt daher keinen Rechtsfehler dar, wenn das Berufungsgericht die Zulassung des Antrags als mit den Grundsätzen der Prozeßwirtschaftlichkeit unvereinbar angesehen hat.

## II.

1. Die Geffah hat ihr Entschädigungsbegehren auf die §§ 40 und 44 BBauG 1960 gestützt. Nach diesen Vorschriften ist der Eigentümer eines Grundstücks unter

bestimmten Voraussetzungen entschädigungsberechtigt. Ihm grundsätzlich gleichgestellt ist der Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts. Denn nach § 145 Abs. 2 BBauG gelten die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften, soweit das Gesetz nichts anderes vorschreibt, sinngemäß auch für grundstücksgleiche Rechte. Zu den grundstücksgleichen Rechten zählt auch das Erbbaurecht nach der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl S. 72); für dieses ist - wie für ein Grundstück - ein selbständiges Grundbuchblatt anzulegen und es kann wie ein Grundstück belastet und veräußert werden (vgl. Meyer/Stich/Tittel BBauG 2. Aufl. § 145 Rdn. 1 und § 40 Rdn. 17; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 145 Anm. 3; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG Stand 1. September 1977 § 145 Rdn. 13; OLG Hamburg NJW 1974, 801).

2. Allerdings ist die Geffah nicht als Erbbauberechtigte im Grundbuch eingetragen gewesen. Auch war das Erbbaurecht selbst mangels Eintragung im Grundbuch nicht an den eingangs genannten Flurstücken entstanden (§ 11 ErbbauRVO; § 873 BGB), doch hatte die Ge durch die behördlich genehmigten Erbbaurechtsverträge und die im Grundbuch eingetragene Vormerkung eine einem Erbbaurecht weitgehend angenäherte Rechtsposition (Anwartschaft) erworben (vgl. BGHZ 60, 46, 49 = LM Nr. 11 zu § 883 BGB m. Anm. Mattern).

3. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, § 40 BBauG 1960 als Anspruchsgrundlage für eine Geldentschädigung heranzuziehen. Dazu hat es ausgeführt: Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan Ne-Fi-Nr. vom 27. Januar 1967 erfüllten zwar bezüglich des größten Teils der betroffenen Flurstücke Nr.

und Nr. [REDACTED] die Voraussetzungen des § 40 Abs. 1 und 3 BBauG 1960; durch sie seien Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Nr. [REDACTED]) und Verkehrsflächen (Parkplätze, Nr. [REDACTED]) auf dem betroffenen Gelände ausgewiesen worden. Derartige Festsetzungen könnten aber - von weiteren Voraussetzungen abgesehen - grundsätzlich nur zu einem Übernahmeanspruch und nicht zu einer Geldentschädigung führen. Ein Entschädigungsanspruch in Geld bestehe lediglich im Fall des § 40 Abs. 3 BBauG 1960, dessen Voraussetzungen aber nicht vorlägen, weil die betroffenen Grundstücke nicht bebaut gewesen seien.

4. Diese Erwägungen mögen im Ansatz der Entscheidung des Senats vom 29. April 1968 - III ZR 80/67 - (= BGHZ 50, 93) entsprechen. Hier ist jedoch zu bedenken: § 40 BBauG 1960 gewährt eine Entschädigung für Nachteile, die infolge von Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BBauG) an einem Grundstück eingetreten sind. Die Ge[REDACTED] verlangt aber nicht nur Entschädigung in Geld für eine Beeinträchtigung ihres erbbaurechtlichen Anwartschaftsrechtes sondern - wie ihre Schadensberechnung ergibt - auch für die Aufwendungen, die sie im Vertrauen auf die Aufrechterhaltung des Baustufenplans vom 8. Juli 1956 gemacht haben will. Für diese Aufwendungen kommt allein § 44 Abs. 2 BBauG 1960 als Anspruchsgrundlage in Betracht (vgl. dazu § 39 j BBauG 1976).

a) Soweit die Ge[REDACTED] eine Entschädigung für die Beeinträchtigung ihres erbbaurechtlichen Anwartschaftsrechts infolge der Festsetzungen durch den Bebauungsplan Ne[REDACTED]-Fi[REDACTED] Nr. [REDACTED] vom 27. Januar 1967

begehrt, kommt - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nur eine Entschädigung in Geld in Betracht.

Zwar gewährt § 40 Abs. 2 BBauG dem Eigentümer eine Entschädigung für Nachteile, die infolge von Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BBauG) an einem Grundstück eingetreten sind, grundsätzlich nur in der Form eines Anspruchs auf Übernahme der betroffenen Fläche, nicht aber auf Leistung einer Entschädigung in Geld. Diese Regelung ist - wie der Senat in seinem Urteil vom 29. April 1968 (aaO) ausgeführt hat - mit Art. 14 GG vereinbar. Die auf den Grundstückseigentümer zugeschnittene Entschädigungsregelung gilt jedoch nicht für den Erbbauberechtigten (a.A. OLG Hamburg NJW 1974, 801). Zwar ist der Erbbauberechtigte - wie dargelegt - als Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts grundsätzlich dem Grundstückseigentümer gleichgestellt. Die Übernahme der betroffenen Fläche durch die Gemeinde stellt sich aber bereits als Teil der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dar; denn die in § 40 Abs. 1 BBauG genannten Festsetzungen erfordern zu ihrem Vollzug den Erwerb des unbelasteten Eigentums durch die Gemeinde. Darin ist der Unterschied zu der Regelung des § 21 Abs. 4 SchutzbauG vom 9. September 1965 (BGBl I 1232) zu sehen, die eine Übernahme von grundstücksgleichen Rechten vorsieht. Anders wäre es bei der Übernahme eines Erbbaurechts durch die Gemeinde. Eine solche Maßnahme würde der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht förderlich sein, sie würde ihre Verwirklichung vielmehr erschweren. Denn zum Inhalt des zu übernehmenden Erbbaurechts würde es gehören, ein Bauwerk zu errichten, zu erhalten und in

bestimmter Weise zu verwenden (s. § 2 Nr. 1 ErbbauRVO). Das aber würde in aller Regel einer Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes - wie sie auch mit der vorzeitigen Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde erstrebt wird - zuwiderlaufen. Es kann daher nicht angenommen werden, daß der Gesetzgeber auch dem Erbbauberechtigten einen Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BBauG hat zubilligen wollen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 40 Rdn. 73 und 57). Das gilt entsprechend für den Inhaber eines erbbaurechtlichen Anwartschaftsrechtes.

Da hiernach der Ge[REDACTED] ein Übernahmeanspruch gegen die Stadt nicht zusteht, ist ihr in entsprechender Anwendung des § 40 Abs. 3 BBauG 1960 unter Heranziehung der §§ 93 ff BBauG ein Entschädigungsanspruch in Geld zuzubilligen, der sich nach den Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles des Gesetzes richtet. Dazu nötigt die verfassungskonforme Auslegung dieser Vorschriften. Denn es ist davon auszugehen, daß das Gesetz alle rechtmäßigen enteignenden Eingriffe, die der Verwirklichung der Planung dienen, angemessen entschädigen will (Art. 14 GG), sei es durch Gewährung eines Übernahmeanspruchs oder - soweit dieser nicht in Betracht kommt - durch Zubilligung eines Geldanspruchs (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 73).

Entschädigt wird jedoch nur die Substanzminderung, die das erbbaurechtliche Anwartschaftsrecht - mitbestimmt durch den Baustufenplan vom 8. Juli 1956, der nach der 3. DVO zum Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 in Ha[REDACTED] für die Dauer von fünf Jahren als Bebauungsplan i.S. des § 30 BBauG weitergalt (GVBl S. 173,

§ 173 Abs. 4 BBauG) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Ne- -Fi- Nr. erlitten hat. Die Ge- kann nach dieser Anspruchsgrundlage daher für Aufwendungen nur entschädigt werden, soweit diese zu einer Wertsteigerung des Erbbau-rechts (Anwartschaftsrechts) selbst geführt haben.

b) Der Entschädigungsanspruch nach § 40 BBauG 1960 setzt eine bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks selbst nicht voraus, es genügt auch eine vom gesunden Grundstücksverkehr anerkannte Erwartung alsbaldiger Bebauung (vgl. BGHZ 63, 240, 244, 246). Es ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, auf die - von der Revision angegriffene - Ansicht des Berufungsgerichts einzugehen, bei den Flurstücken Nr. und habe es sich nicht um Bauland gehandelt. Diese Qualitätsbestimmung wird im Verfahren über die Höhe der Entschädigung eine Rolle spielen. Daß es sich bei den genannten Flurstücken um (zumindest) Bauerwartungsland gehandelt hat, hat das Berufungsgericht ersichtlich nicht in Zweifel ziehen wollen.

c) Nach § 44 Abs. 2 BBauG 1960 kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit durch eine Aufhebung oder Änderung der sein Grundstück betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Aufwendungen für Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks an Wert verlieren, die der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemacht hat.

Diese Regelung wird nicht durch § 40 BBauG 1960 ausgeschlossen. Zwar hat der Senat ausgesprochen, daß die Bestimmung des § 44 in den Fällen nicht anzuwenden sei, in denen bereits die §§ 40 bis 42 eine, sei es positive oder negative, Entschädigungsregelung enthielten (Urteil vom 29. April 1968 - III ZR 80/67 = BGHZ 50, 93). Die §§ 40 bis 42 regeln jedoch nicht den Ersatz von Vertrauensschäden, die durch Änderung der Planung verursacht werden; denn insoweit handelt es sich nicht um eine Enteignungsentschädigung. Einen derartigen Ersatz von Vertrauensschäden gewährt allein § 44 Abs. 2. Es ist kein Grund ersichtlich, den Ersatz des Vertrauensschadens auf die Fälle der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BBauG 1960) zu beschränken. Dasselbe Bedürfnis zum Schadensausgleich besteht in den durch die §§ 40 bis 42 BBauG 1960 erfaßten Fällen dann, wenn die sich enteignend auswirkenden Festsetzungen (hier § 40 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960) einen bereits bestehenden Bebauungsplan aufheben oder ändern (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 44 Rdn. 94 und 107). § 44 Abs. 2 BBauG 1960 ist daher als eine Vorschrift zu sehen, die selbständig neben den enteignungsrechtlichen Entschädigungsbestimmungen steht. Diese Betrachtungsweise wird bestätigt durch die Vorschrift des § 39 j BBauG 1976, in der die Entschädigung für Vertrauensschäden nunmehr selbständig geregelt worden ist.

Ein Anspruch nach § 44 Abs. 2 BBauG 1960 setzt nicht voraus, daß die Flurstücke Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED], die in dem Baustufenplan vom 8. Juli 1956 als Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen waren, im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vom 27. Januar 1967 als Bauland einzu-

stufen waren, ihre Eigentümer bis zu diesem Zeitpunkt also in der Lage gewesen waren, einen Anspruch auf Bebauung jederzeit rechtlich durchzusetzen. Die Vorschrift bezieht sich auf jede Art der Nutzung im Innen- und Außenbereich und setzt einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG nicht voraus (vgl. Schrödter BBauG 3. Aufl. § 44 Rdn. 6).

Der Baustufenplan vom 8. Juli 1956, der nach der 3. DVO zum Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 in Hamburg für die Dauer von fünf Jahren als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weitergalt (GVBl S. 173; § 173 Abs. 4 BBauG), gab die Grundlage für das Vertrauen auf den Bestand der allgemeinen Festsetzung der Nutzung des Gebietes für eine zweigeschossige offene Wohnbebauung. Daraus folgt aber noch nicht, daß die Ge[REDACTED] sich darauf verlassen durfte, die Flurstücke Nr. [REDACTED] und [REDACTED] würden von einer späteren Erschließungsplanung verschont bleiben. Allerdings stand die Bauernweide als Erschließungsstraße praktisch bereits fest. Die an dieser - nicht ausgebauten - Straße den Flurstücken Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] gegenüberliegenden Flurstücke Nr. [REDACTED] bis Nr. [REDACTED] waren bereits bebaut, auch war der Abwasserkanal teilweise verlegt. Dem trug das Bezirksamt Har[REDACTED] in dem Bescheid zum Wohnsiedlungsgesetz vom 1. Juni 1961 und in dem baurechtlichen Vorbescheid vom 15. September 1965 Rechnung. So ist denn auch bei der Änderung durch den Bebauungsplan Ne[REDACTED]-Fi[REDACTED] Nr. [REDACTED] die Bauernweide als Straße ausgewiesen worden. Der danach vor der Änderung bestehende Vertrauensschutz ging (zumindest) dahin, daß die Flur-

stücke Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] nur zu einem geringen Teil für Straßenzwecke herangezogen und nicht, nahezu völlig der Wohnbebauung entzogen würden.

Diese Vertrauensgrundlage war nicht mehr vorhanden, nachdem die Stadt den Beschluß zur Änderung des Baustufenplanes gefaßt und bekannt gemacht hatte (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 44 Rdn. 95). Das war spätestens im Sommer 1964 geschehen. Als entschädigungsfähig können daher lediglich Aufwendungen in Betracht kommen, die die Ge[REDACTED] vom Abschluß der Erbbaurechtsverträge ab bis längstens Sommer 1964 gemacht hat, um die bauliche Nutzung der Erbbaugrundstücke vorzubereiten. Zu diesen entschädigungspflichtigen Aufwendungen gehören allerdings nicht die Beträge, die die Ge[REDACTED] für den Erwerb der erbbaurechtlichen Anwartschaft geleistet hat, also die sog. Erwerbskosten. Denn in § 44 Abs. 2 BBauG wird nur das Vertrauen des Berechtigten als Eigentümer oder - wie hier - als erbbaurechtlicher Anwartschaftsberechtigter geschützt, der Berechtigte muß also bereits Inhaber einer Rechtsposition sein, der unter bestimmten Voraussetzungen vom Gesetz ein Vertrauensschutz zugebilligt wird (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 44 Rdn. 105).

5. Das Berufungsgericht hat den Antrag der Ge[REDACTED] auf Freistellung von den Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen nicht erörtert. Das begegnet keinen Bedenken; denn ein solcher Anspruch kann nicht Gegenstand eines Entschädigungsverfahrens vor den Baulandgerichten sein.

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil, soweit es den Anspruch der Ge[REDACTED] auf Entschädigung in Geld abgelehnt hat, und im Kostenpunkt keinen Bestand haben. Der Senat ist mangels hinreichender tatsächlicher Feststellungen - die zu treffen das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus folgerichtig unterlassen hat - zu einer abschließenden Entscheidung nicht in der Lage. Die Sache muß daher unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Für das weitere Verfahren sei bemerkt:

Sollte es auf die Baulandeigenschaft der Flurstücke Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] ankommen, so erfordert die Voraussetzung der gesicherten Erschließung (§ 30 BBauG) nicht - wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint -, daß die notwendigen Erschließungsanlagen, wie Straße sowie Anschluß an die Versorgungs- und Abwasserleitungen, bereits im Zeitpunkt des Bauantrags hätten vorhanden sein müssen. Vielmehr genügt es, wenn als gesichert angenommen werden kann, daß diese Anlagen im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens voraussichtlich vorhanden sein werden (vgl. Weyreuther DVBl 1970, 3, 7; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 30 Rdn. 47 - 49; Gelzer Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn. 367 ff).

Ein Vertrauensschutz würde dann gemindert oder gänzlich entfallen, wenn die bislang nicht erörterte Behauptung der Stadt zuträfe, daß die Ge[REDACTED] schon im Zeitpunkt des Abschlusses der Erbbaurechtsverträge (1961) auf Grund bestimmter Vorgänge damit habe rechnen müssen, daß den Erbbaugrundstücken die bauliche Nutzung entzogen werde.

Krohn

Tidow

Peetz

Lohmann

Kröner