

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

FStrG §§ 9 Abs. 9, 19

Das Festsetzungsverfahren für Entschädigungsansprüche aus § 9 Abs. 9 FStrG regelt sich - ebenso wie das für Entschädigungsansprüche aus § 19 FStrG - nach den Enteignungsgesetzen der Länder.

BGH, Urt. v. 12. Juni 1975 - III ZR 127/72 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 127/72

URTEIL

in der Baulandsache

Verkündet am
12. Juni 1975
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Mai 1975 durch den Vorsitzenden Richter Prof.Dr.Kreft sowie die Richter Gähtgens, Dr. Krohn, Dr. Tidow und Peetz

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision der Beteiligten zu 2) wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen, Senat für Baulandsachen, vom 30. August 1972 im Kostenpunkt ganz und im übrigen aufgehoben, soweit der Beteiligten zu 1) für die Teilfläche 201/2 eine Entschädigung in Höhe von 143 550 DM nebst Zinsen zuerkannt worden ist.

In diesem Umfang wird die Berufung der Beteiligten zu 1) gegen das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Bremen vom 5. Februar 1971 zurückgewiesen.

- II. Auf die Anschlußrevision der Beteiligten zu 1) wird das vorbezeichnete Urteil aufgehoben, soweit ihr für ihre Flurstücke 201/3 und 204/2 eine höhere Entschädigung als 36 476 DM nebst Zinsen und die Erstattung der Kosten für die Heranziehung eines Rechtsanwalts nach einem höheren Geschäftswert versagt worden ist.

Die weitergehende Anschlußrevision der Beteiligten zu 1) wird zurückgewiesen.



Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an den Senat für Baulandsachen des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beteiligte Bundesrepublik Deutschland (im folgenden: Straßenbauverwaltung) beansprucht zur Verbreiterung einer im Jahr 1936 gebauten Autobahn Teile der der Beteiligten zu 1) (im folgenden: Eigentümerin) gehörenden, in Bremen-Oberneuland gelegenen Flurstücke 201 und 204 (eingetragen im Grundbuch von Bremen, Bezirk VR 289, Bd. 16, Bl. 1293). Die benötigten Teilflächen 201/3 (Größe 5849 m²) und 204/2 (Größe 783 m²) befinden sich innerhalb des 40 m breiten Schutzstreifens längs der noch nicht verbreiterten Autobahn, der nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) grundsätzlich nicht bebaut werden darf. Sie liegen nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Das nördlich der Autobahn gelegene und bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flurstück 204/2 ist im Flächennutzungsplan von 1967 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die südlich der Autobahn gelegenen als Acker und Grünland genutzten Flurstücke 201/2 und 3 schließen an die hier im Knick verlaufende

anbaufertige Schevemoorer Landstraße an. Sie sind in dem Flächennutzungsplan zum Teil als Flächen für den Wohnungsbau, teilweise für Grünanlagen und Kleingärten ausgewiesen. Im Jahr 1966 errichtete die Eigentümerin auf dem Flurstück 201/2 zwei Mehrfamilienhäuser. Infolge der Verbreiterung der Autobahn erstreckt sich der Schutzstreifen jetzt teilweise auf das Flurstück 201/2.

In dem vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens geschlossenen Vorvertrag vom 4. Juli 1968 verpflichtete sich die Eigentümerin, die zur Verbreiterung benötigten Flächen der Straßenbauverwaltung zu übertragen, die ihrerseits zusagte, für diese mindestens 5,50 DM je m² abzüglich eines Sicherheitsbetrages von etwa 10 % wegen der noch ausstehenden Neuvermessung der Grundstücke zu zahlen. Nach Entrichtung eines Betrages von 30 764 DM nahm die Straßenbauverwaltung die Flächen am 25. Oktober 1968 in Besitz.

In dem Beschluß vom 8. Juli 1970 ordnete die Enteignungsbehörde die Enteignung der von der Straßenbauverwaltung beanspruchten Teilflächen an. Sie bewertete sie als landwirtschaftlich nutzbare Flächen einheitlich mit 3,50/m², insgesamt 23 212 DM. Ferner wurde berücksichtigt, daß das Flurstück 201/2 im Umfang von 2335 m² infolge der Verschiebung der 40 m-Zone seinen Charakter als Bauerwartungsland verloren habe und dafür als Wertminderung 31,50 DM/m² (35 DM/m² abzüglich 3,50 DM/m²), insgesamt 73 552,20 DM festgesetzt. Die Abschlagszahlung wurde auf die Gesamtentschädigung von 96 764,50 DM angerechnet.

Die Straßenbauverwaltung hat in ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung beantragt, die Entschädigung

auf 36 476 DM festzusetzen und vorzutragen: Die Kammer für Baulandsachen sei für die Entscheidung über eine Entschädigung wegen der Verschiebung der 40 m-Zone nicht zuständig. Im übrigen halte sich diese Maßnahme noch im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Die benötigten Flächen könnten nur als landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit 5,50 DM/m² bewertet werden.

Die Eigentümerin hat in ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung als Entschädigung für die Teilfläche 204/2 8 DM/m² und für die Teilflächen 201/2 und 3 jeweils 30 DM/m² als angemessen angesehen. Sie hat einschließlich der schon geleisteten Zahlung eine Entschädigung in Höhe von 181 734 DM nebst Zinsen verlangt und weiter beantragt, auch den Geschäftswert für die ihr zu erstattenden Rechtsanwaltsgebühren entsprechend festzusetzen.

Die Kammer für Baulandsachen hat dem Antrag der Straßenbauverwaltung stattgegeben und die Anträge der Eigentümerin zurückgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat der Senator für das Bauwesen am 19. Juli 1972 mitgeteilt:

"Bei einem entsprechenden Bauantrag wird für eine Überbauung in der 40 m-Zone, wie sie mir im vorliegenden Lageplan dargestellt wird, eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 (8) FStr.G erteilt werden."

Die Straßenbauverwaltung hat dazu erklärt, sie sei ermächtigt mitzuteilen, das Bauaufsichtsamt werde sich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens an diese Ausnahme genehmigung halten.

Die Eigentümerin hat im Anschluß daran zur Bewertung der Flächen vorgetragen: Das innerhalb des Schutzstreifens liegende Gelände könne bei geschickter Aufteilung als Frei- oder Gartenfläche mitgenutzt werden. Ihr gingen durch die Verschiebung der 40 m-Zone 17 Bauplätze verloren. Die Bauplatzflächen seien mit 54 DM/m² und die als Gartenflächen nutzbaren mit 12,50 DM/m² zu bewerten. Die Eigentümerin hat zuletzt beantragt, die Entschädigung, einschließlich der schon geleisteten Zahlung, auf 309 907 DM nebst Zinsen festzusetzen.

Das Berufungsgericht hat den Antrag der Straßenbauverwaltung auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen, die Entschädigung auf den Antrag der Eigentümerin einschließlich der schon geleisteten Zahlung auf 180 026 DM nebst Zinsen und für die durch die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstandenen Kosten eine Gebühr nach einem Geschäftswert von 151 025 DM und zwei Gebühren nach einem Geschäftswert von 131 130 DM festgesetzt.

Im Revisionsverfahren verfolgen die Straßenbauverwaltung mit der Revision, die Eigentümerin mit der Anschlußrevision ihre bisherigen Anträge weiter. Jeder von ihnen beantragt, das Rechtsmittel des anderen zuzurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Straßenbauverwaltung hat Erfolg.
Die Anschlußrevision der Eigentümerin ist ebenfalls zum Teil begründet.

I.

Entschädigung wegen der Erstreckung des Schutzstreifens auf das Flurstück 201/2:

1. Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m nicht errichtet werden. Wird infolge dessen die bauliche Nutzung eines Grundstücks, auf die bisher ein Rechtsanspruch bestand, ganz oder teilweise aufgehoben, so kann der Eigentümer nach § 9 Abs. 9 FStrG eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks in dem bisher zulässigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Das Bundesfernstraßengesetz regelt nicht ausdrücklich, in welchem Verfahren über solche Ansprüche zu entscheiden ist. Die Revision folgert daraus, die Zivilkammern der Landgerichte müßten für derartige Streitigkeiten zuständig sein. Sie beanstandet deshalb die Auffassung des Berufungsgerichts, das die Verfahrensvorschriften des Bundesbaugesetzes für anwendbar erachtet hat.

Im Ergebnis trifft die vom Berufungsgericht vertretene Meinung für das Land Bremen zu. Allerdings kann sie nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, damit begründet werden, es handele sich bei den Ansprüchen nach § 9 Abs. 9 FStrG "jedenfalls im vorliegenden Fall" um nach § 96 Abs. 1 Nr. 2 BBauG auszugleichende Folgeschäden aus der Enteignung der Teilflächen. Das folgt schon daraus, daß dieser Anspruch auch entstehen kann, wenn ein Grundstück erst infolge der Verbreiterung einer Bundesfernstraße von der für Schutzstreifen geltenden Baubeschränkung erfaßt wird, mithin Folgeschäden nicht in Betracht kommen können. § 96 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 9 Abs. 9 FStrG betreffen daher verschiedenartige Eingriffe (vgl. auch Aust, NJW 1973, 2276).

Die Anwendung der für Baulandsachen geltenden Verfahrensvorschriften rechtfertigt sich vielmehr aus folgenden Erwägungen:

Die Vorschrift des § 19 Abs. 5 FStrG gilt zwar ihrem Wortlaut nach nur für Enteignungen, die der Ausführung eines nach § 18 Abs. 5 FStrG aF festgestellten Bauvorhabens dienen. Die in § 9 Abs. 1 FStrG enthaltene Baubeschränkung erstreckt sich dagegen kraft Gesetzes auf die Schutzstreifen. Dieser Unterschied ist aber hier nicht entscheidend. Maßgebend ist vielmehr, daß das Bauverbot im Schutzstreifen ebenso enteignend wirken kann wie eine zur Ausführung einer Planfeststellung beschlossene förmliche Enteignung. Dieser Gesichtspunkt war es, der erst zur Schaffung von § 9 Abs. 9 FStrG geführt hat. Das ergeben der Sinn und die Entstehungsgeschichte dieser

Bestimmung. Mit ihr sollen die nach § 44 BBauG geltenden Entschädigungsgrundsätze bei nachträglichen Änderungen oder Aufhebungen einer bisherigen Grundstücksnutzung durch einen Bebauungsplan in das Bundesfernstraßengesetz übernommen werden (Drucksache 2159 S. 9 des 3. Deutschen Bundestages). Nach § 44 Abs. 1 BBauG kann der Betroffene eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn der Wert eines Grundstücks durch eine solche Maßnahme nicht nur unwesentlich gemindert wird. Auf § 9 Abs. 1 FStrG angewendet bedeutet dies, der Betroffene soll grundsätzlich dann eine Entschädigung verlangen können, wenn die Erstreckung des Schutzstreifens die bisherige Nutzung seines Grundstücks ganz oder teilweise aufgehoben hat und dadurch der Wert seines Grundstücks nicht mehr nur unerheblich beeinträchtigt worden ist.

Das Bundesbaugesetz regelt in § 44 Abs. 3, in welchem Verfahren über den in § 44 Abs. 1 BBauG normierten Anspruch zu entscheiden ist. Im Gegensatz dazu bestimmt das Bundesfernstraßengesetz nicht ausdrücklich, in welchem Verfahren die in § 9 Abs. 9 vorgesehene Entschädigung festzusetzen ist. § 19 Abs. 5 FStrG läßt sich aber entnehmen, daß insoweit das für Enteignungen geltende Landesrecht maßgebend sein soll. Diese Vorschrift verweist "im übrigen", das heißt, soweit das Bundesfernstraßengesetz keine Regelung enthält, auf die für die öffentlichen Straßen geltenden Enteignungsgesetze der Länder. Das ist zwar ausdrücklich nur für die in § 19 Abs. 1 FStrG erwähnten Enteignungen ausgesprochen, die der Ausführung eines nach § 18 Abs. 5 FStrG aF festgestellten Bauvorhabens dienen. Aus dieser Verweisung

läßt sich aber hinreichend deutlich auf den Willen des Bundesgesetzgebers schließen, daß die Enteignungsgesetze der Länder insoweit anwendbar bleiben sollen, als er nicht selbst von seiner Regelungskompetenz im Bundesfernstraßengesetz Gebrauch gemacht hat.

Die Heranziehung der Enteignungsgesetze der Länder führt dazu, daß die jeweils von den Ländern zur Entscheidung über Enteignungen bestimmten Behörden und Gerichte auch über die Ansprüche aus § 9 Abs. 9 FStrG zu befinden haben.

In Ländern, in denen das Preußische Enteignungsgesetz gilt (vgl. dazu das ebenfalls zur Veröffentlichung vorgesehene Senatsurteil vom selben Tag in der Sache III ZR 25/73), wird danach die Entschädigung vom Regierungspräsidenten festgesetzt, also ebenso wie nach § 44 Abs. 3 BBauG von der höheren Verwaltungsbehörde, gegen deren Beschluß die Zivilgerichte angerufen werden können (§§ 29, 30 PrEnteigG). Im vorliegenden Fall folgt aus der Heranziehung des Landesenteignungsrechts, daß danach - wie die Straßenbauverwaltung nicht in Frage gestellt hat - der Senator für das Bauwesen als Enteignungsbehörde nach §§ 1 Abs. 1 a, 6 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes für die Freie Hansestadt Bremen vom 5. Oktober 1965 (GBI S. 129) in Verbindung mit § 1 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 3. Januar 1961 (GBI S. 1) über Ansprüche nach § 9 Abs. 9 FStrG zu befinden hat. Nach § 8 desselben Enteignungsgesetzes können die von dem Senator für das Bauwesen als Enteignungsbehörde erlassenen Verwaltungsakte nur durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes angefochten werden, also nur

vor den Gerichten für Baulandsachen (§§ 157 ff BBauG). Unstreitig sind die hiernach zuständigen Stellen tatsächlich tätig geworden.

2. Der Eigentümerin steht aber ein Anspruch aus § 9 Abs. 9 FStrG nicht zu, weil die Erstreckung des Bauverbots auf eine Teilfläche ihres Flurstücks 201/2 von 2900 qm Größe dessen zulässige Nutzung bislang nicht - ganz oder teilweise - aufgehoben hat.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts genügt es für die Entstehung eines Anspruchs aus § 9 Abs. 9 FStrG noch nicht, daß dem Eigentümer vor der Erstreckung des Schutzstreifens auf sein Grundstück ein Rechtsanspruch nach § 34 BBauG auf eine bauliche Nutzung seines Grundstücks zugestanden hat. Ein solcher Entschädigungsanspruch ist vielmehr erst begründet, wenn "infolge der Anwendung von Abs. 1 ..." (§ 9 Abs. 9 FStrG) die Baubeschränkung für den Einzelnen spürbar geworden, das heißt, eine von ihm beabsichtigte Nutzung des Grundstücks tatsächlich beeinträchtigt oder verhindert worden ist.

Eine solche Folge tritt nicht notwendig schon dann ein, wenn ein Grundstück in den Schutzstreifen einbezogen worden ist. Das hat der Senat bereits zu der insoweit ähnlichen Lage bei der Erklärung eines Gebietes zum militärischen Schutzbereich nach dem Schutzbereichsgesetz vom 7. Dezember 1956 (BGBl I S. 899) ausgeführt (BGHZ 57, 278; vgl. weiter zur Erklärung zum Wasserschutzbereich BGHZ 60, 145, 150 und zum Schutzbereich für Flughäfen, Senatsurteil in Baurechtssammlung Bd. 26 Nr. 15).

Außerdem ist in § 9 Abs. 8 FStrG vorgesehen, daß die oberste Landesstraßenbaubehörde von den Beschränkungen nach § 9 Abs. 1 FStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen kann, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Der Gesetzgeber ist danach davon ausgegangen, daß die Interessen des Straßenverkehrs nicht immer die strikte Einhaltung des Anbauverbots erfordern. Demnach dürfen § 9 Abs. 1, 8 und 9 FStrG nicht isoliert voneinander gesehen werden. Ob und in welchem Umfang die Erstreckung des Schutzstreifens auf ein Grundstück für den Eigentümer spürbar ist, kann daher erst beurteilt werden, wenn bekannt ist, ob und in welcher Art und Weise ihm eine Ausnahme genehmigt wird (vgl. BVerfGE 31, 364, 368 ff).

Hier kommt hinzu, daß der Eigentümerin von dem Senator für das Bauwesen zugesagt worden ist, ihr werde eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG für eine Überbauung in der 40 m-Zone bei einem Bauantrag erteilt werden, wie ihn die vom Berufungsgericht bestellten Sachverständigen vorgeschlagen hätten. Es ist daher auch aus diesem Grunde noch nicht zu übersehen, ob sich das Bauverbot überhaupt zum Nachteil der Eigentümerin auswirken wird.

Das Berufungsgericht hat allerdings gemeint, die Eigentümerin könne nicht damit rechnen, daß diese Ausnahmegenehmigung einer rechtlichen Überprüfung standhalte, weil die Verwaltung im Rahmen des Umweltschutzes dafür sorgen müsse, daß Wohngrundstücke nicht Lärm- und Schmutzbelästigungen ausgesetzt würden, vor denen sie die 40 m-Zone gerade schützen solle. Schließlich, so hat das Beru-

funksgericht weiter gemeint, müsse sich die Eigentümerin eine ohne hinreichenden Grund nur zur Vermeidung einer Entschädigungszahlung erteilte Ausnahmegenehmigung nicht entgegenhalten lassen. Ob und in welchem Umfang diese Bedenken berechtigt sind, braucht nicht entschieden zu werden. Denn in diesem Zusammenhang ist ausschlaggebend, daß das Berufungsgericht nicht etwa hat feststellen können, die Erteilung einer wirksamen Ausnahmegenehmigung sei ausgeschlossen. Solange der Eigentümer aber mit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung rechnen kann, liegt ein ihm spürbarer Eingriff noch nicht vor.

Die in dem Bauverbot enthaltene allgemeine Verfügungsbeschränkung entspricht bis zu ihrer Konkretisierung nach Zweck und Wirkung weitgehend anderen im Baurecht bekannten Bausperren, die die Durchführung eines noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanes oder die beabsichtigte Festsetzung einer neuen Baufluchtlinie oder die ordnungsgemäße Verwirklichung eines Umlegungsverfahrens sichern sollen. In diesen Fällen stellt die Rechtsprechung des Senates darauf ab, ob die Sperre dem Eigentümer eine fühlbare wirtschaftliche Beeinträchtigung auferlegt hat. Dies ist nur der Fall, wenn sie ein Bauvorhaben wirklich verhindert oder verzögert; ein Grundstückseigentümer muß also wirklich bauen wollen (und können) und in seinem beabsichtigten Bauvorhaben durch das Bauverbot gestört oder sonst in fühlbarer Weise beeinträchtigt worden sein (BGHZ 57, 278, 285 mit weiteren Nachweisen).

Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß die mit der Verbreiterung des Schutzstreifens verbundene Be-

Schränkung die Eigentümerin bisher bei der Nutzung des Flurstücks 201/2 wirtschaftlich fühlbar benachteiligt hat. Aus dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe folgt, daß sie ihr Grundstück behalten will. Ihnen läßt sich ferner nicht entnehmen, daß sie die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben hat oder etwa darin beeinträchtigt worden ist. Die Voraussetzungen für eine Entschädigung nach § 9 Abs. 9 FStrG sind somit nicht erfüllt. Der Eigentümerin ist ein solcher Anspruch zu Unrecht zuerkannt worden. Das angefochtene Urteil kann daher insoweit nicht bestehen bleiben.

3. Da der Sachverhalt hierzu keiner weiteren Aufklärung bedarf, hat der Senat nach § 565 Abs. 3 Nr.1 ZPO in der Sache selbst zu entscheiden, und zwar dahin, daß auf die Revision der Straßenbauverwaltung die Entscheidung der Kammer für Baulandsachen wieder hergestellt wird, die auf den Antrag der Straßenbauverwaltung den Enteignungsbeschluß aufgehoben hatte, soweit der Eigentümerin darin eine Entschädigung wegen des Bauverbots zugesprochen worden war.

4. Ferner folgt hieraus, daß die Anschlußrevision der Eigentümerin unbegründet ist, soweit sie eine höhere Entschädigung wegen des Bauverbots fordert.

II.

Entschädigung wegen der Enteignung der Parzellen 204/2 und 201/3:

1. Die Entschädigung für die zur Verbreiterung der Bundesautobahn benötigten Grundstücke bestimmt sich auf

Grund von § 19 Abs. 5 FStrG in Verbindung mit § 5 des Bremer Enteignungsgesetzes nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Für die Bemessung der Entschädigung ist nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgeblich, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Das war hier der 8. Juli 1970. Das Berufungsgericht hat allerdings nicht hierauf, sondern auf den Zustand der Flurstücke im Jahre 1968 abgestellt, weil der am 16. Februar 1968 festgestellte und unangefochten gebliebene Planfeststellungsbeschluß die Parzellen als Verkehrsflächen ausgewiesen und daher von jeder privaten Nutzung ausgeschlossen habe. Es hat damit rechtlich zutreffend berücksichtigt, daß bei einer solchen Vorwirkung der Enteignung nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem es auf Grund der die Enteignung vorbereitenden Maßnahmen von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden ist (BGHZ 28, 160; BGHZ 39, 198, 201; insbesondere für Enteignungen für Zwecke des Straßenbaues, Senatsurteile vom 9./12. Juli 1971, WM 1971, 1156, 1157 und Urteil vom 28. Oktober 1971 - III ZR 84/70, Baurecht 1972, 162).

2. Die jetzt beanspruchten Flächen sind allerdings wegen ihrer Lage innerhalb des 40 m Schutzstreifens unstreitig schon seit der Errichtung der Autobahn im Jahre 1936 unbebaubar. Entgegen der Meinung der Eigentümerin hat das Berufungsgericht das mit Recht berücksichtigt. Nach § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG bleiben zwar bei der Festsetzung der Entschädigung Wertänderungen außer Betracht,

die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind. Die Unbebaubarkeit der Teilflächen stellt aber nicht eine Vorwirkung des jetzt zu entschädigenden Rechtsverlustes wegen ihrer Inanspruchnahme zur Verbreiterung der Autobahn dar. Sie geht vielmehr allein auf die im Jahr 1936 abgeschlossene Errichtung der Autobahn zurück. Die Straßenbauverwaltung handelt daher auch nicht arglistig, wenn sie sich auf die durch den Bau der Autobahn eingetretene Unbebaubarkeit der Teilflächen beruft. Denn sie stützt sich damit nicht etwa auf eine stufenweise Verwirklichung eines einheitlichen Unternehmens und eine dadurch eingetretene Entwertung der Teilflächen.

3. Unbebaubare und landwirtschaftlich genutzte Schutzstreifen einer Bundesautobahn können nur dann höher als landwirtschaftliches Gelände bewertet werden, wie das Berufungsgericht richtig angenommen hat, wenn Interessenten, die das angrenzende Gelände bebauen wollten, deshalb bereit sind, diese Streifen als Grün- oder Freiflächen mitzuübernehmen, weil der Veräußerer sonst überhaupt nicht verkaufen will. Das Berufungsgericht hat nach dem Vortrag der Klägerin angenommen, daß derartige Interessenten nicht vorhanden gewesen sind. Die dazu von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft. Sie greifen nicht durch. Von einer Begründung wird nach Art. 1 Nr. 4 BGH-EntlG abgesehen.

4. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts muß es wegen der Qualität der Teilflächen als landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit der Bewertung von 5,50 DM je qm sein Bewenden haben. Es hat gemeint, die

von der Eigentümerin begehrte Heraufsetzung auf 8 DM je qm sei nicht zu rechtfertigen. Die Revision stellt nicht in Frage, ob 5,50 DM je qm im Jahre 1968 eine angemessene Entschädigung gewesen sind. Insoweit sind auch keine Rechtsfehler des Berufungsgerichts erkennbar. Die Revision bittet aber mit Recht nachzuprüfen, ob das Berufungsgericht eine seit dem Jahre 1968 eingetretene Preissteigerung hätte berücksichtigen müssen.

Das Berufungsgericht hat im Zusammenhang mit seinen Ausführungen zur Verschiebung des Schutzstreifens übereinstimmend mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats die Entwicklung der Preisverhältnisse bis zum Schluß der letzten mündlichen Verhandlungen im Berufungsverfahren berücksichtigt, weil die Straßenbauverwaltung insoweit bislang keine Entschädigung geleistet habe. Dieser Gedanke ist auch bei der Entscheidung über die Entschädigung des Rechtsverlustes an den Teilflächen wesentlich.

Die Straßenbauverwaltung hat nach § 2 Abs. 1 des Vorvertrages bisher lediglich gezahlt:

"als a conto-Betrag (Mindestbetrag) auf den Kaufpreis unverzüglich nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten in dem in § 1 genannten Grundbuch einen Betrag von 5,50 DM je qm abzüglich eines Sicherheitsbetrages von ca. 10 % wegen noch nicht durchgeführter Vermessung der zu übertragene Fläche, mithin 30 764 DM."

Nach § 2 Abs. 2 des Vorvertrages waren, falls in dem Enteignungsverfahren eine niedrigere Entschädigung festgesetzt wurde, der Differenzbetrag als Ausgleich

für Wirtschafterschwernisse, die sofortige Besitzüberlassung und für andere "Nebenentschädigungen" bestimmt. Danach hat die Straßenbauverwaltung bisher lediglich eine Abschlagszahlung auf die vorläufig errechnete Entschädigung geleistet und die Auszahlung des Restbetrages von dem Ergebnis der Neuvermessung der zu übertragenden Grundstücke und der endgültigen Festsetzung der Entschädigung abhängig gemacht.

Auch hat die Straßenbauverwaltung die Eigentümerin mit dem Risiko belastet, das in der Unsicherheit darüber bestand, welche Grundfläche tatsächlich benötigt werde. Die Eigentümerin mußte daher auf die restliche Zahlung auch dann warten, wenn die im Vertrag zugrunde gelegte Schätzung zutraf oder sich gar herausstellte, daß eine geringere Fläche als veranschlagt benötigt werde. Außerdem mußte die Eigentümerin gewärtigen, daß der Bedarf an Flächen größer als zunächst angenommen sein konnte, was sie wiederum bei der Bewirtschaftung ihres Grundstücks belasten konnte. Tatsächlich hatte sich herausgestellt, daß vom Flurstück 204 nicht wie zunächst angenommen 65 qm, sondern 783 qm benötigt wurden, also mehr als das Zwölfwache. Dagegen wurden von dem Flurstück 201 nicht wie ursprünglich veranschlagt 6150 qm, sondern nur 5849 qm in Anspruch genommen.

Wie der Senat in dem Urteil vom 17. Oktober 1974 (III ZR 53/72, WM 1975 S. 12, 14) zum Ausdruck gebracht hat, ist eine solche einseitige Risikoverteilung zu Lasten eines Betroffenen auch deshalb nicht angemessen, weil der Enteignungsbegünstigte es regelmäßig in der Hand hat, durch eine möglichst genaue Planung die Diffe-

renzen zwischen der voraussichtlich notwendigen und der tatsächlich benötigten Fläche gering zu halten.

Danach ist es geboten, für den noch nicht beglichenen Teil der Entschädigung die Veränderung der Preisverhältnisse zu berücksichtigen. Etwas anderes kann nicht deshalb gelten, weil sich die Eigentümerin in dem Vorvertrag mit dem Angebot der Straßenbauverwaltung einverstanden erklärt hat. Wenn der Eigentümer auf ein solches Angebot eingeht, kann dies regelmäßig nicht dahin verstanden werden, daß er trotz der noch nicht zu übersehenden Frist bis zur Auszahlung der gesamten Entschädigung und der offenkundigen Schwankungen der Preise auf dem Grundstücksmarkt von der Berücksichtigung der Preisverhältnisse zur Zeit der restlichen Zahlung absehen und damit im Ergebnis auf eine volle Entschädigung verzichten will. Da bislang keine gegenteiligen Feststellungen getroffen worden sind, kann nicht von einem Verzichtswillen der Eigentümerin ausgegangen werden.

Die nach dem Vorvertrag geleistete Abschlagszahlung war nicht so hoch, daß demgegenüber der restliche Ausgleich praktisch bedeutungslos geworden ist. Bei einem Preis von 5,50 DM je qm stehen der Eigentümerin unstreitig für die in Anspruch genommenen Flächen von zusammen 6632 qm insgesamt 36 476 DM zu. Gezahlt worden sind auf Grund des Vorvertrages unstreitig 30 764 DM. Die Differenz beträgt über 15 %. Ein solcher Unterschied kann nicht mehr als unwesentlich angesehen werden.

Das angefochtene Urteil muß daher auf die Anschlußrevision aufgehoben werden, soweit es den Antrag der

Eigentümerin auf Zahlung einer höheren Entschädigung für die Flurstücke 201/3 und 204/2 als zusammen 36 476 DM zurückgewiesen hat. Da das Berufungsgericht bisher keine Feststellungen über die Preisverhältnisse für landwirtschaftliche Flächen im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Berufungsrechtszug getroffen hat, muß die Sache in diesem Umfang zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

5. Da die Höhe der Gesamtentschädigung hiernach noch nicht zu übersehen ist, muß das Urteil auch aufgehoben werden, soweit in ihm die Geschäftswerte für die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts festgesetzt worden sind.

Kreft

Gähtgens

Dr. Krohn

Richter Peetz ist beurlaubt
und verhindert, seine Unterschrift beizufügen

Dr. Tidow

Kreft