

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BundesbauG § 51

Die mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses begründete Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BBauG) hat in der Regel nicht die Bedeutung, daß die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung - etwa von Ackerland zu Bauerwartungsland - ausgeschlossen werden.

BundesbauG § 95 Abs. 2 Nr. 1

Ungesunde Wertentwicklungen spekulativer Art, die auf einer in absehbarer Zeit nicht zu realisierenden Bauerwartung beruhen, dürfen bei der Festsetzung der Entschädigung nicht berücksichtigt werden.

BGH, Urt. v. 22. April 1982 - III ZR 131/80 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 131/80

URTEIL

Verkündet am
22. April 1982
Schorm,
Justizamtsinspektor

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Verpflichtung zur Übernahme des Grundstücks
Flur ■■■, Flurstück Nr. ■■■/2 der Gemarkung M■■■■■■■■■■■,

Beteiligte:

1. Frau Hedwig W ■■■■■■■■■■ geb. K■■■■■■■■■■■,
K■■■■■■■■■■■ Straße ■■■■■■■■■■, K■■■■■■■■■■■,

Eigentümerin, Antragsgegnerin im gerichtlichen Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■■■■■■■ -

2. Stadt K ■■■■■■■■■■,
vertreten durch den Oberbürgermeister, Rathaus, J■■■■■■■■■■■-
platz, K■■■■■■■■■■■,

Antragstellerin im gerichtlichen Verfahren und Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■■■■■■■ -

3. Bezirksregierung K ■■■■■■■■■■,
C■■■■■■■■■■■straße ■■■■■■■■■■, K■■■■■■■■■■■

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1982 durch die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner, Dr. Scholz-Hoppe und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 2) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Koblenz vom 14. Juli 1980 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 2) hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligte zu 1) ist Alleinerbin ihrer während des gerichtlichen Verfahrens verstorbenen Mutter, Frau Margarete K. geb. B. Diese war Eigentümerin des 790 qm großen, in der Gemarkung M. gelegenen Grundstücks Flur , Flurstück Nr. /18, das geteilt und in die Flurstücke Nr. /1 (36 qm) und Nr. /2 (754 qm) fortgeschrieben wurde.

Das im Mittel etwa 9,5 m breite und 80 m tiefe Grundstück wurde gärtnerisch genutzt. Es liegt in dem zur Stadtmitte von K. hin sich erstreckenden Stadtteil M. Im Nordwesten grenzt das Grundstück in einer Breite von etwa 11 m an die B. -straße, die voll ausgebaut ist und in der alle Versorgungsleitungen sowie ein Abwasserkanal verlegt sind.



Zum Ausbau der B[REDACTED]straße verkaufte die Eigentümerin im Jahre 1966 das Flurstück Nr. [REDACTED]/1 an die Stadt K[REDACTED], die Beteiligte zu 2).

Im Wirtschaftsplan der Stadt von 1939 war das Grundstück Nr. [REDACTED]18 als landwirtschaftliche Freifläche ausgewiesen. Es gehörte zu dem Gebiet "M[REDACTED] Hang", das die Stadt einer Wohnbebauung zuführen wollte und für das sie im April 1962 das Umlegungsverfahren einleitete. Im Flächennutzungsplan vom Juni 1964 wurde das Grundstück als geplantes Wohngebiet dargestellt, jedoch änderte die Stadt später ihre Planungsabsichten. Nach dem seit März 1969 bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 ist in dem Bereich "unterer M[REDACTED]-[REDACTED] Hang" der Bau eines Schulzentrums vorgesehen und das Flurstück Nr. [REDACTED]/2 als Gemeinschaftsfläche für das Schulzentrum ausgewiesen. Das Umlegungsverfahren wurde im Juni 1976 eingestellt.

Die Eigentümerin hat beantragt, die Stadt zur Übernahme des Grundstücks (Nr. [REDACTED]/2) zu verpflichten, und zur Begründung angeführt, ihr sei der Behalt des aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unbebaubaren und unverkäuflichen Grundstücks nicht zuzumuten.

Die Enteignungsbehörde hat diesem Antrag durch Beschluß vom 26. Juni 1978 (berichtigt am 15. März 1979) entsprochen und die von der Stadt zu zahlende Entschädigung nach einem Quadratmeterpreis von 55 DM auf 41.470 DM festgesetzt.

Diesen Beschluß hat die Stadt wegen der Höhe der Entschädigung mit dem Antrag auf gerichtliche Entschei-

dung angefochten und beantragt, die Entschädigung entsprechend einem Quadratmeterpreis von 35 DM herabzusetzen.

Das Landgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die Berufung der Stadt ist erfolglos geblieben.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Stadt ihr bisheriges Begehren weiter. Die Eigentümerin bitet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat - dem Landgericht und der Enteignungsbehörde folgend - das Grundstück als Bauerwartungsland eingestuft und unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 55 DM für den Grund und Boden die festgesetzte Entschädigung von 41.470 DM gebilligt.

Die dagegen gerichtete Revision der Stadt muß erfolglos bleiben.

II.

1. Gemäß § 44 b Abs. 1 Satz 3 BBauG finden in Fällen, in denen - wie hier - der Eigentümer die Übernahme des betroffenen Grundstücks verlangen kann, auf die Entziehung des Eigentums die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes, insbesondere die Entschädigungsregelungen der §§ 93 ff. Anwendung.

Nach § 95 Abs. 1 BBauG bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung (hier Verpflichtung zur Übernahme) eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu übertragenden Grundstücks. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag (Antrag zur Verpflichtung der Übernahme) entscheidet. Doch bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind (§ 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG), sowie Wertsteigerungen, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist (§ 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG).

Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswerts zwei Zeitpunkte beachtet: den Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes maßgebend ist, und den Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des entzogenen Grundbesitzes zu ermitteln ist.

2. Für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem er endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (BGHZ 39, 198, 201; 64, 382, 384; BGH, Urteil vom 26. Januar 1978 - III ZR 184/75 = WM 1978, 379). Soweit es sich darum handelt, ob dieser Ausschluß durch die der Enteignung vorausgehende Planung erfolgt ist, ist zwischen vorbereitenden und verbindlichen Planungen zu unterscheiden. Eine vorbereitende Planung, die für sich

allein noch nicht als Eingriff im Sinne des Enteignungsrechts zu werten ist, kann den Beginn eines einheitlichen Enteignungsvorgangs darstellen. Sie ist als Vorwirkung der Enteignung (hier der Verpflichtung zur Übernahme) anzusehen, wenn sie mit der späteren Entziehung des Eigentums in ursächlichem Zusammenhang stand, eine hinreichende Bestimmtheit hatte und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist weitgehend eine Frage tatrichterlicher Würdigung (BGHZ 63, 240, 242; BGH, Urteil vom 26. Januar 1978 aaO = WM 1978, 379 m.w.Nachw.).

Bei verbindlichen Planungen ist es insofern anders, als diese von vornherein in einem engen Zusammenhang mit der Entziehung des Eigentums stehen. Daß eine verbindliche Planung die Weiterentwicklung des betroffenen Grundstücks abgeschnitten hat, läßt sich zwar ohne weitere tatsächliche Feststellungen nur annehmen, wenn sie den enteignenden Eingriff mit Sicherheit erwarten ließ. Letzteres ergibt sich aber vielfach schon aus der Art der Planung (BGHZ 64, 382, 384). So hat der Senat z.B. der Planfeststellung nach § 18 Abs. 5 FStrG eine Vorwirkung beigemessen.

3. a) Eine verbindliche Planung durch die (spätestens) das Grundstück der Eigentümerin von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde, stellt hier der Bebauungsplan Nr. 90 vom März 1969 dar. Durch seine Festsetzungen ist das betroffene Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für ein Schulzentrum ausgewiesen worden. Diese Art der Planung hat den Entzug des Eigentums mit Sicherheit erwarten lassen. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

b) Der Ansicht der Revision, bereits mit der Einleitung des Umlegungsverfahrens im April 1962 sei das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden, kann aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden.

aa) Allerdings tritt mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses nach § 51 BBauG bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplans im Umlegungsgebiet eine "Verfügungs- und Veränderungssperre" in Kraft. Diese hat jedoch nicht - wie die Veränderungssperren nach § 14 BBauG und § 9 a FStrG - ein Bauverbot zur Folge, von dem nur dann eine Ausnahme gemacht werden darf, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Sie begründet vielmehr nur die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen, Verfügungen über Grundstücke und Rechte an Grundstücken, für Kaufverträge und Nutzungsvereinbarungen, Veränderungen der Erdoberfläche sowie für die Errichtung oder die Veränderung baulicher Anlagen. Nach § 51 Abs. 3 BBauG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so muß die Genehmigung erteilt werden (s. Senatsurteil vom 2. April 1981 - III ZR 15/80 = WM 1981, 853).

Durch eine derartige Genehmigungspflicht wird aber nicht notwendig der im Umlegungsgebiet betroffene Grundbesitz von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen. Die Rechtslage ist vergleichbar mit der Anordnung eines Bauschutzbereichs nach dem Luftverkehrsgesetz (§ 12 LuftVG) und der Lage eines Grundstücks im

Schutzstreifen längs der Bundesautobahn (§ 9 FStrG). In beiden Fällen bedürfen Bauvorhaben einer besonderen behördlichen Genehmigung, ohne daß zuvor ein Bauverbot ergangen wäre. Der Senat hat daher nicht schlechthin einen Ausschluß der betroffenen Grundstücke von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung angenommen, sondern dies als eine weitgehend vom Tatrichter aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu beantwortende Frage angesehen (Urteil vom 29. April 1968 - III ZR 141/65 = WM 1968, 747 und Beschluß vom 5. November 1981 - III ZR 16/81).

bb) Zudem hat der Umlegungsbeschluß nicht die spätere Enteignung des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche mit Sicherheit erwarten lassen. Dieser Annahme steht schon entgegen, daß das Bundesbaugesetz die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG regelt, nicht aber als Enteignung. Die Umlegung dient, indem sie die plangerechte, zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht, zwar den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber - anders als die Enteignung - auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer. Auch gehört zum Wesen der Umlegung der Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land (BGH Urteile vom 21. Februar 1980 - III ZR 84/78 = WM 1980, 664 und vom 2. April 1981 - III ZR 15/80 = WM 1981, 853).

cc) Vorbereitende Planungen (hier z.B. der Grünflächenplan von 1939 und der Flächennutzungsplan von 1964) ändern die rechtliche Grundstücksqualität nicht (s. Senatsurteil vom 26. Januar 1978 aaO). Ihre mittelbaren Auswirkungen können aber darin bestehen, daß sie Nutzungs- und Verwendungsmöglichkeiten beeinflussen, wenn

der gesunde Grundstücksverkehr auf sie reagiert. Diese Auswirkungen allein genügen aber nicht, um die zur Vorwirkung entwickelten Grundsätze anzuwenden und einen früheren Zeitpunkt der Qualitätsbestimmung zugrunde zu legen. Dazu bedarf es vielmehr der weiteren Feststellung, daß die vorbereitende Maßnahme von vornherein auf eine endgültige Entziehung des Eigentums abzielte und gerade dieser späteren Vollenteignung diene (Senatsurteil vom 17. Januar 1972 - III ZR 3/71 = VersR 1972, 164). Wird daher ein Grundstück bisher minderer Qualität in einem Bebauungsplan als Bauland für private Zwecke ausgewiesen und danach zugunsten einer bei der Bauplanung maßgeblich beteiligten Wohnungsbaugesellschaft enteignet, so ist grundsätzlich eine nach der Ausweisung eingetretene Werterhöhung des Grundstücks als Folge der Ausweisung als Bauland, nicht aber als Folge der bevorstehenden Enteignung anzusehen (Senatsurteil vom 29. Januar 1968 - III ZR 2/67 = NJW 1968, 892 = WM 1968, 449).

4. Das alles ist gefestigte Rechtsprechung. Von ihr ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Die Revision gibt dem Senat keine Veranlassung, seine Auffassung zu ändern (s. auch Kreft LM Anm. Nr. 4 zu § 40 BBauG). Sie entspricht zudem der Regelung des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG, wonach Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt bleiben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 93 Rdn. 85; s. auch Senatsurteil vom 17. Januar 1972 aaO). Aus dieser Vorschrift - die auch für die "Qualität" eines Grundstücks gilt, s. Senatsurteil vom 22. Mai 1967 - III ZR 121/66 = WM 1967, 1014 - kann die Revision daher nichts für sich herleiten.

5. Die Annahme des Berufungsgerichts, das betroffene Grundstück habe bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 90 im März 1969 die Qualität "Bauerwartungsland" besessen, begegnet keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

a) Die Frage nach der "Qualität" eines Grundstücks beantwortet sich nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war, Entscheidend ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Durchschlagend für die enteignungsrechtliche "Qualität" sind Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sowie seine gesamten Umweltverhältnisse (BGHZ 63, 240, 244 m.w.Nachw.). Als Anhalt für die Bebauungserwartung eines Grundstücks kommen außer der öffentlichen Bauleitplanung z.B. in Betracht: Eine günstige Lage des Grundstücks noch innerhalb des Stadtgebiets oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahn-, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet; bauliche Entwicklung der Gemeinde. Denn diesen Gegebenheiten schenkt der gesunde Grundstücksverkehr besondere Beachtung. Sie können zu der Annahme berechtigen, das Grundstück werde in absehbarer Zeit bebaut werden und sich so auf die Bewertung auswirken.

b) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war das gärtnerisch genutzte Grundstück zwar im Wirtschaftsplan der Stadt von 1939 als landwirtschaftliche

Freifläche bezeichnet worden. Doch bereits 1962 bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens gehörte es zu einem Gebiet, dessen "Bebauung" die Stadt beabsichtigte (s. Begründung des Beschlusses vom 12. April 1962); dem entsprach auch die Ausweisung im Flächennutzungsplan von 1964. Zudem war das Grundstück an einer voll ausgebauten Straße gelegen und an seiner Westseite reichte die Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bis ca. 12-15 m heran (Gutachten des Gutachterausschusses vom 1. April 1978 und Gutachten Seifert vom 10. Mai 1978). Anhaltspunkte dafür, daß das Grundstück wegen seiner besonderen Situation nicht bebaubar war (vgl. dazu BGHZ 63, 240), sind nicht ersichtlich. Es bestand die begründete Aussicht, daß sein ungünstiger Zuschnitt im eingeleiteten Umlegungsverfahren verbessert werden würde.

Diese Feststellungen rechtfertigen die aus dem Berufungsurteil zu entnehmende Schlußfolgerung, das Grundstück sei im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vom gesunden Grundstücksverkehr als Bauerwartungsland eingestuft worden.

c) Nun bleiben allerdings nach § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG bei der Festsetzung der Entschädigung Wertsteigerungen eines Grundstücks unberücksichtigt, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Diese Vorschrift steht jedoch einer Einstufung des gärtnerisch genutzten Grundstücks als Bauerwartungsland nicht entgegen.

Der Senat hat bislang den Begriff der "Absehbarkeit" zeitlich nicht näher einzugrenzen brauchen. Dazu gibt auch der Streitfall keine Veranlassung. Es bedarf eben-

falls keiner Stellungnahme zu der Frage, ob im Blick auf die Regelung des Planungsschadensrechts (§ 44 Abs. 2 BBauG) nur ein Zeitraum von höchstens sieben Jahren als "absehbar" bezeichnet werden kann (so Schlichter/Stich/Tittel aaO und Puhr-Westerheide BayVBl. 1977, 659).

Die Vorschrift des § 95 Abs. 2 Nr. 1 ist durch die Novelle 1976 zum Bundesbaugesetz in das Gesetz eingefügt worden und am 1. Januar 1977 in Kraft getreten. Nach ihr sollen "ungesunde Wertentwicklungen" spekulativer Art, die auf einer in absehbarer Zeit nicht zu realisierenden Bauerwartung beruhen, keine Berücksichtigung finden (BT-Drucks. 7/4793 S. 22 und 43 Nr. 45; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 95 Rdn. 11; Bielenberg/Dyong, Das neue BBauG, 3. Aufl. Rdn. 265; Hoppe in Ernst/Hoppe ÖffBauBoR 2. Aufl. Rdn. 663; Gaentzsch BBauG 2. Aufl. § 95 Rdn. 1). Dem entspricht die oben dargelegte Rechtsprechung des Senats, die darauf abhebt, ob die städtebauliche Entwicklung dem gesunden Grundstücksverkehr eine objektive Grundlage für die Erwartung gegeben hat, das Grundstück werde in absehbarer Zeit in die Bebauung einbezogen. Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgerecht ohne Rechtsfehler bejaht. Aufgrund der von ihm getroffenen Feststellungen (s. oben II, 5 b) war im Jahr 1962 die Erwartung begründet, das Grundstück werde in wenigen Jahren bebaubar sein.

Allerdings wird die Ansicht vertreten, eine Nutzungsänderung sei nur dann "absehbar" im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG, wenn die Änderungsabsicht sich in verbindlichen Beschlüssen der zuständigen Gremien niedergeschlagen habe (z.B. Änderung des Flächennutzungsplans) und sich der Zeitpunkt der Änderung mit hinreichender Sicherheit den betreffenden Beschlüssen entnehmen lasse

(Schmidt/Aßmann NJW 1976, 1913, 1918 und in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 95 Rdn. 78 d; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 95 Rdn. 5; Reisnecker BayVB1. 1977, 655).

Diese Auffassung geht über den Regelungszweck der Novelle 1976 hinaus; ihr kann daher nicht zugestimmt werden, soweit sie auch Aussichten auf Nutzungsänderung, die sich auf die konkrete "Situation" des Grundstücks gründen, unberücksichtigt lassen will, wenn die Planung hierauf noch nicht verbindlich reagiert hat.

6. Als Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse des entzogenen Grundstücks maßgebend ist, hat das Berufungsgericht den Tag der Entscheidung der Enteignungsbehörde angenommen. Das wird von der Revision nicht angegriffen.

Das Berufungsgericht hat den Wert des entzogenen Grundbesitzes aufgrund der Gutachten des Gutachterausschusses und des Architekten Seifert auf 55 DM je Quadratmeter ermittelt. Dabei sind lediglich Vergleichskäufe aus der Flur 10, nicht aber aus der Flur 15, in der das betroffene Grundstück liegt, berücksichtigt worden. Das wird vergeblich von der Revision angegriffen.

a) Es ist anerkannt, daß bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" bestimmt sind, auszuschneiden haben, da es auf den Wert für "jedermann" ankommt (Senatsurteil vom 24. März 1977 - III ZR 32/75 = WM 1977, 627). So hat es der Senat gebilligt, daß erhöhte Grundstückspreise, die ein Apotheker gezahlt hatte, um den Zuzug eines Konkurrenten zu verhindern, oder die von einem Industriebetrieb zur besseren Sicherung seines Wassergewinnungsrechtes aufgewendet worden waren, nicht ohne weiteres als Vergleichspreise herangezogen werden

sind (vgl. Urteil vom 12. Mai 1975 - III ZR 187/72 und die durch Beschluß nach EntlG-BGH entschiedene Sache III ZR 156/73).

Es ist daher nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht, den Sachverständigen folgend, die Verkäufe in der Flur 15 unberücksichtigt gelassen hat mit der Begründung, in nahezu sämtlichen Fällen sei die Stadt als Käufer aufgetreten und ein anderer Erwerber sei nicht in Betracht gekommen. Es ist nicht auszuschließen, daß bereits die beabsichtigte Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche preismindernd gewirkt hat.

Die zu Vergleichszwecken herangezogenen Verkäufe aus der Flur 10 haben in der näheren Umgebung des betroffenen Grundstücks stattgefunden. Die bessere Lage der Vergleichsgrundstücke ist hinreichend berücksichtigt worden.

Die Hinzuziehung eines weiteren Gutachters stand grundsätzlich im tatrichterlichen Ermessen des Berufungsgerichts (§ 412 Abs. 1 ZPO). Daß hier einer der Fälle gegeben sei, in denen die Einholung eines Obergutachtens ausnahmsweise geboten ist (vgl. BGHZ 53, 245, 258 f.), hat die Revision nicht aufzuzeigen vermocht.

7. Nach alledem muß die Revision ohne Erfolg bleiben. Das hat gemäß § 161 BBauG, § 97 ZPO die Verurteilung der Stadt in die Kosten des Revisionsverfahrens zur Folge. Einen Antrag nach § 168 Abs. 2 BBauG hat die Enteignungsbehörde nicht gestellt.

Krohn

Tidow

Kröner

Scholz-Hoppe

Halstenberg