

18

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 147/63

URTEIL

Verkündet am
am 8. Februar 1965
Scheibl,
Justizobersekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Ehefrau Käthe Johanna G. [REDACTED] Geb.G. [REDACTED],
Rittergut P. [REDACTED] bei W. [REDACTED], Landkreis K. [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde B. [REDACTED] vertreten durch den
Senator für Häfen, Schifffahrt und Verkehr in B. [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Januar 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Dr. Reinhardt für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 11. Juni 1963 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war Eigentümerin der im Grundbuch von B., V. Blatt 154 eingetragenen Grundstücke Flur 72, Flurstück 15/1, in einer Größe von 10 048 qm, und Flur 32, Flurstück 36, in einer Größe von 905,5 qm. Beide Grundstücke liegen im sogenannten Hafenerweiterungsgebiet auf dem linken W. ufer. Auf dem Flurstück 36 westlich der S. Straße befindet sich der sogenannte Umdeich. Das Flurstück 15/1 schließt mit seiner Nordostgrenze an die Südwestgrenze des Flurstücks 36 an, grenzt im Südosten an die S. Straße und erstreckt sich entlang dieser bis zur Höhe der gegenüberliegenden Einmündung des B. wegs in die S. Straße. Seine Tiefe, gerechnet von der S. Straße, beträgt durchgängig weniger als 80 m.

Nachdem vom 21. Oktober bis zum 1. Dezember 1960 ein Enteignungsplan gemäß § 8 des B[REDACTED] Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 18. Juli 1899 (Brom GB1 354) - BremEnteigG - idF des Gesetzes vom 31. Oktober 1945 (BromGB1 14) öffentlich ausgelegen hatte, verlieh der Senat der Freien Hansestadt Bremen als Landesregierung u.a. der Klägerin am 21. Februar 1961 an den hier in Rede stehenden Grundstücken das Enteignungsrecht für Zwecke der Hafenerweiterung. Im Hinblick auf die bevorstehenden Enteignungsmaßnahmen hatten im Jahre 1960 Verhandlungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern und Pächtern einerseits und der Klägerin andererseits stattgefunden, die zum Abschluß des sogenannten Gesamthafenvertrages vom 5. Dezember 1960 führten. Hierin hatte sich auch die Beklagte verpflichtet, keine Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Enteignung zu erheben und auf alle Rechtsmittel insoweit zu verzichten. In § 2 des Vertrages war die Entschädigung für alle Grundstücke, die nicht als Bauland zu entschädigen waren, auf 4,25 DM je qm festgelegt worden. Gemäß § 5 des Vertrages waren als Bauland solche Flächen zu entschädigen, die im Flächennutzungsplan von 1957 als bebaubare Flächen ausgewiesen sind. Die Beklagte hatte sich jedoch gemäß § 5 Abs.3 des Vertrages vorbehalten, in dem Enteignungsverfahren zu verlangen, daß auch noch andere Flächen als Bauland zu entschädigen seien, und in einem Zusatzprotokoll vom 5. Dezember 1960 war weiterhin vereinbart, daß unter Bauland im Sinne von § 5 Abs.3 des Gesamthafenvertrages auch Rohbauland oder Bauerwartungsland zu verstehen sei, sofern es sich um Flächen im Zuge bestimmter, dort bezeichneten Straßen, darunter auch der S[REDACTED] Straße, handele. Die Höhe der Entschädigung für Bauland blieb der Festsetzung im Enteignungsverfahren vorbehalten.



Das Amtsgericht Bremen als Enteignungsbehörde enteignete auf Antrag der Klägerin die eingangs bezeichneten Grundstücke durch Beschluß vom 24. April 1961 zugunsten der Klägerin und wies diese in den Besitz ein. Am gleichen Tage verglichen sich die Parteien nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesamthafenvertrages vor dem Amtsgericht. Die Beklagte verzichtete auf Rechtsmittel gegen den Enteignungsbeschluß. Das Amtsgericht setzte sodann durch Beschluß vom 6. November 1962 die Entschädigung für das Flurstück 15/1 auf 8 DM je qm, also für 10 048 qm auf 80 384 DM fest, während es den Antrag der Beklagten, auch für das Flurstück 36 eine über 4,25 DM je qm hinausgehende Entschädigung festzusetzen, ablehnte. Es nahm an, daß das Flurstück 15/1 den Charakter von Bauerwartungsland erlangt habe, so daß hierfür ein Betrag von 8 DM je qm angemessen sei. Dagegen hielt es den Charakter von Bauerwartungsland bei dem Flurstück 36 nicht für gegeben.

Gegen diesen nicht zugestellten Beschluß erhob die Klägerin Anfechtungsklage gemäß § 32 BremEnteignG. Sie hat hierzu vorgetragen: Das Flurstück 15/1 sei entgegen der Annahme des Amtsgerichts nicht Bauerwartungsland. Alle bisherigen Planungen hätten dieses Gebiet als nicht bebaubar ausgewiesen. Es liege auch außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage, da der Umdeich die Ortsgrenze darstelle, an der die Bebauung, abgesehen von drei auf der gegenüberliegenden Seite der S [REDACTED] Straße liegenden einzelnen Gebäuden, halt gemacht habe.

Die Klägerin hat beantragt, unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts vom 6. November 1962 die Entschädigung für das Flurstück 15/1 auf 42 704 DM herabzusetzen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und Widerklage erhoben mit dem Antrage, unter Abänderung des Beschlusses vom 6. November 1962 die Entschädigung für die Flurstücke 15/1 und 36 auf mindestens 12 DM je qm festzusetzen.

Sie hat hierzu vorgetragen: Die beiden Grundstücke hätten Baulandqualität. Da sie innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortschaft lägen und von der S [REDACTED] Straße her bereits als erschlossen anzusehen seien, hätte weder nach § 3 der Verordnung über die Regelung der Bebauung - BauRVO - vom 15. Februar 1936 (RGBl I 104) noch nach den §§ 34, 35 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341) eine Baugenehmigung versagt werden können. Auch die Höhenlage des Geländes, insbesondere eine mögliche Überflutung, stehe der Bebaubarkeit nicht entgegen, da in anderen Ortsteilen Flächen, die mindestens ebenso hochwassergefährdet seien, bebaut worden seien. Tatsächlich sei das Flurstück 15/1 auch durch "Parzellisten" mit Dauerwohnheimen bebaut. Daß die Grundstücke ihrer Lage und Beschaffenheit nach Bauland seien, habe auch die Klägerin dadurch anerkannt, daß sie für den Ausbau der S [REDACTED] Straße Anliegerbeiträge erhoben habe. Mindestens seien die Grundstücke aber als Bauerwartungsland einzustufen, da ohne die Hafenplanung der Klägerin mit einer Bebauung in absehbarer Zeit sicher hätte gerechnet werden können. Da die Klägerin ihre Hafenplanung bereits seit der Jahrhundertwende betreibe, hätten die Grundstücke hierdurch mindestens den Charakter von Industrievorratsland erlangt. Zwar sei das Enteignungsverfahren nach Maßgabe des Bremischen Enteignungsgesetzes eingeleitet worden. Die Entschädigung bemesse sich jedoch nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes. Dieses

Gesetz gehe davon aus, daß bei der Festsetzung der Entschädigung die maßgebliche Planung bereits vorliege. Ein Wertzuwachs, der sich aus dieser Planung ergebe, verbleibe dem Eigentümer. Folglich müsse die Beklagte im vorliegenden Falle ebenso gestellt werden. Dies bedeute, daß die für das Hafenerweiterungsgebiet bevorstehende Einzelplanung bereits als vorhanden unterstellt werden müsse. Da diese Planung die betroffenen Grundstücke der Beklagten als gewerblich nutzbare Fläche (Lagerhäuser usw.) ausweise, müsse die Entschädigung sich an den Preisen für gewerblich nutzbare Grundstücke ausrichten.

Die Klägerin hat um Abweisung der Widerklage gebeten und hierzu vorgetragen, das Flurstück 36 komme schon deswegen weder als Bauland noch als Bauerwartungsland in Betracht, weil es auf dem Umdeich liege und ein Deich nicht bebaut werden könne. Daß vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes Straßenbaukosten von den Anliegern erhoben worden seien, führe nicht zu der Annahme, daß damit die Baulandqualität anerkannt worden sei. Denn solche Kosten hätten auch von den Eigentümern unbebaubarer Grundstücke erhoben werden können. Im übrigen schlössen die Bestimmungen des Gesamthafenvertrages vom 5. Dezember 1960 es aus, daß bei der Bewertung der Grundstücke die künftige Zweckbestimmung der Flächen im Rahmen der Hafenplanung zu berücksichtigen sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Es hat angenommen, daß die beiden Flurstücke weder Bauland noch Bauerwartungsland seien. Die Berufung der Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Widerklagebegehren, die Entschädigung für die Flurstücke 15/1 und 36 auf mindestens 12 DM je qm festzusetzen, weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht hält die erhobenen Anfechtungsklagen gemäß § 32 Brem^{EnteigG} für zulässig, da das Enteignungsverfahren nach § 8 Brem^{EnteigG} mit der Auslegung des Planes, also bereits am 21. Oktober 1960 und damit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (29. Oktober 1960), eingeleitet worden und folglich gemäß § 174 Abs. 3 BBauG nach den bisher geltenden Vorschriften zuende zu führen sei. Seiner Entschädigungsbemessung legt es gemäß § 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 93 ff.) zugrunde, wobei es davon ausgeht, daß die Entschädigung für den durch die Grundstücksenteignung eingetretenen Rechtsverlust sich gemäß § 95 Abs. 1 BBauG nach dem Verkehrswert der betroffenen Flächen im Zeitpunkt der Enteignung zu bemessen habe. Es meint jedoch, daß zwar, da hier abweichend von der Regelung des § 113 BBauG nicht gleichzeitig über die Enteignung und die Entschädigung entschieden worden sei, der Zustand der Grundstücke im Zeitpunkt der Enteignung (24. April 1961) maßgebend sei (§ 93 Abs. 4 BBauG) der Verkehrswert sich aber nach den Preisverhältnissen richten müsse, die zur Zeit der Entscheidung über die Höhe der Entschädigung (6. November 1962) geherrscht hätten.

Dieser rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts läßt Rechtsfehler nicht erkennen und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Aus der von ihm angenommenen Differenz der maßgeblichen Zeitpunkte für die Qualitätsbemessung und die Ermittlung des Bodenwertes zieht das Berufungsgericht keine Folgerungen, da, wie es ausführt, die Parteien sich am 24. April 1961 vor dem Amtsgericht Bremen auf einen Grundstückswert von 4,25 DM je qm geeinigt und Umstände, die eine höhere Bewertung zuließen, am 24. April 1961 nicht vorgelegen hätten.

2. a) Zutreffend geht das Berufungsgericht bei seiner Wertbemessung davon aus, daß der Verkehrswert eines Grundstücks von seiner Qualität abhängt und diese wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch wesentlich durch die mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst wird.

Bei noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, wie sie hier vorliegen, ist in der Regel ein über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehender Verkehrswert dann anzunehmen, wenn Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie die sie beeinflussenden Umweltverhältnisse ihnen eine "Baulandqualität" geben. Unter diesen Begriff der "Baulandqualität" fallen dabei nicht nur die Grundstücke, die bereits zu einer von der (städtischen) Bebauung unmittelbar ergriffenen Gegend gehören (sog. Baustellenland), sondern auch solche Grundstücke, die noch nicht eigentliches Baustellenland sind, bei denen aber für die Zukunft mit einer Einbeziehung in das eigentliche Baustellenland zu rechnen ist. Eine "Baulandqualität" in diesem Sinne liegt folglich immer dann vor, wenn der allgemeine Grundstücksverkehr infolge einer in Aussicht stehenden Verwirklichung der Nutzungsmöglichkeit durch Bebauung einen über den Verkehrswert rein landwirtschaftlich genutzter Grundstücke hinausgehenden Verkehrswert

zubilligt. Die Frage der Bebauungsaussicht ist daher für den Verkehrswert eines noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücks von ausschlaggebender Bedeutung (BGHZ 39, 198, 202 f).

Auch die Parteien sind von diesem Begriff der "Baulandqualität" ausgegangen. Dies ergibt sich aus dem zwischen ihnen abgeschlossenen Zusatzvertrag vom 5. Dezember 1960, wonach unter Bauland im Sinne von § 5 des Gesamthafenvertrages vom 5. Dezember 1960 auch Rohbauland oder Bauerwartungsland, also nicht nur im Flächennutzungsplan von 1957 als Bauland ausgewiesene Flächen, verstanden sein sollen.

b) Hinsichtlich der örtlichen Verhältnisse trifft das Berufungsgericht folgende Feststellungen:

In den maßgeblichen Plänen seien die betroffenen Grundstücke zu keinem Zeitpunkt als bebaubar ausgewiesen worden. In dem Bebauungsplan von 1919 sei zwar die Ostseite der S [REDACTED] Straße bis zum B [REDACTED] weg durch eine rote Paspelierung als Baugebiet bezeichnet, während die Westseite, auf der die betroffenen Grundstücke lägen, zum Außengebiet gehört habe. Dies hänge damit zusammen, daß damals der Umdeich noch nicht errichtet gewesen und die Grenze zwischen Stadt- und Landgebiet längs der S [REDACTED] Straße und des B [REDACTED] wegs verlaufen sei. Im Bebauungsplan von 1929 sei das Gebiet westlich der S [REDACTED] Straße ebenfalls als Außengebiet ausgewiesen, nunmehr auch - nach Errichtung des Umdeichs - das Gebiet östlich der S [REDACTED] Straße außerhalb des Umdeichs. In den Flächennutzungsplänen von 1957/58 seien die betroffenen Grundstücke als kleingärtnerisch nutzbar ausgewiesen. Danach lägen die Grundstücke, wobei das Flurstück 36 seiner Zweck-

bestimmung nach ein Deichgrundstück sei, nicht innerhalb eines ausgewiesenen Baugebietes. Desgleichen befänden sie sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die zusammenhängende Bebauung ende bereits jenseits des Umdeiches. Südlich des Umdeiches befänden sich lediglich auf der Ostseite der S [REDACTED] Straße drei einzeln stehende Wohngebäude, die als typische Streubebauung anzusprechen seien, während auf der Westseite der S [REDACTED] Straße in dem hier in Rede stehenden Gebiet nur dem kleingärtnerischen Charakter des Geländes entsprechende Bauwerke (Parzellenhäuser, Behelfsheime usw.) vorhanden seien. Mögen auch diese Bauten als Dauerwohnheime benutzt werden, so handle es sich jedenfalls um Not- und Behelfsbauten, wie sie auf Grund der Wohnungsknappheit der Nachkriegsjahre in vielen bromischen Kleingartengebieten mit behördlicher Duldung errichtet worden seien. Keine Bedeutung für eine Bebauung komme der Hochwassergefahr zu, da, wie gerichtsbekannt sei, bei der Sturmflut im Februar 1962 auch solche Flächen überflutet worden seien, an deren Baulandqualität kein Zweifel bestehe.

Auf Grund dieser Feststellungen kommt das Berufungsgericht zur Verneinung einer Baulandqualität der Grundstücke mit im wesentlichen folgenden Erwägungen:

Die Beklagte mache vergebens geltend, daß die betroffenen Grundstücke, obwohl planerisch nicht als Bauland ausgewiesen, deswegen Baulandqualität hätten, weil sie nach ihrer Lage und Beschaffenheit ein Bauinteresse auf sich gezogen hätten und eine Baugenehmigung am 24. April 1961 nicht hätte versagt werden können. Die Grundstücke seien schon deswegen kein Bauland gewesen, weil eine Bebauungsgenehmigung nicht habe beansprucht werden können. Hinsichtlich des Flurstücks 36

ergebe sich eine Beschränkung der Bebauungsfähigkeit bereits aus der Zweckbestimmung dieses Grundstücks als Deichgrundstück, da die Errichtung jeglicher Anlagen auf Deichen der Erlaubnis des Deichhauptmanns bedurft habe (vgl. z.B. § 12 des Statuts des Deichverbandes Niedervieland, BremGBI 1904, 289) und eine Benutzung des Deichs, die dessen Widerstandsfähigkeit zu schwächen geeignet sei, von der Aufsichtsbehörde untersagt werden können (§ 13 der Bremischen Deichordnung vom 27. Dezember 1878 - BremGBI 277). Abgesehen hiervon sei am 24. April 1961 eine Bebauung beider Grundstücke nach § 3 BauRVO nicht zulässig gewesen. Da die Grundstücke weder innerhalb eines ausgewiesenen Baugebietes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles lägen, hätte eine Bebauung nach § 3 Abs. 1 BauRVO untersagt werden können, da sie der geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets zuwider gelaufen wäre. Dies ergebe sich aus dem Umstand, daß das Gelände westlich der S [REDACTED] Straße als Landgebiet in keiner Planung bislang als Baugebiet ausgewiesen worden sei und selbst die Flächen östlich dieser Straße bis zum B [REDACTED] weg nach Errichtung des Umdeiches nicht mehr in die Bebauungszone mit einbezogen worden seien. Wie sich aus der Aussage des Baurats W [REDACTED] vor dem Amtsgericht ergebe, seien die Flächen beiderseits der S [REDACTED] Straße außerhalb des Umdeiches ohne Rücksicht auf die Hafenplanung der Klägerin deswegen nicht als bebaubar ausgewiesen worden, weil ein Übergreifen der Bebauung über den Umdeich hinaus an dieser Stelle planerisch als unorganisch empfunden worden sei. Da die Flächennutzungspläne einer Gemeinde maßgeblichen Aufschluß darüber gäben, ob eine Bebauung der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwiderlaufe, beständen im vorliegenden Falle keine Zweifel daran, daß eine Bebauung der betroffenen Grundstücke mit der ge-

ordneten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht vereinbar gewesen sei. Aus den gleichen Erwägungen hätte auch eine Bebauungsgenehmigung nach § 35 BBauG versagt werden müssen.

Auch könnten die betroffenen Grundstücke nicht als Bauerwartungsland, d.h. als solche Flächen angesehen werden, die zwar gegenwärtig nicht bebaubar seien, für die aber auf Grund bestimmter Anhaltspunkte in naher Zukunft mit einer Bebauung gerechnet werden könne. Da bloße Zukunftshoffnungen und Chancen nicht entschädigt würden, reiche die allgemeine Erwartung, daß Freiflächen im städtischen Randgebiet bei einer Ausdehnung der Stadt Bauland werden könnten, nicht aus, um eine höhere Entschädigung als Bauerwartungsland zu rechtfertigen. Vielmehr komme nur eine solche Bauerwartung in Betracht, deren Verwirklichung als sicher oder doch wahrscheinlich in naher Zukunft bevorstehe, und die einen Käufer veranlassen könne, einen höheren Preis anzulegen, als er durch den gegenwärtigen Nutzungsgrad gerechtfertigt sei. Von einer solchen Bauerwartung, die über allgemeine Zukunftshoffnungen hinausgehe und sich bereits jetzt wertsteigernd auswirke, könne jedoch keine Rede sein. Hierfür ließe sich neben der allgemeinen Erwägung, daß jede Fläche am Stadtrand gewisse Aussichten habe, einmal Bauland zu werden, allenfalls der Umstand anführen, daß das Flurstück 15/1 an die fest ausgebaute S [REDACTED] Straße angrenze. Hieraus könne jedoch nur die Erwartung abgeleitet werden, daß dieses Grundstück, wenn das Gebiet westlich der S [REDACTED] Straße erst einmal bebaut werden solle, in erster Linie als Baufläche in Betracht komme. Andererseits zeige die Entwicklung der Stadtrandsiedlungen in den Ortsteilen H [REDACTED] und K [REDACTED], daß im Rahmen moderner Stadtplanung sich ein Übergreifen der Bebauung

auf Freiflächen am Stadtrand regelmäßig durch großflächige Geländeerschließung vollziehe. Der Umstand, daß ein Grundstück an einer bereits fest ausgebauten Straße liege, verleihe ihm unter solchen Bedingungen vielfach keinen Vorteil vor weiter zurückliegenden Flächen, sondern könne sogar, wenn die bereits vorhandenen Straßen als Durchgangs- oder Zubringerstraßen vorgesehen und anbaufrei gehalten werden sollen, zu Nachteilen führen. Unter diesen Umständen seien keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine konkrete, sich bereits jetzt wortsteigernd auswirkende Bauerwartung zu erkennen.

c) Diese Erwägungen halten, wie der Revision zuzugeben ist, der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Der Umstand, daß das Berufungsgericht von "Baulandqualität" nur bei Grundstücken mit gegenwärtiger Bebauungsmöglichkeit spricht und Grundstücke mit zukünftiger Bauerwartung als "Bauerwartungsland" bezeichnet, bleibt unerheblich. Denn unjuristische, nicht im Gesetz umrissene, vom Verkehr und von der Wirtschaft gebrauchte örtlich vielleicht unterschiedlich angewandte Ausdrücke, haben im Rahmen der Qualitätsprüfung keine selbständige Bedeutung. Die Prüfung hat sich vielmehr jeweils darauf zu erstrecken, ob und wie das unter diesen Bezeichnungen verstandene Gelände vom Grundstücksverkehr bewertet wird (BGHZ 39, 198, 202).

Rechtsirrtümlich ist es jedoch, wenn das Berufungsgericht bei seiner Qualitätsbemessung entscheidend auf die mit der Planung verbundenen rechtlichen Gesichtspunkte abstellt und glaubt, die tatsächlichen, sich aus Lage, Beschaffenheit und Umweltverhältnissen er-

gebenden Umstände, die für eine zu erwartende Bebauungsmöglichkeit sprechen könnten, dahingestellt sein lassen zu können.

Sicherlich ist nicht zu übersehen, daß die Dispositionen der Planung in sehr maßgeblicher Weise die Qualität eines Grundstücks beeinflussen können. Die Erfahrung zeigt, daß städtebauliche Planungen gewöhnliche landwirtschaftliche Grundstücke unvorhergesehen zu wertvollem Bauland machen können und umgekehrt. Dies darf aber nicht dazu führen, die Planung ausschließlich als Bestimmungsfaktor für eine zu erwartende Bebauung anzusehen. Sie bestimmt nicht allein und ausschließlich die Bebaubarkeit eines Grundstücks, sondern dient der Ermöglichung und Erleichterung eines geordneten Zusammenlebens und steht deshalb mit den allgemeinen und besonderen das Grundstück betreffenden Verhältnissen und Umständen in Wechselwirkung. Maßgeblich bleiben immer die natürlichen Bedürfnisse und die natürliche Entwicklung. Weder das Fehlen einer Bebauungsplanung noch die Tatsache, daß Grundstücke außerhalb der Bebauungszone liegen, besagen daher, daß ein Gelände in absehbarer Zeit nicht Bauland werden könne (BVerwG in NJW 1959, 1649). Es wird infolgedessen auch immer einer Überprüfung bedürfen, ob die örtliche Planung nicht möglicherweise den natürlichen Bedürfnissen und der natürlichen Entwicklung nachhinkt, oder ob sie gar aus anderen im allgemeinen Interesse liegenden Gesichtspunkten die natürliche Entwicklung abschneidet. Wollte man, wie das Berufungsgericht es tut, einfach sagen, auf Grund der bestehenden Planungen habe nach der Bauordnungsverordnung eine Baugenehmigung nicht beansprucht werden können, deshalb habe es an einer "Baulandqualität" gefehlt, so würde dies bedeuten, daß einem im Außengebiet und nicht innerhalb eines im Zu-

sammenhang bebauten Ortsteils liegenden Grundstück niemals eine "Baulandqualität" - dieser Begriff hier in dem oben erörterten weiteren Sinne gebraucht - zugesprochen werden könnte, auch wenn die natürlichen Bedürfnisse und die natürliche Entwicklung noch so sehr dafür sprächen.

Welche Umstände tatsächlicher Art, selbst entgegen der bestehenden Planung, geeignet sein können, für ein Grundstück eine Bebauungserwartung zu rechtfertigen, hat der erkennende Senat in seinem Urteil vom 8. November 1962 III ZR 86/61 (BGHZ 39, 198, 209 ff) eingehend dargelegt. Um Wiederholungen zu vermeiden, kann hierauf verwiesen werden.

Solche Umstände tatsächlicher Art lagen aber hier, worauf die Revision zutreffend hinweist, in der stadtnahen Lage der Grundstücke, in ihrer unmittelbaren Angrenzung an bebaute Wohngebiete und in ihrer Lage an der bereits ausgebauten, mit den erforderlichen Versorgungsleitungen für elektrischen Strom und Wasser versehenen S [REDACTED] Straße vor. Auch der Umstand, daß im Bebauungsplan von 1919 die gegenüber den Grundstücken liegende Ostseite der S [REDACTED] Straße bis zum B [REDACTED] Weg durch eine rote Paspelierung als Baugebiet gekennzeichnet und hier schon eine, wenn auch nur geringe Bebauung erfolgt war - das Berufungsgericht spricht insoweit von einer Streubebauung -, konnte im Rahmen einer natürlichen Weiterentwicklung für eine Bebauung auch auf der Westseite der S [REDACTED] Straße sprechen, zumal hier, wie das Berufungsgericht feststellt, bereits Dauerwohnheime, wenn auch nur in Form von Parzellenhäusern und Behelfsheimen, mit zumindest stillschweigender Duldung der Baupolizeibehörde erstellt worden waren.

Auch die Beurteilung, die das Berufungsgericht der Tatsache zukommen läßt, daß sämtliche Anlieger der S [REDACTED] Straße, darunter auch die Beklagte, zur Zahlung von Anliegerbeiträgen aufgefordert seien und diese zum Teil auch bezahlt hätten, ist nicht rechtsfehlerfrei. Schon der Enteignungsrichter ist davon ausgegangen, daß zwar nach der Bauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 29. Oktober 1906 (BremGBL 405) - §§ 181 und 185 in der geltenden Fassung - eine rechtliche Verknüpfung zwischen der Erhebung der Anliegerbeiträge und der Bebaubarkeit nicht bestehe, aber ein unmittelbarer tatsächlicher Zusammenhang zwischen beiden anzunehmen sei, da die Herstellung einer anbaufertigen Straße, wie sie hier vorliege, und die Erhebung von Anliegerbeiträgen für diese Straße nur bedeuten könne, daß die Klägerin selbst eine Bebauungsmöglichkeit in absehbarer Zeit vorgesehen habe. Das Berufungsgericht meint, insoweit sich dem Landgericht anschließend, demgegenüber, selbst wenn solche Anliegerbeiträge noch nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (29. Oktober 1960) erhoben worden seien - nach § 133 Abs. 1 Satz 2 BBauG unterliegen erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, der Beitragspflicht nur, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung zur Bebauung anstehen -, so sei dies unerheblich, da ein etwaiger Rechtsirrtum der Klägerin den Grundstücken der Beklagten keine Baulandqualität habe geben können. Hierbei verkennt das Berufungsgericht, daß es bei der Würdigung dieses Umstandes nicht darauf ankommt, ob die Heranziehung zu Anliegerbeiträgen rechtsirrtümlich erfolgt ist, sondern allein darauf, ob diesem Umstand im allgemeinen Grundstücksverkehr eine Bedeutung im Hinblick auf eine zu erwartende Bebaubarkeit der Grundstücke beizumessen war.

Schließlich kann es auch rechtsirrtümlich sein, wenn das Berufungsgericht meint, eine Baulerwartung sei bereits dadurch widerlegt, daß sich auf dem in Rede stehenden Gebiet jahrzehntelang in baulicher Hinsicht nichts geändert habe. Der Umstand, daß sich, wie hier, auf einem in den Bauplänen als Außengebiet ausgewiesenen Grundstück noch jahrelang nach der Ausweisung nichts geändert hat, kann zwar gegen eine Baulandeigenschaft sprechen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß der Frage einer Bebauungsaussicht nur normale Verhältnisse zugrundegelegt werden können. Das Berufungsgericht durfte daher nicht den unter Beweis gestellten Vortrag der Beklagten unberücksichtigt lassen, Bebauungen seien nur dadurch ausgeschlossen worden, daß mit Rücksicht auf die zu erwartende Hafenplanung Baugenehmigungen in dem betreffenden Gebiet nicht mehr erteilt worden seien. Träfe dies zu, dann handelte es sich insoweit um unnormale Verhältnisse, die für die Verneinung einer Bebauungsaussicht mit Rücksicht auf Nichtausführung von Bauten keinen Anhalt geben können.

Was das Flurstück 36 anbetrifft, so haben für dieses der Enteignungsrichter und, ihm folgend, das Landgericht ausgesprochen, es handle sich hierbei um ein Deichgrundstück, und es verstehe sich von selbst, daß ein Deich niemals einer Bebauung zugeführt werden könne. Das Berufungsgericht hingegen kommt nicht zu diesem eindeutigen Ergebnis, sondern meint nur, aus der Zweckbestimmung dieses Grundstücks als Deichgrundstück ergebe sich eine Baubeschränkung, da die Errichtung jeglicher Anlagen auf Deichen der Zustimmung des Deichhauptmannes bedürfe und von der Aufsichtsbehörde eine die Widerstandsfähigkeit des Deiches schwächende Bebauung untersagt werden könne. Diese Ausführungen

lassen sich nur dahin verstehen, daß das Berufungsgericht die Bebauungsmöglichkeit eines Deichgrundstücks nicht wie der Enteignungsrichter und das Landgericht schlechthin ausschließt. Nicht zu erkennen ist indessen, ob das Berufungsgericht das Fehlen jeder Bebauungsaussicht für das hier in Rede stehende Grundstück schon allein auf seine Eigenschaft als Deichgrundstück hat zurückführen wollen. Wäre dem so, dann fehlte es zumindest an jeder Begründung dafür, weshalb eine bei Deichgrundstücken immerhin doch mögliche Bebauungsaussicht im vorliegenden Fall ausgeschlossen gewesen sein sollte und der Wert dieses Grundstücks schon allein im Blick auf seine Eigenschaft als Deichgrundstück im geordneten Grundstücksverkehr als gemindert angesehen würde.

d) Der Revision ist weiter zuzugeben, daß ein Rechtsirrtum des Berufungsgerichts auch insoweit zumindest nicht auszuschließen ist, als dieses seiner Beurteilung, ob die betroffenen Grundstücke als Bauerwartungsland anzusehen seien, die Auffassung zugrundelegt, es komme nur eine solche Bauerwartung in Betracht, deren Verwirklichung als sicher oder doch wahrscheinlich in naher Zukunft bevorstehe. Diese Auffassung läßt die Möglichkeit zu, daß das Berufungsgericht den Begriff der Bauerwartung zu begrenzt aufgefaßt hat. Wie der erkennende Senat in seinem schon erwähnten Urteil vom 8. November 1962 (BGHZ 39, 198, 204 ff, 209) ausgeführt hat, berücksichtigt der für die Bemessung der Enteignungsentschädigung den Ausgangspunkt bildende "gesunde Grundstücksverkehr" bei der Preisbildung die künftige Bauerwartung nicht nach der Sicherheit der Bebauung oder nach der Wahrscheinlichkeit einer Bebauung in naher Zukunft. Er schließt

zwar reine Spekulationen aus, räumt aber bereits mit Verwirklichungsrisiken behafteten Bauerwartungen Einfluß auf die Preisbildung ein, wenn die Bebauung "in absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erhoffen ist". Eine hierüber hinausgehende Begrenzung steht mit der Preisbildung im gesunden Grundstücksverkehr nicht mehr im Einklang und entfernt sich daher vom Ausgangspunkt der Bemessung jeglicher Enteignungsschädigung.

e) Nun wurden zwar, wie das Berufungsgericht feststellt, die hier betroffenen Grundstücke in den Flächennutzungsplänen von 1957/58 als kleingärtnerisch nutzbare Flächen ausgewiesen. Jedoch auch dieser Umstand schließt es nicht aus, daß die Grundstücke im Zeitpunkt ihrer Enteignung eine Baulandqualität zumindest im weiteren Sinne besessen haben können.

Das Berufungsgericht trifft keine Feststellungen darüber, ob die Flächennutzungspläne von 1957/58 nur "vorbereitende Pläne" ohne rechtsverbindliche Wirkung darstellen, oder ob sie bereits die rechtsverbindliche Darstellung und Festlegung der endgültigen Baulandplanung beinhalten. Es bedarf daher der Erörterung in beiderlei Hinsicht.

Handelt es sich um unverbindliche Vorplanungen, so hätten sie das Verbleiben der Grundstücke in einer möglicherweise schon vorhandenen Baulandqualität oder das Hineinwachsen in eine solche Qualität nicht ausschließen, allenfalls die Bauerwartung mindern können. Denn nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 17, 96, 99 ff) enthält die Aufstellung von "vorbereitenden Bauleitplänen", mag auch im Hinblick

auf die vorbereitende Planung die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit für das betroffene Grundstück tatsächlich gemindert werden, nicht einen Eingriff in das Eigentum und begründet nicht einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung. Dies hätte im vorliegenden Fall zur Folge - hier vorausgesetzt, daß ein Zusammenhang zwischen den Flächennutzungsplänen von 1957/58 und der nunmehr erfolgten Enteignung nicht bestände -, daß es bei der Qualitätsbemessung der Grundstücke unter Außerachtlassung der Flächennutzungspläne von 1957/58 auf die Qualität abzustellen wäre, die sie im Zeitpunkt der Enteignung besaßen. Das heißt, sie wären als Bauerwartungsland zumindest in weiterem Sinne anzusehen, wenn sie diese Qualität schon 1957/58 besaßen oder seit dieser Zeit in diese Qualität hineingewachsen waren. Standen dagegen die, wenn auch nur vorbereitenden Planungen mit der nunmehr erfolgten Enteignung in ursächlichem Zusammenhang, zielten sie also, möglicherweise im Blick auf die beabsichtigte Hafenplanung, bereits auf die Enteignung ab mit der Folge, daß sie in ihrer tatsächlichen Auswirkung bereits eine Bauerwartung ausschlossen, dann qualifizierten sie die Grundstücke - unterstellt, es habe sich bei ihnen schon um Bauland, wenigstens in weiterem Sinne, gehandelt - allerdings zu nur kleingärtnerisch nutzbaren Flächen herab und schnitten auch jede natürliche Weiterentwicklung ab. In diesem Falle wären dann aber die Vorplanungen und die ihr folgende Enteignung als ein einheitlicher Vorgang anzusehen. Das hätte die Auswirkung, daß Qualitätsminderungen, die sich erst aus der künftigen Zweckbestimmung derjenigen Grundstücke ergaben, mit deren Enteignung angesichts ihrer neuen Zweckbestimmung gerechnet werden mußte, unberücksichtigt bleiben müßten. Umgekehrt hätten auch Qualitätssteigerungen, die im Hinblick auf die bevorstehende Enteignung entstanden

(Hineinwachsen der Grundstücke in die Qualität von Industrievorratsland), bei der Festsetzung der Entschädigung sowohl nach allgemeinem Entschädigungsrecht als auch nach der Vorschrift des § 95 Abs. 2 Ziffer 1 BBauG unberücksichtigt zu bleiben (BGHZ 31, 244, 250 ff; 28, 160, 163). Die Wertbemessung hätte also nach der Qualität zu erfolgen, die die Grundstücke bei Erstellung der Flächennutzungspläne von 1957/58 aufwiesen.

Handelte es sich bei den Flächennutzungsplänen von 1957/58 bereits um rechtsverbindliche Planfeststellungen, so ist auch wiederum von Bedeutung, ob zwischen ihnen und der nunmehrigen Enteignung ein Zusammenhang besteht.

Ist dieser zu verneinen, so wäre zwar - unterstellt, die Grundstücke hätten damals schon eine Baulandqualität gehabt - in ihrer Ausweisung als kleingärtnerisch nutzbare Fläche eine Herabstufung und damit auch eine Abschneidung der natürlichen Entwicklung aus (durchaus zulässigen) Planungsgründen zu sehen. Dies würde aber noch keineswegs besagen, daß damit die Grundstücke grundsätzlich nicht mehr hätten bebaut werden können. Auch eine endgültige, die Bebauung ausschließende Planung muß nicht unbedingt die Bebauung ausschließen. Erfahrungsgemäß werden vor allem in stadtnahen Gebieten Planungen häufig geändert. Es erfolgen Umstufungen, Herausnahme aus künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen. Selbst ein gesetzliches Bauverbot reicht nicht unbedingt aus, einem Grundstück eine höhere Qualität als die von reinem Ackerland abzusprechen, wenn mit der Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gerechnet werden kann (BGHZ 39, 198, 212 f). Es bleibt daher durchaus denkbar,

daß der allgemeine Grundstücksverkehr den hier in Rede stehenden Grundstücken trotz ihrer Ausweisung in den Flächennutzungsplänen von 1957/58 als kleingärtnerisch nutzbar auch weiterhin wie bisher einen über den Verkehrswert rein landwirtschaftlich genutzter Grundstücke hinausgehenden Verkehrswert als Bauerwartungsland zugebilligt hat. Es läßt sich auch nicht etwa sagen, daß die Ausweisung der enteigneten Grundstücke in den Flächennutzungsplänen von 1957/58 als kleingärtnerisch nutzbar lediglich der Ausdruck der Situationsgebundenheit der Grundstücke war, also im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums lag (BGHZ 6, 270, 280; 15, 268, 271; 30, 338, 340). Dem widerspricht bereits die frühere Ausweisung der Grundstücke als Außengebiet, und die Flächennutzungspläne machten nicht die Grenzen deutlich, die dem Eigentum auf Grund seiner Lage ohnehin gesetzt waren, sondern sie trafen lediglich Vorsorge für eine künftige Entwicklung.

Ist dagegen ein Zusammenhang zwischen den hier als rechtsverbindlich angenommenen Flächennutzungsplänen von 1957/58 und der nunmehrigen Enteignung anzunehmen, dann gilt das gleiche, wie es bereits oben für den Fall erörtert ist, daß es sich bei den Flächennutzungsplänen zwar nur um vorbereitende Pläne gehandelt habe, diese aber im Hinblick auf die beabsichtigte Hafenplanung in ihrer tatsächlichen Auswirkung schon eine Bauerwartung ausgeschlossen hätten. Auch in diesem Falle hätte die Wertbemessung nach der Qualität zu erfolgen, die die Grundstücke bei Erstellung der Flächennutzungspläne von 1957/58 aufwiesen.

3.) Hiernach läßt sich das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht halten. Auch mit einer anderen Begründung ist eine endgültige Sachent-

scheidung nicht möglich, da das Berufungsgericht, wie oben erörtert, die für die Wertermittlung erforderlichen tatsächlichen Feststellungen nicht getroffen hat.

Auf die Revision der Beklagten ist daher das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges zu überlassen, da diese von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

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

Dr. Reinhardt

Dr. Pagendarm