

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ee

Zur Frage, in welchem Umfange sich der von einer Teilenteignung betroffene Eigentümer planungsbedingte Wertsteigerungen seines Restgrundstücks anrechnen lassen muß, wenn auch anderen Eigentümern, die nicht zu Landabgaben herangezogen wurden, Planungsvorteile zugeflossen sind.

BGH, Urt. v. 26. Mai 1977 - III ZR 149/74 - OLG Hamm
LG Detmold

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 149/74

URTEIL

Verkündet am
26. Mai 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Festsetzung der Enteignungsentschädigung
für zwei Teilflächen des im Grundbuch von G [REDACTED]
Bl. 3629 eingetragenen Grundstücks Gemarkung G [REDACTED]
Flur 40 Flurstück 15,

Beteiligte:

1. S t a d t G [REDACTED], vertreten durch den
Stadtdirektor,

als Enteignungsbegünstigte, Antrag-
stellerin im gerichtlichen Verfahren
und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

2. Schlosser Ludwig K [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],
G [REDACTED],

als Eigentümer, Antragsgegner im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

3. R e g i e r u n g s p r ä s i d e n t i n D [REDACTED],

als Enteignungsbehörde,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4. S p a r - u n d D a r l e h e n s k a s s e eGmbH G [REDACTED],
[REDACTED],

als Grundschuldgläubigerin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Mai 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Stadt wird das Urteil des 16. Zivilsenats (Senat für Baulandsachen) des Oberlandesgerichts Hamm vom 2. Juli 1974 inso- weit aufgehoben, als die Entschädigung auf ei- nen höheren Betrag als 3 766 DM festgesetzt worden ist.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur an- derweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 2) ist Eigentümer einer im Neben- erwerb bewirtschafteten landwirtschaftlichen Besitzung. Dazu gehört u.a. die am südwestlichen Stadtrand von G [REDACTED] [REDACTED] gelegene 1,3784 ha große Parzelle Flur 40, Flur- stück 15, auf der sich die Hof- und Wirtschaftsgebäude befinden. Das unregelmäßig geschnittene Grundstück grenzt im Westen mit einer Frontbreite von 107 m an die nicht ausgebaute B [REDACTED] straße; es hat eine mittlere Tiefe von 140 m. Im östlichen und südöstlichen Teil der Parzelle führen die K [REDACTED] straße und der T [REDACTED] weg - beides Stich- straßen - bis an die Grundstücksgrenzen heran.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Grundstück liegt im Bereich des - im Jahre 1965 aufgestellten und im Dezember 1968 rechtsverbindlich gewordenen - Bebauungsplans Nr. 41 der beteiligten Stadt. Diese bezweckt mit ihrer Planung, in diesem Gebiet geordnete städtebauliche Verhältnisse zu schaffen, nachdem sich seit dem Jahre 1960 die Wohnbebauung bis an das Grundstück des beteiligten Eigentümers ausgedehnt hat. Nach dem Bebauungsplan sollen auf der Parzelle des Eigentümers an der B[RECHT]straße 9 Wohngebäude und auf dem rückwärtigen Gelände 9 weitere Wohnhäuser errichtet werden. Der Plan sieht u.a. ferner vor, daß die Buxelstraße verbreitert und ein ebenfalls über das Grundstück führender Verbindungsweg zwischen K[RECHT]straße und T[RECHT]weg geschaffen wird.

Mit Beschluß vom 26. April 1972 hat die Enteignungsbehörde einen 107 qm großen Geländestreifen an der Buxelstraße und eine im östlichen Teil der Parzelle gelegene 431 qm große Fläche, die für die Anlegung des Verbindungsweges vorgesehen ist, zugunsten der Stadt enteignet und die Entschädigung auf insgesamt 29 590 DM (55 DM/qm) festgesetzt.

Der Eigentümer und die Stadt haben Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Der Eigentümer hat sich gegen die Enteignung der 431 qm großen Teilfläche gewandt, während die Stadt eine Herabsetzung der Entschädigung begehrt hat.

Das Landgericht hat beide Anträge zurückgewiesen.

Die Berufung der Stadt, mit der sie eine Ermäßigung der Entschädigung auf 3 766 DM (7 DM/qm) erstrebt hat, ist erfolglos geblieben.

Mit ihrer Revision verfolgt die Stadt ihren Antrag aus der Berufungsinstanz weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Entschädigung für die beiden entzogenen Teilflächen von insgesamt 538 qm - im Ergebnis dem Landgericht und der Enteignungsbehörde folgend - auf 29 590 DM bemessen. Dazu hat es im wesentlichen ausgeführt:

1. Der 107 qm große Grundstücksstreifen entlang der Buxelstraße sei in dem für die Qualitätsbestimmung maßgeblichen Zeitpunkt bereits Bauland gewesen, wie auch der Sachverständige R. [REDACTED] angenommen habe. Es sei davon auszugehen, daß schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans ein Bauvorhaben des beteiligten Eigentümers nach § 34 BBauG zulässig gewesen wäre. Die abgetretene Teilfläche sei aber als sog. vorgeschobenes Hinterland nur mit 50 % des Baulandpreises zu bewerten, da es sich um einen sehr schmalen Geländestreifen gehandelt habe und die vorhandenen Bauplätze auch weiterhin eine normale Tiefe behalten hätten. Der für die Preisverhältnisse ausschlaggebende Zeitpunkt verschiebe sich hier auf den Tag der letzten mündlichen Verhandlung (2. Juli 1974), weil der Eigentümer die Enteignung dieser Teilfläche nicht angefochten und die Stadt als Enteignungsbegünstigte auf die festgesetzte Entschädigungssumme keine Zahlungen geleistet habe. Für diesen Zeitpunkt habe der Sachverständige R. [REDACTED] auf der Grundlage der von dem Gutachterausschuß festgestellten Vergleichspreise für Bauland einen Preis von 93,60 DM/qm

ermittelt, so daß sich für die 107 qm große Teilfläche ein Entschädigungsbetrag von 5 007,60 DM (107 x 46,80 DM) ergebe.

2. Die 431 qm große Fläche, die der Anlegung eines Verbindungsweges zwischen T[REDACTED]weg und K[REDACTED]straße diene solle, habe schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Baulandqualität erlangt. Bereits damals sei eine Bebauung des östlichen Teils des Flurstücks 15 nach § 34 BBauG zulässig gewesen. Die Parzelle sei entgegen der Ansicht der beteiligten Stadt von Osten her durch die Kiefernstraße, einen Interessentenweg, erschlossen gewesen. Einer Bebauung habe nicht entgegengestanden, daß das Grundstück nicht über eine Kanalisation habe entwässert werden können. Die angemessene Entschädigung für das als Straßenfläche vorgesehene Gelände sei auf den vom Landgericht ermittelten Betrag von 23 705 DM (431 x 55 DM) zuzüglich eines Differenzbetrages von 877,40 DM, der sich hinsichtlich des Streifens an der B[REDACTED]straße gegenüber den Berechnungen des Landgerichts ergebe (5 885 DM - 5 007,60) festzusetzen. Das entspreche einem Quadratmeterpreis von etwa 57 DM für die 431 qm große Teilfläche.

II.

Die gegen diese Beurteilung gerichteten Angriffe der Revision haben Erfolg.

1. Das Berufungsgericht stützt die Bejahung der Baulandqualität der 431 qm großen Teilfläche darauf, daß an dem für die Qualitätsbestimmung maßgeblichen Stichtag auch der östliche Teil des Flurstücks Nr. 15 Bauvorhaben nach § 34 BBauG in der Fassung, die bis zum 31. Dezember 1976 galt, zulässig gewesen seien.

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Das Berufungsgericht beurteilt die Grundstücksqualität rechtsfehlerhaft einseitig danach, ob eine Bebauung des Geländes planungsrechtlich zulässig war. Zwar kann die Qualitätseinstufung von Grundflächen, wie in der Rechtsprechung des Senats anerkannt ist, von der Planung mitbeeinflusst werden (Senatsurteil in WM 1976, 669, 670). Diese bestimmt indes nicht allein die Qualität des Grundstücks, sondern sie steht in Wechselwirkung zu den sonstigen wertbildenden Faktoren wie z.B. Lage, Beschaffenheit und verkehrsmäßige Erschließung (Senatsurteil in BGHZ 63, 240, 244 m.w.Nachw.). Daher kommt es für die Bewertung eines Grundstücks darauf an, wie der gesunde Grundstücksverkehr das Gelände aufgrund der vorgefundenen natürlichen Gegebenheiten und des Standes der Bauplanung einschätzt (vgl. Kreft WM 1977 Sonderbeilage Nr. 2 S.20 f m.w.Nachw.).

Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Dessen hätte es jedoch schon deshalb bedurft, weil Landgericht, Enteignungsbehörde, Gutachterausschuß und - mit einer gewissen Einschränkung - auch der Sachverständige Rabanus diese Teilfläche nur als Rohbauland eingestuft hatten.

b) Aber auch der planungsrechtlichen Beurteilung kann aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden.

Nach der Vorschrift des § 34 BBauG war im nicht beplanten Innenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich war.

Es unterliegt bereits rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht nicht erörtert hat, ob die Teilfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt.

Zudem trägt die Begründung des Berufungsgerichts nicht seine Annahme, der gesamte östliche Teil des Grundstücks des beteiligten Eigentümers sei bereits durch die Kiefernstraße erschlossen gewesen.

Zwar sind in den Fällen des § 34 BBauG die an die Erschließung zu stellenden Anforderungen geringer als bei Vorhaben, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans errichtet werden sollen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 34 Rdn. 40). Die Vorschrift verlangt eine vorhandene Erschließung, die im Rahmen des Ortsüblichen eine ausreichende, funktionsgerechte Nutzung des Vorhabens ermöglicht (VGH Baden-Württ. BBauBl 1965, 399, 400; Brügellmann/Grauvogel BBauG § 34 Anm. 3 e). An die Erschließung sind indes gewisse Mindestanforderungen zu stellen. Das Baugrundstück muß eine ordnungsgemäße Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz haben; dazu gehört es, daß die Zugangswege nicht nur für den reinen Anliegerverkehr, sondern z.B. auch für Feuerwehrfahrzeuge und Krankenwagen jederzeit ohne Gefahr benutzbar sind (VGH Baden-Württ. aaO; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO).

Die Erwägungen des Berufungsgerichts lassen nicht erkennen, daß es sich von diesem Begriff der Erschließung leiten läßt, wenn es davon ausgeht, der östliche Teil des Flurstücks 15 sei durch die K[REDACTED]straße erschlossen. Das mag zwar für die Flächen gelten, an welche die K[REDACTED]straße schon bisher unmittelbar heranführte. Es erscheint aber nach dem in den Akten befindlichen Kartenmaterial zweifelhaft, ob die - nicht näher begründete - Annahme des Berufungsgerichts für das gesamte als Verkehrsfläche vor-

gesehene Gelände zutrifft. In diesem Zusammenhang verdient Beachtung, daß die Enteignungsbehörde im Enteignungsbeschluß ausgeführt hatte, der vorgesehene Verbindungsweg diene der besseren Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung, während die als künftiges Baugelände ausgewiesenen Flächen im östlichen Teil des Grundstücks durch die vorgesehene, wenn auch zunächst zurückgestellte Verlängerung der Kiefernstraße nach Nordwesten erschlossen werden sollten.

Demnach läßt sich die Zuerkennung des (Differenz-) Betrages von 877,40 DM, die das Berufungsgericht im Gegensatz zum Landgericht allein auf die Baulandqualität der Teilfläche gegründet hat, mit der im Berufungsurteil gegebenen Begründung nicht halten.

c) Auch die Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht dem Eigentümer weitere 23 705 DM für die in Rede stehende Teilfläche zuerkannt hat, erweisen sich nach den Ausführungen zu a) als nicht tragfähig. Zwar haben auch die Enteignungsbehörde und das Landgericht, die diese Fläche lediglich als Rohbauland qualifiziert haben, diesen Entschädigungsbetrag für begründet erachtet. Es ist indes nicht ersichtlich, daß sich das Berufungsgericht für den Fall, daß Rohbauland vorläge, der Preisfestsetzung des Landgerichts und der Enteignungsbehörde (55 DM/qm) hätte anschließen wollen. Das gilt um so mehr, als der vom Berufungsgericht zugrunde gelegte Preis für erschlossenes Bauland von etwa 57 DM/qm, wenn man daraus den Preis für Rohbauland ableiten will, wegen der fehlenden Erschließung dieses Geländes nicht unerheblich (nach Ansicht des Gutachterausschusses um 25 %, nach Meinung der Enteignungsbehörde sogar um 30 %) ermäßigt werden muß.

d) Im übrigen ist den Ausführungen des Berufungsgerichts auch nicht zweifelsfrei zu entnehmen, welcher Grad der Bauerwartung der zur Anlegung des Verbindungswegs benötigten Fläche vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits zukam.

Nach dem bisherigen Sachstand läßt sich nicht ausschließen, daß diese Fläche im gesunden Grundstücksverkehr geringer bewertet wurde als benachbartes Rohbauland. Möglicherweise hatte sich nämlich der Grundstücksmarkt bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans darauf eingestellt, daß dieses Gelände im Zuge der künftigen Bauleitplanung für eine Nutzung als Verkehrsfläche vorgesehen werde. Denn es bestehen aufgrund der östlich und südöstlich des Flurstücks 15 schon vorhandenen Wohnbebauung und nach der bisherigen Linienführung des Tannenwegs und der Kiefernstraße gewisse Anhaltspunkte dafür, daß die Schaffung einer Verbindungsstraße zwischen diesen beiden Stichstraßen zum Zwecke der besseren Erschließung der schon bebauten Grundstücke nicht fernlag. Dafür könnte auch sprechen, daß das Landgericht eine derartige Verbindung aus verkehrstechnischen Gründen als "unbedingt notwendig" bezeichnet hat. Gerade im nichtbeplanten Innenbereich kann sich der weitere Ausbau des innerörtlichen Straßennetzes bereits vor einer entsprechenden Planung abzeichnen und das Marktverhalten der am Grundstückserwerb interessierten Personen beeinflussen.

e) Mit Erfolg rügt die Revision ferner, daß das Berufungsgericht die Grundsätze über die Vorteilsausgleichung insoweit nicht angewandt hat, als das Gelände durch den Verbindungsweg etwa erst erschlossen wird. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, den (etwaigen) Wertzuwachs des dem beteiligten Eigentümer gehörenden Geländes, das

an den Verbindungsweg angrenzt, mittels der Differenzmethode zu erfassen (vgl. dazu auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 96 Rdn. 52; s. ferner Gelzer, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungs-gleichem Eingriff, 1969 Rdn. 269), wie das der Sachverständige Rabanus getan hatte. Es hat auch im Rahmen seines Berechnungsverfahrens die Entschädigung nicht um Planungsgewinne des Eigentümers gekürzt.

Zwar ist dem Berufungsgericht im Ergebnis darin beizutreten, daß durch die Anlegung des Verbindungsweges nicht das gesamte Restgrundstück - von den beiden Splitterparzellen von 158 qm und 196 qm abgesehen - Erschließungsvorteile erlangt. Denn durch diesen Weg werden allenfalls die beiden Bauplätze erschlossen, die der Sachverständige Rabanus in der Anlage 2 zu seinem Gutachten mit den Nr. 1 und 4 bezeichnet hat. Daß diese beiden jetzt als Bauplätze vorgesehenen Flächen nicht oder zumindest nicht mit ihrer gesamten Fläche schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans erschlossenes Baugelände darstellten, ist bereits oben (unter II 1 b) ausgeführt.

Das Berufungsgericht durfte aber die Anrechenbarkeit etwaiger Planungsgewinne für die beiden Bauplatzflächen nicht bereits deshalb ablehnen, weil die zwei verbleibenden Splitterparzellen in ihrem Wert gemindert würden. Eine durch das Enteignungsunternehmen etwa eingetretene Wertminderung dieser Parzellen bleibt bei dem hier gegebenen Sachverhalt im Rahmen der Vorteilsausgleichung außer Betracht. Nach dem Bebauungsplan liegen diese Flächen - soweit die vorhandenen Karten eine Beurteilung gestatten - innerhalb des Baugebiets und sind als von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke festgesetzt (§ 41 Abs. 1 Satz 1 BBauG). Dem Eigentümer kann daher nach dieser Vorschrift

ein Anspruch auf Entschädigung in Geld oder unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 ein Übernahmeanspruch zu stehen. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Eigentümer zwischen diesen beiden Ansprüchen wählen (so Heinze BBa 1975 § 41 Rdn. 6) oder nur den Übernahmeanspruch gelten machen kann (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 41 Rdn. 25). Denn eine Wertminderung könnte als ausgleichspflichtige Posten bei der Vorteilsausgleichung nur in dem erstgenannten Falle unter der Voraussetzung, daß der Eigentümer sein (hier unterstelltes) Wahlrecht ausgeübt und sich für eine Entschädigung in Geld entschieden hätte, zu berücksichtigen sein. Das ist indes weder vom Berufungsgericht festgestellt noch sonst ersichtlich.

Nach dem derzeitigen Sachstand sind auch sonstige Gründe, die einer Vorteilsausgleichung entgegenstehen könnten, nicht erkennbar. Zwar läßt sich nicht ausschließen, daß neben dem beteiligten Eigentümer auch einem Teil der übrigen, jedoch nicht von einer Teilenteignung betroffenen Anlieger des geplanten Verbindungswegs Erschließungsvorteile zufließen, weil ihre Grundstücke nunmehr Baulandqualität erlangen (z.B. dem Eigentümer des Grundstücks, das an die von dem Sachverständigen Rabanus mit Nr. 2 bezeichnete Fläche angrenzt). Gleichwohl handelt es sich für den beteiligten Eigentümer um einen unmittelbaren, seinem Grundstück besonders zugeordneten Erschließungsvorteil, der auszugleichen ist (BGHZ 62, 305, 312). Denn ein Teil der an den Verbindungsweg angrenzenden (erbauten) Grundstücke war bereits ausreichend erschlossen hat also durch die Enteignungsmaßnahme keine wirtschaftlichen Vorteile erlangt. Die begünstigten Anlieger bilden zudem einen überschaubaren Personenkreis. Daher geht es hier nicht darum, einen "allgemeinen" Planungsgewinn abzuschöpfen, was rechtlich bedenklich wäre (vgl. Senatsurteil BGHZ aaO).

Vielmehr stellt sich die Frage, ob ein erschließungsbedingter Sondervorteil in vollem Umfange von dem Eigentümer auszugleichen ist, der mehr oder minder zufällig von einer Teilenteignung betroffen worden ist, während den anderen Eigentümern, die nicht zu Landabgaben herangezogen worden sind, der Erschließungsgewinn ganz verbleibt. Das ist zu verneinen: Der beteiligte Eigentümer braucht sich nur im Rahmen des Zumutbaren (BGHZ 62, 305, 307) planungsbedingte Wertsteigerungen seines Restgrundstücks anrechnen zu lassen. Bei einer Fallgestaltung, wie sie hier vorliegt, sind die Grenzen einer dem Eigentümer zumutbaren Kürzung seiner Enteignungsschädigung nach dem Grundsatz der Lastengleichheit (Senatsurteile in BGHZ 62, 305, 312; 67, 320, 328) abzustecken. Die Anrechnung von Erschließungsvorteilen darf nicht dazu führen, daß der Eigentümer im Ergebnis ohne angemessene Entschädigung bleibt für einen Landabzug, der über die vorteilhafte Erschließung des eigenen Geländes hinaus auch die Erschließung anderer (fremder) Grundstücke ermöglicht. Daher können bei dem beteiligten Eigentümer die Erschließungsvorteile nur in dem Umfange angerechnet werden, als sie auch anrechnungsfähig gewesen wären, wenn er die für den Verbindungsweg benötigte Fläche nicht allein aufgebracht hätte, sondern der Landabzug nach vorangegangener Umlegung (§§ 45 ff BBauG) auf einen größeren Kreis von Anliegern "verteilt" worden wäre.

2. a) Die Revision dringt auch mit ihrer Rüge durch, das Berufungsgericht habe bei der Bewertung des 107 qm großen Grundstücksstreifens an der Buxelstraße die von der Stadt angegebenen Vergleichspreise rechtsfehlerhaft außer Betracht gelassen. Nach dem Vorbringen der Stadt hat sie in der näheren Umgebung des Flurstücks Nr. 15 in acht Fällen Gelände, das zur Nutzung als Straßenfläche

bestimmt ist, zum Preise von lediglich 7 DM/qm freihändig erworben. Diese Vergleichspreise können nicht mit der vom Landgericht gegebenen und von dem Berufungsgericht gebilligten Begründung unberücksichtigt bleiben, solche Kaufpreise seien möglicherweise für völlig neu zu erschließendes Gelände gerechtfertigt, nicht aber für Baugelände. Auch in diesem Zusammenhang läßt sich dem Berufungsurteil nicht entnehmen, ob es bedacht hat, daß sich der Ausbau der Straße schon geraume Zeit vor einer förmlichen Planung abgezeichnet und der Grundstücksverkehr schon darauf reagiert haben konnte (vgl. auch oben II 1 d).

b) Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob bei dem Gelände an der Buxelstraße planungsbedingte Wertsteigerungen entstanden sind. Eine Vorteilsausgleichung würde allerdings entfallen, wenn durch die Buxelstraße in ihrem früheren Ausbauzustand die angrenzenden Flächen des Flurstücks Nr. 15 bereits ausreichend erschlossen worden wären und die Abtretung des Geländestreifens nur dazu dienen würde, diese Straße zu verbreitern (Senatsurteil in BGHZ 62, 305, 312). Dazu enthält das Berufungsurteil keine näheren Feststellungen, die dem erkennenden Senat eine abschließende Beurteilung ermöglichen könnten.

III.

Nach alledem war das angefochtene Urteil auf die Revision der Stadt - mit der sich aus ihrem Revisionsantrag ergebenden Einschränkung - aufzuheben. In diesem Umfange war die Sache zur Nachholung weiterer tatrichterlicher Feststellungen an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Für die erneute Verhandlung wird folgendes bemerkt:

Die Bewertung des abgetretenen Geländes an der Buxelstraße als sog. vorgeschobenes Hinterland (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 95 Rdn. 38; Gelzer aaO Rdn. 125) begegnet keinen Bedenken, falls sich bestätigen sollte, daß die Grundflächen an der Straße an dem maßgebenden Stichtag bereits Bauland waren. In diesem Falle ist das Berufungsgericht jedoch auch nicht gehindert, das Differenzverfahren anzuwenden.

Für die Prüfung der Frage, ob eine Vorteilsausgleichung vorzunehmen ist, wird auf die in dem erwähnten Senatsurteil BGHZ 62, 305 entwickelten Grundsätze hingewiesen. Das Berufungsgericht wird zu klären haben, ob der Verbindungsweg nur der Erschließung der schon bebauten Grundstücke anderer Eigentümer oder auch der Bauplätze auf dem Flurstück 15 dient. In diesem Zusammenhang kann es weiter darauf ankommen, ob es dem Eigentümer zuzumuten (vgl. BGHZ aaO S. 307) ist, den etwaigen Wertzuwachs des (heutigen) Baugeländes durch Veräußerung auszuschöpfen. Die durch die

Enteignung entstandene Einbuße kann möglicherweise durch die erlangten Vorteile völlig ausgeglichen werden, so daß keine Entschädigung zu leisten ist (Senatsurteil vom 27. Januar 1977 - III ZR 153/74 = WM 1977, 509, 513 - zu Abdruck in BGHZ bestimmt - m.w.Nachw.).

Nußgens

Krohn

Peetz

Kröner

Boujong