

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG §§ 87, 85

Zur Zulässigkeit der Enteignung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Verkehrsflächen für ein neues Wohngebiet genutzt werden sollen.

GG Art. 14 Ea, Eb; BundesbauG § 95 Abs. 2 Nr. 2 aF
(= § 95 Abs. 2 Nr. 3 idF v. 18.8.1976, BGBl I S. 2256)

Einem angemessenen Angebot im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG aF (= § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG nF) fehlt die Eignung, den Stichtag für die Preisverhältnisse festzulegen, wenn der Enteignungsbegünstigte später im behördlichen Enteignungsverfahren oder im gerichtlichen Verfahren beantragt, die Enteignungsentschädigung wegen zu berücksichtigender Vorteilsausgleichung auf Null festzusetzen.

BGH, Urt. v. 27. Januar 1977 - III ZR 153/74 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 153/74

URTEIL

Verkündet am

27. Januar 1977

Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung der im Grundbuch des Amtsgerichts
Glaubek Bl. 1424 eingetragenen Grundstücke Gemarkung G-
Flur 139 Flurstücke 47, 48, 49, 50 und 51, insgesamt
4 389 qm groß;

Beteiligte:

1. die Stadt G, vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsführerin und
Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. der Landwirt Johann T, G, Fstraße,

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsführer und
Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und -

3. der Regierungspräsident in M,

als Enteignungsbehörde

5

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 1976 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

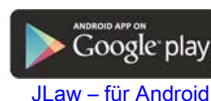
I. Auf die Revisionen des Eigentümers und der Stadt wird unter Zurückweisung der Revisionen im übrigen das Urteil des 16. Zivilsenats (Baulandsenats) des Oberlandesgerichts Hamm vom 2. Juli 1974 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als

1. dem Antrag der Stadt auf Enteignung der Flurstücke 47, 50 und 51 stattgegeben worden ist,
2. die Entschädigung für den Rechtsverlust auf einen höheren Betrag als 1 128 DM festgesetzt worden ist (Urteilsformel zu I 1),
3. die Entschädigung für andere Vermögensnachteile, nämlich Anwaltskosten, nach einem Geschäftswert von mehr als 19 096 DM berechnet werden soll (Urteilsformel zu I 3).

II. Auf die Berufung des Eigentümers werden das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Essen vom 15. November 1972 und der Enteignungsbeschluß der Landesbaubehörde Ruhr vom 30. Juni 1972 - II A 2 - 5 11. 10 (Gladbeck 13) - teilweise geändert: Der Antrag der Stadt auf Enteignung der Flurstücke 50 und 51 wird zurückgewiesen.



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



III. Im Umfange der Aufhebung, soweit nicht unter Ziffer II abschließend entschieden worden ist, wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 2) ist Eigentümer eines fast 24 ha großen landwirtschaftlichen Betriebes am Stadtrand von G[REDACTED]. Der Hof ist in die Höferrolle eingetragen. Die zu dem Hof gehörenden Flächen liegen etwa 4 km nordwestlich vom Stadtkern und bestehen aus rd. 15 ha Ackerland, 7,5 ha Grünland und 0,75 ha Holzung; der Rest setzt sich aus Hofraum und Wegeflächen zusammen.

In dem von der Beteiligten zu 1) (im folgenden: Stadt) beschlossenen Bebauungsplan Nr. 21 ¹ sind etwa 2,5 ha Ackerland des Beteiligten zu 2) (im folgenden: Eigentümer) als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Dieses soll durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Das hierfür in dem Plan vorgesehene, 4 389 qm umfassende Gelände gehört ebenfalls dem Eigentümer. Die Stadt bemühte sich im Jahre 1965 und in der Folgezeit, zuletzt mit Schreiben vom 13. Januar 1970, vergeblich, das als Verkehrsfläche ausgewiesene Grundeigentum zum Preise von 15 DM/qm von dem Eigentümer freihändig zu erwerben.

Die Stadt beantragte daraufhin die Enteignung dieses Geländes. Die Landesbaubehörde Ruhr als damalige Enteignungsbehörde hat mit Beschluß vom 30. Juni 1972 die in Rede stehenden Flächen zugunsten der Stadt G[REDACTED] zu dem Zweck enteignet, sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsflächen zu verwenden. Sie hat zugleich die Entschädigung auf Null DM festgesetzt, weil die infolge der Enteignung entstehenden Vermögensvorteile den zu entschädigenden Rechtsverlust und die zu entschädigenden Vermögensnachteile überstiegen. Nach den eingeholten Gutachten, so hat die Entschädigungsbehörde ausgeführt, bleibe der Wert der entzogenen Flächen weit hinter dem Planungsgewinn zurück, der dem Eigentümer bei der erschlossenen Gesamtfläche von etwa 20 000 qm Größe durch die Aufwertung von Bauerwartungsland zu Bauland zufließe. Dem Wert der enteigneten Flächen von 59 850 DM stehe ein Planungsgewinn von 17 DM x 20 000 qm = 340 000 DM gegenüber.

Der Eigentümer hat Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Er hat sich gegen die Zulässigkeit der Enteignung gewandt und hilfsweise die von der Enteignungsbehörde vorgenommene Vorteilsausgleichung beanstandet. Er hat beantragt, den Enteignungsbeschluß vom 30. Juni 1972 aufzuheben und den Enteignungsantrag der Stadt abzuweisen.

Das Landgericht hat den Antrag des Eigentümers auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Mit der Berufung hat der Eigentümer seinen erstinstanzlichen Antrag weiterverfolgt und hilfsweise eine höhere Entschädigung verlangt. Das Oberlandesgericht hat die Enteignung für zulässig gehalten und die Entschädigung auf 59 850 DM nebst Zinsen festgesetzt. Es hat ferner ausgesprochen, daß die beteiligte Stadt verpflichtet sei, dem

Eigentümer die Kosten der Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts im Enteignungsverfahren zu erstatten, berechnet auf der Grundlage von drei Gebühren zu je 0,75 der vollen Gebühr nach einem Geschäftswert von 59 850 DM. Die weitergehende Berufung hat es zurückgewiesen.

Hiergegen haben der Eigentümer und die Stadt Revision eingelegt.

Der Eigentümer erstrebt weiterhin die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses und die Abweisung des Enteignungsantrages, hilfsweise die Festsetzung einer höheren Entschädigung.

Die Stadt begehrt die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beteiligten beantragen wechselseitig, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

A. Revision des Eigentümers

I.

1. Die Stadt betreibt die Enteignung der Grundstücksflächen, um sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 21 ¹ als Verkehrsflächen zu nutzen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG). Die Enteignung nach dieser Vorschrift setzt voraus, daß diese Festsetzungen des Bebauungsplanes wirksam sind. Hierzu hat das Berufungsgericht rechtsbedenkensfrei ausgeführt, daß der Bebauungsplan ordnungsgemäß zustande gekommen sei. Das wird von dem Eigentümer mit seiner Revision nicht beanstandet.

2. Weiter bedarf der Prüfung, ob der Bebauungsplan den Anforderungen des § 1 Abs. 3 bis 5 BBauG in der hier anzuwendenden Fassung, die bis zum 31. Dezember 1976 galt, entspricht. Zweifel können insoweit nur bestehen, als es sich darum handelt, ob die Stadt bei der Planung das Gebot, "die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen" (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG), beachtet hat.

a) Nach der nunmehr übereinstimmenden Rechtsprechung des erkennenden Senats (s. Urteile v. 28. Mai 1976 - III ZR 137/74 = BGHZ 66, 322 = NJW 1976, 1745 und v. 11. November 1976 - III ZR 114/75, zum Abdruck in BGHZ bestimmt) und des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwGE 34, 301; 45, 309) stellen die in § 1 Abs. 4 Satz 1 und 3 sowie Abs. 5 BBauG enthaltenen Leitsätze der Bauleitplanung unbestimmte Rechtsbegriffe dar, die sowohl in ihrer Auslegung als auch in ihrer Anwendung der Rechtskontrolle durch die Gerichte unterliegen (vgl. BVerwGE 34, 301, 308; Hoppe, BauR 1970, 15 ff). Im Unterschied dazu ist die Frage, ob die jeweilige Planung das Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG) ist, der richterlichen Kontrolle nur beschränkt zugänglich. Das Gebot gerechter Abwägung ist jedoch verletzt - und insoweit ein Planungsmangel auch von den Baulandgerichten zu beachten -, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muß. Es ist weiter verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des ei-

nen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Den so umrissenen Anforderungen an die Planung unterliegt auch der Abwägungsvorgang als solcher. Der nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG vorgesehene abschließende Abwägungsvorgang ist vom Gesetz als ein umfassender und ungebundener gedacht. Jede sachliche Verkürzung des abschließenden Abwägungsvorgangs widerspricht grundsätzlich der Regelung des § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG (vgl. BVerwGE 45, 309). Entspricht der Abwägungsvorgang den geschilderten Erfordernissen, so ist gleichwohl eine Verletzung des Gebots gerechter Abwägung anzunehmen, wenn die Gewichtung verschiedener Belange in ihrem Verhältnis zueinander in einer Weise erfolgt, durch die die objektive Gewichtigkeit eines dieser Belange völlig verfehlt wird (BVerwG aaO S. 315).

b) Planungsmängel der beschriebenen Art lassen sich vorliegend nicht feststellen.

Das Berufungsgericht hat unter Hinweis auf den Ratsbeschuß der Stadt vom 26. Februar 1962 rechtsirrtumsfrei dargelegt, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine sachgerechte Abwägung stattgefunden hat. Seinen Ausführungen ist zu entnehmen, daß die relevanten Belange in die Abwägung einbezogen worden sind. Die planerischen Vorstellungen der Stadt in der Begründung zu dem Entwurf des - aus dem Flächennutzungsplan (Baustufenplan) entwickelten (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BBauG) - Bebauungsplans ergeben, daß die Stadt sich bei der Planaufstellung von den Interessen der Allgemeinheit hat leiten lassen. Sie hat mit der Planung die Absicht verfolgt, im Gebiet der beteiligten Stadt dem Mangel an Baugelände vor allem für Eigenheime abzuhefen (vgl. § 1 Abs. 4 Satz 3 BBauG) und die Streusiedlung an der Hagelkreuzstraße zu einem geschlossenen Wohnbezirk abzurunden. Das entspricht, wie die Begründung weiter ergibt, auch den Zielen der Landesplanung (§ 1 Abs. 3 BBauG).

Andererseits wird weder von der Revision behauptet noch ist es sonst ersichtlich, daß die Bedeutung der privaten Belange des Eigentümers verkannt oder diesen bei dem Ausgleich der von der Planung berührten Belange nicht das ihnen gebührende Gewicht beigemessen worden sei. Der erwähnte Beschluß des Rates der beteiligten Stadt setzt sich mit Einwendungen auseinander, die der Eigentümer durch die Landwirtschaftskammer vorgebracht hatte. Daher ist davon auszugehen, daß sich die Stadt der Tragweite ihrer planungsrechtlichen Maßnahmen bewußt war. Nach den revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Erwägungen des Oberlandesgerichts handelte die Stadt nicht sachwidrig, wenn sie die privaten Interessen des Eigentümers hinter den Interessen der Allgemeinheit an der erforderlichen Ausweisung neuen Baugeländes (vgl. § 1 Abs. 4 Satz 3 BBauG) und der Schaffung in sich geschlossener, zusammenhängender Stadtteile zurücktreten ließ. Die Stadt hat auch nicht etwa irrig von vornherein den öffentlichen Belangen den Vorrang vor den privaten Interessen des Eigentümers eingeräumt.

c) Die Bauleitplanung der beteiligten Stadt brauchte auch nicht den besonderen Anforderungen an die Zulässigkeit einer Enteignung zu genügen (BVerwG DVBl 1969, 697, 699). Die Abwägung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG bezieht sich auf das gesamte Plangebiet und die Gesamtbelange der Gemeinde in städtebaulicher Hinsicht, während im Enteignungsverfahren nach § 87 BBauG zu prüfen ist, ob das öffentliche Wohl gerade die Enteignung eines bestimmten Grundstücks im gegenwärtigen Zeitpunkt erfordert (vgl. Heitzer/Oestreicher BBauG 5. Aufl. § 87 Anm. 2 a; Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 87 Anm. I 3; s. ferner BVerwG aaO).

d) Es stellt auch keinen Abwägungsfehler dar, daß die Stadt ausweislich der Begründung davon ausgegangen ist, es bedürfe im Plangebiet keiner Enteignungsmaßnahmen, vielmehr werde sie das für öffentliche Straßen benötigte Gelände freihändig erwerben können. Damals war noch nicht erkennbar, daß sich später eine Enteignung als notwendig erweisen werde, zumal der Eigentümer gegen den ausgelegten Planentwurf in der dafür vorgesehenen Frist keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht hatte. Zumindest bei einer solchen Sachlage läßt sich erst aufgrund der im Zeitpunkt des Planvollzugs bestehenden Umstände beurteilen, welche rechtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes geboten sind. Zudem ist der vorherige Versuch eines freihändigen Erwerbs gerade eine Zulässigkeitsvoraussetzung der Enteignung (§ 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG). Daher war die Stadt bei der hier gegebenen Fallgestaltung auch nicht gehindert, später die Einleitung des Enteignungsverfahrens zu beantragen, obwohl eine derartige Maßnahme in der Begründung nicht vorgesehen war.

II.

Das Berufungsgericht hat angenommen, das Wohl der Allgemeinheit erfordere, daß die dem beteiligten Eigentümer gehörigen Grundstücke, die in dem Bebauungsplan 21¹ als Verkehrsflächen ausgewiesen seien, jetzt enteignet würden. Es hat dazu u.a. erwogen:

Diese Verkehrsflächen müßten nunmehr ausgebaut werden, um die als Baugelände vorgesehenen Parzellen beiderseits der Verlängerung der Hagelkreuzstraße und der "Hasenheide" erschließen zu können. Als notwendige Folge dieser Maßnahmen ergebe sich der gleichzeitige Ausbau der Stichstraße (Parzelle 49) und des Fußweges (Parzelle 51) sowie die Verbreiterung der "Schanzenheide" (Parzelle 47).

Es sei ein so großer Kreis von Baubewerbern vorhanden, daß die im Bebauungsplan für Eigenheime (15 Bungalows und 30 Reihenhäuser) vorgesehenen Baugrundstücke voraussichtlich innerhalb weniger Jahre bebaut würden, und zwar zum Teil durch Angestellte der VEBA. Ferner sei bereits jetzt eine Belegung der geplanten 3 viergeschossigen Punkthäuser mit Betriebsangehörigen der VEBA gesichert.

Die Stadt verfüge nicht in ausreichendem Umfange über andere ausgewiesene Bauflächen für Eigenheime. Ob im Raum Kirchhellen genügend Baugelände zur Verfügung stehe, sei unbeachtlich. Aus der großen Anzahl der Bewerber für Baugrundstücke in G[REDACTED] sei zu schließen, daß diese in absehbarer Zeit nur dort, nicht aber in Kirchhellen, bauen wollten. Daher sei es Aufgabe der beteiligten Stadt, diesen Bewerbern geeignetes Baugelände zur Verfügung zu stellen.

III.

Die Revision bekämpft die Auffassung des Berufungsggerichts, das Wohl der Allgemeinheit (vgl. § 87 Abs. 1 BBauG) erfordere die Enteignung des planungsrechtlich als Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundeigentums.

Mit dieser Rüge muß die Revision insoweit durchdringen, als sie sich gegen die Enteignung der Parzellen 50 und 51 sowie eines Teils der Parzelle 47 wendet.

1. Die Enteignung zum Vollzug eines Bebauungsplans (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) ist im Einzelfall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht

werden kann (§ 87 Abs. 1 BBauG). Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für die einzelnen vom Plan erfaßten Grundstücke nur die zulässige Benutzungsart bestimmt; damit steht aber noch nicht fest, daß das Wohl der Allgemeinheit es gebietet, ein bestimmtes Grundstück diesem Zweck zwangsweise durch Enteignung gerade im jetzigen Zeitpunkt zuzuführen (Senatsurteile in NJW 1967, 103, 104 = LM BBauG § 87 Nr. 2; NJW 1967, 2305, 2306 = LM BBauG § 87 Nr. 5/6 und NJW 1976, 1266 = BauR 1976, 274; vgl. auch BVerwGE 3, 332, 334).

2. Bei der hiernach im Einzelfall anzustellenden Prüfung ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

a) Eine Enteignung ist nur zulässig, wenn es "zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben unumgänglich ist, das Eigentum in die Hand des Staates zu bringen" (BVerfGE 38, 175, 180). Es muß über das öffentliche Interesse an der Planung hinaus ein Zurücktreten des Eigentümers hinter das Gemeinwohl erforderlich sein (Senatsurteil in NJW 1967, 2305, 2306 = LM BBauG § 87 Nr. 5/6; Schrödter aaO § 87 Rdn. 2).

b) Das Berufungsgericht hat die Annahme, das Gemeinwohl gebiete die Enteignung der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücke, darauf gegründet, daß in der beteiligten Stadt eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime bestehe und die in Anspruch genommenen Flächen der Erschließung von Bauland dienten. Es hat jedoch in diesem Zusammenhang die Belange des betroffenen Eigentümers nicht hinreichend gewürdigt und ist nicht in der gebotenen Weise in eine Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der des Eigentümers eingetreten.

c) Unter diesem Blickwinkel hätte das Berufungsgericht die Auswirkungen der Enteignung auf den Hof und damit auf die berufliche Existenz des Klägers berücksichtigen müssen. Er würde, wie das Berufungsgericht im Rahmen der Erwägungen zur Vorteilsausgleichung im Anschluß an den landwirtschaftlichen Sachverständigen selbst ausführt, bei einer Abtretung des als Verkehrsfläche und als Baugebäude ausgewiesenen Grundeigentums einen Einnahmeausfall von etwa 20 % erleiden. Diese Ertragseinbußen könnten, wie auch das Oberlandesgericht nicht verkennt, nur durch eine Betriebsumstellung aufgefangen werden. Diese setzt aber besondere Kenntnisse und Erfahrungen voraus und birgt zudem die Gefahr von Fehlschlägen in sich, zumal der Kläger bereits 54 Jahre alt ist.

Zudem würde der Kläger durch die Abtretung der genannten Flächen insgesamt 19 % seines besten Ackerlandes oder 12,4 % der zu seinem Hof gehörenden landwirtschaftlichen Nutzfläche verlieren. Das Angebot der Stadt an den Eigentümer, ihm landwirtschaftlich nutzbares Ersatzland zu verschaffen, war nicht geeignet, den Eingriff in die Substanz des Hofes auszugleichen. Dieses Gelände ist 700 m, nach Darstellung des Eigentümers sogar 2 000 m, vom Hof entfernt. Der Eigentümer hätte die Vorteile seines arrondierten Besitzes verloren, was erfahrungsgemäß zu Schwierigkeiten in der Bewirtschaftung führt.

Eine derartige Inanspruchnahme intensiv genutzten Ackerlandes zur Schaffung von Verkehrsflächen, die eine andere private - nämlich bauliche - Nutzung der dadurch zu erschließenden Flächen ermöglichen sollen, bedarf der besonderen Rechtfertigung. Das öffentliche Interesse an einer weiteren städtebaulichen Entwicklung hat hier nicht ohne weiteres Vorrang vor dem Interesse des Eigentümers an der Erhaltung seines Hofes. Es entspricht ebenso dem

öffentlichen Interesse, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in dem notwendigen Umfange für andere Nutzungsarten in Anspruch zu nehmen (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BBauG). Besonderer Schutz gebührt insoweit dem in die Höferrolle eingetragenen Hof; seine Zerschlagung würde dem Grundgedanken der Höfeordnung, gesunde landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten, zuwiderlaufen. Diese Grundsätze haben nicht nur Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie müssen auch bei der Prüfung berücksichtigt werden, ob die für einen Vollzug des Bebauungsplanes sprechenden Gründe sich gegen das Eigentümerinteresse an einer ungestörten landwirtschaftlichen Nutzung durchzusetzen vermögen (§ 87 Abs. 1 BBauG).

3. a) Hiernach erfordert das Wohl der Allgemeinheit im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die Enteignung der als Verkehrsfläche vorgesehenen Parzellen 50 und 51 sowie des westlich der Hagelkreuzstraße gelegenen Teils der Parzelle 47. Insoweit ist das Gemeinwohl den Belangen des Eigentümers nicht überlegen, vielmehr überwiegt sein oben näher dargestelltes Interesse an der Erhaltung seines lebensfähigen Hofes und damit seiner beruflichen Existenzgrundlage. In Ansehung dieser Flächen und des Baugeländes, das durch sie erschlossen werden soll, besitzen die Gründe des Gemeinwohls ein geringeres Gewicht als bezüglich der Parzellen 48 und 49 sowie der Parzelle 47, soweit sie im Bereich der Einmündung der Hagelkreuzstraße in die Schanzenheide liegt und sich östlich bis zur Frentroper Straße erstreckt. Während die bisherige Entwicklung der Stadt Gladbeck darauf hindrängt, zur Abrundung der Splittersiedlung die Parzelle 43 zu bebauen und sie durch Verlängerung der Hagelkreuzstraße verkehrsmäßig zu erschließen, ist das bei dem Gelände westlich bzw. südwestlich der (verlängerten) Hagelkreuzstraße nicht der Fall. Zudem brauchen die Interessen des Eigentümers insoweit um so weniger hinter den Allgemeinbelangen zurückzustehen, als hier - mit Ausnahme des für

Punkthäuser vorgesehenen Geländestreifens an der Hagelkreuzstraße - eine Bebauung mit verhältnismäßig geringer Flächenausnutzung geplant ist. In diesem Zusammenhang kann auch nicht außer acht gelassen werden, daß die beteiligte Stadt zunächst nur versucht hat, von dem Eigentümer das zur Verlängerung der Hagelkreuzstraße benötigte Grundeigentum freihändig zu erwerben (vgl. die Schreiben der Stadt vom 27. Oktober 1969 und 13. Januar 1970).

Wenn hiernach auch die Enteignung des Geländes westlich der Hagelkreuzstraße im jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig ist, so schließt das doch nicht aus, daß eine derartige Maßnahme später gerechtfertigt sein kann. Das kann insbesondere auch davon abhängen, ob die Stadt dem Eigentümer entsprechend der in § 100 BBauG getroffenen gesetzlichen Wertung (vgl. auch § 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) geeignetes Ersatzland anbieten und ihm die Möglichkeit zur Aussiedlung seines gesamten Hofes eröffnen kann.

b) Dagegen führt die Abwägung der Interessen des beteiligten Eigentümers und des Allgemeinwohls bezüglich der Parzellen 47 (in dem beschriebenen Umfang), 48 und 49 zu dem Ergebnis, daß die Belange des Eigentümers bezüglich dieser Flächen zurücktreten müssen. Hinsichtlich dieses Geländes, das für die Verbreiterung der Schanzenheide, die Verlängerung der Hagelkreuzstraße und die Anlegung eines Stichweges von dieser Straße aus benötigt wird, genießt das von der Stadt verfolgte Ziel, mit der Schaffung dieser Verkehrsflächen Bauland zu erschließen, um die dort bestehende Splitsiedlung abzurunden, den Vorrang vor den Interessen des Eigentümers an der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes.

Der Eigentümer verliert durch die Enteignung der Flurstücke 47 (teilweise/ca. 400 qm), 48 (1 141 qm) und 49 (141 qm) und die spätere Abtretung des als Baugelände ausgewiesenen Flurstücks 43 (6 260 qm) nur etwa 3,5 % seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche und etwa 5,3 % seines Ackerlandes. Diese Einbuße ist ihm angesichts des im Gebiet der beteiligten Stadt bestehenden erheblichen Wohnraumbedarfs (vgl. unten zu 4.) zuzumuten.

Dem Zusammenhang der Gründe des Berufungsurteils ist auch zu entnehmen, daß es davon ausgegangen ist, die Parzellen 47 (teilweise), 48 und 49 würden innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck (Anlage von Verkehrsflächen) verwendet (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 BBauG). Dagegen ist rechtlich nichts zu erinnern.

4. a) Die Revision bezweifelt, daß in dem von dem Berufungsgericht angenommenen Umfang für das Gebiet der beteiligten Stadt eine Nachfrage nach Bauland und damit ein Bedürfnis für die Schaffung neuer Verkehrsflächen zu seiner Erschließung bestehe. Sie rügt, die Stadt habe die Richtigkeit der von ihr vorgelegten Bewerberliste, die der Eigentümer bestritten habe, unter Beweis stellen müssen.

Diese Rüge geht fehl, soweit ihr überhaupt noch Bedeutung zukommt, nachdem der Enteignungsantrag der Stadt teilweise zurückgewiesen worden ist. Die Revision übersieht, daß das Berufungsgericht zu der Zahl von 931 Bewerbern nicht nur aufgrund des vorgelegten Verzeichnisses der Interessenten, sondern vor allem aufgrund der Bekundungen des Zeugen H [REDACTED], des Leiters des Planungsamtes der Stadt, gelangt ist. Das Oberlandesgericht hat seiner Aussage in tatrichterlicher Würdigung entnommen, daß er die Richtigkeit des Verzeichnisses bestätigt hat.

b) Das Berufungsgericht brauchte den von der Stadt behaupteten erheblichen Baulandbedarf auch nicht wegen des geringfügigen Rückgangs der Bevölkerung in Zweifel zu ziehen. Denn dieser Rückgang war von einer Zunahme der Haushaltungen begleitet, so daß das Berufungsgericht von einer nahezu gleichbleibenden Nachfrage ausgehen durfte. Zu Unrecht beanstandet die Revision, das Berufungsgericht habe die in der Berufungsbegründung beantragte Auskunft des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen, daß die Einwohnerzahl von 1970 bis 1971 um 711 Personen zurückgegangen sei, nicht eingeholt. Dessen bedurfte es nicht, da das Berufungsgericht ersichtlich sogar von einem Bevölkerungsrückgang um ca. 2 000 Personen ausgegangen ist.

c) Die Revision kann auch nicht mit der weiteren Rüge durchdringen, es gehe hier nicht darum, Wohnungsnot zu beseitigen, sondern die Wohnqualität zu verbessern.

Diesem Vorbringen fehlt schon die tatsächliche Grundlage; denn es ist nicht ersichtlich, daß die Interessenten bereits über ausreichenden Wohnraum verfügten. Im übrigen muß sich die Revision entgegenhalten lassen, daß es zu den legitimen und gemeinwohlorientierten Zielen des Städtebaus gehört, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen (§ 1 Abs. 4 Satz 3 BBauG) zu fördern. Dabei haben die Gemeinden die Aufgabe, namentlich den Bau von Familienheimen durch Bereitstellung von geeigneten Baugrundstücken zu unterstützen (§§ 1, 89 Abs. 2 des II. Wohnungsbaugesetzes).

d) Vergeblich versucht die Revision einen Baulandbedarf im Gebiet der beteiligten Stadt unter Hinweis darauf, daß Interessenten in die benachbarte Gemeinde Kirchhellen ausweichen könnten, zu verneinen. Jede Gemeinde hat (unbe-

schadet des § 4 BBauG) für ihren Bereich in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist (vgl. § 2 Abs. 1 BBauG). Das Berufungsgericht hat tatrichterlich festgestellt, daß die Interessenten, die von der beteiligten Stadt Eigenheimgrundstücke erwerben wollen, nur in Gladbeck, nicht aber in Kirchhellen zu bauen beabsichtigen. Dieser Streitpunkt ist mithin im Berufungsurteil ausreichend behandelt worden, so daß die Revisionsrüge einer Verletzung des § 551 Nr. 7 ZPO fehlgeht.

e) Ohne Erfolg beanstandet die Revision, daß sich das Oberlandesgericht nicht mit dem Vortrag des Eigentümers auseinandergesetzt habe, es müsse auf den Baulandmarkt einer künftigen Großgemeinde, die aus den Städten Gladbeck und Bottrop sowie der Gemeinde Kirchhellen bestehe, abgehoben werden.

Das Berufungsgericht durfte und mußte, so lange die geplante kommunale Neuordnung nicht rechtskräftig durchgeführt und aus diesem Grunde der Bebauungsplan 21¹ nicht außer Kraft getreten oder rechtswirksam geändert oder durch einen anderen Plan ersetzt worden war, von der bestehenden Bauleitplanung ausgehen. Es kann dahingestellt bleiben, ob Bauleitpläne auch bei kommunalen Neugliederungen oder Gebietsänderungen fortbestehen (vgl. dazu etwa BVerwGE 45, 25). Denn hier war es im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung noch nicht zur Bildung der erwähnten Großgemeinde gekommen. Diese Auffassung liegt auch, wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt, dem Berufungsurteil zugrunde. Entgegen der Ansicht der Revision ist daher § 551 Nr. 7 ZPO auch in diesem Zusammenhang nicht verletzt.

Im übrigen hat der Senat die von der Revision erhobenen Verfahrensrügen geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 565 a ZPO).

5. Demnach dringt der Eigentümer mit seiner Revision insoweit durch, als er sich gegen die Enteignung der Flurstücke 47, 50 und 51 wendet. Insoweit war das Berufungsurteil aufzuheben. Während der auf Enteignung der Flurstücke 50 und 51 gerichtete Antrag der Stadt schon jetzt zurückzuweisen war, mußte die Sache bezüglich der Parzelle 47 an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Insoweit bedarf es ergänzender tatrichterlicher Feststellungen zum Umfang des in die Enteignung einzubeziehenden Teils des Flurstücks im Bereich der Einmündung der Hagelkreuzstraße und östlich bis zur Frentroper Straße.

Dagegen bleibt die Revision des Eigentümers erfolglos, soweit er die Enteignung der Flurstücke 48 und 49 bekämpft und hilfsweise eine höhere Entschädigung (vgl. dazu auch die nachfolgenden Erwägungen) erstrebt.

B. Revision der Stadt

I.

1. Das Berufungsgericht hat den Verkehrswert der Parzellen 47, 48 und 49 gem. § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG nach dem Stichtag des 13. Januar 1970 bemessen. Es hat für diesen Zeitpunkt - wie sich aus dem Zusammenhang seiner Ausführungen zur Bewertung der entzogenen Flächen entnehmen läßt - für das 1 141 qm große Flurstück Nr. 48 einen Entschädigungsbetrag von 17 968 DM ($40 \text{ m} \times 13 \text{ m} = 520 \text{ qm} \times 25 \text{ DM} = 13\,000 \text{ DM} + 621 \text{ qm} \times 8 \text{ DM} = 4\,968 \text{ DM}$) und für das Flurstück 49 einen solchen von 1 128 DM ($141 \text{ qm} \times 8 \text{ DM}$)

errechnet. Dabei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß ein 40 m tiefer Grundstücksstreifen der Parzelle 48 südlich der Straße "Schanzenheide" als Bauland (Verkehrswert 25 DM/qm) und die restliche Fläche dieser Parzelle sowie das gesamte Flurstück Nr. 49 als Bauerwartungsland (Verkehrswert 8 DM/qm) einzustufen seien.

2. Das Berufungsgericht hat es im Gegensatz zu dem Landgericht und der Enteignungsbehörde abgelehnt, die Entschädigung für Grund und Boden in Anwendung der Regeln über die Vorteilsausgleichung zu ermäßigen. Es hat dazu ausgeführt:

Die Entschädigung für die enteigneten Flächen könne nicht mit Vorteilen infolge der Werterhöhung anderer als Baugelände ausgewiesener Grundstücke des beteiligten Eigentümers verrechnet werden. Es könne dahingestellt bleiben, ob die Aufwertung der durch die neuen Straßen erschlossenen Flächen von Bauerwartungsland zu Bauland einen Vermögensvorteil bilde, der infolge der Enteignung entstehe. Ebensowenig brauche entschieden zu werden, ob ein solcher Vorteil bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt werden dürfe. Denn es sei bereits zweifelhaft, ob dem Eigentümer durch die Enteignung wirklich ein Vermögensvorteil in dem von dem Landgericht und der Enteignungsbehörde angenommenen Umfang erwachsen und seine Anrechnung auf die Substanzentschädigung zumutbar sei.

Soweit die von dem Bebauungsplan Nr. 21¹ erfaßte Fläche des Eigentümers schon Bauland gewesen sei - nämlich ein 40 m tiefer, voll erschlossener Grundstücksstreifen südlich der Straße "Schanzenheide" -, sei durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die zu seiner Verwirklichung durchgeführte Enteignung der neu ausgewiesenen Verkehrsflächen kei-

ne Wertsteigerung eingetreten. Die Verwendung des Flurstücks 47 zur Verbreiterung der "Schanzenheide" und eines 40 m langen, südlich an diese Straße anschließenden und an jenen Streifen angrenzenden Teilstücks der Parzelle 48 zum weiteren Ausbau der Hagelkreuzstraße führe daher nicht zu einer Werterhöhung des vorerwähnten Baugebietes.

Der Ausbau des restlichen Teilstücks der Parzelle 48 werde zwar eine Wertsteigerung der anliegenden Flächen (Flurstücke 43 und 44) zu vollwertigem Bauland, also von 8 DM/qm auf 25 DM/qm zur Folge haben. Die Substanzentschädigung für diesen als Verkehrsfläche vorgesehenen Teil der Parzelle 48 dürfe aber nicht ohne weiteres im Wege der Vorteilsausgleichung mit der Wertsteigerung der jetzt zu Bauland gewordenen angrenzenden Flächen verrechnet werden. Selbst wenn ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung der Wegeflächen und der Werterhöhung des beiderseits anliegenden Geländes bejaht werde, bestünden doch Zweifel daran, ob dem Eigentümer die Ausschöpfung des Wertzuwachses durch alsbaldigen Verkauf des künftigen Baulandes zuzumuten sei. Der beteiligte Eigentümer habe glaubhaft vorgetragen, er wolle dieses Gelände weiterhin landwirtschaftlich nutzen, weil es zu den besten Ackerflächen seines Hofes gehöre. Der Verkauf dieses Geländes würde die Struktur des Hofes nachhaltig verändern und nach dem Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen das innere Gleichgewicht des Hofes empfindlich stören sowie einen Einnahmeausfall von 20 % zur Folge haben, sofern der Betrieb nicht eine Umstellung erfahre, die aber besondere Kenntnisse und Erfahrungen voraussetze und zudem die Gefahr von Fehlschlägen in sich berge.

II.

Diese Ausführungen halten, wie der Revision zuzugeben ist, nicht in allen Punkten der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

1. Allerdings hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß angenommen, daß das Flurstück 48 am 13. Januar 1970 einen Verkehrswert von 17 968 DM hatte. Jedoch bestehen - wie die folgenden Ausführungen zu 2. ergeben - Bedenken dagegen, für die Preisverhältnisse den von dem Berufungsgericht gewählten Stichtag zugrunde zu legen. Diese Frage kann jedoch auf sich beruhen. Denn auch wenn man als Bewertungszeitpunkt auf den 30. Juni 1972 - an diesem Tag hat die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entschieden, vgl. § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG - abstellt, führt das nicht zu einer für den Eigentümer günstigeren Entscheidung. Denn in jedem Falle ist die Entschädigung für die Parzelle 48 wegen der durch die Enteignung bei der Parzelle 43 eintretenden Planungsgewinne nach den Regeln der Vorteilsausgleichung (§ 93 Abs. 3 BBauG) auf Null zu bemessen.

Der für den Stichtag des 13. Januar 1970 berechneten Enteignungsentschädigung von 17 968 DM stand für diesen Zeitpunkt, wie unten näher dargelegt wird, ein anrechenbarer Wertzuwachs in Höhe von 55 740,96 DM gegenüber, so daß die auszugleichenden Vorteile die an sich angemessene Entschädigung weit überstiegen hätten. Da aber eine Verschiebung des Bewertungsstichtags sowohl für das enteignete Flurstück 48 wie für die benachbarte Parzelle 43 gilt, ist nach allgemeiner Lebenserfahrung davon auszugehen, daß die Preise für beide Flächen sich etwa in gleichem Verhältnis erhöht hätten.

2. Mit Erfolg bekämpft die Revision die Ansicht des Oberlandesgerichts, der im Bebauungsplan vorgesehene Ausbau des als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücks 48 (Verlän-

gerung der schon ausgebauten Hagelkreuzstraße bis zur Schanzenheide) führe nicht zu einer Werterhöhung der angrenzenden 6 260 qm (84 m x 74,52 m) großen Parzelle 43.

Zwar hat die Abtretung der Parzelle 48 in einer Tiefe von 40 m keinen Wertzuwachs für den (40 x 74,52 m) großen Geländestreifen südlich der Schanzenheide, soweit er Teil der Parzelle 43 ist, zur Folge. Denn bei diesem Gelände handelte es sich nach den rechtsbedenkenfreien Feststellungen des Berufungsgerichts schon bisher um erschlossenes Baugebäude. Dagegen fließt dem Eigentümer durch das Enteignungsunternehmen für den übrigen Teil der Parzelle 43, der einen Flächeninhalt von 44 m x 74,52 m = 3 278,88 qm hat, ein planungsbedingter Wertvorteil zu. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts erlangt dieser Teil des Grundbesitzes, der bisher als Bauerwartungsland zu qualifizieren war, infolge des weiteren Ausbaus der Hagelkreuzstraße Baulandqualität. Diese Umwidmung ist nach den Ausführungen des sachverständig beratenen Berufungsgerichts mit einer Wertsteigerung von 8 DM/qm auf 25 DM/qm, also um 17 DM/qm verbunden, was bei einer Größe von 3 278,88 qm einen Betrag von 55 740,96 ergibt. Die Anrechnung dieses Betrages auf die gesamte Entschädigung für die Parzelle 48 im Wege der Vorteilsausgleichung ist geboten, weil diese Parzelle nach ihrem Ausbau Zufahrtsmöglichkeiten auch zu dem Baugebiet auf dem Flurstück 43 öffnet, das sich (südlich) an den erwähnten Geländestreifen anschließt. Damit ist zugleich der notwendige funktionelle Zusammenhang (Senatsurteil in BGHZ 62, 305, 313) zwischen dem Enteignungsunternehmen und der zu erschließenden Fläche gegeben.

Dem Eigentümer ist es - wie die obigen Ausführungen zu A. III 3 b ergeben - ferner zuzumuten, den Wertzuwachs durch Veräußerung des Baugebietes oder auf andere Weise auszuscheiden. Das Berufungsgericht stützt seine gegenteilige Auffassung auf tatsächliche Grundlagen, die nicht mehr zutreffen.

nachdem der Enteignungsantrag hinsichtlich der Parzellen 47, 50 und 51 zurückgewiesen worden ist.

Demnach ist die Entschädigung für die Enteignung der Parzelle 48 auf Null festzusetzen, da der Wertzuwachs der Parzelle 43 den Entschädigungsbetrag erheblich übersteigt. Es ist anerkannt, daß die durch die Enteignung entstandene Einbuße durch die erlangten Vorteile völlig ausgeglichen werden kann, so daß keine Entschädigung zu leisten ist (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 93 Rdn. 53; Brügelmann/Pohl BBauG § 93 Anm. 3 c, jeweils m. w. Nachw.).

Bei dieser Sachlage kann dahingestellt bleiben, ob auch die planungsbedingte Wertsteigerung der Parzelle 44 anrechnungsfähig ist.

3. Das Berufungsgericht hat den Verkehrswert der Parzelle 49 ebenfalls nach dem Stichtag des 13. Januar 1970 ermittelt, weil die Stadt dem betroffenen Eigentümer an diesem Tage ein angemessenes Angebot im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG unterbreitet habe.

Diese Ansicht begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Die Stadt ist nämlich von ihrem damaligen Angebot dadurch wieder abgegangen, daß sie im gerichtlichen Verfahren den Standpunkt vertreten hat, die Entschädigung sei nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung auf Null festzusetzen. Wie der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen hat, fehlt einem angemessenen Angebot im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG, von dem der Enteignungsbegünstigte später wieder abgerückt ist, schlechthin die Eignung, den Stichtag für die Preisverhältnisse festzulegen (Senatsurteile in WM 1971, 946; BGHZ 61, 240, 243 ff; NJW 1976, 1255 = DÖV 1976, 637). Danach entfällt die Sperrwirkung der angeführten Vorschrift, wenn der Enteignungsbegünstigte zwar zunächst ein angemessenes Angebot gemacht hat, aber im Verfahren vor der Enteignung

nungsbehörde oder im anschließenden gerichtlichen Verfahren beantragt, die Entschädigung auf einen unter dem Angebot liegenden Betrag festzusetzen (vgl. die erwähnten Senatsurteile).

Nicht anders ist der Fall zu beurteilen, daß der Begünstigte dem Betroffenen zunächst einen angemessenen Betrag für das abzutretende Grundeigentum anbietet, später aber auf diese Summe enteignungsbedingte Vorteile (§ 93 Abs. 3 BBauG) in der Weise verrechnen will, daß die Entschädigung auf Null bemessen werden soll. Bei einem derartigen Vorgehen ist dem angemessenen Angebot eine preisfixierende Wirkung auch dann nicht zuzuerkennen, wenn es dem geltenden Recht entspricht, die Entschädigung im Wege der Vorteilsausgleichung auf Null zu reduzieren. Wenn der Begünstigte auf diese Weise nachträglich Vermögensvorteile, die dem Betroffenen infolge der Enteignung entstehen, auf die Entschädigung verrechnet mit der Folge, daß diese sich auf Null vermindert, so ist es so anzusehen, als habe der Begünstigte von vornherein die Abtretung des Grundeigentums ohne ein Entgelt verlangt, weil die Entschädigung durch enteignungsbedingte Vorteile völlig aufgezehrt werde. Ein solches Ansinnen kann nicht als angemessenes Kaufangebot im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG gewertet werden. Die Vorschrift soll vor allem der Gefahr entgegenwirken, daß ein Grundstückseigentümer in Zeiten schwankender Preise aus Spekulationsgründen die Veräußerung seines Grundstücks verzögert, um einen höheren Gewinn zu erzielen als derjenige, der sogleich auf ein angemessenes Angebot eingeht (Senatsurteil in NJW 1968, 892). Von derartigen spekulativen Erwägungen wird sich aber in aller Regel ein Eigentümer nicht leiten lassen, wenn er die Abtretung von Grundeigentum gegen eine "auf Null herabgesetzte Entschädigung" ablehnt. Daher würde der Gesetzeszweck verfehlt, wollte man einem solchen "Kaufangebot" die Wirkung beimessen, den Preis festzulegen.

Diese Auslegung des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG ist auch zum Schutze des betroffenen Eigentümers vor einer Benachteiligung bei der Entschädigungsbemessung geboten. Andernfalls würde er bei der Prüfung, ob er das "Angebot" annehmen solle, das ihm unzumutbare doppelte Risiko einer richtigen Bewertung der entzogenen Grundflächen und der ihm zugeflossenen Vorteile tragen.

4. Die Unbeachtlichkeit des später eingeschränkten Angebots vom 13. Januar 1970 hat zur Folge, daß die Preisverhältnisse in dem Zeitpunkt maßgebend sind, in dem die Enteignungsbehörde über den Antrag entschieden hat (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG), nämlich am 30. Juni 1972. Der erkennende Senat vermag nicht auszuschließen, daß in dem genannten Zeitraum auf dem Grundstücksmarkt Preissteigerungen eingetreten sind, die das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - unberücksichtigt gelassen hat.

Dagegen führen etwaige Preisänderungen in der Zeit nach dem 30. Juni 1972 nicht zu einer Erhöhung der Entschädigungssumme. Der Eigentümer hat sich in allen Instanzen gegen die Rechtmäßigkeit der Enteignung gewehrt. Solange die Zulässigkeit der Enteignung noch in der Schwebe war, durfte die begünstigte Stadt mit der Auszahlung der im Berufungsurteil festgesetzten Entschädigung warten, ohne befürchten zu müssen, daß sich der Bewertungsstichtag in einer Zeit schwankender Preise auf dem Grundstücksmarkt zu ihren Ungunsten verschiebe (vgl. die Senatsurteile in BGHZ 44, 52, 57; LM Art. 14 (Eb) GG Nr. 21 und 22).

Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß auf die Entschädigung für die Parzelle 49 keine planungsbedingten Wertsteigerungen benachbarter Grundstücke des Eigentümers anzurechnen sind. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist dem beteiligten Eigentümer durch die Ent-

eignung der Parzelle 49, deren Fläche als Stichweg zur Erschließung der anderen Personen gehörenden Parzellen 28 und 29 sowie als Wendehammer vorgesehen ist, kein wirtschaftlicher Vorteil entstanden. Bei ihren dagegen gerichteten Angriffen verkennt die Revision, daß es hier nach der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts an dem Erfordernis eines unmittelbaren, dem Restgelände des betroffenen Eigentümers besonders zugeordneten Erschließungsvorteils (BGHZ 62, 305, 312) fehlt.

5. Das Berufungsgericht hat die Parzelle 47 für den Stichtag des 13. Januar 1970 zutreffend bewertet. Es wird jedoch zu prüfen haben, ob für die zu enteignende Fläche auf den Zeitpunkt des 30. Juni 1972 abzuheben ist und nach den in BGHZ 62, 305 entwickelten Regeln eine Vorteilsausgleichung stattzufinden hat.

IV.

Das Oberlandesgericht ist in der Frage der Anrechenbarkeit von Planungsgewinnen auf die Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 BBauG) zu einer differenzierenden Lösung gelangt: Es hat die Anrechnungsfähigkeit für die Resthofentschädigung, die Entschädigung für An- und Durchschneidungen sowie die Auslagen für die Anbringung eines Weidezaunes bejaht, für die Kosten der anwaltlichen Vertretung im Enteignungsverfahren jedoch verneint.

1. Zu den ausgleichspflichtigen Entschädigungspositionen gehören grundsätzlich auch andere Vermögensnachteile i.S. des § 96 BBauG (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 93 Rdn. 53; Brügmann/Pohl BBauG § 96 Anm. I 1 a). Das Berufungsgericht hat - dem landwirtschaftlichen Sachverständigen folgend - angenommen, daß dem Eigentümer Folgekosten,

nämlich Resthofschaden, Entschädigung für An- und Durchschneidungen und für die Anbringung eines Weidezaunes im Gesamtbetrag von 3 506,71 DM + 1 092 DM = 4 598,71 DM entstanden sind. Da die Enteignungsentschädigung für die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 48 und 49 nach einer höheren Qualität, nämlich Bauerwartungsland und Bauland, bemessen worden ist und bezüglich der zu enteignenden Teile der Parzelle 47 bemessen werden wird, muß sich der Eigentümer auf die hier begehrte weitere Entschädigung für Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb den Teil der Entschädigung für die genannten Parzellen bzw. Flächen anrechnen lassen, der auf eine über die allgemeine landwirtschaftliche Nutzbarkeit dieses Grundbesitzes hinausreichende Qualität entfällt (Senatsurteil vom 7. Oktober 1976 - III ZR 60/73 -, NJW 1977, 191, zum Abdruck in BGHZ bestimmt). Das landwirtschaftliche Gutachten trägt dem nicht Rechnung und geht zudem von Grundlagen aus, die nach der Zurückweisung des Enteignungsantrages bezüglich der Flurstücke 50 und 51 nur mehr teilweise zutreffen. Der aufgeworfenen Frage braucht jedoch in diesem Zusammenhang nicht weiter nachgegangen zu werden. Denn die in Rede stehenden Folgekosten, die bei richtiger Berechnung allenfalls dem von dem landwirtschaftlichen Sachverständigen angenommenen Betrag nahekommen könnten, wahrscheinlich aber wesentlich niedriger wären, werden in jedem Falle ebenfalls von dem Wertzuwachs der Parzelle 43 aufgezehrt.

2. a) Dagegen hat das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend die Anrechenbarkeit der Anwaltskosten, die der Enteignungsbetroffene im behördlichen Enteignungsverfahren aufgewendet hat, verneint. Diese Kosten stehen nicht in einem inneren Zusammenhang zu der Wertsteigerung des Restgrundstückes, der es zumutbar (vgl. BGHZ 62, 305, 307) erscheinen lassen könnte, die im Interesse eines wirksamen Rechtsschutzes aufgewendeten Anwaltsgebühren mit dem zugeflossenen Vorteil zu verrechnen.

b) Gegen die Höhe der von dem Berufungsgericht zugebilligten Anwaltsgebühren, welche die Revision zur Nachprüfung stellt, sind, was die Anzahl der Gebühren und den Gebührensatz anbelangt, rechtliche Bedenken nicht zu erheben. Der Gegenstandswert bemißt sich grundsätzlich nach dem endgültig als zutreffend ermittelten Entschädigungsbetrag (Senatsurteil in NJW 1965, 1480, 1484). Das bedeutet jedoch nur, daß für die Erstattungsfähigkeit nicht auf das Begehren des Betroffenen, sondern in der Regel auf den zuerkannten Betrag abzustellen ist. Soweit eine Vorteilsausgleichung stattfindet, ist der Gebührenberechnung aber die an sich angemessene, nicht durch die Anrechnung von Vorteilen verminderte oder auf Null reduzierte Entschädigung zugrunde zu legen. Die Gebührenberechnung soll von der materiellrechtlichen Frage der Vorteilsausgleichung frei gehalten werden. Eine andere Lösung würde zudem mittelbar zu der oben abgelehnten Anrechenbarkeit von Planungsvorteilen auf die erstattungsfähigen Anwaltskosten führen. Daher ist, soweit es um den Geschäftswert für die Berechnung der Anwaltskosten geht, auch hinsichtlich des Flurstücks 48 und der zu enteignenden Teile des Flurstücks 47 auf den Bewertungsstichtag des 30. Juni 1972 abzustellen.

Die Revision der Stadt hat demnach insoweit Erfolg, als sie die Bemessung der Entschädigung für die Parzelle 48 und des Geschäftswertes für die Berechnung der Anwaltskosten angreift; im übrigen mußte sie zurückgewiesen werden, soweit sich nicht aus den Ausführungen zu II 5 etwas anderes ergibt.

C.

Nach alledem war das Berufungsurteil auf die Revisionen des Eigentümers und der Stadt in dem aus der Urteilsformel zu I ersichtlichen Umfange aufzuheben, während die weitergehenden Rechtsmittel erfolglos bleiben mußten.

Die Sache ist insoweit zur Endentscheidung durch den Senat selbst reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO), als der Antrag der beteiligten Stadt auf Enteignung der Flurstücke 50 und 51 zurückzuweisen war.

Dagegen mußte die Sache im Umfange der Aufhebung im übrigen zur Nachholung tatrichterlicher Feststellungen (Wert der Parzelle 49 und eines Teils der Parzelle 47; Geschäftswert für die Anwaltskosten) an das Berufungsgerecht zurückverwiesen werden.

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Kröner

Boujong