

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

HessAufbauG v. 25. Oktober 1948, GVBl 139 §§ 2 - 8, 41 Abs. 1

Zur Frage der Einwirkung von vorbereitenden und von
rechtsverbindlichen Bauleitplänen auf den Verkehrswert
von Grundstücken, die zur Zeit der Enteignung noch
landwirtschaftlich genutzt wurden.

EGH, Urt. v. 13. Dezember 1962 - III ZR 164/61 OLG Frankfurt(Main)
LG Frankfurt(Main)

Verkündet am 13. Dezember 1962
Scheibl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

- 1.) der Erben der verstorbenen Eheleute Peter Bernhard
D [REDACTED]:
 - a) des Landwirts Andreas D [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-
Si [REDACTED], O [REDACTED]straße 1,
 - b) der Ehefrau des Landwirts Johann S p [REDACTED],
Anna geb. D [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
- 2.) der Ehefrau Karoline H [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
O [REDACTED]straße,
- 3.) der Erben des verstorbenen Landwirts Lorenz N [REDACTED]:
 - a) Frau Emma S c h [REDACTED] geb. N [REDACTED],
Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED], Pf [REDACTED]straße,
 - b) Dr. Josef N [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
 - c) Dr. Lorenz N [REDACTED], St [REDACTED],
- 4.) des Metzgermeisters Theodor F [REDACTED],
Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED], B [REDACTED]straße,
- 5.) des Heinz D [REDACTED] und des minderjährigen Achim
D [REDACTED], dieser vertreten durch Schuhmachermeister
Josef D [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED], Si [REDACTED]
B [REDACTED]straße,
- 6.) der Witwe Babette H a [REDACTED] geb. Sp [REDACTED],
Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
- 7.) der Ehefrau Maria Elisabetha N e [REDACTED] geb. We [REDACTED]-
[REDACTED], Fr [REDACTED]/Ma [REDACTED]-Si [REDACTED], Si [REDACTED] B [REDACTED]str. 1,
- 8.) des Philipp A [REDACTED], Hat [REDACTED]/M [REDACTED], Am Ba [REDACTED] 1,
- 9.) der Miteigentümer Frau Emma S c h [REDACTED] geb. N [REDACTED],
des Dr. Josef N [REDACTED], beide wohnhaft in Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-
Si [REDACTED], sowie des Dr. Lorenz N [REDACTED], St [REDACTED],
- 10.) des Franz G [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
Wes [REDACTED]straße,
- 11.) des August B u [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
O [REDACTED]straße,
- 12.) des Conrad P [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
Pa [REDACTED]straße,

- 2 -

- 13.) des Landwirts Karl S c [REDACTED] I, Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-
Si [REDACTED], O [REDACTED]straße,
- 14.) der Erben des verstorbenen Josef S [REDACTED]:
- a) Frau Maria Elisabetha S [REDACTED] geb. Ho [REDACTED],
Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
 - b) Frau Maria Karolina V [REDACTED], verw. Be [REDACTED],
geb. S [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
 - c) Johann Joseph S [REDACTED], Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
O [REDACTED]straße [REDACTED],
- 15.) der Witwe Anna L [REDACTED], des Leonhard Wilhelm
L [REDACTED], des Fräulein Anna Appolonia L [REDACTED],
sämtlich wohnhaft in Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],
- 16.) der Ehefrau Maria Theresia S c h u [REDACTED] geb. Ri [REDACTED],
Fr [REDACTED]/M [REDACTED]-Si [REDACTED], Si [REDACTED] B [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Sta [REDACTED] F r [REDACTED] a [REDACTED] M [REDACTED], vertreten
durch den Magistrat,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 13. Dezember 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kroft, Dr. Beyer, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil
des I. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt (Main) vom 15. Juni 1961 aufge-
hoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revi-
sionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen.

Von Rechts wegen



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

[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Kläger waren Eigentümer verschiedener Grundstücke in Si [REDACTED], welche die beklagte Sta [REDACTED] durch Beschluß vom 11. Juni 1957 ganz oder teilweise für die Anlegung eines Sportplatzes enteignet hat. Die beklagte Sta [REDACTED] hat die Entschädigung für einen Teil der Grundstücke auf 2,50 DM je qm festgesetzt und für den Rest - es handelt sich hierbei um Teilflächen der Kläger zu 11) und 12) - auf 5 DM je qm. Die Kläger haben statt 2,50 je qm 4 DM je qm verlangt und statt 5 DM je qm 7,50 DM je qm, ausgenommen die Kläger zu 15), die statt 2,50 DM je qm 7,50 DM je qm beanspruchten.

Die Kläger haben sich auf den Baunutzungsplan von 1938 berufen, wonach die für 2,50 DM je qm enteigneten Grundstücke als Bauland ausgewiesen seien, und die Ansicht vertreten, die Grundstücke wären ohne die Enteignung in gleicher Weise bebaut worden wie das benachbarte Gelände, für welches 4 DM je qm gezahlt worden sei.

Entsprechend ihrem Begehren haben die Kläger Klage erhoben und ihre Anträge gestellt.

Die beklagte Sta [REDACTED] hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat die Baulandeigenschaft des für 2,50 DM je qm enteigneten Geländes bestritten und hierzu vorgetragen: Auf Grund des Flächennutzungsplanes vom 30. September 1949 sei das enteignete Gelände wegen des Neubaus einer Umgehungsstraße im wesentlichen als Kleingartengelände vorgesehen worden. Es könne daher nicht mehr als Baugebiet behandelt werden, was es preisrechtlich auch niemals gewesen sei. Das Gelände sei nicht aufgeschlossen gewesen, und in den letzten 40 Jahren habe sich auf ihm

keine Bautätigkeit entwickelt. Die Grundstücke seien landwirtschaftlich genutzt und für 0,75 DM je qm verkauft worden.

Das Landgericht hat den Klageanträgen entsprochen, lediglich die Ansprüche der Kläger zu 15) hat es insoweit abgewiesen, als diese mehr als eine weitere Zahlung von 1,50 DM je qm verlangt hatten, hat ihnen im Ergebnis also auch nur 4,- DM je qm zuerkannt.

Auf die Berufung der beklagten Sta● hat das Berufungsgericht unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage der Kläger abgewiesen, soweit ihnen das Landgericht zu den gewährten 2,50 DM weitere 1,50 DM je qm zugesprochen hat. Im übrigen hat es das landgerichtliche Urteil, soweit dieses den Klägern zu 11) und 12) zu den gewährten 5 DM weitere 2,50 DM je qm zugesprochen hatte, bestätigt.

Mit ihrer Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Die beklagte Stadt bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1.) Das Landgericht und auch das Berufungsgericht - letzteres allerdings ohne ausdrückliche Ausführungen - gehen in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senates davon aus, daß es für die Bemessung der Entschädigung grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsbeschlusses abzustellen ist, dabei aber die Preisverhältnisse vom 17. Oktober 1936

- dem Stichtag des Preisstops - bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung für die unter Geltung der Preisstoppvorschriften enteigneten Grundstücke zugrunde zu legen und in der Folgezeit eingetretene, den Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen sind (vgl. Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 1961, S. 71, 82 und die dort zitierte Rechtsprechung).

Während jedoch das Landgericht unter Anlehnung an das Gutachten und das Ergänzungsgutachten des Sachverständigen Willi Wagenbach vom 3. Dezember 1958 und 22. Mai 1959 die Grundstücke als Bauland bewertet hat, verneint das Berufungsgericht, nachdem es noch das weitere Ergänzungsgutachten des Sachverständigen W. [REDACTED] vom 22. Dezember 1960 eingeholt und diesen persönlich vernommen hat, die Baulandeigenschaft der Grundstücke und sieht infolgedessen die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung von 2,50 DM/qm für richtig bemessen an.

II.

1.) Aufgabe der Enteignungsentschädigung ist es, das dem Enteigneten auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße auszugleichen. Die Entschädigung soll dem Betroffenen einen wirklichen Wertausgleich verschaffen. Ein solcher Wertausgleich muß in der Regel so bemessen sein, daß mit seiner Hilfe eine Sache gleicher Art und Güte, ein gleichwertiges Objekt erlangt werden kann (BGHZ 29, 217, 221 und die dort zitierte weitere Rechtsprechung). Dabei wird auf die Ermöglichung der Beschaffung eines gleichwertigen Objektes nur deshalb abgestellt, um zum Ausdruck zu bringen, daß

dem Enteigneten durch die Entschädigung das volle Äquivalent - bemessen nach dem Zeitpunkt der Zahlung - für das Genommene gegeben werden muß; damit wird nicht vorausgesetzt, daß der Enteignete sich im Einzelfall wirklich einen gleichwertigen Gegenstand wieder beschaffen könnte oder wollte. Er soll aber den Wert des Genommenen erhalten (BGHZ 4. Juni 1961 III ZR 54/61 = WM 1962, 1117).

Bei der Festsetzung der Entschädigung ist infolgedessen vom gemeinen Wert des enteigneten Gegenstandes auszugehen. Der gemeine Wert ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den enteigneten Gegenstand zu erzielende Preis, also der Verkehrswert oder der objektive Tauschwert, den der Gegenstand für jedermann hat (BGHZ 31, 238, 241).

Der Verkehrswert von Grund und Boden läßt sich in der Regel nur sehr schwer ermitteln, und der Richter ist deshalb bei der Festsetzung der Entschädigung weithin - gegebenenfalls unter Beihilfe dazu berufener Stellen - auf Schätzungen angewiesen. Diesen Schwierigkeiten trägt die Vorschrift des § 287 ZPO Rechnung (BGHZ 29, 217). Sie stellt den Tatrichter besonders frei und gewährt ihm einen großen Spielraum, so daß der Nachprüfung in der Revisionsinstanz enge Grenzen gezogen sind, und das Revisionsgericht dann, wenn der Tatrichter die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgründen dargelegt hat, nur prüfen kann, ob die Festsetzung der Entschädigung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche Tatsachen außer acht gelassen oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63).

2.) Das Berufungsgericht hat es für seine Wertermittlung entscheidend auf die "Qualität" der enteigneten

Grundstücke abgestellt und geht davon aus, daß es nicht entscheidend auf die am Bewertungsstichtag ausgeübte Nutzung, sondern auf die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke ankommt.

Dieser Ausgangspunkt ist richtig. Der Verkehrswert eines Grundstückes hängt von seiner "Qualität" ab und diese wiederum wird nicht nur durch die derzeitige Nutzung bestimmt, sondern auch wesentlich durch die mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

Bei einem noch landwirtschaftlich genutzten Grundstück wird man in der Regel einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert dann annehmen können, wenn Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ihm eine "Baulandqualität" geben. Eine solche "Baulandqualität" liegt dann vor, wenn der allgemeine Grundstücksverkehr infolge einer in Aussicht stehenden Verwirklichung der Nutzungsmöglichkeit durch Bebauung dem Grundstück einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert zubilligt. Die Frage der Bebauungsaussicht ist daher für den Verkehrswert eines noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücks von ausschlaggebender Bedeutung.

Welche sich aus Beschaffenheit und Lage eines Grundstücks ergebenden Gesichtspunkte für die Frage der Bebauungsaussicht die grundlegende Rolle spielen, hat der hier erkennende Senat in seinem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 8. November 1962 III ZR 86/61 dargelegt. Auf dieses Urteil kann insoweit verwiesen werden.

Das Berufungsgericht meint nun, eine am Bewertungsstichtag in greifbarer Nähe liegende Bebauungsaussicht verneinen zu müssen und führt hierzu aus: Der Baunutzungsplan 1938, der das enteignete Gelände als Bauland vorgesehen habe, sei durch den Flächennutzungsplan 1949, der das enteignete Gelände als "Kleingartengelände" ausweise, überholt worden. Das Gelände habe also ab 1949 grundsätzlich nicht mehr bebaut werden können. Es sei aber auch bis zum Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes 1949 kein Bauland gewesen. Denn, obwohl seit 1938 die Möglichkeit der Bebauung bestanden habe, sei bis 1949 in der ganzen Gegend nicht mehr gebaut worden. Einer späteren Bebauung hätten die Pläne entgegengestanden, die zwischen den Bahngleisen und der Umgehungsstraße einen Grünstreifen vorsähen. Es gehe auch nicht an, die geschlossene Bebauung in den Gebieten westlich der Bahngleise und östlich der Umgehungsstraße dahin zu deuten, daß im Jahre 1957 mit einer Bebauung des Geländes zwischen den Bahngleisen und der Umgehungsstraße in naher Zukunft zu rechnen gewesen wäre. Denn schon seit dem Jahre 1949 sei der unverkennbar aus den Plänen hervorgehende Wille der Sta● gewesen, daß hier nicht gebaut werden solle. Warum dieser Wille nicht hätte verwirklicht werden können, sei nicht einzusehen. Die Rechtslage wäre möglicherweise eine andere, wenn das Gelände schon vor Erlaß des Flächennutzungsplanes 1949 Bauland gewesen wäre. Dies sei aber nicht der Fall gewesen, denn die Bestimmung zu Bauland im Baunutzungsplan reiche für sich allein nicht aus, dem Land die Baulandeigenschaft zu geben. Dazu müsse auch die Erwartung einer Bebauung in naher Zukunft kommen, die, da über 10 Jahre lang tatsächlich nicht gebaut worden sei (von 1938 bis 1949) nicht bestanden habe.

Diese Erwägungen halten selbst der beschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

3.) Zutreffend geht das Berufungsgericht zwar davon aus, die Ausweisung der enteigneten Grundstücke im Baunutzungsplan 1938 als Bauland für sich allein genüge noch nicht, um eine Baulandqualität zu bejahen, vielmehr müsse noch hinzukommen, daß auf Grund der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes auch mit einer Bebauung in absehbarer Zeit habe gerechnet werden können.

Der Umstand, daß sich auf einem in den Bauleitplänen als Baugebiet ausgewiesenen Gelände noch jahrelang nach der Ausweisung in baulicher Hinsicht nichts geändert hat, kann gegen eine Baulandeigenschaft sprechen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, daß der Frage einer Bebauungsaussicht nur normale Verhältnisse zugrundegelegt werden können. Es ist aber eine Erfahrungstatsache, daß die Kriegs- und Nachkriegsjahre die natürliche Bauentwicklung abgeschnitten haben und daß von einem wieder normalen Verlauf frühestens erst von der Zeit nach der Währungsreform an gesprochen werden kann, und auch hier nur mit Einschränkungen, weil im Vordergrund zunächst der Wiederaufbau kriegszerstörter Bauten stand.

Diesen Erfahrungssatz verletzt das Berufungsgericht, wenn es meint, bis zum Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes 1949 seien die enteigneten Grundstücke kein Bauland gewesen, da bis 1949, obwohl seit 1938 die Möglichkeit der Bebauung bestanden habe, in der ganzen Gegend nicht gebaut worden sei. Aus der nicht erfolgten Bautätigkeit zumindest seit Beginn des Krieges bis zum Jahre 1949 läßt sich der vom Berufungsgericht gezogene Schluß nicht rechtfertigen.

4.) Auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht es auch, wenn das Berufungsgericht weiter meint, ab 1949 habe der Flächennutzungsplan 1949 eine Bebauung ausgeschlossen, und damit sei mit einer Bebauung in naher Zukunft zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zu rechnen gewesen.

Soweit die Revision in diesem Zusammenhange zunächst rügt, daß das Berufungsgericht seiner Entscheidung den Flächennutzungsplan 1949 zugrunde gelegt habe, obwohl dieser mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen niemals rechtswirksam geworden sei, und insoweit auch auf angebliche Verfahrensmängel hinweist, kann dies unerörtert bleiben.

Einmal beruht der Flächennutzungsplan 1949, wie die Revision selbst ausführt, auf den Vorschriften des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (HessGVBl 1948 S. 139) - HessAufbG -, und es ist zumindest zweifelhaft, ob es sich insoweit nicht um irrevisibles Recht handelt, auf dessen Verletzung die Revision gemäß § 549 Abs. 1 ZPO nicht gestützt werden kann.

Zum anderen kommt diesen Fragen aber auch keine entscheidende Bedeutung zu, da, wie im folgenden zu erörtern sein wird, das Berufungsurteil selbst bei der von ihm angenommenen Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes 1949 auf fehlerhaften Erwägungen beruht, die zu seiner Aufhebung führen müssen.

Die Frage, ob sich nach der Verkehrsauffassung die Bebauung auf ein Grundstück in absehbarer Zeit erstrecken wird und bereits von einer preiserhöhenden Auswirkung gesprochen werden kann, hängt zwar wesentlich von der gemeindlichen Bauplanung ab, wird aber nicht ausschließlich von dieser bestimmt.

Sicherlich ist nicht zu übersehen, daß die Dispositionen der Planung in sehr maßgeblicher Weise die Qualität eines Grundstückes 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. Maßgeblich bleiben immer die natürlichen Bedürfnisse und die natürliche Entwicklung. Es wird daher 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.

In der Umstufung der im Baunutzungsplan 1938 als Bauland ausgewiesenen Grundstücke durch den Flächennutzungsplan 1949 in Kleingartengelände könnte zwar eine Abschneidung der natürlichen Entwicklung aus (durchaus zulässigen) Planungsgründen gesehen werden. Dies besagt aber entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes keineswegs, daß damit das Gelände grundsätzlich nicht mehr habe bebaut werden können, eine Bauungsaussicht also nicht mehr bestanden habe.

Die Planung erfolgt nach dem Hessischen Aufbaugesetz durch "Bauleitpläne", nämlich den "Flächennutzungsplan", den "Generalbebauungsplan" und den "Baugebietsplan" als vorbereitende Pläne und durch den endgültigen "Fluchtlinienplan" und "Bebauungsplan". Erst diese beiden letzteren Pläne sind die rechtsverbindliche Darstellung und Feststellung der endgültigen Bauleitplanung. Nur die Wirkungen

des Fluchtlinienplanes und des Bebauungsplanes sind im Hessischen Aufbaugesetz (§ 8 Abs. 5 und 7) näher geregelt. Der Aufstellung der "vorbereitenden Pläne" kommt demnach eine rechtsverbindliche Wirkung nicht zu. Durch sie wird unmittelbar in das Eigentum nicht eingegriffen.

So hat auch der hier erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 28. März 1955 (BGHZ 17, 96, 99 ff) ausgesprochen, daß 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 enthält und daher einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung nicht begründet.

Selbst eine "förmliche" Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1949, der die bisher im Baunutzungsplan 1938 als Bauland ausgewiesenen Grundstücke als Kleingartengelände bezeichnete, hat nichts daran geändert, daß es sich dabei immer noch um eine unverbindliche Vorplanung gehandelt hat. Auch nach der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1949 stand in keiner Weise fest, daß diese Planung "rechtsverbindlich" werden würde. Eine Abänderung oder Aufhebung der vorbereitenden Bauleitpläne ist jederzeit möglich, und § 8 Abs. 7 HessAufbG bestimmt dazu ausdrücklich, daß für die Änderung von Bauleitplänen dasselbe Verfahren wie für die Aufstellung anzuwenden ist.

Dies zeigt, daß der Flächennutzungsplan 1949 noch nicht die Annahme rechtfertigen konnte, daß seinem Inhalt entsprechend endgültig verfahren werden würde. Auch wenn der Flächennutzungsplan 1949 die hier enteigneten Grundstücke als Kleingartengelände auswies, war noch nicht die Annahme

gerechtfertigt, eine Bebauungsaussicht sei für die Grundstücke ausgeschlossen. Da erfahrungsgemäß insbesondere in der Nähe der großen Städte und Industriegebiete Grundstücke häufig eine Umstufung erfahren und aus den Grünflächen, Landschaftsschutzgebieten und dergleichen herausgenommen werden, ja selbst ein Bauverbot Ausnahmegenehmigungen als möglich erscheinen lassen kann und daher nicht schlechthin ausreicht, einem Grundstück Bebauungsaussichten abzusprechen (EGH in WM 1960, 71, 73 = VerwRspr 12 Nr. 177; BVerwG in NJW 1959, 1649), ist es durchaus denkbar, daß der allgemeine Grundstücksverkehr unter Berücksichtigung dieser Umstände den hier in Rede stehenden Grundstücken auch trotz ihrer Ausweisung im Flächennutzungsplan 1949 als Kleingartengelände einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert als Bauland zugebilligt hat.

Es läßt sich auch nicht etwa sagen, daß die Ausweisung der enteigneten Grundstücke im Flächennutzungsplan 1949 als Kleingartengelände lediglich der Ausdruck der Situationsgebundenheit der Grundstücke war, also im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums lag (vgl. BGHZ 6, 270, 280; 15, 268, 271; 30, 338, 340). Dem widerspricht bereits die frühere Ausweisung der Grundstücke als Bauland, und der Flächennutzungsplan 1949 machte nicht die Grenzen deutlich, die dem Eigentum auf Grund seiner Lage ohnehin gesetzt waren, sondern er traf lediglich Vorsorge für eine künftige Entwicklung.

Schließlich ist auch nicht die Möglichkeit auszuschließen, daß sich der Flächennutzungsplan 1949 trotz seiner nicht rechtsverbindlichen Wirkung dennoch preismindernd auf den Verkehrswert der enteigneten Grundstücke

ausgewirkt haben kann. Zwar enthält, wie bereits ausgeführt, 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 gilt jedenfalls dann, wenn die vorbereitende Planung wieder in Fortfall kommt, also nur einen vorübergehenden Zustand schafft und nicht zu rechtsverbindlichen Auswirkungen führt. Kommt es jedoch zu einer rechtsverbindlichen Auswirkung, dann kann sich die vorbereitende Planung als endgültige "Vorwirkung" der späteren endgültigen teilweisen Entziehung der aus dem Eigentum fließenden Befugnisse oder der späteren völligen Entziehung des Eigentums und damit als bereits endgültige, entschädigungspflichtige Teilenteignung darstellen. In diesem Falle wäre die erst infolge der Ausweisung der Grundstücke im Flächennutzungsplan 1949 als Kleingartengelände eingetretene Minderung des Verkehrswertes bei Festsetzung der Enteignungsentschädigung außer Betracht zu lassen und der Wert zugrunde zu legen, den die Grundstücke zuvor hatten (BGHZ 31, 244, 251).

Ob eine solche endgültige "Vorwirkung" anzunehmen ist, unterliegt der tatrichterlichen Würdigung. Im allgemeinen wird sie nur vorliegen, wenn die vorbereitende Planung mit der endgültigen rechtsverbindlichen Auswirkung in ursächlichem Zusammenhang steht, also gewissermaßen auf die später erfolgte Eigentumsbeschränkung oder völlige Enteignung hinzielt. Es dürften jedoch keine Bedenken bestehen, eine solche endgültige "Vorwirkung"

auch dann anzunehmen, wenn zwar zwischen der vorbereitenden Planung und der späteren rechtsverbindlichen Auswirkung kein unmittelbarer Zusammenhang besteht, aber die Auswirkung dennoch im Endergebnis dieselbe wie bei einem unmittelbaren Zusammenhang ist.

III.

Hiernach läßt sich das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht halten. Auch mit einer anderen Begründung ist es nicht zu halten, da das Berufungsgericht die für die Wertermittlung erforderlichen tatsächlichen Grundlagen nicht festgestellt und sich insoweit auch nicht die gutachtlichen Ausführungen des Sachverständigen Wagenbach zu eigen gemacht hat, wozu es, von seinem Standpunkt aus gesehen, keine Veranlassung gehabt hat.

Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

In der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht unter Umständen weiter zu berücksichtigen haben, daß zwischen dem Flächennutzungsplan 1949 und der Enteignung im Jahre 1957 der Magistratsbeschuß vom 9./13. Februar 1956 ergangen ist, in dem das hier in Rede stehende Gelände zum Sportplatz erklärt worden ist. Welche rechtliche und tatsächliche Wirkung diesem Beschluß zukommt, bedarf noch der Aufklärung. Möglicherweise aber sind durch ihn bereits alle entscheidenden Wirkungen auf die Verfügungsfreiheit der Kläger hinsichtlich der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke herbeigeführt worden. Enteignet worden wäre dann ein Gelände, das möglicherweise seit diesem Zeitpunkt eine Baulandqualität und damit einen über den land-

wirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert nicht mehr besessen hätte. In diesem Falle hätte aber die Erklärung des Geländes zum Sportplatz die im Jahre 1957 vollzogene Enteignung bereits eingeleitet. Mit dem Magistratsbeschluß von 1956 hätten die als Einheit aufzufassenden Enteignungsmaßnahmen bereits begonnen (BGHZ 31, 244, 251).

Wäre die Erklärung des Geländes zum Sportplatz bereits als Einleitung der Enteignung und damit als entschädigungspflichtige (Teil-)Enteignung zu würdigen, dann wäre bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung von der Qualität auszugehen, die die Grundstücke vor dem Zeitpunkt aufwiesen, als sie durch die Erklärung zum Sportplatz von der weiteren Bauentwicklung ausgeschlossen wurden. Bei Ermittlung der Qualität der Grundstücke (Bauland oder nicht) wäre die Qualitätsminderung infolge der Erklärung zum Sportplatz nicht zu berücksichtigen. Dabei ist jedoch zur Klarstellung zu bemerken, daß diese Frage verschieden ist von der, welcher Zeitpunkt für die Bewertung der Grundstücke maßgeblich ist. Diese hätte bei der Annahme eines sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsprozesses (Erklärung zum Sportplatz 1956 - Enteignung der Grundstücke 1957) so zu erfolgen, als wenn die Grundstücke im Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsbeschlusses die vor der Erklärung zum Sportplatz vorliegende Qualität besessen hätten.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens hängt von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits ab. Sie muß daher dem Berufungsgericht überlassen bleiben.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Gähtgens

Dr. Reinhardt