

22

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BBauG §§ 85 Abs. 1 Ziff. 1, 110, 111

- 1) Im Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG setzt eine Teileinigung im Sinne des § 111 BBauG zwingend das Vorhandensein eines Bebauungsplanes voraus. Dagegen bleibt es für die Wirksamkeit der Teileinigung ohne Einfluß, wenn von dem einen oder anderen der Beteiligten lediglich die Rechtsgültigkeit des vorhandenen Bebauungsplanes in Zweifel gezogen worden ist.
- 2) Die wirksame Teileinigung beendet das Enteignungsverfahren, soweit die Einigung über den Übergang oder die Belastung des Eigentums reicht.
- 3) Die Teileinigung erlangt, anders als die Volleinigung (§ 110 Abs. 3 BBauG), rechtliche Wirksamkeit erst durch ihre Aufnahme in einen Enteignungsbeschluß.

BBauG § 95 Abs. 1

Die gleichen Grundsätze, die die Rechtsprechung, auch im Anwendungsbereich des Bundesbaugesetzes, dazu geführt haben, in Zeiten schwankender/^{Grundstückspreise} den Bewertungstichtag für den Verkehrswert in den Fällen zu verschieben, in denen die Entschädigung nicht unwesentlich unrichtig festgesetzt oder nicht oder unangemessen verzögert gezahlt worden ist, führen zu einer Zurückverlegung des Bewertungstichtages, wenn die Auszahlung der Entschädigung schon erfolgt ist, bevor die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entschieden hat.

BGH, Urt.v. 19. Dezember 1966 - III ZR 212/65 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 212/65

URTEIL

Verkündet am

19. Dezember 1966
Schorm, Justiz-
angestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betr. die Enteignung der im Grundbuch von B. [REDACTED] VL 70
Bl. [REDACTED] 7 eingetragenen Grundstücksparzellen Flur [REDACTED] 2
Nr. 60/1, Nr. 24/1 und Nr. 24/5.

Beteiligte:

1. Ehefrau Martha Grete Betti B. [REDACTED], geborene
K. [REDACTED], O. [REDACTED], F. [REDACTED]-R. [REDACTED]-Straße [REDACTED]

Eigentümerin, Antragstellerin für das gericht-
liche Verfahren und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

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

Enteignungsbegünstigte, Antragsgegnerin für das
gerichtliche Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der Senator für das Bauwesen
als Enteignungsbehörde.

hh

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 1. gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 29. September 1965 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 1. hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligte zu 1. (im folgenden Eigentümerin genannt) war Eigentümerin der im Grundbuch von B. VL 70 Bl. 7 eingetragenen Grundstücksparzellen Flur 2 Nr. 60/1 (7.716 qm groß), Nr. 24/1 (5569 qm groß) und Nr. 24/3 (6925 qm groß). Die Grundstücke liegen südöstlich des Umdeiches im sogenannten Hafenerweiterungsgebiet am linken Weserufer. Sie waren verpachtet und wurden von den Pächtern als Grünland oder Ackerland benutzt.

Am 8. März 1962 stellte die Stadtgemeinde B. beim Senator für das Bauwesen als Enteignungsbehörde den Antrag, die Flurstücke 2 Nr. 60/1, 24/1, und einen 939 qm großen



Teil des Flurstücks Nr. 24/3 (jetzige Flurbezeichnung Nr. 24/5) zu enteignen. In der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde am 7. Mai 1962 erhob die Eigentümerin gegen die Zulässigkeit der Enteignung Einwendungen und führte dazu u.a. aus, daß der der Enteignung zugrundeliegende Bebauungsplan vom 5./11. Dezember 1961 (Bebauungsplan Nr. 500) ungültig sei. Nach weiteren Erörterungen traf die Eigentümerin in diesem Termin - gemeinsam mit anderen vom Enteignungsverfahren im Hafenerweiterungsgebiet betroffenen Grundstückseigentümern - mit der Stadtgemeinde Bremen eine Teileinigung. Die Eigentümerin übertrug hierin der Stadtgemeinde Bremen mit Wirkung ab 1. Mai 1962 das Eigentum und den Besitz an ihren vom Enteignungsantrag betroffenen Grundstücken. Als Mindestentschädigung wurde ein Betrag von 4,25 DM je qm vereinbart. Die endgültige Höhe der Enteignungsentschädigung sollte nach erneuter Verhandlung durch die Enteignungsbehörde festgesetzt werden. Die Kosten des Enteignungsverfahrens einschließlich der Teileinigung übernahm die Stadtgemeinde Bremen. Dazu wurde in der Teileinigung weiter bestimmt, daß die Stadtgemeinde Bremen auch diejenigen Kosten tragen sollte, die der Eigentümerin durch die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstanden seien, und zwar in Höhe von drei Gebühren nach einem Geschäftswert, der sich aus der nach der Teileinigung zu zahlenden Entschädigung ergebe.

Nachdem die vereinbarte Mindestentschädigung von 60 452 DM (14.224 qm à 4,25 DM) nebst Zinsen gezahlt worden war, erließ die Enteignungsbehörde am 3. September 1962 eine Ausführungsanordnung, die am 12. September 1962 mit einer Rechtsmittelbelehrung an die Eigentümerin zugestellt, von dieser aber nicht angefochten wurde.

dh

In der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde am 6. April 1964 beantragte die Eigentümerin ausweislich des Protokolls, die Entschädigung in Land festzusetzen. Hilfsweise stellte die Eigentümerin den Antrag, ihr unter Berücksichtigung ihres objektiven und subjektiven Schadens eine angemessene Geldentschädigung zu gewähren, und die Grundstücke dabei als Hafen- (Industrie-) Vorratsland zu bewerten.

Nach Einholung eines Gutachtens des Gutachterausschusses der Stadt B. vom 18. April 1962 erließ die Enteignungsbehörde am 25. Mai 1964 einen Enteignungsbeschuß. In diesem lehnte sie das Begehren der Eigentümerin auf Entschädigung in Ersatzland ab und setzte die von der Stadtgemeinde B. zu zahlende Enteignungsentschädigung auf 60 452 DM für den Grund und Boden und auf 600 DM für Bauwerke fest. In dem Enteignungsbeschuß ist weiterhin bestimmt, daß die Stadtgemeinde B. die Auslagen des Rechtsanwalts der Eigentümerin sowie dessen Gebühren nach einem Geschäftswert von 24 893,75 DM zu erstatten habe.

Gegen diesen, ihr am 29. Mai 1964 zugestellten Enteignungsbeschuß vom 25. Mai 1964 hat die Eigentümerin mit einem am 29. Juni 1964 bei der Enteignungsbehörde eingegangenen Schriftsatz vom 27. Juni 1964 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Die Eigentümerin hat hierzu vorgetragen: Die Enteignungsbehörde habe verkannt, daß der Enteignungsantrag der Stadtgemeinde B. unzulässig sei. Grundlage für die beantragte Enteignung sei der Bebauungsplan Nr. 500. Dieser Bebauungsplan sei aber ungültig, weil das Auslegungsverfahren nicht ordnungsmäßig durchgeführt worden sei, und weil die in ihm

enthaltenen Festsetzungen nicht ausreichend konkretisiert seien. Darüber hinaus ziele der Enteignungsantrag der Stadtgemeinde B[REDACTED] auf eine unzulässige Vorratsenteignung ab. Ihre Grundstücke würden, wenn überhaupt, erst zu einem späteren Zeitpunkt für den Hafenausbau benötigt. Sie habe auf ihre Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Enteignung niemals verzichtet. Zwar lehne sie den Hafenausbau am linken Weserufer nicht grundsätzlich ab, habe die Zulässigkeit des zurzeit eingeleiteten Enteignungsverfahrens aber immer bekämpft. Die Teileinigung vom 7. Mai 1962 enthalte nach ihrem Wortlaut und Sinn keinen Verzicht auf Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Enteignung. Während verschiedene Eigentümer der Stadtgemeinde B[REDACTED] lediglich den Besitz der Grundstücke gegen Zahlung einer laufenden Entschädigung übertragen hätten, habe sie sich mit einem Eigentumsübergang einverstanden erklärt, weil sie Wert auf die Auszahlung der Mindestentschädigung gelegt habe, die die Stadtgemeinde B[REDACTED] von einer Übereignung abhängig gemacht habe. Darüber hinaus sei ein etwaiger Verzicht auf Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Enteignung auch wirkungslos, da die Enteignung wegen der Ungültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 500 jeder gesetzlichen Grundlage entbehre. Die Enteignungsbehörde habe auch ihren Hilfsantrag auf Gewährung von Ersatzland zu Unrecht zurückgewiesen. Ihre Grundstücke im Hafenerweiterungsgebiet seien seit vielen Jahren als Kapitalgrundlage für einen Ausbau und eine Erweiterung ihres Geschäftsbetriebes in Osterholz-Scharmbeck bestimmt. Die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung von 4,25 DM je qm für den Grund und Boden sei auch zu gering. Entgegen der Ansicht der Enteignungsbehörde dürfe nicht auf die in diesem

dh

Gebiet tatsächlich gezahlten Grundstückspreise abgestellt werden. Wegen der von der Stadtgemeinde B[redacted] geschaffenen Verhältnisse habe sich in Niedervieland kein gesunder Grundstücksverkehr entwickeln können. Schon vor dem ersten Weltkrieg seien die Grundstücke als Bauland angesehen worden. An den vorhandenen Straßenzügen habe die Bebauung begonnen. Es habe sich damit eine Entwicklung abgezeichnet, die bei organischer Weiterführung dazu geführt haben würde, daß das gesamte Gebiet der Ortsteile Rablinghausen, Strom, Lankenau, Seehausen und Hasenbüren als Folge der natürlichen Ausdehnung B[redacted] von der städtischen Bebauung erfaßt worden wäre. Diese natürliche Weiterentwicklung habe die Stadtgemeinde B[redacted] verhindert, weil sie seit langem die Absicht gehabt habe, im Niedervieland Häfen zu errichten. Derartige Pläne hätten schon in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg bestanden. 1922 habe die Stadtgemeinde B[redacted], um die Schaffung von Häfen im Niedervieland vorzubereiten, ein umfassendes Enteignungsverfahren eingeleitet. Der Beschluß über die Verleihung des Enteignungsrechtes sei jedoch später wieder aufgehoben worden. Auch in der Folgezeit habe die Stadtgemeinde Bremen das Niedervieland weiterhin als Hafenerweiterungsgebiet angesehen und mit Rücksicht hierauf die Bebauung verhindert. Wenn das Niedervieland in den Flächennutzungsplänen von 1951 und 1957/1958 als landwirtschaftliches Gebiet ausgewiesen worden sei, so handele es sich hierbei nicht um eine ernstgemeinte Planung, sondern um eine Hypothese, deren Verwirklichung niemals ernsthaft in Betracht gezogen worden sei. Als der Flächennutzungsplan von 1957/1958 ausgearbeitet worden sei, habe bereits die Absicht bestanden, in absehbarer Zeit auf dem linken

Weserufer neue Häfen zu schaffen. Das ergebe sich auch daraus, daß im Flächennutzungsplan 1957/58 die jetzigen Grenzen des Hafenerweiterungsgebiets bereits eingezeichnet seien. Die Grundstücke im Niedervieland müßten daher, da die Stadtgemeinde B. ihre natürliche Weiterentwicklung verhindert habe, als Bauerwartungsland, zumindest aber als Hafen-(Industrie-) Vorratsland bewertet werden. Wenn man von dieser allein richtigen Beurteilung ausgehe, sei eine erheblich höhere Entschädigung als 4,25 DM je qm angemessen. In einem Vorort von Oldenburg sei für bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ein Preis von 22,- DM je qm und für Hinterland ein solcher von 18,- DM je qm gezahlt worden. In Ofen, vor Bad Zwischenahn, seien tiefer gelegene Flächen für 10,- DM bis 15,- DM je qm angekauft worden. Sie selbst habe für eine niedrig gelegene sumpfige bisherige Kuhweide, die als reines Hinterland nicht einmal einen Zuweg besitze, 16,- DM je qm bezahlen müssen. In Hamburg sei für 3 m tiefer gelegenes und etwa 30 km vom Stadtzenrum entferntes Außendeichgelände ein Durchschnittspreis von 10,30 DM je qm von der Stadt, die dieses Gelände für den Hafenbau benötigt habe, gezahlt worden. Die Enteignungsbehörde, die die Entschädigung für Grundstücke im Niedervieland einheitlich auf 4,25 DM je qm bemesse, berücksichtige auch nicht das Preisgefälle von 1 : 3, das zwischen Hasenbüren und Rablinghausen bestehe. Wenn für Hasenbüren eine Entschädigung von 4,25 DM je qm angemessen sei, so ergebe sich für Rablinghausen eine Entschädigung von 12,75 DM je qm. Im übrigen seien für Grundstücke im Bereich des Gutes Grolland in zwei Fällen Preise von 6,- DM je qm gewährt worden, und zwar in einem Fall durch das Amtsgericht als Enteignungsbehörde, und in einem anderen Fall bei einem freihändigen Ankauf.

Die Eigentümerin hat beantragt,

1. den Enteignungsantrag vom 7. März 1962 als unzulässig zurückzuweisen,
2. hilfsweise im Falle der Zulässigkeit der Enteignung die Entschädigung in Land festzusetzen,
3. weiter hilfsweise der Antragstellerin eine angemessene Entschädigung zu bezahlen.

Die Stadtgemeinde B[REDACTED] hat beantragt, den Antrag der Eigentümerin auf gerichtliche Entscheidung vom 27. Juni 1964 als unbegründet zurückzuweisen.

Sie hat hierzu vorgetragen: Die Eigentümerin könne mit Rücksicht auf die Teileinigung und die rechtskräftig gewordene Ausführungsanordnung vom 3. September 1962 keine Einwendungen mehr gegen die Zulässigkeit der Enteignung erheben. Desgleichen habe die Eigentümerin keinen Anspruch auf Ersatzland, dies auch schon deshalb nicht, weil die Art der Entschädigung, nämlich die Entschädigung in Geld, durch die Teileinigung vom 7. Mai 1962 verbindlich festgelegt worden sei. Die festgesetzte Entschädigung von 4,25 DM je qm sei angemessen. Zu diesem Preise habe sie in einer Vielzahl von Fällen im Hafenerweiterungsgebiet Grundstücke freihändig angekauft.

Die Baulandkammer hat den Hauptantrag der Eigentümerin als unzulässig verworfen und ihre Hilfsanträge als unbegründet zurückgewiesen, jedoch mit der Maßgabe, daß die Stadtgemeinde B[REDACTED] neben den Auslagen des Rechtsanwalts der Eigentümerin auch dessen im Verfahren vor der Enteignungsbehörde entstandene Gebühren zu erstatten hat, und zwar drei Gebühren nach einem Geschäftswert von 60 452,- DM.

Gegen das Urteil der Baulandkammer hat die Eigentümerin Berufung eingelegt und ihre Anträge aus erster Instanz wiederholt. Dabei hat sie ergänzend vorgetragen: Sie sei der Auffassung, daß sie an sich berechtigt sei, das Eigentum an den enteigneten Grundstücken zu kondizieren. Diesen Anspruch wolle sie aber nicht geltend machen, um nicht gegen das Verbot des "venire contra factum proprium" zu verstoßen. Ihr Hauptantrag, den sie schon im ersten Rechtszug gestellt habe, zielle darauf ab, daß sie in der Entschädigungsfrage ebenso gestellt werde, wie andere Eigentümer im Falle einer wirksamen Festsetzung eines neuen Bebauungsplanes und eines dann zulässigen Enteignungsverfahrens stünden. Der Antrag sei daher so zu verstehen, daß der Beschluß der Enteignungsbehörde über die Entschädigung aufgehoben und die Enteignungsbehörde angewiesen werden solle, über die Entschädigung erst dann zu entscheiden, wenn ein wirksamer Bebauungsplan und die weiteren Voraussetzungen der Enteignung gegeben seien.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Eigentümerin unter geringfügiger Abänderung der Kostenentscheidung des erstinstanzlichen Urteils als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Eigentümerin ihre bisher gestellten Anträge weiter, jedoch mit Ausnahme des ersten Hilfsantrages (Ersatzlandantrag), der von ihr fallengelassen wird.

Die Stadtgemeinde B. bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hält den Hauptantrag der Eigen-

tümerin, den Enteignungsantrag der Stadtgemeinde B. als unzulässig zurückzuweisen, für unzulässig; es führt aus, die nach § 111 BBauG zulässige Teileinigung vom 7. Mai 1962 sei als öffentlich-rechtlicher Vertrag für die Beteiligten und darüber hinaus für die Enteignungsbehörde rechtlich bindend; damit stehe die Zulässigkeit der Enteignung für das weitere Verfahren unanfechtbar fest; für einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung sei insoweit kein Raum.

Hierbei, so erwägt das Berufungsgericht, könne es auf sich beruhen, ob der Bebauungsplan Nr. 500, zu dessen Verwirklichung die beantragte Enteignung diene, wirksam sei oder nicht, und ob die übrigen Voraussetzungen für eine Enteignung vorgelegen hätten oder nicht. Denn die Dispositionsbefugnis der Beteiligten des Enteignungsverfahrens reiche soweit, daß sie auch dann eine Teileinigung über den Eigentumsübergang schließen könnten, wenn die Enteignung unzulässig sein sollte. Expropriationsverträge zwischen dem Eigentümer und dem Enteignungsunternehmen seien im Enteignungsrecht seit jeher anerkannt. Ein innerer Grund, die Gültigkeit dieser Verträge davon abhängig zu machen, daß die Voraussetzungen der Enteignung erfüllt seien, bestehe nicht. Der Eigentümer wäre, gleichgültig, ob die Enteignungsvoraussetzungen vorlägen oder nicht, berechtigt, sein Eigentum auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages an die Enteignungsbegünstigte zu übertragen. Diese dem Eigentümer zustehende Verfügungsgewalt sei auch dann zu beachten, wenn die Gültigkeit von Eini-gung oder Teileinigung zu beurteilen sei. Davon gingen auch §§ 110, 111 BBauG aus. § 106 VwGO mache die Wirksamkeit eines Prozeßvergleiches ausdrücklich davon abhängig,

daß die Parteien über den Gegenstand der Klage verfügen können. §§ 110, 111 BBauG enthielten eine derartige Einschränkung nicht. Das rechtfertige den Schluß, daß der Gesetzgeber die Verfügungsgewalt der Beteiligten im Enteignungsverfahren als selbstverständlich voraussetze. Für die Auffassung, daß die Gültigkeit der Einigung und der Teileinigung von der Zulässigkeit der beantragten Enteignung unabhängig sei, spräche auch § 110 Abs. 3 BBauG, der die Einigung einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschuß gleichstelle. Aus dieser Vorschrift sei zu entnehmen, daß die Einigung, wenn man von den besonderen Ungültigkeitsgründen absehe, die sich aus ihrem Charakter als Vertrag ergeben könnten (Willensmängel usw.), bei der Beurteilung ihrer Gültigkeit grundsätzlich ebenso zu behandeln sei, wie ein unanfechtbarer Enteignungsbeschuß. Ein Enteignungsbeschuß, der unanfechtbar geworden sei, sei aber auch dann gültig, wenn die beantragte Enteignung unzulässig gewesen sei. Das gleiche gelte gemäß § 110 Abs. 3 BBauG für die Einigung. Da die Teileinigung lediglich eine Unterart der Einigung sei, sei ihre Gültigkeit nach den gleichen Grundsätzen zu beurteilen. Dem stehe nicht entgegen, daß § 111 BBauG keine Bezugnahme auf § 110 Abs. 3 BBauG enthalte. Das beruhe allein darauf, daß das Bundesbaugesetz keinen Teilenteignungsbeschuß kenne. Es bedeute aber nicht, daß die Gültigkeit von Teileinigungen strenger beurteilt werden solle als die von Volleinigungen. Die Gleichbehandlung von Einigung und Teileinigung einerseits und unanfechtbarem Enteignungsbeschuß andererseits möge zwar dort ihre Grenze finden, wo die Einigung gegen überwiegende öffentliche Interessen oder Rechte Dritter verstoße. Durch die Teileinigung vom 7. Mai 1962 seien aber weder öffentliche Belange noch Rechte Dritter beeinträchtigt worden.

2. Diesen Erwägungen ist jedenfalls in ihrem Ergebnis beizupflichten.

Da die Teileinigung im Sinne des § 111 BBauG eine Maßnahme im Rahmen des Enteignungsverfahrens darstellt, setzt sie, wenn es sich, wie hier, um eine Enteignung nach § 85 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG handelt, zwingend das Vorhandensein eines Bebauungsplanes voraus. Fehlt es an dieser Voraussetzung, so läßt sich diese nicht durch eine Einigung zwischen der Beteiligten ersetzen. Dies ginge, wie der Revision zuzugeben ist, über den Rahmen der Dispositionsbefugnisse der an der Einigung Beteiligten hinaus, da insoweit die Voraussetzungen einer Enteignung sich objektiv bestimmen und nicht vom Willen der Beteiligten abhängig sein können. Wenn dennoch die Volleinigung im Sinne des § 110 BBauG ohne Vorbehalt, also auch bei überhaupt unzulässigem Enteignungsverfahren, einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluß gleich steht, so beruht dies ausschließlich auf der gesetzlichen Vorschrift des § 110 Abs. 3 BBauG. Es darf aber angenommen werden, daß der Gesetzgeber bei dieser Bestimmung davon ausging, bei offenkundiger Unzulässigkeit des Enteignungsverfahrens werde bereits die Enteignungsbehörde davon abzu- sehen haben, überhaupt auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken. Denn es wäre sicherlich als ein Mißbrauch ihrer Amtsbefugnisse anzusehen, wenn die Enteignungsbehörde auf eine die Einigung fördernde Teil- oder gar Volleinigung zwischen den Beteiligten hinwirken würde, obgleich ihr ersichtlich ist, daß ohne die Einigung ihre Entscheidung zur Ablehnung des Enteignungs- antrages führen müßte. Wollen die Beteiligten sich dennoch einigen, so müßte dies in Form eines privatrechtlichen Vertrages erfolgen, andernfalls ein Mißbrauch des Enteignungsverfahrens vorläge, der zwar bei der Volleinigung, aber infolge der gesetzlichen Regelung auch nur bei dieser,

zu einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluß führen würde, da bei der Teileinigung die Bestimmung des § 110 Abs. 3 BBauG mangels einer Bezugnahme in § 111 BBauG auf sie keine Anwendung findet (vgl. Schütz-Frohberg, Komm. z. BBauG, 2. Aufl. § 110 Anm. 1).

Der Fall einer offensichtlichen Unzulässigkeit des Enteignungsverfahrens lag hier jedoch nicht vor. Denn es bestand der Bebauungsplan Nr. 500, nur wurde er von der Eigentümerin auf Grund von ihr behaupteter formeller und materieller Fehler für rechtsungültig gehalten, während ihn die Stadtgemeinde Bremen für fehlerfrei und damit als rechtsgültig ansah. Der Revision kann aber nicht darin gefolgt werden, der Umstand, daß das Berufungsgericht die Frage der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes dahingestellt gelassen habe, zwingt dazu, die Sachlage in der Revisionsinstanz so anzusehen, als wenn überhaupt kein Bebauungsplan vorgelegen habe, es also offensichtlich an einer zwingenden Voraussetzung des Enteignungsverfahrens gefehlt habe. Dies hat auch das Berufungsgericht nicht angenommen. Dahingestellt gelassen hat das Berufungsgericht nicht das Vorliegen des Bebauungsplanes als solchen, sondern nur die Begründetheit von Zweifeln, die von der Eigentümerin hinsichtlich seiner Rechtsgültigkeit geltend gemacht worden waren.

Der Sinn und Zweck der Teil- und Volleinigungen im Enteignungsverfahren ist es aber auch, in einem Fall, in dem die Sach- und Rechtslage von den Beteiligten verschieden beurteilt wird, ohne daß die Unzulässigkeit des Enteignungsverfahrens offen zutage liegt, die infolge der gegenteiligen Ansichten der Beteiligten zweifelhafte Sach- und Rechtslage nicht der Entscheidung der Enteignungs-

behörde zu unterstellen, sondern im Interesse der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens durch die Einigung gegenstandslos zu machen. Das aber liegt im Rahmen der Dispositionsbefugnisse der Beteiligten, da sie sich mit einer solchen Einigung nicht über zwingende Voraussetzungen des Enteignungsverfahrens hinwegsetzen, sondern in Wirklichkeit nur einen zwischen ihnen bestehenden Streit beilegen. Anders wäre, wie schon gesagt, die Rechtslage nur zu beurteilen, wenn es überhaupt an einem Bebauungsplan gefehlt hätte, so daß sich bereits die Bereitschaft der Enteignungsbehörde, bei der Einigung mitzuwirken, als ein Amtsmißbrauch dargestellt hätte. Etwas derartiges behauptet auch die Revision nicht. Jedenfalls kann auch sie nicht in Abrede stellen, daß der Bebauungsplan vorliegt und die Widerlegung der Vermutung seiner Rechtsgültigkeit ohne die Lösung schwieriger Rechtsfragen nicht möglich ist.

Danach konnte aber das Berufungsgericht Zweifel an der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 500 dahingestellt sein lassen und ohne Rechtsirrtum zu der Annahme gelangen, daß diese Zweifel durch die Teileinigung gegenstandslos geworden waren.

Dem steht auch nicht der Einwand der Revision entgegen, die Eigentümerin habe ihre Zweifel an der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 500 in der Verhandlung vor der Enteignungsbehörde, in der es zu der Teileinigung kam, niemals fallengelassen. Im Tatbestand des Berufungsurteils ist hierzu festgestellt: In der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde am 7. Mai 1962 habe die Eigentümerin gegen die Zulässigkeit der Enteignung Einwendungen erhoben und dazu ausgeführt, daß der der Enteignung zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 500 ungültig sei.

Nach weiteren Erörterungen sei dann die Teileinigung erfolgt. Die in einem besonderen Protokoll festgehaltene Teileinigung enthält aber keinerlei Vorbehalte der Eigentümerin, noch ist aus ihr etwa ersichtlich, daß sie nur unter der Bedingung einer noch nachzuprüfenden Gültigkeit des Bebauungsplanes abgeschlossen worden sei. Die Eigentümerin hat auch selbst nicht behauptet, daß der Teileinigung neben dem schriftlich niedergelegten Inhalt etwa noch mündlich getroffene Abreden zugrundegelegen hätten. Auszugehen ist daher von dem schriftlich niedergelegten Inhalt der Teileinigung, und es bleibt bedeutungslos, ob die Eigentümerin ihre Zweifel an der Gültigkeit des Bebauungsplanes auch im Rahmen der Teileinigung nicht fallenlassen wollte. Jedenfalls hätte sie dies zum Ausdruck bringen müssen. Da sie es nicht getan hat, kann auch dahingestellt bleiben, ob eine unter Vorbehalt oder einer Bedingung abgeschlossene Teileinigung etwa als ein einer Bedingung feindliches und damit nichtiges Rechtsgeschäft anzusehen gewesen wäre.

3. Ohne Rechtsirrtum ist mithin das Berufungsgericht zur Annahme einer rechtswirksamen Teileinigung zwischen der Eigentümerin und der Stadtgemeinde B. gelangt. Die Teileinigung bedeutete aber zugleich einen Verzicht der Beteiligten auf die Geltendmachung eines anderen Standpunktes, als sie ihn gemeinsam zur Enteignung in der Teileinigung angenommen hatten. Fehlt auch in § 111 BBauG eine Angabe über die Wirkung der Teileinigung, so ist doch aus dem in ihm enthaltenen zweiten Satz "Im übrigen nimmt das Enteignungsverfahren seinen Fortgang" gewissermaßen im Umkehrschluß zu entnehmen, daß das Enteignungsverfahren keinen Fortgang mehr nimmt, soweit die Einigung über den

Übergang oder die Belastung des Eigentums reicht. Dies bedeutet, daß das Enteignungsverfahren insoweit für die an der Einigung Beteiligten, aber auch für die Enteignungsbehörde beendet ist. Die Enteignungsbehörde ist nicht mehr befugt, von der Einigung abzuweichen. Sie ist, soweit die Einigung reicht, in ihrer Entscheidung an die Einigung gebunden und kann sie, um ihr zur praktischen Wirksamkeit zu verhelfen, nur noch in ihre Entscheidung aufnehmen. Das hat aber notwendig zur Folge, daß auch die an der Einigung Beteiligten nicht mehr befugt sind, gegen die Entscheidung der Enteignungsbehörde insoweit, als sie die Einigung in sich aufgenommen hat, Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu stellen. Wollte man dies nicht annehmen, so bliebe eine Teileinigung im Rahmen des § 111 BBauG sinnlos (Brügelmann-Pohl, BBauG, § 111 Anm. 3 a und b).

4. Wie bereits bemerkt, hätte eine wirksame Teileinigung zur praktischen Wirksamkeit nur durch ihre Aufnahme in den Enteignungsbeschluß kommen können. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, ihr überhaupt zu einer Wirkung zu verhelfen, da sie nicht wie eine Volleinigung einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluß gleichgestellt ist, und die Wirkung eines solchen Enteignungsbeschlusses nur durch ihre Aufnahme in einen Enteignungsbeschluß erhalten kann. Da die Enteignungsbehörde den Inhalt der Teileinigung in ihren Beschlüssen nicht aufgenommen hat, der Enteignungsbeschluß also keinen ausdrücklichen Ausspruch über die Enteignung enthält, könnte es fraglich erscheinen, ob im vorliegenden Fall die Enteignung dem Grunde nach überhaupt erfolgt ist. Da aber die Enteignungsbehörde den Inhalt der Teileinigung in den

Gründen des Enteignungsbeschlusses anführt, kann dies als ausreichend angesehen werden.

Wird somit die vom Berufungsgericht angenommene Unzulässigkeit des Hauptantrages der Eigentümerin im Ergebnis bereits davon getragen, daß die Teileinigung vom 7. Mai 1962 den Antrag auf gerichtliche Entscheidung ausschloß, bedarf es keines Eingehens mehr auf die weiteren Erörterungen des Berufungsgerichts, die - wenn auch aus anderem rechtlichen Gesichtspunkt - gleichfalls zur Annahme der Unzulässigkeit des Hauptantrages der Eigentümerin führen. Insbesondere kann es dahingestellt bleiben, welche Wirkungen der Ausführungsanordnung der Enteignungsbehörde vom 3. September 1962 zukamen, und ob möglicherweise nicht schon dadurch, daß die Eigentümerin die Ausführungsanordnung mit dem zulässigen Rechtsmittel nicht angriff, der Antrag auf gerichtliche Entscheidung, soweit der Enteignungsgrund in Rede stand, ausgeschlossen wurde.

II.

1. Soweit der Anspruch der Eigentümerin auf Entschädigung in Ersatzland abgelehnt worden ist, hat die Eigentümerin diesen Anspruch in der Revisionsinstanz fallen lassen, so daß es einer Erörterung hierzu nicht mehr bedarf.

2. Aber auch die Rügen der Revision, die sich gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts über die Höhe der Entschädigung richten, bleiben erfolglos.

a) Das Berufungsgericht hat die Entschädigungshöhe nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ermittelt.

Seiner Wertermittlung hat es hierbei den Zustand der Grundstücke im Oktober 1960, spätestens am 18. Januar 1962, das ist der Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 500, zugrundegelegt, und auf die Preisverhältnisse am 25. Mai 1964, dem Tag des Erlasses des Enteignungsbeschlusses, abgestellt. Dieser Ausgangspunkt des Berufungsgerichts läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Diese Zeitpunkte werden auch von der Revision als grundsätzliche Ausgangsdaten nicht beanstandet, die Angriffe richten sich vielmehr ausschließlich darauf, daß die Qualitätsbewertung und Preisbemessung für diese Zeitpunkte nicht richtig erfolgt seien.

Bei seiner Qualitätsbemessung kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß den enteigneten Grundstücken die Qualität von Bauerwartungsland im Sinne einer Wohnbesiedlung nicht beizumessen gewesen sei. Zutreffend geht das Berufungsgericht dabei, wie auch die Revision nicht in Abrede stellt, in Anlehnung an die Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. insbesondere BGHZ 39, 198, 202 ff) davon aus, ein noch landwirtschaftlich genutztes Grundstück sei dann als Bauerwartungsland im bezeichneten Sinne anzusehen, wenn seine Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten oder zu erhoffen sei, und wenn sich diese Bauerwartung bereits wertsteigernd bemerkbar mache.

Die Revision irrt jedoch, wenn sie annimmt, die erste dieser Voraussetzungen (Bebaubarkeit in absehbarer Zeit) habe das Berufungsgericht nicht ernsthaft in Zweifel gezogen und habe daher bei Prüfung der Frage, ob auf Grund dieser Bauerwartung bereits eine Steigerung der Grundstückspreise festzustellen gewesen sei, diese Bebaubarkeit

in absehbarer Zeit nicht wieder, wie geschehen, ausklammern dürfen. Es ist zwar richtig, daß die von dem Berufungsgericht auf Seite 22 seines Urteils gewählte Formulierung "von diesen beiden Voraussetzungen war ... im Bewertungsstichtag zumindest die zweite nicht erfüllt" dafür sprechen könnte, daß das Berufungsgericht das Vorliegen dieser ersten Voraussetzung offengelassen hat. Aus dem Zusammenhalt seiner hierzu angestellten sehr ausführlichen Erwägungen ergibt sich jedoch eindeutig, daß das Berufungsgericht auch die Frage der Bebaubarkeit in absehbarer Zeit verneint hat, ohne daß die hierzu in enger Anlehnung an die Rechtsprechung des erkennenden Senats erfolgten Erwägungen Rechtsfehler erkennen lassen. Dem steht auch nicht der Hinweis der Revision auf Ausführungen des Berufungsgerichts auf S. 20 und 21 seines Urteils entgegen. In diesen von der Revision wörtlich wiedergegebenen Ausführungen ist nur zum Ausdruck gebracht, daß das Nieder- vieland schon als künftiges Hafenerweiterungsgebiet angesehen worden sei, als die Frage, ob und gegebenenfalls wann die Hafenpläne verwirklicht würden, noch völlig offen gewesen sei, und daß die endgültige Entscheidung über die Errichtung der Häfen erst 1960 getroffen worden sei. Das aber hat mit der hier allein entscheidenden Frage nichts zu tun, ob eine Bebaubarkeit im Sinne einer Wohn- besiedlung in absehbarer Zeit vorauszusehen oder zu er- hoffen gewesen sei. Die Revision verkennt die Rechtslage, wenn sie es auch in diesem Zusammenhang auf die durch die Hafenplanung möglicherweise hervorgerufene Bebauungsaus- sicht und damit verbundene Wertsteigerung abstellt.

Diese Frage konnte für das Berufungsgericht immer erst nach Verneinung der Qualität als Bauerwartungsland

im Sinne einer Wohnbesiedlung zur Erörterung stehen und nur dahin gehen, ob die ohne Berücksichtigung der Hafenplanung rein landwirtschaftlichen Grundstücke der Eigentümerin etwa durch die Hafenplanung und die schließliche Ausweisung der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 500 als Industrie-Vorratsland zum Bauerwartungsland in diesem weiteren Sinne geworden waren. Auch das hat das Berufungsgericht zutreffend erkannt und die Grundstücke im Ergebnis, wie sich aus den Ausführungen auf Seite 28 bis 30 seines Urteils ergibt, als - wie es sich ausdrückt - Bauerwartungsland im weitesten Sinne, also entsprechend der Ansicht der Eigentümerin als Industrie-Vorratsland, eingestuft und bewertet.

b) Ins Leere geht daher die Rüge der Revision: Nur auf Grund einer unzutreffenden Fragestellung habe der Gutachterausschuß der Stadt Bremen in seinem Gutachten vom 18. April 1962 die Grundstücke nach ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen geschätzt, während mit Rücksicht auf die sich aus der Planung ergebenden Folgen die Fragestellung an den Gutachterausschuß dahin hätte gehen müssen, wie der Wert der Grundstücke auf die in absehbarer Zeit zu erwartende Bebauung einzuschätzen sei. Wenn das Berufungsgericht dennoch die Ergebnisse dieses unter unzutreffender Fragestellung zustande gekommenen Gutachtens des Gutachterausschusses herangezogen habe, habe es § 287 ZPO verletzt.

Tatsächlich hat das Berufungsgericht dieses Gutachten, das zu einer Schätzung des Bodenwertes auf 2,- DM je qm kam, gar nicht zur Grundlage seiner Schätzung gemacht, sondern ist dem Hinweis in diesem Gutachten darauf gefolgt, daß der Preis auf dem freien Markt in Erwartung

der Widmungsänderung, die allgemein bekannt gewesen sei, über den Wert rein landwirtschaftlicher Flächen hinausgehe, zumal bei freien Ankäufen für vergleichbare Flächen wesentlich höhere Preise ausgehandelt worden seien. Dies hat, wie schon gesagt, das Berufungsgericht dazu geführt, auch die Grundstücke der Eigentümerin in diesem Sinne qualitätsmäßig einzuschätzen, nämlich als Bauerwartungsland im weitesten Sinne. Hierbei kam es auf die Qualitätsbezeichnung nicht einmal an, da sich die Qualitätsermittlung und -benennung dann erübrigt, wenn sich bereits, wie hier, der Verkehrswert im Hinblick auf das Vorliegen erzielter Preise für vergleichbare Grundstücksflächen im Wege der Vergleichspreismethode ermitteln läßt.

c) Schließlich führt die Revision noch aus: Wenn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der die Grundstücke erfassende Bebauungsplan Nr. 500 am 5./11. Dezember 1961 erlassen sei, am 8. März 1962 die Stadtgemeinde B[reda] den Enteignungsantrag gestellt habe, erst am 7. Mai 1962 dann die Eigentümerin mit Wirkung vom 1. Mai 1962 der Stadtgemeinde Bremen Eigentum und Besitz an den Grundstücken übertragen habe, und der Enteignungsbeschluß schließlich erst am 25. Mai 1964 ergangen sei, dann hätten die Grundstücke im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung nicht mehr den Charakter landwirtschaftlicher Nutzflächen gehabt, sondern seien nach den Feststellungen im Bebauungsplan Industrie- (Hafen-)Vorratsland gewesen. Denn nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG sei für den Verkehrswert der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheide.

Da das Berufungsgericht die Grundstücke als Industrie-Vorratsland eingestuft hat, und bei Zugrundelegung des

25. Mai 1964 als Stichtag eine andere Qualitätseinstufung auch nicht hätte erfolgen können, kann nur angenommen werden, daß die Revision mit ihrem Vorbringen die Zugrundelegung eines unrichtigen Stichtages für die Preisbemessung durch das Berufungsgericht rügen will.

Nun sagt das Berufungsgericht zwar auf S. 28 seines Urteils, für die Preisbemessung komme es auf die Preisverhältnisse vom 25. Mai 1964 an, aber von 1962 bis 1964 seien die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen nicht wesentlich gestiegen. Aber aus seinen Ausführungen zur Preisbemessung der Grundstücke als Industrie-Vorratsland ist nicht zu entnehmen, daß für Industrie-Vorratsland hinsichtlich der Preisverhältnisse das gleiche zu gelten hat. Es läßt sich daher nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht auch hier die Preisverhältnisse von 1962 und nicht die im Zeitpunkt des Erlasses des Enteignungsbeschlusses (25. Mai 1964) seiner Schätzung zugrundegelegt hat, zumal die zum Preisvergleich herangezogenen Fälle bis auf zwei unwesentliche Ausnahmen nicht in die Zeit nach 1962 fallen.

Wenn § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG den Verkehrswert in dem Zeitpunkt für maßgebend erklärt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet, so ist dies eine Bestimmung, die nur den Regelfall betrifft, nämlich daß die Auszahlung der Entschädigung erst dem Erlaß des Enteignungsbeschlusses nachfolgt. Selbst in diesem Falle hat der erkennende Senat aber bereits angenommen, daß seine Rechtsprechung zur Verschiebung des Bewertungsstichtages in Zeiten schwankender Preise auch bei Anwendung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes zur

Anwendung zu kommen hat, in Fällen also, in denen die Entschädigung nicht unwesentlich unrichtig festgesetzt oder nicht oder unangemessen verzögert gezahlt worden ist (BGHZ 43, 300, 305; 44, 52, 56). Nach den gleichen Grundsätzen muß der Bewertungsstichtag sich aber auch dann verschieben, wenn die Auszahlung der Entschädigung schon erfolgt ist, bevor die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entschieden hat. So liegt der Fall hier. Denn nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt hat, nachdem eine Entschädigung in Höhe von 60 452 DM gezahlt worden war, die Enteignungsbehörde am 3. September 1962 ihre Ausführungsanordnung erlassen. Die Eigentümerin hat also diese Entschädigung bereits im Jahre 1962 gemäß ihrem Willen erhalten. Dann entsprach es aber nur der Rechtslage, wenn das Berufungsgericht seiner Schätzung tatsächlich die Preisverhältnisse im Jahre 1962 zugrundegelegt hat.

Dabei konnte es auch außer Betracht bleiben, daß von der Baulandkammer der Entschädigungsbetrag insoweit erhöht worden war, als diese die Stadtgemeinde Bremen verurteilt hatte, über die von der Enteignungsbehörde erfolgte Entschädigungsfestsetzung hinaus der Eigentümerin neben den Auslagen ihres Rechtsanwalts auch dessen im Verfahren vor der Enteignungsbehörde entstandenen Gebühren, und zwar drei Gebühren nach einem Geschäftswert von 60 452 DM, zu erstatten. Denn dieser Mehrbetrag (780,- DM) war jedenfalls so gering, daß sich von ihm nicht sagen läßt, die Behörde habe die Entschädigung nicht unwesentlich unrichtig festgesetzt, was allein eine Verschiebung des Bewertungsstichtages hätte rechtfertigen können (BGHZ 25, 225; 26, 373; 43, 300).

Ohne Rechtsirrtum hat daher das Berufungsgericht den Verkehrswert mit 4,25 DM je qm jedenfalls nicht zu niedrig geschätzt, wobei noch zugunsten der Eigentümerin ins Gewicht fällt, daß bei den herangezogenen Vergleichspreisen der Bodenwert nur bei 3,60 DM je qm lag und 0,65 DM für Wirtschafterschwernisse auf den den Eigentümern verbliebenen Restgrundstücken ausgeworfen waren, bei der hier betroffenen Eigentümerin solche Wirtschafterschwernisse aber nicht bestehen.

III.

Danach erweist sich die Revision der Eigentümerin als unbegründet und ist, da das Berufungsgericht auch im übrigen Rechtsfehler zuungunsten der Eigentümerin nicht erkennen läßt, mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO, § 161 BBauG zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Dr. Reinhardt