

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 216/65

URTEIL

Verkündet am
19. Dezember 1966
Schorm
Just.Angestellter

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betr. die Enteignung der im Grundbuch von B [REDACTED] VL 70 Bl. 13
eingetragenen Grundstückspartellen Flur 79 Nr. 17/1, 2, 3;
Nr. 38 und Nr. 43.

Beteiligte:

1. Landwirt Diedrich Daniel R [REDACTED],
B [REDACTED], R [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller für
das gerichtliche Verfahren und
Revisionsführer,

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

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

Enteignungsbegünstigte, Antrags-
gegnerin für das gerichtliche
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der Senator für das Bauwesen
als Enteignungsbehörde.

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

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beteiligte zu 1. (im folgenden Eigentümer genannt) war Eigentümer der im Grundbuch von B. VL 70 Bl. 13 eingetragenen Grundstücksparzellen Flur 79 Nr. 17/1, 2, 3 (13.792 qm), Nr. 38 (10.340 qm) und Nr. 43 (12.363 qm). Die Grundstücke liegen im sogenannten Hafenerweiterungsgebiet am linken Weserufer. Die Flurstücke 79 Nr. 38 und 43 grenzen an die L. Landstraße. Das Flurstück 79 Nr. 17/1, 2, 3 ist die rückwärtige Verlängerung der Parzelle 79 Nr. 38. Die Grundstücke wurden von dem im September 1965 bereits 82 Jahre alten Eigentümer landwirtschaftlich genutzt. Der Eigentümer bewirtschaftete außerdem weiteres Eigenland in einer Größe von etwa 34.000 qm, etwa 35.500 qm aufgrund eines Nießbrauchs und etwa 80.000 qm Pachtland.

Am 15. Februar 1962 stellte die Stadtgemeinde Bremen beim Senator für das Bauwesen als Enteignungsbehörde den Antrag, die Grundstücksparzellen Flur 79 Nr. 17/1, 2, 3, Nr. 38 und Nr. 43 zu enteignen. In den mündlichen Verhandlungen vor der Enteignungsbehörde am 2. April und 7. Mai 1962 erhob der Eigentümer gegen die Zulässigkeit der Enteignung Einwendungen und führte dazu u.a. aus, daß der dem Enteignungsantrag zugrunde liegende Bebauungsplan vom 5./11. Dezember 1961 (Bebauungsplan Nr. 500) ungültig sei. Nach weiteren Erörterungen traf der Eigentümer im Termin vom 7. Mai 1962 gemeinsam mit anderen vom Enteignungsverfahren im Hafenerweiterungsgebiet betroffenen Grundstückseigentümern mit der Stadtgemeinde Bremen eine Teileinigung. Der Eigentümer übertrug hierin der Stadtgemeinde B[REDACTED] mit Wirkung ab 1. Mai 1962 das Eigentum und den Besitz an seinen 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 B[REDACTED]. Dazu wurde in der Teileinigung weiter bestimmt, daß die Stadtgemeinde B[REDACTED] auch diejenigen Kosten tragen sollte, die dem Eigentümer 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 155.103,75 DM (36.495 qm à 4,25 DM) nebst Zinsen gezahlt worden war, erließ die Enteignungsbehörde am 20. Juni 1962 eine Ausführungsanordnung, die am 25. Juni 1962 mit einer Rechtsmittelbelehrung an den Eigentümer zugestellt, von diesem aber nicht angefochten wurde.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



In der abschließenden mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde am 4. Mai 1964 beantragte der Eigentümer, die Entschädigung in Land festzusetzen. Hilfsweise stellte er den Antrag, ihm unter Berücksichtigung seines objektiven und subjektiven Schadens eine angemessene Geldentschädigung zu gewähren und die an der Lankenauer Landstraße gelegenen Grundstücksteile in einer Tiefe von mindestens 80 m als Bauland und die dahinterliegenden Grundstücksteile als Hafen-(Industrie-)Vorratsland zu bewerten. Außerdem verlangte er für die Wertminderung der Stall- und Wirtschaftsgebäude auf seiner Hofstelle R [REDACTED] Landstraße [REDACTED] eine Entschädigung.

Nach Einholung eines Gutachtens des Gutachterausschusses der Stadt B [REDACTED] vom 23. März 1962 und eines Gutachtens des landwirtschaftlichen Sachverständigen Dr. Bruns vom 3. September 1964 erließ die Enteignungsbehörde am 18. Januar 1965 einen Enteignungsbeschuß. In diesem wies sie das Begehren des Eigentümers auf Entschädigung in Land und auf Entschädigung wegen einer Wertminderung der verbleibenden Hofgebäude zurück und sprach hinsichtlich der Entschädigung aus, daß von der Stadtgemeinde B [REDACTED] außer der in der Teileinigung vom 7. Mai 1962 festgesetzten Entschädigung ein weiterer Betrag von 73.320 DM an den Eigentümer zu zahlen sei. In dem Enteignungsbeschuß ist weiter bestimmt, daß die Stadtgemeinde B [REDACTED] die Auslagen des Rechtsanwalts des Eigentümers zu erstatten habe.

Gegen diesen, ihm am 21. Januar 1965 zugestellten Enteignungsbeschuß hat der Eigentümer mit einem am 19. Februar 1965 bei der Enteignungsbehörde eingegangenen Schriftsatz Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Der Eigentümer hat hierzu vorgetragen: Die Enteignungsbehörde habe verkannt, daß der Enteignungsantrag der Stadtgemeinde B [REDACTED] 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. Seine Grundstücke würden, wenn überhaupt, erst zu einem späteren Zeitpunkt für den Hafenausbau benötigt. Er habe auf seine Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Enteignung niemals verzichtet. Zwar lehne er den Hafenbau am linken Weserufer nicht grundsätzlich ab, habe aber die Zulässigkeit des zur Zeit eingeleiteten Enteignungsverfahrens 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 er sich mit einem Eigentumsübergang einverstanden erklärt, weil er 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 ihrer Ungültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 500 jeder gesetzlichen Grundlage entbehre. Die Enteignungsbehörde habe auch seinen Hilfsantrag auf Gewährung von Ersatzland zu Unrecht zurückgewiesen. Weder aus seinem Alter noch aus der Verpachtung der Restflächen könne geschlossen werden, daß er seinen Betrieb aufgeben wolle. Es sei durchaus möglich, daß eines der Kinder seines Sohnes, die zwischen 28 und 23 Jahre alt seien, den Hof übernehmen werde. Die Entschädigung von 4,25 DM je qm, die die Enteignungsbehörde für die außerhalb der 80 m-Zone gelegenen Grundstücksteile festgesetzt habe, sei

auch viel zu gering. Entgegen der Ansicht der Enteignungsbehörde dürfe nicht auf die in diesem Gebiet tatsächlich gezahlten Grundstückspreise abgestellt werden. Wegen der von der Stadtgemeinde B. geschaffenen Verhältnisse habe sich im 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 von der städtischen Bebauung erfaßt worden wäre. Diese natürliche Weiterentwicklung habe die Stadtgemeinde B. 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., um die Schaffung von Häfen im Niedervieland vorzubereiten, ein umfassendes Enteignungsverfahren eingeleitet. Der Beschluß über die Verleihung des Enteignungsrechts sei jedoch später wieder aufgehoben worden. Auch in der Folgezeit habe die Stadtgemeinde B. 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 1957/58 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 Hafenerweiterungsgebietes bereits eingezeichnet seien. Grundstücke im

Niedervieland müßten daher, soweit sie nicht als Bauland einzustufen seien, als Bauerwartungsland, zumindest aber als Hafen-(Industrie-)Vorratsland bewertet werden, da die Stadtgemeinde B. ihre natürliche Weiterentwicklung verhindert habe. 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 tiefergelegene Flächen für 10,-- bis 15,-- DM je qm aufgekauft worden. Frau Brokat, die gleichfalls von der Enteignung betroffen worden sei, habe für eine sehr niedrig gelegene sumpfige bisherige Kuhweide, die als reines Hinterland nicht einmal einen Zuweg besitze, 16,-- DM je qm bezahlen müssen. In Hamburg sei für 3m tiefer gelegenes und etwa 30 km vom Stadtzentrum 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 zu 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.

Der Eigentümer hat beantragt,
1. unter Abänderung des Enteignungsbeschlusses vom 18. Januar 1965 den Enteignungsantrag vom 14. Februar 1962 als unzulässig zurückzuweisen,

2. hilfsweise im Falle der Zulässigkeit der Enteignung, die Entschädigung in Land festzusetzen,
3. weiter hilfsweise, dem Beteiligten zu 1. eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

Die Stadtgemeinde Bremen hat beantragt, den Antrag des Eigentümers auf gerichtliche Entscheidung als unbegründet zurückzuweisen.

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

Die Baulandkammer hat in Abänderung des Enteignungsbeschlusses vom 18. Januar 1965 dem Eigentümer eine weitere Entschädigung von 5.424 DM wegen Wertminderung seiner Hofgebäude zuerkannt und außerdem bestimmt, daß die Stadtgemeinde B. neben den Auslagen des Rechtsanwalts des Eigentümers auch dessen im Verfahren vor der Enteignungsbehörde entstandenen Gebühren zu erstatten hat, und zwar drei Gebühren nach einem Geschäftswert von 155.103,75 DM. Im übrigen hat die Baulandkammer die Anträge des Eigentümers zurückgewiesen.

Gegen das Urteil der Baulandkammer hat der Eigentümer Berufung eingelegt und seine Anträge aus erster Instanz wiederholt. Dabei hat er ergänzend vorgetragen: Er sei der Auffassung, daß er an sich berechtigt sei, das Eigentum an den enteigneten Grundstücken zu kondizieren. Diesen Anspruch wolle er aber nicht geltend

machen, um nicht gegen das Verbot des "venire contra factum proprium" zu verstoßen. Sein Hauptantrag, den er schon im ersten Rechtszug gestellt habe, ziele darauf ab, daß er 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 des Eigentümers unter geringfügiger Abänderung der Kostenentscheidung des erstinstanzlichen Urteils als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Eigentümer seine bisher gestellten Anträge weiter, jedoch mit Ausnahme des ersten Hilfsantrages (Ersatzlandantrag), der von ihm fallengelassen wird.

Die Stadtgemeinde Bremen bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hält den Hauptantrag des Eigentümers, den Enteignungsantrag der Stadtgemeinde Bremen 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 Zuläs-

sigkeit 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 aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages an die Enteignungsbegünstigte zu übertragen. Diese dem Eigentümer zustehende Verfügungsgewalt sei auch dann zu beachten, wenn die Gültigkeit von Einigung 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 Enteignungsbeschluß gleichstelle. Aus dieser Vor-

schrift 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 Enteignungsbeschluß. Ein Enteignungsbeschluß, 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 Teilenteignungsbeschluß 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 Enteignungsbeschluß 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 den Beteiligten ersetzen. Das 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 gleichsteht, 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 abzusehen 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 Enteignungsantrages 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 dem Eigentümer... aufgrund von ihm behaupteter formeller und materieller Fehler für rechtsungültig gehalten, während ihn die Stadtgemeinde Bremen für fehlerfrei und da-

mit 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 dem Eigentümer hinsichtlich seiner Rechtsgültigkeit geltend gemacht worden waren.

Der Sinn und Zweck der Teil- und Volleininigung 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 Enteignungsbehörde 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, der Eigentümer habe seine 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 der Eigentümer gegen die Zulässigkeit der Enteignung Einwendungen erhoben und dazu ausgeführt, daß der der Enteignung zugrunde liegende Bebauungsplan Nr. 500 ungültig sei. Nach weiteren Erörterungen sei dann die Teileinigung erfolgt. Die in einem besonderen Protokoll festgehaltene Teileinigung enthält aber keinerlei Vorbehalte des Eigentümers, noch ist aus ihr etwa ersichtlich, daß sie nur unter der Bedingung einer noch nachzuprüfenden Gültigkeit des Bebauungsplanes abgeschlossen worden sei. Der Eigentümer hat auch selbst nicht behauptet, daß der Teileinigung neben dem schriftlichen niedergelegten Inhalt etwa noch mündlich getroffene Abreden zugrunde gelegen hätten. Auszugehen ist daher von dem schriftlich niedergelegten Inhalt der Teileinigung, und es bleibt bedeutungslos, ob der Eigentümer seine Zweifel an der Gültigkeit des Bebauungsplanes auch im Rahmen der Teileinigung nicht fallenlassen wollte. Jedenfalls hätte er dies zum Ausdruck bringen müssen. Da er 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 dem Eigentümer und der Stadtgemeinde Bremen 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 Enteignungs-

beschlusses nur durch ihre Aufnahme in einen Enteignungsbeschuß erhalten kann. Da die Enteignungsbehörde den Inhalt der Teileinigung in ihrem Beschußtenor nicht aufgenommen hat, der Enteignungsbeschuß 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 des Eigentümers 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 des Eigentümers führen. Insbesondere kann es dahingestellt bleiben, welche Wirkungen der Ausführungsanordnung der Enteignungsbehörde vom 3. September 1962 zukamen, und ob möglicherweise nicht schon dadurch, daß der Eigentümer 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 des Eigentümers auf Entschädigung in Ersatzland abgelehnt worden ist, hat der Eigentümer 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, zugrunde gelegt, und auf die Preisverhältnisse am 18. Januar 1965, 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 Ausgangslagen nicht beanstandet. Die Angriffe richten sich vielmehr ausschließlich darauf, daß die Qualitätsbewertung und die 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 aufgrund 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 25 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 Seite 23 und 24 seines Urteils entgegen. In diesen von der Revision wörtlich wiedergegebenen Ausführungen ist nur zum Ausdruck gebracht, daß das Niedervieland schon als künftiges Hafenerweiterungsgebiet angesehen worden sei, als die Frage, ob und gegebenenfalls wann die Hafenpläne verwirklicht würden, noch völlig offengewesen 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 Wohnbesiedlung in absehbarer Zeit vorauszusehen oder zu erhoffen gewesen sei. Die Revision verkennt die Rechtslage, wenn sie es auch in diesem Zusammenhang auf die durch die Hafenplanung möglicherweise hervorgerufene Bebauungsaussicht 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 des Eigentümers 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 31 bis 33 seines Urteils ergibt, als, wie es sich ausdrückt, Bauerwartungsland im weitesten Sinne, also entsprechend der Ansicht des Eigentümers als Industrie-Vorratsland eingestuft und bewertet.

b) Ins Leere geht daher die Rüge der Revision: Nur aufgrund einer unzutreffenden Fragestellung habe der Gutachterausschuß der Stadt Bremen in seinem Gutachten vom 23. März 1962 die Grundstücke nach ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich benutzte 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 gekommene Gutachten 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 ausgehan-

delt worden seien. Dies hat, wie schon gesagt, das Berufungsgericht dazu geführt, auch die Grundstücke des Eigentümers 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 15. Februar 1962 die Stadtgemeinde Bremen den Enteignungsantrag gestellt habe, erst am 7. Mai 1962 dann der Eigentümer mit Wirkung vom 1. Mai 1962 der Stadtgemeinde B. Eigentum und Besitz an den Grundstücken übertragen habe, und der Enteignungsbeschluß schließlich erst am 18. Januar 1965 erfolgt 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 18. Januar 1965 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 Seite 31 seines Urteils, für die Preisbemessung komme es auf die Preisverhältnisse vom 18. Januar 1965 an, aber von 1962 bis 1965 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 (18. Januar 1965) seiner Schätzung zugrunde gelegt 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, soweit die Enteignung von außerhalb der 80 m -Zone längs der Lankenauer Landstraße gelegenen

Grundstücksflächen (29.803 qm) zum Preise von 4,25 DM je qm erfolgt ist, um die es hier allein geht. Denn nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt hat, nachdem eine Entschädigung von 155.103,75 DM (36.495 qm à 4,25 DM) nebst Zinsen gezahlt worden war, die Enteignungsbehörde am 20. Juni 1962 ihre Ausführungsanordnung erlassen. Der Eigentümer hat also die Entschädigung für die 29.803 qm bereits vor dem 20. Juni 1962 gemäß seinem Willen erhalten. Dann entsprach es aber nur der Rechtslage, wenn das Berufungsgericht seiner Schätzung dieser Grundstücksflächen tatsächlich die Preisverhältnisse im Jahre 1962 zugrunde gelegt hat.

Auch unter Berücksichtigung der Einheitlichkeit des Entschädigungsanspruches ist dem Eigentümer ein Nachteil nicht daraus erwachsen, daß die Enteignungsbehörde die Entschädigung für die innerhalb der 80 m - Zone längs der Lankenauer Landstraße liegenden Grundstücksflächen (6.692 qm) auf 15,-- DM/qm und für die Einzäunungen auf 1.381 DM festgesetzt hat, so daß dem Eigentümer über die im Jahre 1962 gezahlten 155.103,75 DM noch weitere 73.300 DM zugesprochen worden sind. Dieser Mehrfestsetzung durch die Enteignungsbehörde hat der Eigentümer nicht widersprochen, so daß davon auszugehen ist, daß hier die Preisverhältnisse bei Erlaß des Enteignungsbeschlusses im Januar 1965 richtig zugrunde gelegt worden sind. Selbst im Hinblick auf die Preissteigerungen Rechnung tragende Rechtsprechung ist der Eigentümer hierbei sogar günstiger gestellt, als er einen Teil der den Preisverhältnissen des Jahres 1965 entsprechenden Entschädigung bereits im Jahre 1962 erhalten hat (6.692 qm à 4,25 DM).

Nun ergibt sich aus dem Sachverhalt allerdings nicht, wann der Eigentümer die weiteren 73.320 DM erhalten oder ob er sie überhaupt schon erhalten hat.

Gesteigerte Ansprüche kann er jedoch auch nicht daraus herleiten, daß ihm dieser Betrag verzögert oder möglicherweise noch gar nicht gezahlt worden ist. Dem steht nicht die Rechtsprechung des erkennenden Senats entgegen, wonach in Zeiten schwankender Preise nicht an der Frage vorbeigegangen werden darf, wann oder weshalb nicht gezahlt worden ist. Nach dieser Rechtsprechung kommt es nämlich entscheidend darauf an, in wessen Verantwortungsbereich es fällt, daß die Zahlung verzögert wurde oder gar unterblieb (BGHZ 38, 104, 109; 40, 312, 316). Hier fiel aber die verzögerte oder möglicherweise bisher unterbliebene Zahlung in den Verantwortungsbereich des Eigentümers. Denn er hat mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht nur die Entschädigungshöhe, sondern auch den Enteignungsgrund angegriffen. Stand damit für die Stadtgemeinde B. noch nicht fest, ob die Enteignung als solche überhaupt zulässig war, konnte ihr schon aus diesem Grunde die Auszahlung der festgesetzten Mehrentschädigung nicht zugemutet werden. Zwar hat der erkennende Senat, insbesondere in seinem Urteil vom 21. Juni 1965 - III ZR 8/64 - (BGHZ 44, 52, 57/58), ausgesprochen: Bei Enteignung und Entschädigung handele es sich nicht um Leistungen, die Zug um Zug auszutauschen wären; vielmehr beanspruche die öffentliche Hand fremdes Eigentum und müsse daher dafür sorgen, daß der Enteignete den Wert erhalte, der ihm zustehe. In gewissem Umfange sei daher eine Vorleistungspflicht des Enteignungsbegünstigten anzunehmen, was den Schluß rechtfertige, daß die Verantwortung für die richtige und wertentsprechende Zahlung bei dem Enteignungsbegünstigten liege. Aus den weiteren Gründen dieses Urteils geht indes hervor, daß dieser Grundsatz des Enteignungsrechtes nur dann uneingeschränkte Geltung hat, wenn der Enteignungsgrund unangefochten geblieben ist. Ist dies nicht der Fall, dann trägt der Eigentümer das Risiko der späteren Zahlung,

wenn sich seine Anfechtung des Enteignungsgrundes als ungerechtfertigt erweist, mag er auch hinsichtlich der Entschädigungshöhe im Ergebnis einen gewissen Erfolg haben.

Fallen somit die Folgen einer späteren Zahlung der Enteignungsentschädigung in den Verantwortungsreich des Eigentümers, besteht auch keine Veranlassung, den Zeitpunkt der Preisbemessung auf einen späteren Zeitpunkt, als geschehen, zu verschieben. Selbst wenn sich die Preise inzwischen weiter nach oben hin entwickelt haben sollten und der Eigentümer bei Zahlung der restlichen Entschädigung nicht mehr den vollen Wert des ihm Genommenen erhalten und mithin der Möglichkeit beraubt ist, sich mit der Entschädigung - wie in der Rechtsprechung bildhaft ausgesprochen - einen Wert gleicher Art und Güte, ein gleichartiges Objekt zu schaffen, so ist dies ein Umstand, der auf sein ungerechtfertigtes Vorgehen gegen den Enteignungsgrund zurückzuführen ist mit der Folge, daß er die ihm hierdurch entstandenen Nachteile hinzunehmen hat und diese nicht der Stadtgemeinde B. anlasten kann.

Schließlich konnte das Berufungsgericht auch außer Betracht lassen, daß von der Baulandkammer der Entschädigungsbetrag insoweit erhöht worden war, als diese die Stadtgemeinde B. verurteilt hatte, über die von der Enteignungsbehörde erfolgte Entschädigungsfestsetzung hinaus dem Eigentümer eine Entschädigung in Höhe von 5.424 DM für Wertminderung an Stall- und Wirtschaftsgebäuden zu zah-

len und dem Eigentümer neben den Auslagen seines Rechtsanwalts auch dessen im Verfahren vor der Enteignungsbehörde entstandenen Gebühren, und zwar drei Gebühren nach einem Geschäftswert von 155.103,75 DM, zu erstatten. Denn dieser Mehrbetrag (5.424 DM + 3.163,68 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 Bewertungstichtages hätte rechtfertigen können (BGHZ 25, 225; 26, 373; 43, 300).

Ohne Rechtsirrtum hat daher das Berufungsgericht den Verkehrswert der hier in Rede stehenden Grundstücksflächen mit 4,25 DM je qm jedenfalls nicht zu niedrig bewertet, wobei noch zugunsten des Eigentümers 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 dem hier betroffenen Eigentümer solche Wirtschafterschwernisse aber nicht bestehen.

III.

Danach erweist sich die Revision des Eigentümers als unbegründet und ist, da das Berufungsgericht auch im übrigen Rechtsfehler zu Ungunsten

des Eigentümers nicht erkennen läßt, mit der Kosten-
folge aus § 97 ZPO, § 161 BBauG zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Dr. Reinhardt