

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

=====

BundesbauG § 111

Haben sich außerhalb des Enteignungsverfahrens der Eigentümer und die Gemeinde in einem notariellen Vertrag nur über die Übertragung des zur Durchführung eines Bebauungsplans beanspruchten Grundeigentums geeinigt, so ist auch im Bereich des Bundesbaugesetzes hinsichtlich der Höhe der Entschädigung ein gesondertes Entschädigungsfeststellungsverfahren vor der Enteignungsbehörde statthaft.

BGH, Urt. v. 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 - OLG Stuttgart

LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 10/84

URTEIL

Verkündet am:
23. Mai 1985
Freitag,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Grundstücke Gemarkung E [REDACTED],
H [REDACTED]straße Gebäude 18 und Flurstücke Nr. [REDACTED] 2 und
Nr. [REDACTED] 4

Beteiligte:

1. Architekt Helmut M [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED], E [REDACTED],

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Stadt E [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister, E [REDACTED],

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Regierungspräsidium Stuttgart,
B [REDACTED]straße [REDACTED] S [REDACTED],
(Az.: 5-XB/81 E [REDACTED], H [REDACTED]str.),

Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Kröner, Boujong und Dr. Engelhardt

für Recht erkannt:

Die Revision des Beteiligten zu 1 gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart - Senat für Baulandsachen - vom 20. Dezember 1983 wird zurückgewiesen.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 1 (künftig: Eigentümer) ist Eigentümer der im Grundbuch von E [REDACTED], Heft A [REDACTED], Abteilung I unter den Nummern 5, 1 und 6 eingetragenen bebauten Grundstücke H [REDACTED]straße Gebäude 18 und Flurstücke Nr. [REDACTED]/4 bzw. Nr. [REDACTED]/2. Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des am 14. August 1980 genehmigten Bebauungsplanes



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



H[REDACTED]straße Planbereich 21 "Sulzgries" der Beteiligten zu 2, der Stadt E[REDACTED] (künftig: Stadt). Dieser Plan sah die Inanspruchnahme von - bis dahin teilweise als Abstellplätze für Kraftfahrzeuge genutzten - Teilflächen dieser Grundstücke zum Ausbau der H[REDACTED]straße vor. Seit Anfang des Jahres 1979 erwarb die Stadt von den Anliegern in 28 Einzelverträgen, deren letzte nach November 1980 geschlossen wurden, die weitaus meisten der zur Herstellung der H[REDACTED]straße benötigten Teilflächen freihändig zu einem Kaufpreis von 80 DM/qm ohne Rücksicht darauf, ob die Grundstücke bebaut oder unbebaut waren.

Durch notariellen "Kaufvertrag" vom 24. November 1980 einigten sich Eigentümer und Stadt über die Veräußerung von zwei näher bestimmten Teilflächen von insgesamt ca. 159 qm zu einem Mindestkaufpreis von 80 DM/qm (= 12.720 DM). Ergänzend heißt es hierzu im Vertrag:

"Hierzu stellen wir fest, daß der Verkäufer für die verkaufte Fläche den ihm in Anwendung von Ent-eignungsentschädigungsgrundsätzen zustehenden Be-trag erhalten soll. Dieser Betrag ist notfalls ge-richtlich (Baulandkammer) festzustellen.

Einen eventuell dabei sich ergebenden Mehrbetrag hat die Stadt an den Verkäufer nachzubezahlen.

Es ist Sache des Verkäufers, ein entsprechendes gerichtliches Verfahren anzustrengen."

Mit Anwaltsschreiben vom 8. Dezember 1980 beantragte der Eigentümer die "Einleitung des Enteignungsverfahrens gemäß § 105 BBauG" zu seinen Gunsten.

Die Stadt legte die Akten dem Regierungspräsidenten als Enteignungsbehörde vor, verbunden mit dem Antrag, gemäß § 44 b Abs. 2 und 3 BBauG das Entschädigungsverfahren einzuleiten und den Entschädigungsbetrag für die Straßenplatzflächen gemäß den im Vertrag vom 24. November 1980 ausgehandelten Mindestbedingungen festzusetzen.

Zwischenzeitlich hatte der Gutachterausschuß für Grundstückswerte den Verkehrswert der Bedarfsflächen zum Stichtag des Vertragsabschlusses mit 133 DM/qm ermittelt.

Die Enteignungsbehörde erließ am 26. Mai 1982 einen Entschädigungsfestsetzungsbeschuß, der unter Berücksichtigung der bis zum Tage der Entschädigungsfestsetzungsverhandlung vom 28. Oktober 1981 eingetretenen Wertsteigerungen den Verkehrswert der als Vorgartenfläche eingestuften Bedarfsflächen mit 200 DM/qm annahm, und auf Grund dessen eine noch (zusätzlich) zu zahlende Entschädigung von 20.826,80 DM - davon 19.080 DM als Entschädigung für Grund und Boden, 1.746,80 DM für Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung - zuzüglich Zinsen festsetzte.

Diesen Beschluß hat der Eigentümer durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und beantragt, über die zuerkannten Beträge hinaus eine weitere Entschädigung von 87.450 DM für Grund und Boden und von 3.812,80 DM für Kosten der Rechtsverfolgung festzusetzen.

Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat den Antrag zurückgewiesen. Im Zuge seiner gegen dieses Urteil eingelegten Berufung, mit der er in erster Linie sein erstinstanzliches Begehren weiterverfolgte, hat der Eigentümer hilfsweise beantragt, die Stadt zur Zahlung weiterer 91.262,80 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Das Oberlandesgericht - Senat für Baulandsachen - hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Eigentümer seine Berufungsanträge weiter. Die Stadt bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Eigentümers ist unbegründet. Die angefochtene Entscheidung hält im Ergebnis der revisionsgerichtlichen Nachprüfung stand.

I.

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, für ein Verfahren vor der Enteignungsbehörde sei kein Raum gewesen, weil über die benötigten Grundstücksflächen ein wirksamer, auch den Kaufpreis regelnder privatrechtlicher Kaufvertrag abgeschlossen worden sei. Zudem habe ein zulässiger Antrag auf Einleitung des Enteignungsverfahrens gemäß § 105 BBauG gefehlt.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann die mit dem Hauptantrag begehrte anderweitige Festsetzung der Entschädigung dem Eigentümer nicht mit der Begründung versagt werden, das Enteignungsverfahren sei unzulässig gewesen und der Entschädigungsfestsetzungsbeschluß sei daher rechtswidrig ergangen.

Bei dem von der Enteignungsbehörde am 26. Mai 1982 erlassenen Entschädigungsfeststellungsbeschluß handelt es sich nicht um die Bestimmung einer privatrechtlichen Leistung durch einen Dritten (s. § 317 BGB), sondern um einen Verwaltungsakt nach §§ 112, 113 BBauG, der gemäß § 157 Abs. 1 BBauG nur mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden kann.

Dem ist der Eigentümer nachgekommen. Mit seinem form- und fristgerecht angebrachten Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 157 Abs. 2 BBauG) hat er lediglich die Festsetzung einer höheren Entschädigung begehrt. Da Gründe, aus denen die Nichtigkeit des Feststellungsbeschlusses hergeleitet werden könnte, offensichtlich nicht vorliegen, ist es schon im Blick auf die (zulässige) beschränkte Anfechtung zweifelhaft, ob das Berufungsgericht die Rechtmäßigkeit des von der Enteignungsbehörde beobachteten Verfahrens nachprüfen durfte. Für den Bereich des preußischen Enteignungsgesetzes hat der Senat im Urteil vom 14. Juli 1983 (III ZR 153/81 = BGHZ 88, 165) ausgesprochen, daß mit der Klage nach § 30 PrEnteigG nicht geltend gemacht werden kann, die formellen und materiellen Vorschriften des administrativen Entschädigungsfeststellungsverfahrens seien verletzt worden. Doch bedarf diese Frage keiner Entscheidung. Jedenfalls ist hier das von der Enteignungsbehörde geübte Verfahren nicht zu beanstanden.

3. Der notarielle Vertrag vom 24. November 1980 hätte allerdings der Einleitung eines Enteignungsverfahrens entgegengestanden, wenn in ihm der Eigentümer den zum Ausbau der H[REDACTED]-straße entsprechend dem Bebauungsplan "Sulzgries" benötigten Grundbesitz auf die Stadt übertragen hätte und die Vertragsparteien sich endgültig über den Kaufpreis geeinigt hätten. Ein solcher außerhalb eines Enteignungsverfahrens zur Vermeidung der Enteignung - d.h. des Entzugs des Eigentums durch Hoheits-

akt - geschlossener Übertragungsvertrag läßt zwischen den Beteiligten grundsätzlich nur privatrechtliche Beziehungen entstehen (Senatsurteil vom 29. April 1982 - III ZR 154/80 = BGHZ 84, 1, 3 m.w.Nachw.). Die - außerhalb eines Enteignungsverfahrens getroffene - abschließende Regelung der Eigentumsübertragung und des dafür zu zahlenden Kaufpreises macht die Einleitung und die Durchführung eines Enteignungsverfahrens entbehrlich (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 110, 111 Rn. 11; Battis/Krautzberger/Löhr BBauG § 110 Rn. 3 a.E.). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts enthält jedoch der Vertrag vom 24. November 1980 eine derartig umfassende Regelung nicht.

4. Der Senat kann den notariellen Vertrag selbst würdigen, da sein Wortlaut unstreitig ist und ergänzende Feststellungen nach Lage des Falles nicht zu treffen sind (Senatsurteil vom 1. März 1984 - III ZR 197/82 = BGHZ 90, 243, 246).

In dem Vertrag vom 24. November 1980 haben der Eigentümer und die Stadt sich zwar über die Grundstücksabtretung, nicht aber über die Höhe des Kaufpreises abschließend geeinigt. Der vereinbarte Kaufpreis von 80 DM/qm = 12.720 DM wurde von ihnen als Mindestkaufpreis bezeichnet; der endgültige Betrag sollte in Anwendung von Enteignungsentschädigungsgrundsätzen ermittelt und notfalls gerichtlich durch die Baulandkammer festgestellt werden. Aus der Vereinbarung, im Streitfall die Baulandkammer,

d.h. das nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes für Baulandsachen ausschließlich zuständige Gericht um Feststellung der Entschädigung anzurufen, ist verständigerweise auch die Einigung der Vertragsparteien über ein vorweg durchzuführendes administratives Entschädigungsfeststellungsverfahren zu entnehmen. Die vorausgegangene Durchführung des Verwaltungsverfahrens ist eine Sachurteilsvoraussetzung, deren Fehlen die Abweisung eines bei der Baulandkammer anhängig gemachten Verfahrens als unzulässig nach sich zieht (Senatsurteil vom 18. Dezember 1975 - III ZR 128/73 = LM BBauG § 18 Nr. 6 = NJW 1976, 1264).

Das unterscheidet den Streitfall von den Sachverhalten, die den vom Berufungsgericht herangezogenen Urteilen des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 21. Oktober 1966 (V ZR 183/63 = WM 1966, 1205 betr. das württemberg-hohenzollernsche Bodenreformgesetz) und des erkennenden Senats vom 11. Januar 1968 (III ZR 65/66 = WM 1968, 581 betr. das PrEnteigG) zugrunde gelegen haben. In diesen Fällen konnten die Vertragsparteien die Anrufung des ordentlichen Gerichts ohne vorherige Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltung vereinbaren.

Daß die Beteiligten ein Entschädigungsfeststellungsverfahren betreiben wollten, ergibt sich zudem aus ihrem - ebenfalls unstreitigen - Gesamtverhalten. Sowohl der Eigentümer als auch die Stadt haben um Einleitung des Enteignungsverfahrens gebeten

und in der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde bestätigt, daß die Festsetzung der Entschädigung für die durch Kaufvertrag vom 24. November 1980 erworbenen Teilflächen beantragt werde.

Diese Umstände hat das Berufungsgericht, das eine Einigung der Parteien über einen bestimmbaren, notfalls vom ordentlichen Gericht in einem Zivilrechtsstreit festzusetzenden Kaufpreis annimmt, nicht hinreichend beachtet. Es hat den wirklichen Parteiwillen nicht zutreffend ermittelt. Darin liegt ein Verstoß gegen allgemeine Auslegungsgrundsätze (§§ 133, 157 BGB).

5. Das auf Betreiben der Vertragsparteien von der Enteignungsbehörde eingeleitete Entschädigungsfeststellungsverfahren war zulässig.

a) Liegen die Voraussetzungen für eine Enteignung vor und wird der Enteignungsgegenstand durch einen notariellen Vertrag bereits vor Einleitung des Enteignungsverfahrens festgelegt, bestehen keine rechtlichen Bedenken dagegen, auch im Geltungsbereich des Bundesbaugesetzes ein gesondertes Entschädigungsfeststellungsverfahren vor der Enteignungsbehörde zuzulassen.

Zwar regelt das Bundesbaugesetz ein derartiges isoliertes Entschädigungsfeststellungsverfahren nicht ausdrücklich. Indes sind weder aus der Entstehungsgeschichte noch aus Sinn und Zweck

des Gesetzes einleuchtende Gründe gegen die Zulässigkeit eines solchen Verfahrens zu gewinnen.

b) Die Entstehungsgeschichte des Bundesbaugesetzes wie auch die des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (BGBl. I 720), an dessen Enteignungsbestimmungen sich die in das Bundesbaugesetz aufgenommenen Regelungen angelehnt haben, läßt nicht erkennen, aus welchen Gründen der Gesetzgeber darauf verzichtet hat, die außerhalb des Enteignungsverfahrens zustande kommende Teileinigung der Beteiligten unter dem Vorbehalt einer Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde im Gesetz gesondert zu behandeln. Ein Indiz dafür, daß er eine solche Verfahrensweise nicht zulassen wollte, ergibt sich aus den Beratungen im Gesetzgebungsverfahren nicht.

Keinem Zweifel unterliegt aber, daß nach dem Willen des Gesetzgebers eine Einigung außerhalb des Enteignungsverfahrens nicht nur zulässig, sondern erwünscht ist. Das ergibt sich schon aus § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG, wonach Zulässigkeitsvoraussetzung für das Enteignungsverfahren das vorangegangene ernsthafte Bemühen des Enteignungsbegünstigten um einen freihändigen Erwerb ist.

Die Einigung der Beteiligten dient sowohl dem Ziel einer Beschleunigung des Verfahrens, dem das Bundesbaugesetz besondere Bedeutung beimißt (BGHZ 48, 286, 289), als auch einer Be-

friedung der gegensätzlichen Interessen. In jeder Lage des Verfahrens auf eine Einigung hinzuwirken, ist der Enteignungsbehörde deshalb vom Gesetzgeber zur Pflicht gemacht (vgl. §§ 27, 28 BLBG, §§ 110, 111 BBauG; vgl. auch amtliche Begründung zum Entwurf eines Gesetzes über die vorläufige Regelung der Bereitstellung von Bauland BT-Drucks. I/2281 S. 28). Dadurch wird gleichzeitig dem aus dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit abgeleiteten enteignungsrechtlichen Gebot des geringstmöglichen Eingriffs - Enteignung als ultima ratio (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, aaO, § 110 Rn. 1; Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rn. 51, 456) - Rechnung getragen. Nur soweit das Bemühen der Enteignungsbehörde, eine Einigung herbeizuführen, erfolglos bleibt, nimmt das - eingeleitete - Enteignungsverfahren seinen Fortgang, § 111 Satz 3 BBauG.

Erzielen der Enteignungsbegünstigte und der Eigentümer vor Einleitung des Enteignungsverfahrens, also ohne Mitwirkung der Enteignungsbehörde, eine teilweise Einigung, die aber keinen ausreichenden schuldrechtlichen Rechtsgrund für den Erwerb des beanspruchten Grundstückseigentums abgibt, so bestehen keine Bedenken, § 111 Satz 3 BBauG entsprechend anzuwenden mit der Maßgabe, daß das Enteignungsverfahren auf Antrag seinen Anfang nimmt, soweit eine Einigung nicht zustandegekommen ist (so zu der dem Bundesbaugesetz vergleichbaren Regelung in § 34 Abs. 1 Rh-Pf LEnteigG; Senatsurteil vom 23. Dezember 1974

- III ZR 125/72 = LM FStrG Nr. 16 = NJW 1975, 830; für Übertragung der dort entwickelten Grundsätze auf das Bundesbaugesetz ausdrücklich Marschall/Schroeter/Kastner, BFStrG 4. Aufl. § 19 Anm. 5.3; im Ergebnis auch Krohn/Löwisch aaO Rn. 462).

c) Die Zulassung des gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahrens dient zudem der wünschenswerten Vereinheitlichung der Enteignungsverfahren. Eine Reihe enteignungsrechtlicher Regelungen außerhalb des Bundesbaugesetzes sehen ein solches Verfahren ausdrücklich vor, z.B. § 19 Abs. 2 FStrG, § 42 Abs. 2 BaWü LStrG, § 42 Abs. 2 LStrWG NW, § 42 Abs. 3 Nds StrG, § 36 Abs. 2 HessStrG, § 16 PrEnteigG, § 27 Abs. 3 BaWü LEnteigG, § 28 Abs. 2 HessEnteigG. Zu der entsprechenden Regelung in Art. 29 Abs. 2 des bayerischen Enteignungsgesetzes heißt es in der Amtlichen Begründung (LT-Drucks. 7/5505 S. 31): "Abs. 2 regelt den praktisch häufigen Fall, daß das Verfahren nur zur Festsetzung der Entschädigung durchgeführt wird, weil sich die Beteiligten außerhalb - vor oder während - des Enteignungsverfahrens über den Übergang oder die Belastung des Enteignungsgegenstandes geeinigt haben."

Allein das Schweigen des Bundesbaugesetzes in diesem Punkt hindert nicht, dieses vielfach praktizierte und durchaus bewährte Verfahren auch im Geltungsbereich dieses Gesetzes für zulässig zu halten.

d) Interessen der Vertragspartner, die sich über die Eigentumsübertragung, nicht aber über die Höhe der Entschädigung privatrechtlich geeinigt haben, werden durch die Anerkennung eines isolierten Entschädigungsfeststellungsverfahrens nicht beeinträchtigt. Beiden ist vielmehr damit gedient, wenn ihnen bei der Bestimmung des nach Enteignungsentschädigungsgrundsätzen zu bemessenden Kaufpreises die besondere Fachkunde der Enteignungsbehörde und der Baulandgerichte zugute kommt. Auf seiten des Eigentümers stellt es zudem eine Ausprägung der Eigentumsgarantie dar, ihm zur Klärung der im Vertrag offengelassenen Fragen zunächst den Zugang in das administrative Verfahren zu eröffnen, dessen Kosten stets zu Lasten des Enteignungsbegünstigten gehen.

Aber auch die verfahrensrechtliche Stellung der Enteignungsbehörde wird durch die Zulassung eines isolierten Entschädigungsfeststellungsverfahrens nicht beschwert. Wie das Bundesverwaltungsgericht in anderem Zusammenhang ausgesprochen hat, nimmt die Enteignungsbehörde eine gleichsam vermittelnde Stellung ein (BVerwGE 31, 81, 85 ff.) und es ist ihr - jedenfalls im Geltungsbereich des § 16 PrEnteigG wie auch des § 19 FStrG - durchaus zumutbar, als eine Art Schiedsgutachter tätig zu werden (BVerwG VkB1 1971, 553, 554). Es besteht kein vernünftiger Anlaß, es nur deswegen als unzumutbar für die Enteignungsbehörde anzusehen, sich mit der Festsetzung der Enteignungsentschädigung zu befassen, weil die Enteignung sich nach den Vor-

schriften des Bundesbaugesetzes richtet und weil die Beteiligten sich außerhalb des Verfahrens über die Eigentumsübertragung geeinigt haben; bei einer entsprechenden Teileinigung innerhalb eines Enteignungsverfahrens hätte die Enteignungsbehörde gemäß § 111 Satz 3 BBauG ohnehin die Entschädigung durch Beschluß festzusetzen.

6. Die Voraussetzungen für eine Enteignung der Bedarfsflächen - hätten sich Eigentümer und Stadt über deren Abtretung nicht geeinigt - waren gegeben. Ohne diese (Teil-)Einigung wäre zur Verwirklichung des bestandskräftigen Bebauungsplanes die Durchführung eines Enteignungsverfahrens notwendig gewesen, zumal im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit den Bauarbeiten zur Verbreiterung der Hohenackerstraße bereits begonnen worden war.

a) Die Einleitung des Enteignungsverfahrens ist von der Stadt wirksam beantragt worden. Sie ist antragsberechtigt im Sinne von § 105 BBauG. Ob die rechtsfehlerhafte Begründung ihres Antrages mit dem hier nicht einschlägigen § 44 b BBauG dessen Wirksamkeit beeinträchtigte, kann unentschieden bleiben; zumindest wäre ein solcher Mangel durch Richtigstellung in der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde behoben worden (§ 45 Abs. 1 Nr. 1, 2 VwVfG).

b) Auch der namens des Eigentümers gestellte Antrag war ausreichend. Der Eigentümer hat nämlich in Fällen dieser Art,

in denen es sich nicht eigentlich um einen Enteignungsantrag gegen sich selbst, sondern (nur) um die Durchsetzung eines Entschädigungsanspruchs handelt, ein eigenes Antragsrecht (so zum früher geltenden Rechtszustand bezüglich des Übernahmeanspruchs Senatsurteil BGHZ 63, 240, 254 f.; vgl. auch OLG Saarbrücken DVBl. 1974, 131, 133 mit insoweit zustimmender Anm. Sauer aaO S. 134).

c) Die in dem notariellen Vertrag vom 24. November 1980 enthaltene Teileinigung des Eigentümers und der Stadt über den Eigentumsübergang an den beanspruchten Grundflächen hat insoweit ein Enteignungsverfahren entbehrlich und seine Einleitung unzulässig gemacht. Dem haben die Anträge des Eigentümers und der Stadt Rechnung getragen, indem sie lediglich um Feststellung der Höhe der Entschädigung gebeten haben. Lediglich in diesem Umfang bestand noch ein Regelungsbedürfnis. Das hat die Enteignungsbehörde beachtet.

Nach alledem besteht kein Anlaß, die Rechtmäßigkeit des von der Enteignungsbehörde eingeleiteten Enteignungsverfahrens zum Zwecke der Feststellung der Entschädigung in Frage zu stellen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der angefochtene Entschädigungsfeststellungsbeschluß in einem dem Gesetz entsprechenden Verfahren ergangen.

II.

Kann demnach die Abweisung des Hauptantrages mit der ihr gegebenen Begründung keinen Bestand haben, so erweist sich die angefochtene Entscheidung im Ergebnis dennoch aus anderen Gründen als richtig. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ermöglichen dem Senat eine abschließende Beurteilung der dem Eigentümer zustehenden Entschädigung. Danach scheidet eine Erhöhung der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung aus.

1. Nach § 93 Abs. 2 Nr. 1 BBauG wird Entschädigung gewährt für den durch die Enteignung (hier Übertragung) eintretenden Rechtsverlust. Dieser bemißt sich nach dem Verkehrswert des betroffenen Grundstücks. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde entscheidet (§ 95 Abs. 1 BBauG).

a) Die Enteignungsbehörde hat den Tag ihrer Verhandlung (28. Oktober 1981) maßgebend sein lassen und die zum Straßenausbau benötigten Grundflächen als "Vorgartenland" eingestuft. Diese Qualitätsbestimmung begegnet Bedenken, da der Ausbau der Hohenackerstraße, wie er jetzt vorgenommen wurde, im wesentlichen schon seit 1933 von der Stadt beabsichtigt war, wie der dem Rechtsvorgänger des Eigentümers am 8. Dezember 1933 erteilten Baugenehmigung (s. Abs. 3 der Besonderen Bauvorschriften)

zu entnehmen ist. Eine höhere Einstufung des zum Straßenausbau beanspruchten Landes als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dürfte kaum zu rechtfertigen sein.

b) Zudem ist zu beachten, daß die Stadt in den Jahren 1979/1980 in 28 Einzelverträgen die weitaus meisten der zum Ausbau der Hohenackerstraße benötigten Teilflächen von den Anliegern freihändig zu einem Kaufpreis von 80 DM/qm erworben hat, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Grundstücke bebaut oder unbebaut waren. Dieser Umstand zusammen mit der Tatsache, daß der Ausbau der Straße seit langem beabsichtigt war, rechtfertigt die Annahme eines Teilmarktes für die zum Straßenbau abzugebenden Flächen, der auch im November 1980 einen Preis von 80 DM/qm für angemessen erachtete. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß diese Preise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bestimmt gewesen sind und deshalb als Vergleichspreise nicht berücksichtigt werden dürfen. Es läßt sich nicht feststellen, daß die Preise von der Stadt unter Hinweis auf eine sonst drohende Enteignung gedrückt worden wären. Danach hat der dem Eigentümer im notariellen Vertrag zugebilligte "Mindestkaufpreis" von 80 DM/qm der im Dezember 1980 angemessenen Entschädigung entsprochen und ihm hätte eine darüber hinausgehende Entschädigung nicht zugesprochen werden dürfen.

2. Abgesehen davon begünstigt die Entscheidung der Enteignungsbehörde den Eigentümer noch in einem weiteren Punkt. Die Enteignungsbehörde hat die Grundflächen mit 200 DM/qm zum 28. Oktober 1981 bewertet und dem Kläger die Differenz zu 80 DM/qm ($31.800 \text{ DM} - 12.700 \text{ DM} = 19.080 \text{ DM}$) zugesprochen. Diese Berechnungsweise entspricht nicht der Rechtsprechung des Senats. Erweist sich eine Entschädigungszahlung, die der Eigentümer angenommen hat, im nachhinein als zu niedrig und daher als "Teilerfüllung", so tritt eine verhältnismäßige Befriedigung des Anspruchs auf Enteignungsentschädigung ein: Nachzuzahlen ist dann nicht die volle Differenz zwischen der (richtigen) Entschädigung und dem früher gezahlten Betrag. Angerechnet wird die frühere "Teilzahlung" auf die Entschädigung vielmehr mit dem Prozentsatz, der sich aus einem Vergleich zwischen Zahlung und der im Augenblick der Zahlung geschuldeten richtigen Entschädigung ergibt. Nur der noch nicht geleistete Prozentsatz der Entschädigung nimmt an späteren Veränderungen des Preisgefüges teil (Senatsurteil vom 29. März 1976 - III ZR 92/74 = NJW 1976, 1499 = WM 1976, 720).

3. Der Antrag des Eigentümers, eine über den im Feststellungsbescheid zuerkannten Betrag hinausgehende Entschädigung festzusetzen, erweist sich daher als unbegründet. Mithin muß seine Revision mit der Kostenfolge aus § 161 Abs. 1 BBauG, § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Krohn

Tidow

Kröner

RiBGH Boujong hat Urlaub und kann daher nicht unterschreiben.

- Krohn

Engelhardt