

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

VerwaltungsgerichtsO (VwGO) idF des G. v. 24.8.1976 -
BGBl I 2437 - § 47 Abs. 6; StBauFG § 1 Abs. 1, § 3
Abs. 1, § 5; § 23 Abs. 2, § 22 Abs. 5 (idF des Gesetzes
vom 27. Juli 1971); BundesbauG (1976) § 112 Abs. 2

- a) Hält das Oberverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) einen Bebauungsplan für gültig, so bindet diese Entscheidung im Rahmen ihrer Rechtskraftwirkung auch den Zivilrichter, für den die Wirksamkeit des Bebauungsplans nur eine Vorfrage bildet.
- b) Zur Frage der materiellen Voraussetzungen der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets durch Ortsatzung.
- c) Zur Frage der Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind (§ 23 Abs. 2 StBauFG).
- d) Die Vorabentscheidung über den Grund der Enteignung (§ 112 Abs. 2 BBauG 1976) kann von dem Eigentümer angefochten werden, wenn die auf die Entschädigung zu leistende Vorauszahlung offensichtlich fehlerhaft festgesetzt ist.

BGH, Urt. v. 8. Mai 1980 - III ZR 27/77 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 27/77

URTEIL

Verkündet am

8. Mai 1980

Schorm,
Justizamtsinspektor

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betr. das 287 qm große bebaute Grundstück in B [REDACTED]
F [REDACTED]straße [REDACTED] Flurstück [REDACTED] der Flur [REDACTED] in der Gemarkung A [REDACTED]

Beteiligte:

1. Architekt Ar [REDACTED] L [REDACTED] und seine Ehefrau I [REDACTED]
geb. Fa [REDACTED], M [REDACTED], B [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

2. Stadt B [REDACTED]
vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Gemeinde, Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

3. Der Präsident des N [REDACTED] Verwaltungsbezirks
B [REDACTED]

als Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Mai 1980 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beteiligten Eigentümer wird das Urteil des Baulandsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 25. Januar 1977 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beteiligten Eigentümer erwarben im April 1968 das vorstehend bezeichnete Grundstück zum Preis von 33.000 DM. In der Folgezeit suchten sie um die Genehmigung nach, das auf dem Grundstück befindliche dreigeschossige Wohnhaus auszubauen und zu modernisieren. Der Antrag wurde zunächst in Anwendung des § 15 BBauG zurückgestellt; danach scheiterte das Vorhaben an einer von der beteiligten Stadt beschlossenen Veränderungssperre.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Grundstück F[REDACTED]straße [REDACTED] liegt im östlichen Teil des sog. Bahnhofsviertels, das zwischen den ehemaligen Wallanlagen und dem Eisenbahnring nach 1870 erbaut wurde. Es gehört zu dem Teil des Bahnhofsviertels, das als Arbeiterwohnviertel diente und durch kleine Grundstücke, sparsame Grundrisse und viele Fachwerkbauten gekennzeichnet wird. Etwa 1960 wurde der neue B[REDACTED] Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe des Bahnhofsviertels errichtet. In der Folgezeit wurde vor allem der Bahnhofsvorplatz baulich neu gestaltet und verkehrsmäßig für den Nah- und Fernverkehr erschlossen.

Im März 1968 beauftragte die beteiligte Stadt die Gesellschaft für Wohn[REDACTED] und Siedlung[REDACTED] mbH - [REDACTED] -, die Voraussetzungen für eine Erneuerung des Bahnhofsviertels zu untersuchen, Vorschläge für ein Sanierungskonzept zu erarbeiten und die Möglichkeiten der Realisierung zu prüfen. Das Gutachten wurde im August 1970 erstattet. Im November/Dezember 1970 schloß die Stadt mit einem anerkannten Sanierungsträger einen Sanierungsvertrag ab. Vereinbarungsgemäß erwarb der Sanierungsträger eine Anzahl von Grundstücken freihändig und beseitigte die darauf stehenden Häuser.

Durch genehmigten Satzungsbeschluß vom 22. Februar 1972 legte die Stadt ein Gebiet, zu dem neben dem Grundstück der beteiligten Eigentümer noch weitere 14 Grundstücke gehörten, förmlich als Sanierungsgebiet fest. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan (Baublock [REDACTED] - 2. Änderung - und [REDACTED] südlicher Teil) sah für den östlichen Teil des Sanierungsgebiets, zu dem das Grundstück der beteiligten Eigentümer gehört,

eine durchgängige, bis zu acht Geschossen gestufte, geschlossene Wohnbebauung vor. Drei noch verbliebene betroffene Eigentümer - darunter die Revisionsführer - wandten sich gegen die Plankonzeption der einheitlichen Bebauung, die einen Abriß aller Häuser im Sanierungsgebiet voraussetzte. Die Stadt wies diese Bedenken zurück und verabschiedete diesen Bebauungsplan - nach einer weiteren geringfügigen Änderung nach Auslegung des Entwurfs - am 8. Mai 1973. Der Plan wurde am 6. Juli 1973 genehmigt.

Auf Antrag der beteiligten Stadt hat die Enteignungsbehörde durch Beschluß vom 17. Juni 1974 das eingangs bezeichnete Grundstück zugunsten der Antragstellerin zur Durchführung der Sanierung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets enteignet und der Stadt auferlegt, als Vorausleistung auf die Entschädigung 77.000 DM zu zahlen. Hiergegen haben die beteiligten Eigentümer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Landgericht und Oberlandesgericht haben ihr Begehren, den Enteignungsbeschluß aufzuheben und den Enteignungsantrag der Stadt abzulehnen, zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgen die beteiligten Eigentümer dieses Begehren weiter. Die beteiligte Stadt beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Während des Revisionsverfahrens haben die beteiligten Eigentümer in einem Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO die Nichtigkeit des einschlägigen Bebauungsplans geltend gemacht. Das OVG Lüneburg hat mit Urteil vom 24. Oktober 1979 (6 OVG C 15/78) ihren Antrag als unbegründet zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die Revision der beteiligten Eigentümer führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

I.

Die beteiligte Stadt begehrt die Enteignung, um das betroffene Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG). Voraussetzung für die Enteignung ist hiernach in erster Linie die Wirksamkeit des Bebauungsplans. Das Berufungsgericht hat angenommen, daß der Bebauungsplan nicht mit Mängeln behaftet sei, die ihn unwirksam machen. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Das Oberverwaltungsgericht hat den beanstandeten Bebauungsplan für wirksam gehalten. Dieses Urteil ist - anders als eine gültigkeitsverneinende Normenkontrollentscheidung - nicht allgemein verbindlich (§ 47 Abs. 6 Satz 2 VwGO in der hier maßgebenden Fassung des Gesetzes vom 24. August 1976 - BGBl I 2437). Es entfaltet jedoch als gerichtliche Entscheidung in der Frage, ob die beanstandete Rechtsnorm gültig ist oder nicht, für die Beteiligten des Normenkontrollverfahrens eine der materiellen Rechtskraft zumindest entsprechende Wirkung (vgl. dazu VGH BadWürtt. BaWüVB1. 1973, 89, 90; Redeker/von Oertzen VwGO 6. Aufl. § 47 Anm. 1, 38; Kopp VwGO 4. Aufl. § 47 Rdn. 74; Ule VerwPrR 6. Aufl. § 32 III 5; Renck, BaWüVB1. 1964, 150; v. Engelhardt, Der Rechtsschutz gegen Rechtsnormen (1971) S. 156 f; zum

verfassungsgerichtlichen Normenkontrollverfahren vgl. BVerfGE 4, 31, 38; 5, 34, 37/38; 20, 56, 86; 33, 199, 203). Diese Bindung der Beteiligten an die gültigkeitsbejahende Normenkontrollentscheidung des Oberverwaltungsgerichts ist - bei unveränderter Tatsachen- und Rechtslage - nicht nur in einem neuen Normenkontrollverfahren, sondern auch in dem vorliegenden Baulandverfahren, das von denselben Beteiligten betrieben wird, zu beachten.

Es ist anerkannten Rechts, daß das Urteil eines Verwaltungsgerichts, das die Wirksamkeit und Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsakts bejaht und deshalb aus sachlichen Gründen eine Anfechtungs-, Verpflichtungs- oder Feststellungsklage abweist, im Rahmen seiner Rechtskraftwirkung auch den Zivilrichter bindet, für den der Gegenstand des Verwaltungsprozesses nur eine "Vorfrage" bildet, von der die Entscheidung abhängt (BGHZ 15, 17, 19; Senatsurteile vom 21. Dezember 1961 - III ZR 199/60 = LM ZPO § 322 Nr. 35 und vom 13. November 1975 - III ZR 188/73 = WM 1976, 98; Kreft in BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Rdn. 581 mit weit. Nachw.; Redeker/von Oertzen aaO § 121 Anm. 9; Eyermann/Fröhler VwGO 7. Aufl. § 121 Rdn. 35; Kopp aaO § 121 Rdn. 12; Ule aaO § 59 I 2). Von dieser Bindungswirkung sind auch gültigkeitsbejahende Normenkontrollentscheidungen der Oberverwaltungsgerichte über Bebauungspläne (§ 10 BBauG) nicht auszunehmen. Dies gilt um so mehr, als die den Oberverwaltungsgerichten verliehene Rechtsmacht, als ungültig erkannte Bebauungspläne mit Allgemeinverbindlichkeit für nichtig zu erklären (§ 47 Abs. 6 Satz 2 VwGO), erkennen läßt, daß die Spruchkompetenz für diese Normen nach Möglichkeit bei diesen Gerichten

konzentriert werden soll, um die Rechtssicherheit zu gewährleisten und der Gefahr widersprechender gerichtlicher Entscheidungen vorzubeugen (vgl. dazu v.Engelhardt aaO S. 159).

Der erkennende Senat ist hiernach an die Gültigkeit des Bebauungsplans bejahende Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts gebunden. Er hat diese Entscheidung ohne Prüfung ihrer Richtigkeit seinem Urteil zugrunde zu legen (vgl. BVerwGE 35, 234; Kopp aaO § 121 Rdn. 10; Ule aaO § 59 I 1).

2. Die Enteignung zugunsten der Stadt zu dem in § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG genannten Zweck ist hier unter den erleichterten Voraussetzungen des § 88 BBauG zulässig, weil das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Für diesen Fall ist nach § 22 Abs. 1 Satz 1 StBauFG anzunehmen, daß für die Enteignung zwingende städtebauliche Gründe sprechen (Schmidt-Aßmann/Frenzel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 88 Rdn. 3). Dies setzt allerdings die Wirksamkeit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets voraus.

Das Berufungsgericht hat die Sanierungssatzung vom 22. Februar 1972 für wirksam gehalten. Dies wird von der Revision erfolglos beanstandet.

a) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 StBauFG kann die Gemeinde ein Gebiet, das städtebauliche Mißstände aufweist, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist, durch Beschluß (§ 5 StBauFG) förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. "Erforderliche Sanierungsmaßnahmen" sind hierbei nur solche, deren einheitliche Vorbe-

reitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt (§ 1 Abs. 1 Satz 1 StBauFG; Brügelmann/Neuhausen StBauFG § 3 Rdn.8). Insoweit muß ein qualifiziertes öffentliches Interesse vorliegen, das neben die in § 3 Abs. 1 StBauFG genannten Voraussetzungen tritt (Bielenberg StBauFG § 3 Rdn. 5). Die Gemeinde muß daher darlegen können, warum sie ein qualifiziertes öffentliches Interesse im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 StBauFG für gegeben erachtet. Hierbei kommt es auf die Gesamtsituation des Einzelfalles an, für deren Beurteilung der Gemeinde ein ziemlich breiter Spielraum gegeben ist (Brügelmann/Neuhausen StBauFG § 3 Rdn.22; Bielenberg StBauFG aaO). Die Gemeinde muß jedoch prüfen, ob nicht weniger einschneidende Maßnahmen - etwa aufgrund des Bundesbaugesetzes - zur Behebung des städtebaulichen Mißstandes ausreichen. Im Rahmen dieser Prüfung ist der Grundsatz des Übermaßverbotes zu beachten. Auch die Bereitschaft der Betroffenen kann ein Zwangsverfahren entbehrlich machen. Die Gemeinde muß weiter prüfen, ob die für erforderlich gehaltene Sanierung nach den verfügbaren Mitteln in absehbarer Zeit durchgeführt werden kann (zu alledem vgl. Meyer/Stich/Schlichter StBauFG § 3 Rdn. 2).

b) Der erkennende Senat vermag nicht festzustellen, daß der von der Revision beanstandete Beschluß über die Festlegung des Sanierungsgebiets den gesetzlichen Voraussetzungen nicht genügte.

Die vorbereitenden Untersuchungen des betroffenen Gebiets (vgl. das G[REDACTED]-Gutachten vom August 1970) hatten ergeben, daß die im - später förmlich festgesetzten - Sanierungsgebiet liegenden Häuser in sanitärer Hinsicht Mißstände aufwiesen, deren Beseitigung im öffentlichen

Interesse lag. Hinzu kam, daß die vorhandene Bebauung die städtebauliche Funktion, die dem Gebiet nach seiner Lage im großstädtischen Kerngebiet am 1960 errichteten neuen Hauptbahnhof und in der Nähe städtischer Erholungsanlagen zugefallen war, nicht erfüllen konnte. Namentlich wegen dieser "Funktionsschwäche" boten sich einheitlich vorbereitete und zügig durchgeführte Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand an, für die ein Beschluß nach § 3 StBauFG Voraussetzung war. Bei dieser Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit und ihrer Ursachen war es jedenfalls nicht ermessensfehlerhaft, von vornherein das Instrumentarium des Städtebauförderungsgesetzes vorzusehen und sich nicht mit den durch das Bundesbaugesetz gewährten Möglichkeiten der Einwirkung zu begnügen. Unbegründet ist in diesem Zusammenhang die Rüge der Revision, der Rat der Stadt habe sein Ermessen nicht mehr sachgerecht ausüben können, weil der bereits 1970 abgeschlossene Sanierungsvertrag die Stadt auf eine Flächensanierung festgelegt habe. Das darin zum Ausdruck kommende Sanierungskonzept war durch die vorbereitenden Untersuchungen der GEWOS, die namentlich eine "Funktionsschwäche" des untersuchten Gebiets ergeben hatten, nahegelegt worden. Es wurde in der Folgezeit konsequent weiterverfolgt und erlangte in dem Sanierungs-Bebauungsplan schließlich verbindliche Gestalt. Der Abschluß des Sanierungsvertrages vom November/Dezember 1970 stellt sich bei diesem Sachverhalt als eine Maßnahme dar, die der späteren Abwägung der von dem Erlaß der Sanierungssatzung berührten privaten Interessen nicht im Wege stand, die sich vielmehr in den gesamten Gang des Sanierungsverfahrens harmonisch einfügte.

Der erkennende Senat kann schließlich auch nicht davon ausgehen, daß die beteiligte Stadt bei der Prüfung, ob öffentliche Mittel für eine in absehbarer Zeit durchzuführende Flächensanierung in ausreichender Höhe zur Verfügung standen, ermessensfehlerhaft gehandelt hat. Wie das Berufungsgericht festgestellt hat, hatte das Land Förderungsmittel bewilligt, die nach den damaligen Schätzungen zur Finanzierung der Grundstückskäufe im Bahnhofsviertel ausreichten. Daß die Stadt im Haushaltsplan 1976 - möglicherweise - keine Sanierungsmittel ausgewiesen hat, läßt entgegen der Auffassung der Revision keine tragfähigen Schlüsse in der Richtung zu, daß die Finanzierung im Jahr 1972 etwa nicht hinreichend gesichert gewesen sei. Immerhin muß in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, daß ein entsprechender Haushaltsansatz im Jahr 1976 angesichts der beim Grunderwerb aufgetretenen Schwierigkeiten und Verzögerungen kaum sinnvoll gewesen wäre.

3. Die Zulässigkeit einer Enteignung zugunsten der Gemeinde zu dem in § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG genannten Zweck hängt auch bei Vorliegen zwingender städtebaulicher Gründe im Sinne von § 88 BBauG davon ab, daß die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat (§ 87 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 88 BBauG). Diesen Nachweis hat die Gemeinde auch zu erbringen, wenn zu ihren Gunsten ein im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 5 Abs. 1 StBauFG) gelegenes Grundstück enteignet werden soll (§ 22 Abs. 1 StBauFG i.V.m. § 88 BBauG). In diesem Fall ist ein Angebot hinsichtlich des Kaufpreises als angemessen anzusehen, wenn es dem nach § 23 StBauFG bemessenen Wert des Grundstücks entspricht. Nach dieser Bestimmung wird Enteignungsentschädigung grundsätzlich

nach Maßgabe der Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes geleistet (Abs. 1). Bei der Bemessung der Entschädigungsleistung werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (Abs. 2 Satz 2).

Diese aus § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG sich ergebende Voraussetzung für die Zulässigkeit der Enteignung ist grundsätzlich auch in den Fällen der Vorabentscheidung über den Enteignungsantrag (§ 22 Abs. 5 StBauFG aF, jetzt § 112 Abs. 2 BBauG 1976) zu beachten, weil die hierdurch ermöglichte Trennung des Enteignungsverfahrens in ein Verfahren über den Grund der Enteignung und in eines über die Höhe der Entschädigung (vgl. Dyong in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 112 Rdn. 5 a) von der Beachtung der allgemeinen und der besonderen Zulässigkeitserfordernisse der Enteignung nicht befreit. Das mag zu Schwierigkeiten führen, wenn die danach auch erforderliche Prüfung der Angemessenheit eines vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens gemachten Angebots zum freihändigen Erwerb (als Zulässigkeitsvoraussetzung) umfangreichere Ermittlungen über die Enteignungsentschädigung notwendig macht (vgl. Dyong aaO § 87 Rdn. 44). Wie in einem solchen Fall zu entscheiden wäre, kann indessen hier dahinstehen. Die Zulässigkeit der Enteignung in Bezug auf § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG wäre hier selbst dann nicht zu verneinen, wenn das vor Einleitung des Enteignungsverfahrens von der Stadt bzw. dem Sanierungsträger unterbreitete Kaufangebot nicht zu angemessenen Bedingungen gemacht worden wäre.

Die beteiligten Eigentümer haben jedenfalls im Laufe dieses Rechtsstreits die Zulässigkeit der Enteignung aus Gründen des Planungs- und des Sanierungsrechts in Zweifel gezogen und damit zum Ausdruck gebracht, daß sie das Grundstück selbst auf ein etwa nachträglich gemachtes "angemessenes" Erwerbsangebot nicht freiwillig abtreten würden. Deshalb liefe es auf eine nicht zu rechtfertigende Verzögerung des Verfahrens hinaus und wäre wenig sinnvoll, wollte man den Enteignungsantrag abweisen, weil die Gemeinde den Eigentümern kein angemessenes Angebot gemacht habe, obwohl dessen Abgabe infolge der von den Eigentümern inzwischen eingenommenen Haltung nunmehr als unnütz erscheint, und die Gemeinde auf diese Weise dazu zwingen, alsbald wieder einen neuen Enteignungsantrag zu stellen, dem - wegen der grundsätzlichen Weigerung der Eigentümer zum freihändigen Verkauf - ein angemessenes Kaufangebot nicht vorausgegangen zu sein braucht (vgl. Senatsurteile vom 22. März 1965 - III ZR 55/64 = BRS 19 Nr. 85; vom 27. Juni 1966 - III ZR 202/65 = NJW 1966, 2012 = WM 1966, 1057 = BRS 19 Nr. 87; Schmidt-Aßmann/Frenzel aaO § 87 Rdn. 41; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 87 Rdn. 6).

4. Die Anfechtung einer Vorabentscheidung über den Grund der Enteignung (§ 22 Abs. 5 StBauFG aF; § 112 Abs. 2 BBauG 1976) kann grundsätzlich auch darauf gestützt werden, daß die "in Höhe der zu erwartenden Entschädigung" festzusetzende Vorauszahlung (§ 22 Abs. 5 Satz 2 StBauFG aF; § 112 Abs. 2 Satz 2 BBauG 1976) offensichtlich fehlerhaft ist (Dyong aaO § 112 Rdn. 5 e; Schrödter aaO § 112 Rdn. 3). Denn in diesem Fall kann dem Betroffenen nicht zugemutet werden, auf die an der Entschä-

digung auszurichtende Vorauszahlung möglicherweise noch längere Zeit zu warten, bis die Endentscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung ergeht (vgl. dazu auch Senatsurteil BGHZ 63, 240, 251).

Das Berufungsgericht hat die im Enteignungsbeschuß festgesetzte Vorauszahlung von 77.000 DM als Leistung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung im Sinne von § 22 Abs. 5 Satz 2 StBauFG aF angesehen. Diese Würdigung beruht, wie die Revision zu Recht geltend macht, auf einer offensichtlich und grundsätzlich fehlerhaften Einschätzung der in Betracht kommenden Entschädigung, was hier nach den vorstehenden Ausführungen auch zur Aufhebung der Entscheidung über den Grund der Enteignung führt.

a) Der Gutachterausschuß, dem das Berufungsgericht folgt, hat der Bewertung des Grund und Bodens nicht die rechtlich zulässige Nutzbarkeit, sondern die ausgeübte Nutzung des Grundstücks zugrunde gelegt (dreigeschossiges Wohnhaus mit rückwärtigem Lagergebäude). Diese Bestimmung der "Qualität" des Enteignungsobjekts entspricht nicht den zu beachtenden Entschädigungsgrundsätzen. Nach diesen kommt es auf jede rechtlich zulässige ausgeübte oder ausüb bare Nutzung an (Senatsurteile vom 12. Juni 1975 - III ZR 25/73 = NJW 1975, 1778 = WM 1975, 959 und vom 10. März 1977 - III ZR 195/74 = WM 1977, 624 = BauR 1977, 337; weitere Nachweise bei Kreft, BGB-RGRK 12. Aufl. Rdn. 90 vor § 839 BGB), ausgenommen solche Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe liegt und die mithin im gesunden Grundstücksverkehr nicht mitbewertet werden (Senatsurteil vom 12. Februar 1976 - III ZR 184/73 = WM 1976, 1064 = DVBl 1976, 774). Diese objektiv vorhandene Qualität entspricht

der Rechtsposition, für deren Entzug der Eigentümer zu entschädigen ist.

Das Gutachten des Gutachterausschusses läßt nicht erkennen, daß es bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Grund und Bodens von dieser rechtlichen Qualität ausgegangen ist. Bis zum Inkrafttreten des am 8. Mai 1973 beschlossenen Bebauungsplans war das Grundstück planungsrechtlich als fünfgeschossig bebaubares Geschäftsgrundstück ausgewiesen. Verglichen hat der Gutachterausschuß das betroffene Grundstück mit Grundstücken in anderen Stadtteilen, die nur viergeschossig bebaubar waren. Die Revision macht insoweit zu Recht geltend, daß diese Vergleichsgrundstücke nicht den Eigenschaften und der Lage des betroffenen Grundstücks (vgl. § 142 Abs. 2 BBauG 1976 = § 141 Abs. 2 BBauG 1960) entsprechen. Dies gilt neben der planungsrechtlichen Nutzbarkeit vor allem für die besonders günstige Lage des mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Grundstücks, das im Kernbereich der Stadt, unmittelbar am Hauptbahnhof und in der Nähe der Erholungsgebiete Bürgerpark und Viehwegsgarten (vgl. dazu die Begründung des Bebauungsplans) liegt.

b) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß für einige benachbarte Grundstücke (V[REDACTED], A[REDACTED]-I[REDACTED]-Komplex, L[REDACTED]) höhere Kaufpreise als die ausgewerteten erzielt wurden. Es meint, diese Preise "kaum" heranziehen zu können, weil (u.a.) ein fünfgeschossiger moderner Geschäftsbau auf dem nur 287 qm großen Grundstück "wenig praktisch" sei. Die "G V"-Ausweisung könn-

te letztlich "also nur durch eine Flächensanierung realisiert" werden. Einen Anspruch auf einen "Sanierungsgewinn" hätten die Antragsteller nach § 23 StBauFG aber gerade nicht.

Dem kann nicht beigetreten werden.

aa) Die in § 23 Abs. 2 StBauFG enthaltene Regelung, daß bei der Bemessung der Entschädigungsleistung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, grundsätzlich unberücksichtigt bleiben, will vermeiden, daß einzelne Eigentümer ohne eigene Leistung ungerechtfertigte Gewinne zu Lasten der Allgemeinheit erzielen, die die zur Behebung städtebaulicher Mißstände erforderlichen öffentlichen Mittel zur Verfügung stellt. Andererseits soll aber auch nicht in die Vermögenspositionen der Betroffenen eingegriffen werden, die unter Zugrundelegung des Charakters des Gebiets ohne Berücksichtigung der Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung bestehen (Brügelmann/Friedrich StBauFG § 23 Rdn. 22; Bielenberg aaO Einl. B Rdn. 98; Meyer/Stich/Schlichter StBauFG § 23 Rdn. 6).

bb) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bleiben hiernach Werterhöhungen unberücksichtigt, die aufgrund von Bebauungsplänen eintreten, nachdem Sanierungsmaßnahmen zu erwarten waren (Gaentzsch, Die Bodenwertabschöpfung im Städtebauförderungsgesetz, 1975, S. 77; Bielenberg StBauFG Einl. B Rdn. 113; Schmidt-Aßmann, Grundfragen des Städtebaurechts S. 280; Frenzel, Das

öffentl. Interesse als Voraussetzung der Enteignung, 1978, S. 184). Das Städtebauförderungsgesetz geht für das Sanierungsgebiet davon aus, daß Plan und Plandurchführung den Bodenwert bestimmen. Der Sanierungsbebauungsplan stellt hierbei das Instrument der "rechtlichen Neuordnung des Sanierungsgebiets" (vgl. § 41 Abs. 5 Satz 1 StBauFG) dar. Die durch ihn vermittelten Wertsteigerungen sind in einem Gebiet, das städtebauliche Mißstände aufweist, zu deren Beseitigung einheitlich vorbereitete und zügig durchgeführte Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind (§ 3 Abs. 1 Satz 1 in Verb. mit § 1 Abs. 1 Satz 1 StBauFG; dazu Brügelmann/Neuhausen StBauFG § 3 Rdn. 8), Werterhöhungen im Sinne von § 23 Abs. 2 Satz 1 StBauFG ("Sanierung in der Regie der Gemeinde", Gaentzsch aaO S. 77). Dadurch werden allerdings Planungsgewinne erfaßt, die außerhalb des Sanierungsgebiets nicht (allgemein) abgeschöpft werden. Dies ist indessen in Ansehung des Art. 14 Abs. 1 und des Art. 3 Abs. 1 GG unbedenklich, wenn die Abschöpfung auf Wertsteigerungen beschränkt wird, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des bodenrechtlichen Instrumentariums, zu dem der einzelne Eigentümer keinen Beitrag leistet, bewirkt wird (zur Zulässigkeit der Abschöpfung von umlegungsbedingten Wertsteigerungen vgl. Senatsurteil BGHZ 72, 51, 54 f).

cc) Die Nutzbarkeit des betroffenen Grundstücks in der Bauklasse "G V" kann deshalb nicht mit der Erwägung ausgeklammert werden, diese Ausweisung könnte letztlich nur durch eine "Flächensanierung" realisiert werden. Für diese Nutzung ist eine Sanierung nicht beabsichtigt, die entsprechende planungsrechtliche Ausweisung steht daher

nicht in dem durch § 23 Abs. 2 StBauFG vorausgesetzten funktionellen Zusammenhang von Planung und Plandurchführungsinitiative (vgl. Frenzel aaO S. 185). Da diese Ausweisung zudem bereits bestand, als eine Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand noch nicht erwachsen war, können die Qualitätsmerkmale der "G V"-Ausweisung hier jedenfalls nicht in Anwendung von § 23 Abs. 2 StBauFG unberücksichtigt bleiben. Eine andere Frage ist, welche Aussichten der gesunde Grundstücksverkehr einer Realisierung der "G V"-Ausweisung durch Privatinitiative beigemessen hat (wobei die durch Umpflanzung veränderte bodenrechtliche Nutzbarkeit auszuschließen hat). Diese Prüfung ist indessen nicht vorgenommen worden, so daß die Feststellung des maßgebenden Verkehrswertes selbst auf der Grundlage des § 23 Abs. 2 StBauFG hier nicht gebilligt werden kann.

dd) Die von den beteiligten Eigentümern genannten Verkaufspreise benachbarter Grundstücke betreffen nach ihren Angaben Verkaufsfälle in der Zeit von 1959 bis 1970. Bei den Verkaufsfällen A [REDACTED]-I [REDACTED] (1964 zu 450 DM/qm von der Stadt erworben), I [REDACTED] (1964/1968 zu 720 DM bis 2.100 DM/qm) und V [REDACTED] E [REDACTED] (1969/1970 zu 480 DM/qm) soll es sich danach um Grundstücke handeln, die in unmittelbarer Nähe liegen und seinerzeit dieselbe bauliche Nutzbarkeit ("G V") aufwiesen. Diese Preise können als Vergleichspreise zumindest insoweit nicht unberücksichtigt bleiben, als sie vor dem Entstehen einer Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde erzielt wurden (vgl. Gaentzsch aaO S. 77; Bielenberg StBauFG Einl. B Rdn. 113; § 23 Rdn. 17; Brügelmann/Friedrich § 23 StBauFG

Rdn. 25; Meyer/Stich/Schlichter StBauFG § 23 Rdn. 8).

Werterhöhend kann bei dieser Prüfung der Umstand sein, daß das Grundstück baulich doppelt nutzbar war, weil die vorhandene bauliche Nutzung durch den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz (vgl. BVerwGE 50, 49; weitere Nachweise bei Schlichter, ZfBR 1979, 55) in ihrer bisherigen Funktion gesichert war und die Nutzbarkeit für Geschäftsraumzwecke ("G V") eine zusätzliche rechtliche Qualität darstellte, die im gesunden Grundstücksverkehr wertsteigernd bewertet werden konnte (Senatsurteil vom 26. Mai 1977 - III ZR 93 und 109/75 = NJW 1977, 1725 = WM 1977, 1059). Insoweit wäre ein Preisabschlag in Anwendung des § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG 1960 nicht statthaft. Der Rechtsgedanke dieser Vorschrift mag zwar bei der Bemessung der Entschädigung für eine zu Sanierungszwecken durchgeführte Enteignung heranzuziehen sein (Bielenberg StBauFG § 23 Rdn. 11). Er könnte jedoch nur auf eine im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG 1960 "übersteigerte" Nutzbarkeit angewendet werden, die nach allgemeiner Baugesinnung nicht mehr "situationsgerecht" ist und deshalb am Eigentumsschutz des Art. 14 Abs. 1 GG nicht mehr teilnimmt (vgl. Senatsurteil BGHZ 48, 193 - "Kölner Hinterhaus" -). So verhält es sich im vorliegenden Fall nicht. Die Umwandlung der "G V"-Ausweisung in eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit bis zu achtgeschossiger Bebauung beruht entscheidend nicht darauf, daß dieses Gebiet nach der vorhandenen Bebauung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entspricht. Maßgebend ist vielmehr die Erwägung gewesen, daß dieses Gebiet in städtebaulicher Sicht eine "Funktionsschwäche" aufweist,

weil seine bisherige Nutzung der Aufgabenstellung, die ihm nach seiner Lage im großstädtischen Kerngebiet nahe dem Hauptbahnhof und in der Nähe städtischer Erholungsanlagen zukommt, nicht genügt. Soweit das betroffene Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr voll entsprach, kann zu Lasten der Eigentümer ebenfalls nicht auf den Rechtsgedanken des § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG 1960 zurückgegriffen werden. Denn dieser Mißstand des einzelnen Objekts hätte durch Objektsanierung behoben werden können, wozu die Eigentümer willens waren. Daß die ausgebrachte Veränderungssperre sie daran (konkret) gehindert hat, darf auch nach § 23 StBauFG nicht wertmindernd berücksichtigt werden, weil diese Sperre eine "Vorwirkung" der Enteignung darstellt, die nach allgemeinen Grundsätzen nicht zu einer niedrigeren Bewertung des betroffenen Grundstücks im Enteignungsverfahren führen kann (Bielenberg StBauFG Einl. B Rdn. 129; Meyer/Stich/Schlichter StBauFG § 23 Rdn. 9).

II.

Die Vorabentscheidung über den Grund der Enteignung kann bei dieser Rechtsklage nicht bestehenbleiben. Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Peetz

Lohmann

Boujong