

23

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BundesbauG §§ 100, 153

Der Antrag auf Entschädigung in Ersatzland ist in den Fällen des § 100 Abs. 1 und Abs. 4 BBauG schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde zu stellen, und zwar vor Beginn der mündlichen Verhandlung. Diese beginnt mit der Erörterung der Sache durch den Verhandlungsleiter.

Gegen die Versäumung dieser Frist findet die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand statt (§ 153 BBauG).

BGH, Urt. v. 14. Juni 1984 - III ZR 41/83 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

55

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 41/83

URTEIL

Verkündet am: 14. Juni 1984

Schorm,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter

in der Baulandsache

der Geschäftsstelle

Beteiligte:

1.

2.

- 1

3.

4.

- 1

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 1) und 2) wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - Senat für Baulandsachen - vom 25. Januar 1983 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 zu 1) und 2) sind Eigentümer der unbebauten Grundstücke Flst. Nr. 5307 (369 qm groß) und Flst. Nr. 5308 (778 qm groß) im Gewann "Lindenäcker" der Gemeinde Wiernsheim. Diese liegen am südlichen Rande, 50 m über dem Ortszentrum der Gemeinde auf einem nach Nord/Nordwest abfallenden Hang. Weiter südlich schließt sich Wald an.

In dem 1973 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Gemeinde waren die Grundstücke als Flächen für einen Sportplatz, eine Schule und einen Kindergarten dar-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

gestellt. Der im August 1977 in Kraft getretene Bebauungsplan "Sportzentrum" weist die Grundstücke als Grünflächen für Sportplätze aus.

Nördlich der Grundstücke der Beteiligten zu 1) und 2) (Eigentümer) waren in den Jahren 1969 bis 1970 eine Hauptschule und eine Turnhalle errichtet worden. Das sich nordwestlich davor anschließende Gebiet war bereits in den Jahren 1961 bis 1964 mit Wohnhäusern bebaut worden. Das östlich vom Bebauungsplangebiet gelegene Gewann "Im Krügele" wurde 1968 bis 1973 fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut, während im Süden inmitten des Waldes 1964 eine Maschinenfabrik aufgestellt worden war.

Die Bemühungen der Gemeinde, die Grundstücke der Eigentümer freihändig zu erwerben, schlugen fehl. Zuletzt hatte sie im März 1979 den Eigentümern einen Kaufpreis von 10 DM je qm angeboten. Auf ihren Antrag entzog die Enteignungsbehörde am 29. September 1980 zum Vollzug des Bebauungsplans "Sportzentrum" den Eigentümern das Eigentum an den Grundstücken zugunsten der Gemeinde. Die Entschädigung setzte sie auf 5.735 DM (5 DM/qm) fest.

Diesen Beschluß haben die Eigentümer mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Nachdem sie sich zunächst auch gegen die Zulässigkeit der Enteignung gewandt hatten, haben sie schließlich nur noch die Art und die Höhe der Entschädigung angegriffen. Sie haben beantragt, die Entschädigung in Ersatzland festzusetzen, hilfsweise eine höhere Geldentschädigung zuzubilligen. Dem ist die Gemeinde entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Geldentschädigung auf 8.323 DM erhöht und den weitergehenden Antrag der Eigentümer zurückgewiesen. Die Berufung der Eigentümer, mit der sie in erster Linie eine Entschädigung in Land, hilfsweise eine höhere (angemessene) Geldentschädigung erstrebten, ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgen die Eigentümer ihre Berufungsanträge weiter. Die Gemeinde bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, eine Festsetzung der Entschädigung in Ersatzland könne schon deswegen nicht in Betracht kommen, weil die Eigentümer den für diese Entschädigungsart notwendigen Antrag entgegen § 100 Abs. 7 BBauG nicht vor Beginn, sondern erst während der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde gestellt hätten. Wegen dieser Fristversäumnis hätten sie zwar unter den Voraussetzungen des § 153 BBauG um Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nachsuchen können. Einen solchen Antrag hätten sie aber nicht gestellt. Abgesehen davon wäre aber auch bei gewährter Wiedereinsetzung ein Antrag auf Entschädigung in Ersatzland unbegründet gewesen. Die Eigentümer seien weder zur Sicherung ihrer Berufs- oder Erwerbstätigkeit auf Ersatzland angewiesen noch habe diese Art der

Entschädigung bei Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten der Billigkeit entsprochen. Ob in diesem Zusammenhang eine vor Einleitung des Enteignungsverfahrens von der Gemeinde etwa gegebene "Zusage", Tauschgelände zur Verfügung zu stellen, berücksichtigt werden müsse, bedürfe keiner Entscheidung. Es habe sich hier lediglich um ein "Angebot" der Gemeinde auf Abschluß eines Tauschvertrages gehandelt, zu einem Abschluß sei es aber nicht gekommen.

2. Hinsichtlich der Höhe der Geldentschädigung ist das Berufungsgericht der Wertermittlung des Landgerichts gefolgt. Dieses hat als den für die Qualität der Grundstücke maßgebenden Zeitpunkt den August 1977, das Inkrafttreten des Bebauungsplans angenommen. Der Flächennutzungsplan von 1973 habe die spätere Enteignung nicht mit Sicherheit erwarten lassen. Von der enteigneten Grundfläche seien im August 1977 500 qm als Ackerland einzustufen gewesen, da auf ihnen wegen der sog. Waldschutzzone des § 4 Abs. 4 LBO keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten hätten errichtet werden dürfen. Für die restlichen 647 qm habe eine geringe Bauerwartung bestanden, die mit 1/10 des nächstgelegenen Baulandes zu bewerten sei. Für die Preisverhältnisse sei nach § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG der März 1979 maßgebend, denn zu dieser Zeit habe die Gemeinde den Eigentümern ein angemessenes Kaufangebot gemacht. Danach sei das Ackerland mit 5 DM je qm zu bewerten und die Fläche mit geringer Bauerwartung mit 9 DM je qm.

II.

Die Revision der Eigentümer führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Allerdings wendet sich die Revision vergeblich dagegen, daß die Entschädigung nicht in Ersatzland festgesetzt worden ist.

a) Grundsätzlich ist die Entschädigung gemäß §§ 95, 96 BBauG in Geld zu leisten (§ 99 BBauG). In geeignetem Ersatzland ist die Entschädigung nur festzusetzen, wenn der Betroffene zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensmäßig obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist (§ 100 Abs. 1 BBauG) oder aber wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und der Enteignungsbegünstigte über Ersatzland verfügt oder aber es beschaffen kann (§ 100 Abs. 4 BBauG). Die Festsetzung der Entschädigung erfordert stets einen Antrag des Eigentümers, der in den Fällen des § 100 Abs. 1 und 4 BBauG schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde zu stellen ist, und zwar vor Beginn der mündlichen Verhandlung (§ 100 Abs. 7 BBauG).

b) Diese Frist haben die Eigentümer nicht eingehalten. Nach § 68 Abs. 2 VwVfG hat der Verhandlungsleiter die Sache mit den Beteiligten zu erörtern. Mit dieser Erörterung der Sache beginnt die mündliche Verhandlung vor der Enteignungsbehörde (während im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nach § 103 Abs. 2 VwGO mit dem richterlichen Vortrag des wesentlichen Inhalts der Akten die mündliche Verhandlung beginnt und im Zivilprozeß die mündliche Verhandlung dadurch eingeleitet wird, daß die Parteien ihre Anträge stellen, § 137 Abs. 1 ZPO). Ausweislich der Sitzungsniederschrift der Enteignungsbehörde vom 8. Mai 1980 haben die Eigentümer den Antrag

auf Entschädigung in Ersatzland erst im Verlauf der Erörterung der Sache, also verspätet, gestellt.

c) Gegen diese Fristversäumung findet auf Antrag die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 153 BBauG statt, wenn die Eigentümer ohne Verschulden verhindert waren, den Antrag rechtzeitig anzubringen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 153 Rn.3; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 100 Rn. 17; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 100 Rn. 8). Einen solchen Antrag haben die Eigentümer nicht gestellt.

d) Das schließt aber eine sachliche Entscheidung über den Antrag der Eigentümer, ihnen eine Entschädigung in Ersatzland zu gewähren, nicht schlechthin aus. So steht es nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung regelmäßig im Ermessen der Widerspruchsbehörde, ob sie über einen verspäteten Widerspruch in der Sache entscheiden will oder ob sie ihn als unzulässig zurückweist; geht sie von einer Verpflichtung zur Zurückweisung des Widerspruchs als unzulässig aus, so handelt sie ermessensfehlerhaft (vgl. VGH Mannheim NJW 1980, 2270 m.w. Nachw.). Diese aus der "Sachherrschaft" der Behörde abgeleitete Befugnis der Behörde findet allerdings dort ihre Grenze, wo Rechte Dritter berührt werden (z.B. im Umlegungsverfahren: Senatsbeschluß vom 18. November 1982 - III ZR 70/82; vgl. BVerwG DÖV 1969, 14; Schrödter aaO § 153 Rn. 2). Das kommt bei einem Antrag auf Entschädigung in Ersatzland vor der Entscheidung der Enteignungsbehörde noch nicht in Betracht. Sinn der Fristbestimmung des § 100 Abs. 7 BBauG ist es, die Beteiligten möglichst frühzeitig über vorliegende Anträge auf Ersatzlandentschädigung zu informieren, um entsprechend Vorkehrungen zu ermöglichen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO

§ 100 Rn. 39). Die Regelung geht auf § 16 Abs. 5 des Baulandbeschaffungsgesetzes zurück (vgl. BT-Drucks. Nr. 3028 2. WP zu § 112 Abs. 5 und Nr. 336 3. WP zu § 110 Abs. 5). Schon für dieses Gesetz haben Dittus/Zinkahn die Ansicht vertreten, es müsse der Enteignungsbehörde die Befugnis eingeräumt werden, je nach Lage des Einzelfalles auch verspätete Anträge zu berücksichtigen (BaulandbeschG 1954 § 16 Anm. 2).

Demnach ist im Streitfall die Enteignungsbehörde befugt gewesen, über den Antrag auf Festsetzung einer Entschädigung in Land sachlich zu befinden.

e) Nach § 100 Abs. 1 BBauG muß auf Antrag der Eigentümer die Entschädigung in geeignetem Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese zur Sicherung ihrer Berufs- oder Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihnen wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und der Enteignungsbegünstigte über Ersatzland verfügt oder es beschaffen kann (aaO Nr.1 - 3). Diese Voraussetzungen haben die Enteignungsbehörde und danach das Landgericht und - in einer Hilferwägung - auch das Berufungsgericht zutreffend verneint. Die Revision erhebt insoweit keine Angriffe.

f) Nach § 100 Abs. 4 BBauG kann die Entschädigung auch dann in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und der Enteignungsbegünstigte über geeignetes Ersatzland verfügt oder es beschaffen kann (§ 100 Abs.1 Nr. 1 und 2 BBauG).

Es ist nicht zu beanstanden, daß die Enteignungsbehörde die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht ausdrücklich verneint hat. Die Eigentümer haben die Zuteilung von Ersatzland in "Wohnbauqualität" begehrt. Derartige Qualitätsmerkmale haben aber die enteigneten Flächen - wie unten noch darzulegen sein wird - nicht besessen. Mithin haben die Eigentümer grundsätzlich auch nicht die Zuteilung von Ersatzland in dieser Qualität begehren können.

Abgesehen davon sind das Landgericht und das Berufungsgericht übereinstimmend der Ansicht, die in § 100 Abs. 4 BBauG vorgeschriebene Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Eigentümer gebiete hier nicht die Festsetzung der Entschädigung in Ersatzland. Die Eigentümer hätten in den letzten Jahren die Grundstücke weder beruflich noch wirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer könnten sich nicht darauf berufen, daß die Gemeinde ihnen Ersatzland "zugesagt" habe; denn insoweit habe es sich um ein Angebot zum Abschluß eines Tauschvertrages gehandelt, der aber nicht zustande gekommen sei.

Das wird erfolglos von der Revision angegriffen. Zwar kann die Festsetzung einer Entschädigung in Geld statt in Ersatzland unbillig sein, wenn dem Enteignungsbegünstigten Ersatzland unmittelbar neben einem von der Enteignung betroffenen Grundstück zur Verfügung steht (vgl. OLG Düsseldorf BRS Bd. 26 Nr. 67). Ob sich das in gleicher Weise sagen läßt, wenn sich die Gemeinde zu einem Grundstückstausch verpflichtet hat, bedarf keiner Entscheidung. Die Gemeinde hatte zwar den Eigentümern am 11. April 1968 mitgeteilt: "... Ihr Wunsch einen Bauplatz im Gewand Roßland zu erhalten, kann erfüllt werden.

Da jedoch der Umlegungsvertrag erst im Mai d.J. durchgeführt werden kann, müssen Sie sich bis dahin noch gedulden. Sie erhalten jedoch heute schon die Zusicherung, daß Ihnen ein Bauplatz (20 DM je qm) im Gewand Roßland zusteht ...". Diese Zusage erneuerte die Gemeinde am 25. Juni 1968. Ohne Rechtsfehler hat jedoch das Berufungsgericht in diesen Erklärungen der Gemeinde lediglich das "Angebot" zum Abschluß eines Grundstücks-tauschvertrages erblickt. Dieser ist nicht zustande gekommen. Daß das Scheitern der Verhandlungen der Gemeinde anzulasten wäre, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Bei dieser Sachlage gebietet die Abwägung der Interessen nach § 100 Abs. 4 BBauG nicht die Entschädigung in Ersatzland.

Es ist fraglich, ob die Revision beim derzeitigen Stande des Verfahrens mit der Rüge, es habe an ernsthaften Bemühungen der Gemeinde zu einem freihändigen Erwerb gefehlt, noch die Zulässigkeit der Enteignung in Zweifel ziehen kann. Das bedarf jedoch keiner Entscheidung, weil die Enteignung nicht voraussetzt, daß der Begünstigte dem Eigentümer zuvor ein angemessenes Tauschangebot unterbreitet hat, wenn der Eigentümer nur nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde eine Entschädigung in Ersatzland erhalten kann (§ 100 Abs. 4 BBauG; s. Senatsurteil vom 1. März 1984 - III ZR 197/82 = WM 1984, 708).

2. Dagegen muß die Revision Erfolg haben, soweit sie sich gegen die Festsetzung der Geldentschädigung wendet.

a) Nach § 95 Abs. 1 BBauG bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechts-

verlust nach dem Verkehrswert des zu übertragenden Grundstücks. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag (Antrag zur Verpflichtung der Übernahme) entscheidet. Doch bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind (§ 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG).

Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswerts zwei Zeitpunkte beachtet: den Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes maßgebend ist, und den Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des entzogenen Grundbesitzes zu ermitteln ist.

b) Für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem er endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (BGHZ 39, 198, 201; 64, 382, 483; BGH, Urteil vom 26. Januar 1978 - III ZR 184/75 = WM 1978, 379). Soweit es sich darum handelt, ob dieser Ausschluß durch die der Enteignung vorausgehende Planung erfolgt ist, ist zwischen vorbereitenden und verbindlichen Planungen zu unterscheiden. Eine vorbereitende Planung, die für sich allein noch nicht als Eingriff im Sinne des Enteignungsrechts zu werten ist, kann den Beginn eines einheitlichen Enteignungsvorgangs darstellen. Sie ist als Vorwirkung der Enteignung anzusehen, wenn sie mit der späteren Entziehung des Eigentums in ursächlichem Zusammenhang stand, eine hinreichende Bestimmtheit hatte und die

spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist weitgehend eine Frage tatrichterlicher Würdigung (BGHZ 63, 240, 242; BGH, Urteil vom 26. Januar 1978 aaO m.w.Nachw.).

Bei verbindlichen Planungen ist es insofern anders, als diese von vornherein in einem engen Zusammenhang mit der Entziehung des Eigentums stehen. Daß eine verbindliche Planung die Weiterentwicklung des betroffenen Grundstücks abgeschnitten hat, läßt sich zwar ohne weitere tatsächliche Feststellungen nur annehmen, wenn sie den enteignenden Eingriff mit Sicherheit erwarten ließ. Letzteres ergibt sich aber vielfach schon aus der Art der Planung (BGHZ 64, 382, 384). So hat der Senat z.B. der Planfeststellung nach § 18 Abs. 5 FStrG eine Vorwirkung beigemessen.

c) Eine verbindliche Planung, durch die (spätestens) die Grundstücke von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde, stellt hier der Bebauungsplan vom August 1977 dar. Durch seine Festsetzungen sind die betroffenen Grundstücke als Gemeindebedarfsflächen (Grünflächen für Sportplätze) ausgewiesen worden. Diese Art der Planung hat den Entzug des Eigentums mit Sicherheit erwarten lassen. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

Seine Ansicht, der Flächennutzungsplan von 1973 habe eine enteignungsrechtliche Vorwirkung nicht ausgelöst, begegnet jedoch durchgreifenden Bedenken.

Zwar ändern vorbereitende Planungen die rechtliche Grundstücksqualität nicht (Senatsurteil vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 = WM 1982, 878). Ihre mittelbaren Auswirkungen können aber darin bestehen, daß sie Nutzungs- und Verwendungsmöglichkeiten beeinflussen, wenn der gesunde Grundstücksverkehr auf sie reagiert. Diese Auswirkungen allein genügen nicht, um die zur Vorwirkung entwickelten Grundsätze anzuwenden und einen früheren Zeitpunkt der Qualitätsbestimmung zugrunde zu legen. Dazu bedarf es vielmehr der weiteren Feststellung, daß die vorbereitende Maßnahme von vornherein auf eine endgültige Entziehung des Eigentums abzielte und gerade dieser späteren Vollenteignung diene. Das hat das Berufungsgericht zwar erwogen. Dem angefochtenen Urteil läßt sich jedoch nicht entnehmen, ob mitbedacht worden ist, daß in unmittelbarer Nähe der betroffenen Grundstücke in den Jahren 1969/1970 eine Hauptschule mit Turnhalle errichtet worden war. Dies konnte eine öffentliche Nutzung der Grundstücke der Eigentümer als derart naheliegend erscheinen lassen, daß die Darstellung im Flächennutzungsplan als Vorbereitung der späteren endgültigen Eigentumsentziehung zu werten ist. Daß die Darstellungen im Flächennutzungsplan sich flächenmäßig nicht vollständig mit denen des späteren Bebauungsplans decken, ist in diesem Zusammenhang nicht von entscheidender Bedeutung.

Auch ist nicht ersichtlich, ob das Berufungsgericht hinreichend beachtet hat, daß nach den Feststellungen des Landgerichts die Gemeinde im Gewinn Lindenäcker mindestens seit 1974 mit Nachdruck eine - öffentlich erörterte - Sportplatzplanung betrieb, in die die Grundstücke der Eigentümer einbezogen waren. Das Landgericht

bezeichnet die Grundstücke als "eingekreist" von den angrenzenden Grundstücken der Gemeinde und eines privaten Sportvereins. Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen darüber getroffen, ob und auf welche Weise der gesunde Grundstücksverkehr auf diese Umstände reagiert hat, obwohl sich das aufdrängen mußte.

d) Die Vorverlegung des Qualitätsstichtages vom Inkrafttreten des Bebauungsplans auf einen früheren Zeitpunkt (Wirksamwerden des Flächennutzungsplans oder Verfestigung der Sportplatzplanung) ist nur dann entscheidungserheblich, wenn den betroffenen Grundstücken zu dieser Zeit eine andere Qualität als die später ausgewiesene als Sportplatzgelände eigen gewesen ist.

aa) Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Grundstücke keine Baulandqualität besessen haben. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, daß dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (Senatsurteil vom 14. Januar 1982 - III ZR 134/80 = WM 1982, 565). Das war 1973 nicht der Fall. Die Grundstücke lagen im Außenbereich und ihre bauliche Nutzung war nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigte (§ 35 Abs. 2 BBauG 1960). Hier stand schon die nicht gesicherte Erschließung einer jederzeitigen Bebauung entgegen (s. BVerwG NJW 1967, 1099).

bb) Hinsichtlich der Frage, ob die Grundstücke als "Bauerwartungsland" einzustufen waren, ist zu beachten:

Die Frage nach der "Qualität" eines Grundstücks beantwortet sich nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war. Entscheidend ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Durchschlagend für die enteignungsrechtliche "Qualität" sind Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sowie seine gesamten Umweltverhältnisse (BGHZ 63, 240, 244 m.w. Nachw.). Als Anhalt für die Bebauungserwartung eines Grundstücks kommen außer der öffentlichen Bauleitplanung z.B. in Betracht: Eine günstige Lage des Grundstücks noch innerhalb des Stadtgebiets oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahn-, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet; bauliche Entwicklung der Gemeinde. Denn diesen Gegebenheiten schenkt der gesunde Grundstücksverkehr besondere Beachtung. Sie können zu der Annahme berechtigen, das Grundstück werde in absehbarer Zeit bebaut werden und sich so auf die Bewertung auswirken. Es kommt also letztlich darauf an, ob die städtebauliche Entwicklung dem gesunden Grundstücksverkehr eine objektive Grundlage für die Erwartung gegeben hat, das Grundstück werde in absehbarer Zeit in die Bebauung einbezogen.

cc) Die bauliche Entwicklung ab 1961 in der Nähe der betroffenen Grundstücke läßt die Annahme, daß der gesunde Grundstücksverkehr im Frühjahr 1973 auch diesen Grundstücken eine (objektive) Bauerwartung beimaß, nicht

fernliegend erscheinen. Diese Bauerwartung wurde nicht - wie das Landgericht und das Berufungsgericht angenommen haben - teilweise durch § 4 Abs. 4 LBO ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift müssen zwar bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Das rechtfertigt es aber nicht, eine Teilfläche von 500 qm des insgesamt 1147 qm großen Grundbesitzes als schlechthin unbebaubar einzustufen. Diese Betrachtungsweise würde nur zutreffen, wenn - wie in einem Kernbereich nach § 7 BauNVO - eine vollständige Bebauung der Grundfläche zulässig gewesen wäre. Hier ist allenfalls eine Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet in Betracht zu ziehen, bei dem die bauliche Nutzung höchstens 0,4 der Grundfläche betragen darf (§ 17 BauNVO). Es dürfte möglich gewesen sein, die danach zulässige bauliche Nutzung (458,80 qm) so zu gestalten, daß die nach § 17 BauNVO freizuhaltende Fläche in der Freizone des § 4 Abs. 4 LBO lag. Danach läßt sich im Blick auf § 4 Abs. 4 LBO eine unterschiedliche Qualitätseinstufung der Grundstücksflächen - Ackerland und Flächen mit geringer Bauerwartung - nicht begründen.

dd) Die mit "geringer Bauerwartung" eingestuften Flächen hat das Berufungsgericht - wie schon vorher das Landgericht - mit 10 v.H. des Baulandpreises bewertet. Die Schätzung entbehrt - auch unter Berücksichtigung des durch § 287 ZPO eingeräumten Ermessensspielraums - der erforderlichen Begründung. Es ist nicht ersichtlich, daß sie sich an in der Gemeinde und Umgebung gegebenen Marktverhältnissen orientiert.

e) Das Gutachten des Gutachterausschusses vom 7. Mai 1980, das der Enteignungsbehörde vorgelegen hat und die beigezogenen Kaufpreissammlungen geben über das

Verhalten des gesunden Grundstücksverkehrs keine Auskunft. Auch dem angefochtenen Urteil kann nicht entnommen werden, wie die Revision rügt, daß das Gericht über hinreichende eigene Sachkunde über den Grundstücksverkehr in der fraglichen Zeit verfügt hat.

f) Für die Preisverhältnisse hat das Berufungsgericht - in Übereinstimmung mit dem Landgericht - auf den März 1979 abgestellt. Das Kaufangebot der Gemeinde, den betroffenen Grundbesitz für 10 DM je qm zu erwerben, sei angemessen und seine Annahme für die Eigentümer zumutbar gewesen (§ 95 Abs. 2 BBauG).

Das ist im Ausgangspunkt zutreffend, doch läßt sich schon wegen der aufgezeigten Mängel in der Qualitätseinstufung die Frage nach dem angemessenen Preis nicht abschließend beurteilen. Nach dem Senatsurteil vom 27. September 1973 (III ZR 131/71 = BGHZ 61, 240 ff.) entfällt die preismäßige Sperrwirkung eines angemessenen Angebots, wenn der Enteignungsbegünstigte später von dem Angebot abrückt und im Verfahren vor der Enteignungsbehörde oder im anschließenden gerichtlichen Verfahren die Festsetzung eines unter dem Angebot liegenden Entschädigungsbetrages verfolgt (vgl. Senatsurteil vom 26. Februar 1976 - III ZR 164/73 = WM 1976, 669, 671 = NJW 1976, 1255).

Mit Recht rügt die Revision auch hier, daß das Berufungsgericht zur Feststellung der Preisverhältnisse entgegen dem Antrag der Eigentümer einen Gutachter nicht herangezogen hat. Zwar handelt es sich bei dem von der Enteignungsbehörde herangezogenen Gutachten des Gutachterausschusses nicht um eine "amtliche Auskunft", son-

50

dern der Sache nach um Sachverständigenbeweis der §§ 402 ff. ZPO (BGHZ 62, 9395). Weder aus dem Gutachten noch aus den ausgewerteten Kaufpreissammlungen ergeben sich aber sichtbare Anhaltspunkte für das Verhalten des gesunden Grundstücksmarktes. Deshalb fehlt auch den landgerichtlichen Erwägungen, denen allgemeine Erfahrungen zugrunde liegen mögen, die hinreichende Grundlage für den Streitfall. Auf allgemeine Erfahrungssätze darf erst dann zurückgegriffen werden, wenn sich ein konkretes Marktverhalten des gesunden Grundstücksverkehrs nicht feststellen läßt.

III.

Nach alledem kann das angefochtene Urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehenbleiben. Da es sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist, muß es aufgehoben werden. Zur abschließenden Entscheidung sind - wie die Ausführungen unter II ergeben - noch weitere tatrichterliche Feststellungen notwendig. Die Sache ist daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen; diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges zu übertragen.

Vom Verlauf des weiteren Verfahrens hängt es ab, ob das Berufungsgericht schon für den Beginn der Planung zugunsten der Eigentümer eine Einstufung des Grundbesitzes als "privates Sportplatzgelände" in Betracht ziehen muß, das höher zu bewerten ist als Bauerwartungsland oder öffentliches Sportgelände (vgl. Gerardy, Grundstücksbewertung, 3. Aufl. S. 455 ff.).

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Halstenberg