

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BBauG §§ 40 Abs. 2 Nr. 1, 93 Abs. 3 Satz 2; BGB § 254

Sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt, so kann der Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen, s o b a l d die dadurch bewirkte Minderung des Verkehrswertes ihm fühlbare, nicht nur unerhebliche, Vermögensnachteile bringt (Ergänzung zu BGHZ 50, 91).

Die sinngemäße Anwendung des § 254 BGB rechtfertigt es nicht, den Eigentümer auf einen späteren Zeitpunkt der Übernahme der Fläche deshalb zu verweisen, weil er das Grundstück vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplans als "Bauerwartungsland" erworben hat.

BBauG §§ 40 Abs. 5 Satz 1, 105

Kommt eine Einigung über die Übernahme eines im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücks nicht zustande, so kann der Eigentümer die Einleitung eines Enteignungsverfahrens gegen sich selbst beantragen.

BGH, Urt. v. 25. November 1974 - III ZR 42/73 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 42/73

URTEIL

Verkündet am
25. November 1974
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Verpflichtung zur Übernahme der Grund-
stücke Fl. Nr. 16016 bis Fl.Nr. 16022 sowie Fl.Nr. 16025
der Gemarkung G[REDACTED],

Beteiligte:

1. Rechtsanwalt Dr. Friedrich Adler in München als
Konkursverwalter in dem Konkursverfahren über das
Vermögen der Fa. Georg H[REDACTED] M[REDACTED], Gr[REDACTED]
Straße [REDACTED] a,

Antragsteller, Revisionsführer
und Revisionsgegner,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -
2. Landeshauptstadt M[REDACTED], vertreten durch den
Oberbürgermeister,

Antragsgegnerin, Revisionsgegnerin
und Revisionsführerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -
3. Regierung von Oberbayern, M[REDACTED], Ma[REDACTED]-
straße [REDACTED],

als Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft sowie die Richter Gähtgens, Dr. Krohn, Peetz und Lohmann für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Antragstellers werden das am 8. und 9. Februar 1973 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts München I vom 13. März 1972 aufgehoben. Die Regierung von Oberbayern als Enteignungsbehörde wird unter Aufhebung ihres Beschlusses vom 12. Mai 1971 (II A 7 - 7310 St MÜ 87) angewiesen, über den Antrag der Eigentümerin auf Einleitung des Enteignungsverfahrens unter Beachtung der Rechtsauffassung des Revisionsgerichts anderweit zu entscheiden.

Die Revision der beteiligten Stadt wird zurückgewiesen.

Die beteiligte Stadt hat die Kosten des gerichtlichen Verfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Beteiligte zu 1) ist Konkursverwalter im Konkursverfahren über das Vermögen einer Bauunternehmung (im folgenden: Eigentümerin), die in den Jahren 1965 und 1967 die Grundstücke Fl.Nr. 16016 bis 16022 und Nr. 16025 der Gemarkung M - G erwarb. Die Grundstücke sind 21.077 qm groß. Sie liegen in einem Viereck, das an allen Seiten von städtischen Straßen umschlossen ist. Auf diesem Gelände viereck hat sich seit dem Jahre 1930 die "Knoll-Siedlung" entwickelt. Das angrenzende Gelände ist bis auf einen Teil im Südwesten zusammenhängend bebaut. Im Wirtschaftsplan der Beteiligten zu 2) (im folgenden: Stadt) von 1938 war das genannte Gelände viereck als Teil eines vom Isarhang über den Tiroler Platz bis nach Giesing sich erstreckenden Grünzugs ausgewiesen. Im Baulinienplan von 1958 war das Viereck mit Straßenbegrenzungslinien eingefasst; Baulinien wurden damals nicht festgesetzt.

Im Jahre 1963 beschloß die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der am 20. April 1970 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 34 a weist die Grundstücke der Eigentümerin als öffentliche Grünanlage aus. Dies entspricht den Festsetzungen im Flächennutzungsplan 1967.

Die Eigentümerin macht geltend, es sei ihr wirtschaftlich nicht zuzumuten, die Grundstücke weiterhin zu behalten, da sie diese zu Bauzwecken erworben habe. Sie hat bei der Enteignungsbehörde beantragt, die Grundstücke zugunsten der Stadt zu enteignen.

Die Enteignungsbehörde hat den Antrag am 12. Mai 1971 mit der Begründung abgelehnt, der Stadt müsse für die Übernahme der Grundstücke ein zeitlicher Spielraum belassen werden. Den hiergegen von der Eigentümerin gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat das Landgericht zurückgewiesen. Ihre Berufung ist vom Oberlandesgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen worden, daß der Antrag auf Übernahme der Grundstücke zur Zeit unbegründet sei (vgl. DVBl 1974, 434).

Die Eigentümerin beantragt mit ihrer Revision, die Stadt zu verpflichten, die genannten Grundstücke gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung zu übernehmen und den Freistaat Bayern zu verpflichten, das Enteignungsverfahren durchzuführen und eine angemessene Entschädigung festzusetzen. Die Stadt begehrt mit ihrer Revision die uneingeschränkte Abweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung. Beide Beteiligten beantragen, das Rechtsmittel des anderen Teils zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

A. die Revision der Stadt

I.

1. Die Stadt ist durch das Berufungsurteil beschwert, weil das Oberlandesgericht entgegen ihrem Antrag das Begehren der Eigentümerin nicht als schlechthin unbegründet, sondern nur als zur Zeit unbegründet abgewiesen hat. Würde diese Entscheidung in Rechtskraft erwachsen, so könnte die Eigentümerin zu einem späteren Zeitpunkt erneut auf Entziehung des Eigentums klagen, ohne daß die Stadt mit Erfolg geltend machen könnte, die Sache sei rechtskräftig entschieden. Diese materielle Beschwer, die hier auch die Revisionswertgrenze übersteigt, macht die Revision der Stadt zulässig (vgl. Wieczorek, ZPO § 511 Anm. B II c 8; Stein/Jonas, ZPO 19. Aufl. Einl. vor § 511 Anm. V 2 b).

2. Das Berufungsgericht hat im schriftlichen Verfahren entschieden, nachdem die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vom 23. November 1972 einem solchen Verfahren zugestimmt hatten.

Die Revision hält dieses Verfahren für unzulässig, weil bereits mündlich verhandelt worden sei; in einem solchen Fall müsse das Urteil von den an der mündlichen Verhandlung beteiligt gewesenen Richtern erlassen werden;

das Gericht sei nicht richtig besetzt, wenn - wie hier - nach der mündlichen Verhandlung ein Richterwechsel eintrete. Diese Rügen bleiben ohne Erfolg.

Auch wenn der Vortrag neuer Tatsachen oder die Aufnahme weiterer Beweise nicht notwendig ist, können die Parteien den vom Gericht zu beachtenden Wunsch äußern, zu dem Prozeßstoff noch in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht Stellung zu nehmen. Das ist hier geschehen. Der Rechtsstreit war hiernach verfahrensrechtlich zur Endentscheidung noch nicht reif, Das Urteil konnte daher entsprechend § 128 Abs. 2 ZPO in Verb. mit § 161 Abs. 1 BBauG im schriftlichen Verfahren ergehen (vgl. Johannsen bei LM § 128 ZPO Nr. 6; Baumbach/Hartmann, ZPO 32. Aufl. § 128 Anm. 4 B).

Der nach Schluß der mündlichen Verhandlung eingetretene Richterwechsel ist unschädlich. Bei - zulässiger - Entscheidung im schriftlichen Verfahren ist für die vorschriftsmäßige Besetzung des Gerichts die dem Urteil zugrundeliegende (letzte) Beratung maßgebend (BGHZ 11, 27; BGH MDR 1968, 314).

Unbegründet ist auch die weitere Rüge der Revision, der zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachte Wirtschaftsplan von 1938 sei nicht zu den Akten genommen worden und habe daher von dem neu eintretenden Richter nicht verwertet werden können. Letzteres trifft schon deshalb nicht zu, weil dieser Richter an der Entscheidung in der Parallelsache Mo. ./. Stadt M. (III ZR 59/73) mit-

gewirkt hat und eine Abschrift des Plans zu den Akten jenes Verfahrens gelangt ist. Im übrigen ergibt der letzte Satz auf S. 21 des vorliegenden Berufungsurteils zweifelsfrei, daß das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung auch den Inhalt des Wirtschaftsplans mitverwertet hat. Damit erledigt sich zugleich die weitere Rüge der Revision, insoweit sei das Berufungsurteil nicht mit Gründen versehen (§ 551 Nr. 7 ZPO).

II.

In sachlicher Hinsicht macht die Stadt geltend, das Berufungsgericht habe verkannt, daß die herabgezonte Fläche schon seit 1938, spätestens aber seit der Baulinienfestsetzung vom Jahre 1958, die Eigenschaft einer Grünfläche gehabt habe; durch den Bebauungsplan Nr. 34 a habe die Eigentümerin daher nicht mehr benachteiligt werden können. Hiermit hat die Revision keinen Erfolg.

1. Der Wirtschaftsplan 1938 sah zwischen dem T[REDACTED] Platz und dem Bahnhof G[REDACTED] einen durchgehenden Grünzug vor; außerdem war an drei Seiten die Umgebung der hier zu behandelnden Grundstücke als landwirtschaftliche Siedlungsfläche ausgewiesen. Der Wirtschaftsplan diente dem Zweck, in Wohnsiedlungsgebieten die geordnete Nutzung des Bodens u.a. im Hinblick auf die Erfordernisse der Bebauung und der Erholung in den Grundzügen zu regeln (§ 2 WohnsiedlG vom 22. September 1933 - RGBI I 659 - in der Fassung

des ÄndG vom 27. September 1938 - RGBI I 1246). Das Wohnsiedlungsgesetz maß insoweit dem Wirtschaftsplan nur die Bedeutung zu, daß für gewisse Grundstücksge-
schäfte die Genehmigung versagt werden mußte, wenn anzunehmen war, daß Grundstücke oder Grundstücksteile bebaut werden sollten, sofern die Bebauung dem Wirt-
schaftsplan widersprochen hätte (§ 6 Nr. 1 WohnsiedlG); es enthielt keine Rechtsgrundlage für ein verbindliches Bauverbot. Ebensowenig war der Wirtschaftsplan zur verbindlichen Festsetzung der Nutzung eines Grund-
stücks als öffentliche Grünfläche geeignet. Insoweit hätte es einer Baupolizeiverordnung oder einer ihr gleichstehenden Ortssatzung bedurft (vgl. Senatsurteil in LM Art. 14 (Ce) GrundG Nr. 25).

2. Der Baulinienplan vom 17. März 1950, der bis zum 30. Juli 1957 mehrfach geändert wurde, hatte die hier zu behandelnden Grundstücke in ihrem südlichen (zur W[REDACTED]straße hin) und östlichen (zur - damals noch projektierten - Sintpertstraße hin) Teil mit Straßenbegrenzungslinien eingefast. Das Berufungsge-
richt hat dazu ausgeführt, diese Festsetzungen hätten keine Nutzung der fraglichen Grundstücke als Grünfläche festgelegt, dies sei - durch entsprechende Färbung der gesamten Fläche - nur für ein Geländerechteck südwest-
lich dieser Grundstücke, entlang der Untersbergstraße, der Fall gewesen. Das endgültige Schicksal der hier zu behandelnden Grundstücke sei damit offen geblieben.

Die Rüge der Revision, dies stelle keine Begründung im Sinne von § 551 Nr. 7 ZPO dar, sondern nur eine "Meinungäußerung", ist nicht begründet. Das Berufungsgericht hat hierbei ersichtlich die im Rechtsstreit mehrfach angesprochene EntschlieÙung des Bayerischen Staatsministers des Innern vom 3. August 1910 (MABl. S. 477, abgedruckt bei Englert/Mang, Bayerische Bauordnung 11. Aufl. in Anhang 28) über den Vollzug der Bauordnungen verwertet, die in Nr. 4 den Straßenbegrenzungslinien nur die Bestimmung der mit Rücksicht auf den Verkehr nötigen Straßenbreite beilegte. Die Stadt geht selbst davon aus, daß diese Praxis auch von ihr geübt wurde. Eine Ausweisung auch der hier zu behandelnden Grundstücke als G r ü n f l ä c h e n läßt sich dem Baulinienplan nicht entnehmen. Die dort verwendeten Straßenbegrenzungslinien sind zwar geeignet, eine Straße gegen ein baulich nicht weiter auszunutzendes Gelände, z.B. öffentliche Anlagen, abzugrenzen (vgl. Englert/Mang aaO Vorbem. I A vor § 1 BayBauO). Die (positive) Festsetzung der Nutzung dieser Flächen als öffentliche Anlagen hätte indessen einer besonderen planerischen Ausweisung bedurft. Die Auffassung der Revision, die negative Aussagekraft von Straßenbegrenzungslinien beinhalte zugleich die planungsrechtliche Ausweisung von Freiflächen, u.a. mit der Zweckbestimmung als Grünflächen, kann nicht gebilligt werden. Das ist auch die dem Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 21. Juli 1958 zugrundeliegende Rechtsansicht. Die Regierung unterscheidet hierbei zwischen der A u s w e i s u n g einer südlich der W [REDACTED] -

straße gelegenen (im Plan grün gefärbten) Fläche als **G r ü n f l ä c h e** (S. 1/2) und der "Planung auf lange Sicht", die Grundstücke des nördlich daran angrenzenden Geländevierecks in einen größeren Grüngürtel einzubeziehen (S. 3). Insoweit handelt es sich nach allem nicht um eine verbindliche Festsetzung der Nutzung, sondern um die (wiederholte) Verlautbarung der Absicht, in Zukunft entsprechende verbindliche Festsetzungen zu treffen.

Auf die Frage, ob der Baulinienplan durch die Versagung der Festsetzung von **B a u l i n i e n** für das hier in Rede stehende Gelände ein **B a u v e r b o t** bewirkt hat (vgl. dazu Senatsurteil in LM Art. 14 (Ce) GrundG Nr. 30), kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (vgl. dazu unten 4). Deshalb braucht auch die von der Revision aufgeworfene Frage, ob und in welchem Umfang der Baulinienplan gem. § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitet sein kann, nicht behandelt zu werden.

3. Die Festsetzung eines Grünzuges im Wirtschaftsplan 1938 hatte hier auch nicht die Bedeutung einer **V o r w i r k u n g** der endgültigen Entziehung des Eigentums. Der Zeitpunkt des (enteignenden) Eingriffs wird in einem förmlichen Enteignungsverfahren regelmäßig durch den Enteignungsakt (Enteignungsbeschluß) bestimmt. An dessen Stelle kann jedoch bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren diejenige Maßnahme treten, von der ab eine Weiterentwicklung des Objekts, insbesondere seiner Qualität (d.h. der wertbildenden Merkmale) verhindert,

mithin das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung endgültig ausgeschlossen wurde (vgl. Senatsurteil in WM 1969, 274; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 2. Aufl. S. 110 m. weit. Nachw.). Der erkennende Senat hat mehrfach ausgesprochen, daß solche Maßnahmen auch in dem Erlaß v o r b e r e i - t e n d e r Pläne bestehen können. Ein Zurückgehen auf solche vorbereitenden Maßnahmen ist aber keineswegs allgemein möglich, sondern nur in Betracht zu ziehen, wenn die vorbereitende Planung ursächlich für die spätere Enteignung war, eine hinreichende Bestimmtheit hatte und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ (Senatsurteile in NJW 1968, 892; WM 1969, 964; 1970, 73; 1971, 598; Kröner aaO; Hußla, BauR 1971, 82 ff). Ob diese Voraussetzungen im Einzelfall vorliegen, ist weitgehend eine Frage tatrichterlicher Würdigung (Senatsurteil III ZR 188/66 vom 28. April 1969, S. 8 und in LM Hess. AufbauG Nr. 14 sowie in BauR 1972, 162 und 164).

Das Berufungsgericht hat dazu festgestellt: Die ursprüngliche Planung eines durchgehenden Grünzuges zwischen T [REDACTED] Platz und G [REDACTED] Bahnhof sei nicht durchgeführt worden; Teile dieser Flächen nördlich und östlich des hier zu behandelnden Geländevierecks, die sich zum Teil im Eigentum der Stadt bzw. einiger mit ihr zusammenarbeitender Wohnungsgesellschaften befunden hätten, seien bebaut worden.

Die Richtigkeit dieser tatrichterlichen Feststellungen wird von der Revision nicht angezweifelt. Bei diesem Sachverhalt läßt sich nicht feststellen, daß die vorbereitende Planung eines d u r c h g e h e n d e n Grünzuges stadtteilgliedernder Art, die von der Stadt durch Zulassung der Bebauung Stück um Stück aufgegeben wurde, dazu geführt hat, die hier in Rede stehenden Grundstücke von einer konjunkturellen Weiterentwicklung endgültig auszuschließen. Im Gegenteil sprechen die von der Eigentümerin bei dem Erwerb der Grundstücke gezahlten Preise (100 DM/qm bei Einrechnung von Abbruchkosten) dafür, daß das Näherrücken der Bebauung dazu geführt hat, auch die Erwartungen des gesunden Grundstücksmarktes über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der in Frage stehenden Fläche zu steigern. Eine objektive Grundlage für diese Erwartung boten unter anderem die inzwischen durchgeführte verkehrsmäßige Erschließung und der Bau einer Volksschule mit Kinderkrippe südlich der W [REDACTED] -straße. Auf dem Geländeviereck selbst - darunter auch auf den Grundstücken Fl.Nr. 16022 und 16025 - ist seit dem Jahre 1930 die sog. Knoll-Siedlung entstanden, gegen welche die Stadt trotz fehlender Baugenehmigung nicht eingeschritten ist. Sie hat die Siedlung an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Insoweit sind Teile des Geländevierecks im Laufe der Zeit selbst zum Bestandteil des Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BBauG geworden (vgl. BVerwGE 31, 22, 26), was nur dazu beitragen konnte, eine entsprechende bauliche Nutzung auch für die restlichen Freiflächen in Rechnung zu stellen.

4. Das Berufungsgericht hat nicht entschieden, ob die fraglichen Grundstücke als Außenbereich im Sinne von § 35 BBauG anzusehen sind. Seine Feststellung, die Grundstücke seien nicht zur Durchführung eines nach § 34 BBauG genehmigten Bauvorhabens bestimmt gewesen, soll ersichtlich nicht die Bedeutung haben, das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BBauG zu verneinen.

Die Stadt macht geltend, die in Frage stehende Fläche sei als Außenbereich (§ 35 BBauG) zu behandeln gewesen. Die für dieses Gebiet geltenden Beschränkungen für bauliche Vorhaben hätten eine Entwicklung der Grundstücke zu "Bauerwartungsland" stark erschwert. Auch aus diesem Grund hätten durch den Bebauungsplan Nr. 34 a nachteilige Änderungen in der Qualität der Grundstücke nicht eintreten können.

Dieser Angriff der Revision bleibt ebenfalls ohne Erfolg. Für die Entscheidung darüber, ob die Stadt verpflichtet ist, die herabgezonnte Fläche zu erwerben, kann hier offen bleiben, ob diese Grundstücke zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BBauG) oder zum Außenbereich (§ 35 BBauG) gehörten.

Im Ergebnis ist die Feststellung des Berufungsgerichts, die von dem Bebauungsplan Nr. 34 a erfaßten Grundstücke der beteiligten Eigentümerin seien in diesem Zeitpunkt "Bauerwartungsland" gewesen, d.h. Gelände, das über die Qualität bloßer landwirtschaft-

licher Nutzung mehr oder weniger hinausgewachsen war, nicht zu beanstanden.

5. Die enteignungsrechtliche 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 (Senatsurteile in BGHZ 39, 198, 209 f und in LM Art. 14 (Ce) GrundG Nr. 24, 25 und 30). Für die Frage, ob die betroffene Fläche als Bauerwartungsland zu werten ist, darf hiernach nicht allein auf das Bestehen von Baulinien nach Münchner und sonstigem Baurecht abgestellt werden; ausschlaggebend für die enteignungsrechtliche "Qualität" sind vielmehr auch bei der Ablehnung, Baulinien nach Münchner Baurecht festzusetzen (was bei dem Baulinienplan 1958 der Fall war), Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie ihre gesamten Umweltverhältnisse (BGHZ 39, 198, 209 f; LM Art. 14 (Ce) GrundG Nr. 25 und 30). Das gilt auch, wenn die hier in Rede stehenden Grundstücke im Außenbereich liegen sollten. Auch dann ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die vorgefundenen natürlichen Gegebenheiten - beispielsweise die günstige Lage in der Nähe von Anlagen der Erschließung und der Infrastruktur - die den Grundstücken

im gesunden Grundstücksverkehr zuteil werdende Einschätzung bereits in dem für die Bestimmung ihrer Qualität maßgebenden Zeitpunkt beeinflussen (BGHZ 39, 198, 203/204; BGH WM 1968, 581; Senatsurteil vom 22. Februar 1971 - III ZR 131/70 S. 6 f. = BRS Band 26 Nr. 59; vgl. auch BVerwGE 8, 343, 345).

a) Nach dem Vortrag der Beteiligten und den Feststellungen des Berufungsgerichts fehlt es hier an Umständen, die es ausnahmsweise rechtfertigen könnten, die Grundstücke nach ihrer Situationsgebundenheit als naturgegebene Grünflächen (unter Bauverbot) anzusehen. Die natürliche Lage eines Grundstücks in der Landschaft oder seine natürliche Beschaffenheit können es unter dem Blickwinkel des Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG rechtfertigen, dem Eigentümer eine dieser besonderen "Situation" seines Eigentums vernünftigerweise widersprechende Verwendung zu untersagen (Senatsurteil in DÖV 1957, 669 = LM Art. 14 GrundG - Anhang - Nr. 60 - Buchendom -). Ein bisher landwirtschaftlich genutztes, zu einem Hofgut gehörendes Grundstück kann in einem dicht besiedelten und hochindustrialisierten Gebiet in einem höheren Maße sozial gebunden sein, so daß seine Aufnahme in ein Grünflächenverzeichnis, die mit einem Bauverbot verbunden ist, nicht Enteignung, sondern nur Ausdruck dieser Sozialbindung ist (BGHZ 23, 30 - Grünflächenfall -). Diese "Situation" weisen die hier in Rede stehenden Grundstücke nicht auf. Sie liegen inmitten einer geschlossenen großstädtischen Bebauung; ihre natürliche Beschaffenheit, namentlich ihre mögliche Eignung als Baugrund, unterscheidet sich

in den insoweit wesentlichen Merkmalen nicht von der Eigenart des umliegenden, inzwischen bebauten Geländes. Ob diese Fläche die natürliche Qualität "Grünfläche" hätte erlangen (behalten) können, wenn die Stadt ihren ursprünglichen Plan, einen "stadtteilgliedernden Grüngürtel" bestehen zu lassen, konsequent fortgeführt hätte, mag dahinstehen. Eine derartige besondere Bindung in der Verwendung des Eigentums kann dieser Fläche nicht mehr anhaften, nachdem die Idee des durchgehenden Grünzuges aufgegeben wurde und sich dadurch auch die "Situation" der genannten Fläche als möglicher Teil dieses Grünzuges nachhaltig geändert hat.

b) Der Revision ist zuzugeben, daß die Erwägung des Berufungsgerichts, die Grundstücke seien als Bauerwartungsland einzustufen, w e i l bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34 a das endgültige Schicksal der erfaßten Grundstücke offen geblieben sei, die vorgenommene Qualitätsbestimmung nicht trägt. Die Revision mißdeutet indessen den inneren Zusammenhang der Entscheidungsgründe, wenn sie dem Berufungsgericht unterstellt, es habe die Qualität "Bauerwartungsland" nur als das Ergebnis einer fehlenden entgegenstehenden (verbindlichen) Planung ermittelt. Der Hinweis auf die Entscheidung BGHZ 39, 198/205 (S. 22 des Berufungsurteils) und die auf den Seiten 22 und 23 des Berufungsurteils verwerteten, die "Situation" der Grundstücke kennzeichnenden Umstände lassen hinreichend deutlich erkennen, daß das Berufungsgericht eine der Grundstückssituation entsprechende p o s i t i v e Feststellung der Qualität des Enteig-

nungsobjekts treffen wollte und auch getroffen hat. Von maßgebender Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Erwägung, die "Situation" der Grundstücke habe es nicht als unmöglich erscheinen lassen, die Grundstücke anders als im Bebauungsplan schließlich festgelegt zu nutzen. Wie sich aus dem Zusammenhang der Urteilsgründe ergibt, soll damit zum Ausdruck gebracht werden, daß die Einschätzung der Grundstücke im gesunden Grundstücksverkehr nicht durch eine etwa von der Situation geprägte Unmöglichkeit, Baulandqualität zu erlangen, bestimmt wurde, daß vielmehr der gesunde Grundstücksmarkt p o s i t i v eine spätere Bebaubarkeit der Grundstücke bei der Preisbildung berücksichtigte. Das wird namentlich durch die unstreitige Tatsache unterstrichen, daß das Gelände in den Jahren 1965 und 1967 zu etwa 100 DM/qm gehandelt wurde, also zu einem für Ackerland nicht üblichen Preis. Insoweit könnte unterstützend noch auf die günstige Lage der fraglichen Fläche im Stadtgebiet, vor allem ihre verkehrsmäßige Erschließung, und die Nähe zu schulischen Einrichtungen hingewiesen werden, alles Merkmale, die eine Verwendung der Grundstücke für Wohnzwecke nahelegen und die Annahme bekräftigen konnten, eine Bebauung werde in absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zugelassen werden (vgl. BGHZ 39, 198, 209, 210; BGH LM Art. 14 (Ce) GrundG Nr. 30).

Die insoweit von der Revision erhobenen Verfahrensrügen greifen nicht durch: Der Wirtschaftsplan von 1938 war für diese Feststellung ohne Bedeutung, nachdem die

Stadt seine Festsetzungen zum größten Teil geändert hat. Eine Augenscheinseinnahme darüber, ob die Grundstücke rechtlich zum Innen- oder Außenbereich zu rechnen seien, war entbehrlich, da sie keine Feststellungen über die Erwartungen des gesunden Grundstücksverkehrs hätte ermöglichen können.

6. Die Revision verweist weiter darauf, daß die Ausweisung der Grundstücke als öffentliche Grünfläche der Gesundheit der Bevölkerung dienen solle, daneben auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 4 S. 1, Abs. 5 S. 1 BBauG). Außerdem sollten landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (vgl. § 1 Abs. 5 S. 2 BBauG). Alle diese bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Anliegen besagen indessen nichts darüber, welche Vorstellungen über die in absehbarer Zeit mögliche Nutzung eines bestimmten Grundstücks der Grundstücksmarkt entwickelt hat. Planungsziele dieser Art werden sich im Verkehrswert erst niederschlagen, wenn der Öffentlichkeit erkennbar wird, daß die Bauleitplanung bestimmte Grundstücke den genannten Zwecken dienstbar machen und damit der privaten Nutzung entziehen will.

Die Festsetzung der Nutzung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ist, wenn dem Art. 14 Abs. 3 S. 1 GG und den Anforderungen des Bundesbaugesetzes an

die Gestaltung der Bauleitplanung entsprochen wird, eine zum Wohle der Allgemeinheit zulässige, mithin **r e c h t m ä ß i g e** Maßnahme. Keinesfalls kann daraus weiter geschlossen werden, der Eigentümer einer bisher nicht bebauten Fläche müsse eine solche Festsetzung als Ausdruck einer (entschädigungslosen) Eigentumsbindung hinnehmen, ihm werde nichts "genommen", weil ein geordnetes Wohnen eben auch die Auflockerung der Wohngebiete durch Grün- und andere Freiflächen erfordere. Andernfalls würde der für diesen Zweck "zufällig" ausgewählten, nicht durch ihre besondere Situation darauf vorbereiteten Fläche eine "dienende" Aufgabe zum Nutzen ihrer Umgebung zugewiesen, die sich im Ergebnis als ein die Enteignung kennzeichnendes "Sonderopfer" darstellt, das dem jeweiligen Eigentümer unter Abweichung von dem Maßstab, nach dem die Nutzung vergleichbarer Grundstücke bestimmt worden ist, auferlegt wird.

7. Soweit die Stadt geltend macht, die beanspruchte Fläche habe für die Eigentümerin nicht die **R e c h t s -**position eines Grundbesitzes von der "Qualität Bauerwartungsland" besessen, vermag sie sich auch nicht auf das Senatsurteil vom 28. Januar 1974 - III ZR 11/72 - (BGHZ 62, 96 = NJW 1974, 637) zu stützen.

Der Senat hat in dieser Entscheidung ausgesprochen, daß ein im Außenbereich (§ 35 BBauG) gelegenes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück, dem der gesunde Grundstücksmarkt einen über den Wert reinen Ackerlandes

hinausgehenden Verkehrswert beimißt, im Rahmen des Art. 14 GG nicht dagegen geschützt ist, daß Maßnahmen der öffentlichen Hand, die allein eine Abnahme der Bau-erwartung zur Folge haben, zu Minderungen des Verkehrswertes führen. Hier geht es jedoch im Gegensatz zu den Grundstücken, mit denen sich die genannte Entscheidung befaßt, um solche Grundflächen, die dem enteignenden Zugriff unmittelbar ausgesetzt sind. Darunter fallen auch Flächen, die - wie hier - nach der verbindlichen Bauleitplanung der privaten Nutzung entzogen werden sollen.

III.

Die Revision der Stadt vermag hiernach die Feststellung des Berufungsgerichts, die herabgezonte Fläche habe zum maßgebenden Zeitpunkt die Qualität von "Bau-erwartungsland" in dem oben beschriebenen Sinne gehabt, nicht zu erschüttern. Bei dieser Rechtslage besteht, wie nachfolgend unter B dargelegt wird, gem. § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG ein f ä l l i g e r A n - s p r u c h der Eigentümerin auf Ü b e r n a h m e der Flächen durch die Stadt.

B. Die Revision des Konkursverwalters

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung: Die Ausweisung der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 34 a als öffentliche Grünfläche habe der Eigentümerin

einen Vermögensnachteil im Sinne von § 40 Abs. 1 BBauG auferlegt. Die Parzellen seien nicht mehr verkäuflich, die Eigentümerin könne sie auch nicht in einer anderen Weise nutzen, da sie bestimmungsgemäß für die Öffentlichkeit frei zu halten seien. Von der Gemeinde könne jedoch nicht verlangt werden, daß sie jede in einem Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche unmittelbar nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Plans übernehme. Ein solches Verlangen würde die Gemeinde dazu bestimmen, notwendige Gemeinbedarfsflächen nicht mehr auszuweisen oder sie auf einen das Wohl der Anwohner nicht mehr gewährleistenden Umfang zu beschränken. Obwohl hier die Wirkung der Herabzonung für die Eigentümerin "spürbar" geworden sei, müsse es ihr angesichts des geschilderten öffentlichen Interesses an einem späteren Erwerb des Eigentums zugemutet werden, die Grundstücke noch eine gewisse Zeit zu behalten. Sie habe die Grundstücke in Kenntnis dessen erworben, daß diese im Zeitpunkt des Erwerbs nicht bebaubar gewesen seien und bei der endgültigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung möglicherweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen würden. Damit habe sie bewußt ein Risiko auf sich genommen; sie habe nicht darauf vertrauen dürfen, die öffentliche Hand werde sie bei einer herabzonenden Festsetzung umgehend von den belastenden Auswirkungen dieser Maßnahme befreien. Wer so die Spürbarkeit einer herabzonenden Maßnahme der Bauleitplanung bewußt in Kauf nehme, könne in entsprechender Anwendung des § 254 BGB den Übernahmeanspruch nicht sofort geltend machen. In einem solchen Fall werde die zu beachtende Opfergrenze

erst dann überschritten, wenn eine Zeitspanne von vier Jahren abgelaufen sei. Anhaltspunkte für die Angemessenheit einer solchen Frist ergäben sich aus Art. 13

Abs. 2 BayStrWG, wonach die Übernahme einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßenfläche spätestens nach fünf Jahren zu erfolgen habe, und aus der Entschädigungsregelung des Bundesbaugesetzes für Veränderungssperren (§ 18 BBauG). Diese Frist sei keine starre, sondern eine dem Durchschnittsfall angemessene; sie greife dann ein, wenn eine Verkürzung oder Verlängerung nicht durch besondere Umstände geboten sei. Hiernach sei der Antrag der Eigentümerin zur Zeit noch nicht begründet.

II.

Die hiergegen gerichtete Revision des Konkursverwalters hat Erfolg.

Sind im Bebauungsplan Grundstücke für den Gemeinbedarf oder Grünflächen festgesetzt, so ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen (§ 40 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 6 BBauG). Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (Abs. 2 Nr. 1).

1. Der in § 40 Abs. 2 BBauG dem betroffenen Eigentümer gewährte Übernahmeanspruch ist eine besondere Art des Entschädigungsanspruchs. Hierzu hat der erkennende Senat in seinem Urteil vom 29. April 1968 - III ZR 80/67 = BGHZ 50, 93 ausgeführt: Der Eigentümer könne die Übernahme verlangen, sobald ihm die bezeichneten Nachteile entstünden. Wollte man die Vorschrift dahin auslegen, daß der Eigentümer die Übernahme nur dann begehren könne, wenn er andernfalls schwere wirtschaftliche Nachteile erlitte, so möchten gegen ihre Verfassungsmäßigkeit ernstliche Zweifel bestehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stelle die entschädigungspflichtige Enteignung einen Eingriff dar, der dem Betroffenen ein Sonderopfer auferlege; ein besonders großes Opfer werde nicht gefordert. Auf der anderen Seite bestehe aber auch bei der Enteignung eine gewisse Opfergrenze, die überschritten werden müsse, bevor eine wirtschaftlich vernünftige Betrachtungsweise die Beeinträchtigung als ein Sonderopfer ansehe. Für das Entstehen eines Entschädigungsanspruchs wegen Enteignung sei es hiernach erforderlich, jedoch auch ausreichend, daß eine fühlbare - nicht notwendig eine besonders schwere - Beeinträchtigung eines Vermögenswertes vorliege. Bei verfassungskonformer Auslegung sei daher § 40 Abs. 2 BBauG dahin zu verstehen, daß der Eigentümer die Übernahme der von einer Festsetzung der in Abs. 1 aufgezählten Art betroffenen Fläche fordern könne, soweit und sobald ihm aus der Festsetzung oder der Durchführung des Bebauungsplans für den Fall, daß er die Fläche behielte, fühlbare, die aufgezeigte Opfergrenze übersteigende Vermögensnachteile erwüchsen. Hierzu könne eine nicht nur unerhebliche Minderung des

Verkehrswertes der Fläche führen (aaO S. 98, 99). Allerdings seien Fälle denkbar, in denen die Herabzonung zwar den Verkehrswert mindere, diese Folge jedoch für den Eigentümer nicht spürbar werde, weil er das Grundstück weder baulich nutzen oder veräußern wolle, noch es beliehen habe oder zu beleihen gedenke (aaO S. 97). In seinen Urteilen vom 27. November 1969 - III ZR 25/69 = BauR 1970, 41 = BRS Band 26 Nr. 2 und vom 27. September 1973 - III ZR 131/71 = WM 1973, 1299, 1301 (insoweit in BGHZ 61, 240 nicht abgedruckt) hat der erkennende Senat diese Auslegung bestätigt.

Wie sich aus den Ausführungen zur Revision der Stadt ergibt (oben A II 4), hatte die herabgezonte Fläche im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans die Qualität von "Bauerwartungsland". Geht man hiervon aus, so läßt sich die Auffassung des Berufungsgerichts, der Stadt sei eine Übernahmefrist von vier Jahren zuzubilligen, nicht rechtfertigen (ebenso Schrödter, DVBl 1974, 438).

2. Die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung, mit der Ausweisung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche seien die Grundstücke unverkäuflich und unbeleihbar geworden, weil der Eigentümerin jede ins Gewicht fallende private Nutzungsmöglichkeit abgeschnitten worden sei, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (vgl. dazu Gelzer, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Tz. 145 f). Damit steht fest, daß die Eigentümerin durch die Bauleitplanung nicht unerhebliche Vermögensnachteile erlitten hat. Diese können einen Anspruch auf Übernahme der Fläche

auch rechtfertigen, wenn sie "Bauerwartungsland" betreffen (vgl. BGH BRS Band 26 Nr. 2 S. 4). Bei § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG handelt es sich nicht nur um Planungsschäden an Baugrundstücken. Es kommt insoweit allgemein auf die Nutzungsmöglichkeiten des betroffenen Grundeigentums an; daher tritt die Frage, ob die betroffenen Grundstücke Baulandqualität hatten, hier - im Gegensatz zu § 44 BBauG - stark zurück (Bielenberg, EPlaR II 5 - BGH 4.68).

3. Die Frage, ob eine solche Vermögensbeeinträchtigung (hier: Minderung des Verkehrswertes als "Bauerwartungsland") es dem Eigentümer aus wirtschaftlicher Sicht **u n - z u m u t b a r** macht, das Grundstück zu behalten (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG), läßt sich nur nach dem konkreten Sachverhalt entscheiden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 40 Rdn. 32 ff; Schrödter aaO). Dabei ist auch auf die wirtschaftliche Lage des einzelnen ("konkreten") Eigentümers Bedacht zu nehmen. Es ist anerkannt, daß die "Opfergrenze" im Einzelfall verschieden sein kann, je nach der Art des Eingriffs und der Verhältnisse des einzelnen betroffenen Eigentümers (vgl. BGHZ 57, 359, 367 - Frankfurter U-Bahn -).

Den Maßstab für das dem Eigentümer Zumutbare gibt die durch die Herabzonungsmaßnahme eintretende Veränderung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse, gemessen an seiner gesamten wirtschaftlichen Lage und seinen wirtschaftlichen Interessen. Die Voraussetzungen des Abs. 2 Nr. 1 werden hiernach in der Regel vorliegen, wenn und soweit die Festsetzung im Bebauungsplan nach

der Art des Grundstücks oder dem Beruf des Eigentümers bei einem Festhalten am Grundstück für diesen zu spürbaren, nicht nur unwesentlichen oder unbedeutenden finanziellen Verlusten führen kann (vgl. Brügelmann/Pohl, BBauG § 40 Anm. 2 b; ähnlich Knaup/Ingenstau, BBauG 4. Aufl. § 40 Rdn. 4; Bielenberg, EPlaR II 5 - BGH 4.68; ebenso schon Dittus/Zinkahn, BaulBG § 4 Anm. III 5; einen "subjektiven" Maßstab legt auch BGHZ 50, 93 an, vgl. dort S. 97 oben). Einen solchen finanziellen Verlust hat die Eigentümerin hier erlitten. Sie hat - wie unter den Beteiligten nicht streitig ist - das Gelände nach den für Bauerwartungsland geltenden Preisen gekauft und den Kaufpreis finanziert. Sie erleidet dadurch, daß sie das für eine private Nutzung wertlos gewordene Gelände behalten, gleichzeitig aber dessen Wert nach der vor der Herabzonung bestehenden (höheren) Qualität weiter verzinsen oder anderes erhebliches Vermögen zur Ablösung des Kredits aufwenden muß, einen sich stetig vergrößernden ~~Vermögensanteil~~ nicht unerheblichen Umfangs. Wie das Berufungsgericht nicht verkennt, sind solche Folgen grundsätzlich geeignet, ein Übernahmeverlangen des Eigentümers nach § 40 Abs. 2 BBauG zu rechtfertigen.

4. Nicht zu billigen ist jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, trotz solcher spürbar gewordenen Nachteile sei es der Eigentümerin wirtschaftlich zuzumuten, die Grundstücke über den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans hinaus noch vier Jahre lang zu behalten.

a) § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG sieht davon ab, das Erreichen der Opfergrenze g e n e r e l l an den Ablauf einer bestimmten Frist oder andere formale Voraussetzungen zu knüpfen. In der parlamentarischen Beratung des Bundesbaugesetzes ist die ursprünglich in § 32 Abs. 2 S. 1 des Regierungsentwurfs vorgesehene Regelung, den Anspruch des Eigentümers spätestens fünf Jahre nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplans entstehen zu lassen (BT-Dr III/336), gestrichen worden. Maßgebend hierfür war die Erwägung, daß die Grenzziehung zwischen Sozialbindung und Enteignung ausschließlich nach materiellen Gesichtspunkten, namentlich dem der Schwere des Eingriffs, zu erfolgen habe (Stellungnahme des Bundesrats vom 14. März 1958, BR-Dr 47/58 S. 19; Bericht des 24. Ausschusses des BT, zu BT-Dr III/1794 S. 12). Die dem Berufungsurteil zugrundeliegende Auffassung, im Falle des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG betrage die d u r c h s c h n i t t l i c h e Übernahmefrist vier Jahre seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans (vgl. dazu den Leitsatz der Entscheidung), findet in der gesetzlichen Vorschrift, die auf die "Zumutbarkeit" und damit auf den Einzelfall abstellt, keine Stütze. Sie läßt sich auch nicht mit den für das Erreichen der "Opfergrenze" in der Rechtsprechung des Senats entwickelten Grundsätzen in Einklang bringen.

b) Die Z e i t d a u e r allein begründet weder den Entschädigungsanspruch (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 28), noch läßt sich generell eine Zeitgrenze festlegen, die ohne Ansehung des Einzelfalls das Vorliegen eines enteignenden Tatbestandes kennzeichnet.

Der vom Berufungsgericht angestellte Vergleich mit Art. 13 Abs. 2 BayStrWG geht fehl. Dort und in anderen Straßengesetzen der Länder wird die Fünf-Jahresfrist als eine **H ö c h s t f r i s t** verwendet, bis zu deren Ablauf die Übernahme der Fläche **s p ä t e s t e n s** zu erfolgen hat. Bereits deshalb können aus diesen Einzelregelungen Grundsätze für die Dauer einer durchschnittlichen **M i n d e s t -**frist nicht gewonnen werden.

Der Bereich der - entschädigungslos hinzunehmenden - Sozialbindung des Eigentums wird überschritten, **s o b a l d** im Einzelfall die beschriebenen Folgen der Herabzonung **s p ü r b a r** werden (BGHZ 50, 93, 98). Hierbei kann die Dauer der auferlegten wirtschaftlichen Beschränkungen zusammen mit anderen Umständen dazu führen, daß es dem Eigentümer von einem bestimmten Zeitpunkt ab nicht mehr zuzumuten ist, die Fläche weiter zu behalten (Meyer/Stich/Tittel, Bundesbaurecht, § 40 BBauG Rdn. 7; Schütz/Frohberg, BBauG 3. Aufl. § 40 Anm. 4). Von diesem Zeitpunkt ab entsteht dann aber auch der Übernahmeanspruch, ohne daß es noch darauf anzukommen hat, ob die Gemeinde in der Lage ist, die Fläche gegen entsprechende Entschädigung zu übernehmen (vgl. Schrödter, BBauG 3. Aufl. § 40 Rdn. 16; ders., DVBl 1974, 438; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 28; Knaup/Ingenstau aaO § 40 Rdn. 4; Schütz/Frohberg aaO § 40 Anm. 4). Die in Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG getroffene Regelung der Entschädigung schließt es aus, daß der Eigentümer noch jahrelang auf einen Ausgleich für ihm fühlbar gewordene Planungsschäden warten muß,

obwohl ihm die öffentliche Hand bereits ein gegenwärtiges Opfer abverlangt (BGHZ 50, 93, 98). Bei der vorgeschriebenen Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten (Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG) können hier die Auswirkungen des mit dem Eintritt des Enteignungsstatbestands fällig werdenden Übernahmeanspruchs eine so einseitige Belastung des Eigentümers nicht rechtfertigen. Die Gemeinde kann ihrerseits den mit Herabzonungen verbundenen finanziellen Belastungen weitgehend dadurch ausweichen, daß sie ihre Grünflächenplanung rechtzeitig und konsequent auf Flächen richtet, deren "Situation" es den Eigentümern zumutbar macht, die damit verbundenen Vermögensnachteile auf gewisse Dauer ohne Entschädigung hinzunehmen.

c) Abgesehen von dieser durch den Wertgehalt der Eigentumsgarantie bestimmten Auslegung des § 40 Abs. 2 BBauG erscheint auch der vom Berufungsgericht angestellte Vergleich mit § 18 BBauG nicht sachgerecht. Eine Veränderungssperre (§ 14 BBauG) dient der Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich. Grundstücke, die nach ihrer Lage für eine Bebauung in Betracht kommen, können nach heutiger Auffassung nur innerhalb einer rechtlich verbindlichen allgemeinen Ordnung des Bauwesens entsprechend genutzt werden. Diese Ordnung ist ohne Bauleitplanung und deshalb ohne Aufwand von Zeit für die Aufstellung der Bauleitpläne nicht denkbar. Daraus ergibt sich die soziale Bindung solchen Grundeigentums, eine Bausperre, die dazu dient, das in der Hand des Eigentümers verbleibende Grundstück in diesem Sinne

baureif zu machen, für die dazu notwendige Zeit entschädigungslos hinzunehmen (vgl. Senatsurteil in BGHZ 30, 338, 345 f - Freiburger Bausperre -). Die in § 18 BBauG für den Beginn der Entschädigungspflicht bestimmte zeitliche Grenze soll daher den Zeitpunkt kennzeichnen, an dem die Sozialbindung in einen Enteignungstatbestand umschlägt. Neben diese starre Entschädigungsregelung kann im übrigen, wie der Senat in seinem Urteil vom 3. Juli 1972 - III ZR 134/71 = NJW 1972, 1713 ausgesprochen hat, ein unmittelbar nach Art. 14 GG zu beurteilender Anspruch treten.

Demgegenüber stellt sich eine herabzonende Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich nicht mehr als Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums dar. Der Bauleitplan hat in diesem Fall endgültige Klarheit über die Planziele gebracht; von diesem Zeitpunkt an entfallen die Gründe, die es aus den oben beschriebenen Gründen gerechtfertigt erscheinen lassen, Veränderungssperren für eine gewisse Zeit dem Eigentümer entschädigungslos aufzuerlegen (Senatsurteil vom 19. Juni 1972 - III ZR 106/70 = NJW 1972, 1946; im Ergebnis ebenso Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 28).

5. Das Zuwarten auf eine Übernahme der Flächen gegen Entschädigung kann der Eigentümerin auch nicht deshalb angesonnen werden, weil sie, wie das Berufungsurteil ausführt, "die Spürbarkeit eines durch Herabzonung von Grundstücken eintretenden Vermögensnachteils bewußt in Kauf genommen" habe.

Der in § 254 BGB enthaltene Rechtsgedanke, der Ausdruck der Grundsätze von Treu und Glauben ist, ist bei der Festsetzung der Entschädigung sinngemäß zu berücksichtigen (§ 93 Abs. 3 S. 2 BBauG). Es ist aber schon fraglich, ob dies auch gilt, wenn über die F ä l l i g k e i t des Übernahmeanspruchs nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG zu entscheiden ist. Insoweit handelt es sich nicht um eine Frage der Entschädigungshöhe, sondern darum, ob eine V o r a u s s e t z u n g für die Leistung der Entschädigung vorliegt (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 56).

Jedenfalls läßt sich aber in einem Fall wie dem vorliegenden nicht feststellen, daß der Eigentümer die "Entstehung eines Vermögensnachteils" schuldhaft mitverursacht hat. Die Eigentümerin hat zu dem Herabzonungsschaden keinen Beitrag geleistet, sie hat diese Nachteile (durch den vorherigen Erwerb der betroffenen Flächen) nur "auf sich gelenkt". Die in § 93 Abs. 3 S. 2 BBauG getroffene Regelung hat demgegenüber Fälle im Auge, bei denen ein entsprechendes Verhalten des Betroffenen den Schaden als solchen entweder überhaupt abgewendet oder doch gemindert hätte (Brügelmann/Pohl aaO § 93 Anm. 4). Die Ausweisung eines Grundstücks im verbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche steht in dieser Weise nicht zur Disposition des Eigentümers. Der Eingriff ist "objektbezogen" (Schütz/Frohberg aaO § 93 Anm. IV); über seine Zulässigkeit bestimmt allein das Gesetz.

Richtig ist allerdings, daß ein Eigentümerwechsel, der vor dem Inkrafttreten des herabzonenden Bebauungsplans erfolgt, zum Nachteil der Gemeinde dazu führen kann, daß die wirtschaftlichen Interessen und Verhältnisse des neuen Eigentümers für das "Spürbarwerden" der Planungsmaßnahme "anfälliger" sind als es die des früheren Eigentümers gewesen wären. Das kann dem Erwerber aber im Rahmen der sinngemäßen Anwendung des § 254 BGB nicht entgegengehalten werden. Das Bundesbaugesetz erfaßt in § 95 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 einige spezielle Verhaltensweisen des Enteigneten vor und während der Einleitung des Enteignungsverfahrens und knüpft daran die Folge einer Nichtberücksichtigung entsprechender Werterhöhungen bei der Bemessung der Entschädigung. Neben dieser Sonderregelung ist für eine Anwendung des § 254 BGB auf Sachverhalte, die v o r der Einleitung des Enteignungsverfahrens liegen, grundsätzlich kein Raum (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 93 Rdn. 64 a.E.). Dazu gehört auch der Erwerb von Bauerwartungsland vor dessen verbindlicher Ausweisung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, mag dieser Erwerb auch in der Hoffnung erfolgt sein, die erworbene Fläche werde in absehbarer Zeit in die Qualität von Bauland hineinwachsen (im Ergebnis ebenso Schrödter, DVBl. 1974, 438).

6. Ist die Entschädigung - wie hier - durch Übernahme der Flächen zu leisten und kommt hierüber eine Einigung nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an den Flächen verlangen (§ 40 Abs. 5 S. 1 BBauG). Im Schrifttum ist streitig, ob der Eigentümer hiernach die Einleitung eines Enteignungsverfahrens

gegen sich selbst verlangen kann (so Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 56; Knaup/Ingenstau aaO § 40 Rdn. 8; Schütz/Frohberg aaO § 40 Anm. 7) oder darauf verwiesen ist, gegen die Ablehnung der Einleitung eines Enteignungsverfahrens durch die Behörde den Rechtsweg zu den Baulandgerichten zu beschreiten (so Brügelmann/Pohl aaO § 40 Anm. 3 c; Schrödter aaO § 40 Rdn. 16; vermittelnd Meyer/Stich/Tittel aaO § 40 Rdn. 12).

Bei der Entscheidung darüber, welcher Auffassung der Vorzug zu geben ist, ist vornehmlich auf den Schutzzweck der Vorschrift, daneben aber auch auf die Praktikabilität des Verfahrens abzustellen. Gegen die Möglichkeit, einen Enteignungsantrag gegen sich selbst zu stellen, werden im wesentlichen Gründe dogmatischer Art ins Feld geführt (Brügelmann/Pohl aaO; Schrödter aaO). Sie allein erscheinen aber nicht durchschlagend. Ein solcher Antrag mag für das herkömmliche Bild des Verfahrens ungewöhnlich sein, er entspricht jedoch der neueren Entwicklung auf dem Gebiet des Enteignungsverfahrensrechts (vgl. Gesetz zum Schutz der Zivilbevölkerung (SchutzbauG) vom 9. September 1965 - BGBl I 1232 - § 21 Abs. 5; ebenso Art. 13 Abs. 2 S. 2 BayStrWG, vgl. dazu Sieder/Zeitler, BayStrWG 2. Auflage Art. 13 Rdn. 11). Zutreffend wird darauf hingewiesen, daß der Übernahmeanspruch eine besondere Art des Entschädigungsanspruchs sei (Schütz/Frohberg aaO Vorbem. II 1 vor §§ 40 - 44) und die Hingabe des Eigentums eine Voraussetzung dieses Entschädigungsan-

spruchs, so daß es sich bei einem solchen Begehren nicht eigentlich um einen Enteignungsantrag gegen sich selbst, sondern um einen Antrag auf Entschädigung handele, in dessen Rahmen über die Enteignung zu erkennen sei (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO). Der Wortlaut des § 40 Abs. 5 S. 1 BBauG steht einer solchen Auslegung nicht im Wege. Das damit eröffnete Verfahren erfüllt in einem höheren Maße den Anspruch des Betroffenen auf einen wirksamen Rechtsschutz, der sich unmittelbar aus der Eigentumsgarantie ergibt (vgl. BVerfG NJW 1974, 1499, 1501 unter 2 d; BVerfGE 35, 348, 361). Soweit eingewendet wird, es fehle nach der Regelung des § 107 BBauG an einer Möglichkeit, den Enteignungsverpflichteten am Verfahren zu beteiligen, wenn dies ein anderer als die Gemeinde sei (Brügelmann/Pohl aaO), kann diesem Anliegen dadurch Rechnung getragen werden, daß in diesem Sonderfall bei Anwendung des § 40 Abs. 5 BBauG unter "Antragsteller" im Sinne von § 107 Abs. 1 Nr. 1 BBauG dieser Verpflichtete verstanden wird. Diese Auslegung des § 40 Abs. 5 S. 1 BBauG vermeidet auch die Schwierigkeiten, die auftreten, wenn die Übernahmepflicht einen Privaten trifft (vgl. dazu Brügelmann/Pohl aaO).

Die Eigentümerin hatte bei der Enteignungsbehörde beantragt, ihr das Eigentum an den betroffenen Flächen zu entziehen. Damit hatte sie ersichtlich einen Antrag auf Einleitung des Enteignungsverfahrens gegen sich selbst gestellt, dem nach dem oben Ausgeführten hätte stattgegeben werden müssen. Im Verfahren vor den Baulandgerichten hat sie dieses Begehren im zweiten Rechtszug um den Antrag

erweitert, die beteiligte Stadt zur Übernahme der Flächen gegen angemessene Entschädigung zu verpflichten. Diesen Antrag stellt sie auch in der Revisionsinstanz. Des Auspruchs dieser Verpflichtung bedarf es nach den obigen Ausführungen nicht. Andererseits hat dieser Teil des Begehrens kein selbständiges Gewicht; seine Nichtberücksichtigung in der Revisionsentscheidung kommt daher nicht einer teilweisen Zurückweisung des gestellten Antrags gleich.

III.

Hiernach ist auf die Revision der Eigentümerin unter Aufhebung der Vorentscheidungen die Enteignungsbehörde anzuweisen, in der Sache unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts anderweit zu entscheiden (§ 166 Abs. 2 S. 2 BBauG; vgl. dazu Schütz/Frohberg aaO § 166 Anm. II 2 b). Im Ergebnis bedeutet das ein

Unterliegen der Stadt, die somit die gesamten Kosten
des gerichtlichen Verfahrens zu tragen hat.

Kreft

Gähtgens

Dr. Krohn

Peetz

Lohmann