

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 55/64

URTEIL

Verkündet am

22. März 1965.

Scheibl,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung eines Teilstücks der Parzelle 95/1
in S [REDACTED].

Beteiligte:

1.)

- Prozeßbevollmächtigter:

2.)

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

3.)

4.)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Antragstellerin gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Stuttgart - an Verkündungs Statt zugestellt am 14. und 16. Januar 1964 - wird insoweit zurückgewiesen, als sie den Antrag auf Unzulässigkeit der Enteignung und den ersten Hilfsantrag auf Entschädigung in Land verfolgt.

Im übrigen wird auf die Revision das bezeichnete Urteil aufgehoben und in diesem Umfang die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Gemeinde S [REDACTED] will zur Erweiterung ihrer Schule ein westlich des Schulgeländes gelegenes und 25 ar großes Teilstück der der Antragstellerin gehörenden 45,60 ar großen, landwirtschaftlich genutzten Parzelle 95/1 in S [REDACTED], die am Rande des alten Ortskerns der Gemeinde liegt und unmittelbar an das Schulgelände angrenzt, enteignet sehen und hat einen Beschluß des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 18. Januar 1963 erwirkt, der die Enteignung aussprach und der Antragstellerin eine Geldentschädigung in Höhe von 51.180 DM zuerkannte.

- 3 -

Die umliegenden Parzellen, wenn auch in etwas größerer Entfernung von dem betreffenden Teilstück gelegen, waren schon vor Erlaß des ersten Bebauungsplanes bebaut; einer Bebauung des Teilstücks standen rechtliche Hindernisse nicht entgegen. In den ersten Bebauungsplan für das dortige Gebiet "Hinter der Schule" vom 24. Dezember 1959 war das Grundstück der Antragstellerin auf deren ausdrücklichen Wunsch nicht miteinbezogen worden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinenbronn vom 30. April 1957 war das Grundstück für öffentliche Zwecke ausgewiesen. Dieselbe Ausweisung enthält auch der erweiterte Bebauungsplan "Hinter der Schule" vom 15. Dezember 1961. In diesem Plan sind die Randstreifen des enteigneten Grundstücks in geringer Tiefe mit Bauverbot belegt, im übrigen ist das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeindebedarf nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 f Bundesbaugesetz ausgewiesen.

Gegen den Beschluß des Regierungspräsidiums hat die Antragstellerin gerichtliche Entscheidung beantragt und vor der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts, nachdem sie vor dieser unterlegen war, vor dem Senat für Baulandsachen des Oberlandesgerichts beantragt,

den Enteignungsbeschluß aufzuheben,
hilfsweise eine Entschädigung in Land festzusetzen,
hilfsweise die Entschädigung auf 60 DM je qm zu bemessen.

Das Oberlandesgericht hat der Antragstellerin zusätzlich zu den im Enteignungsbeschluß ausgeworfenen 51.180 DM einen weiteren Entschädigungsbetrag von 20.445 DM, also insgesamt 71.625 DM zugebilligt, im übrigen aber den Antrag auf gerichtliche Entscheidung als unbegründet zurückgewiesen.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Mit der Revision verfolgt die Antragstellerin ihren Hauptantrag und ihren ersten Hilfsantrag weiter, ferner den zweiten Hilfsantrag in der Form, daß sie darum bittet, eine höhere Entschädigung als 71.625 DM festzusetzen.

Die Gemeinde S [REDACTED] - im folgenden als Antragsgegnerin bezeichnet - bittet darum, die ihr entstandenen Verfahrenskosten der Antragstellerin aufzuerlegen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Antragsgegnerin hält zu Unrecht die am 25. März 1964 eingegangene Revision für verspätet.

Eine Ausfertigung des angefochtenen Urteils ist der Antragstellerin zu Händen ihres Berufungsanwalts Dr. H [REDACTED] von Amts wegen gemäß § 212 a ZPO zugestellt worden, und zwar ausweislich des schriftlichen Empfangsbekenntnisses am 29. Februar 1964. Die Antragsgegnerin meint dagegen, die Ausfertigung mit dem beigefügten Formular für das Empfangsbekenntnis sei, was für den Zeitpunkt des Zugangs maßgeblich sei, dem Anwalt oder doch einem zustellungsbevollmächtigten Sozius bereits am 21. Februar 1964 tatsächlich zugegangen, sei doch das Urteil dem Regierungspräsidium am 19. Februar 1964 und ihrem Bürgermeisteramt am 20. Februar 1964 zugegangen; der Weg, den das Empfangsbekenntnis in der Kanzlei des Berufungsanwalts genommen habe, bedürfe noch weiterer Klärung.

Nach der bereits vorliegenden Erklärung von Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] hat er die Urteilsausfertigung am 21. Februar 1964 ohne Zustellungsurkunde vorgelegt bekommen und nicht erkannt, daß eine Zustellung beabsichtigt sei; erst am 29. Februar 1964 sei die Zustellungsurkunde aufgefunden und an diesem Tage von seinem Vertreter abgezeichnet worden; möglicherweise habe die Geschäftsstelle des Berufungsgerichts die Rückgabe der Empfangsbescheinigung vor dem 29. Februar 1964 bei der Kanzlei angemahnt, jedoch nicht mit Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] selbst gesprochen.

Zu einer wirksamen Zustellung nach § 212 a ZPO gehört nach gefestigter Rechtsprechung die Kenntnis des Rechtsanwalts von dem Zugang des zuzustellenden Schriftstücks und der Wille des Rechtsanwalts, das anerkanntermaßen in seinen Gewahrsam gelangte Schriftstück als zugestellt anzusehen (BGHZ 14, 324, 325; 30, 299, 301; 335, 336; 35, 236, 239; BGH MDR 1964, 832; RGZ 156, 386, 387; 159, 83, 84). Mit dem Empfangsbekenntnis beurkundet der Rechtsanwalt die Erklärung, daß er das ihm zwecks Zustellung übermittelte Schriftstück als zugestellt in Empfang genommen habe.

Es ist nicht zu erschen, daß Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] oder ein statt seiner zur Entgegennahme der Zustellung bevollmächtigter Sozium vor dem 29. Februar 1964 den Willen gehabt hat, die Urteilsausfertigung als zugestellt anzunehmen, und damit ein unrichtiges Empfangsbekenntnis ausgestellt hätte, ebensowenig, daß die von der Antragsgegnerin angeregten Ermittlungen dienlich sein könnten, um einen anderen Vorgang und damit entgegen dem Inhalt des Empfangsbekenntnisses einen früheren Zustellungstag darzutun.

Die Revision, gegen deren Zulässigkeit im übrigen Bedenken nicht bestehen, ist daher darauf zu überprüfen, ob

sie begründet ist oder nicht.

II.

1.) Soweit es um die Zulässigkeit der Enteignung geht, kann von vornherein den Ausführungen der Revision nicht gefolgt werden, die dahin gehen: Die Voraussetzungen des § 87 BBauG, wonach die Enteignung nur zulässig sei, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordere, das heißt gebieterisch verlange, und wenn der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden könnte, seien für ein öffentlichen Zwecken dienendes Bauwerk in der Zeit eines freien Grundstücksverkehrs, von Enteignungen von Straßen, Versorgungsleitungen und ähnlichem abgesehen, kaum je gegeben, weil in aller Regel die öffentliche Hand den von ihr benötigten Grundbesitz sich auf dem freien Grundstücksmarkt beschaffen könne und müsse; ein für öffentliche Zwecke bestimmtes Bauwerk sei in den seltensten Fällen ortsgebunden; der Nachweis, daß ein freihändiger Erwerb von Grundbesitz in dem ganzen Gebiet, das für eine Errichtung des öffentlichen Gebäudes in Betracht komme, unmöglich sei, sei selbst in Großstädten so gut wie nie, in einer Landgemeinde wie S [REDACTED] - noch bei Berücksichtigung des dort bestehenden lebhaften Grundstücksmarktes - überhaupt nicht zu erbringen; die Gemeinde müsse ebenso wie ein Privatmann in andere Gebiete und, wenn ihr zur Erweiterung ihrer Einrichtungen oder Betriebe Nachbargrundstücke nicht zur Verfügung stünden, auch unter Aufwendung von Mehrkosten in andere Gebiete ausweichen. Innerhalb der Gemeinde S [REDACTED] gäbe es vermutlich viele Dutzende von Grundstücken, auf denen eine Schule genau so gut gebaut werden könne wie an dem Platz, auf dem sie jetzt stehe; es sei mithin der Vortrag der Antragsgegnerin rechtlich gleichgültig, sie könne ihr Schulhaus nur auf dem strittigen Grundstück erweitern.

Die Enteignung ist zwar nach § 87 BBauG im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert; sie muß also im Gesamtwohl, bei dem auch die geschützte Rechtsstellung des Eigentümers zu bedenken ist, notwendig sein. Ein besonders hohes Ausmaß der Notwendigkeit wird aber nicht verlangt. Das zeigt schon die Fassung des Gesetzes, wenn es - die Erforderlichkeit des Eingriffs noch untermauernd - die Enteignung nur dann, aber auch dann als zulässig erklärt, wenn der Enteignungszweck auf andere zumutbare, nicht aber auf keine andere Weise, erreicht werden kann. Ergänzend sei gegenüber dem Vortrag der Revision verwiesen auf Meyer-Thiel-Frohberg, Die Enteignung von Grundeigentum 5. Aufl. § 1 Anm. 4: Die Ausführung des Unternehmens müsse die Ausübung des Enteignungsrechts erfordern, d.h. zwingend gebieten, jedoch genüge insoweit die Feststellung, daß das Unternehmen ohne Enteignung in wirtschaftlicher Weise überhaupt nicht durchgeführt werden könnte, sowie auf Neufang, Grundstücksenteignungsrecht § 1 Anm. 6: Die Enteignung sei nur zulässig, wenn das Unternehmen ohne die Enteignung nicht durchgeführt werden könne; die Zulässigkeit der Enteignung sei jedoch nicht davon abhängig, daß nur bei Inanspruchnahme eines bestimmten Grundstücks das Unternehmen durchführbar wäre; es genüge die Feststellung, daß überhaupt ohne Enteignung von Grundeigentum das Unternehmen in wirtschaftlich tragbarer Weise nicht durchgeführt werden könne.

Die Erweiterung der schon bestehenden, hier in den Jahren 1951 und 1952 gebauten Schule einer kleinen Gemeinde im Ortskern der Gemeinde kann daher ebenso wie die geplante Neuerrichtung eines öffentlichen Gebäudes die Enteignung rechtfertigen. Die Antragsgegnerin braucht sich nicht darauf verweisen lassen, daß sie an anderer Stelle des Gemeindegebiets

ein neues Schulgebäude anstelle des alten oder zusätzlich zu dem vorhandenen errichten könne und müsse. Sie steht eben kraft der Zulässigkeit einer Enteignung besser da als ein Privatmann, zu dessen Gunsten ein Enteignungsrecht nicht besteht. Die geplante Erweiterung der Schule trägt hier dem Rechnung, daß das Schulgrundstück günstig im Ortskern gelegen ist und daß sie einen Schulbetrieb unter einheitlicher Leitung, ohne Aufteilung der Lehrkräfte und Hilfskräfte auf zwei räumlich getrennte Schulen ermöglicht. Davon, daß es sich um eine Mammutschule handele, wenn die Schule in der geplanten Form errichtet werde, kann bei der Größe der Gemeinde (1950 ca. 1.900, 1963 ca. 3.000 Einwohner) auch dann nicht die Rede sein, wenn die Zahl der Schulkinder in den nächsten Jahren die Zahl von 400 erreichen oder übersteigen sollte.

Da die Revision mithin nicht mit ihrem allgemeinen Vortrag durchdringen kann, innerhalb des Gemeindegebietes gebe es eine Reihe von Grundstücken, auf denen man eine Schule bauen könne, ist auf die einzelnen Möglichkeiten einzugehen, die nach Ansicht der Revision eine Erweiterung der vorhandenen Schule ohne die Notwendigkeit, das Grundstück der Klägerin in Anspruch zu nehmen, zulassen.

Soweit die Revision auf eine Aufstockung des bisherigen Schulgebäudes verweist, hat sie gegen sich, daß eine solche Maßnahme nicht bei jedem Gebäude technisch möglich ist, ganz abgesehen davon, daß eine durch Aufstockung vergrößerte Schule entsprechend größere Freiflächen für den Hof und zum Spielen erfordern würde, ferner, daß im bisherigen Verfahren eine solche Aufstockung nicht erwähnt worden ist; dies kann bei Wertung des gesamten Vortrages der Antragsgegnerin nur dahin verstanden werden, daß die Antragsgegnerin eine solche

Aufstockung für unmöglich erachtet und die Antragstellerin dem nicht entgegengetreten ist. Dann kann die Antragstellerin nicht in der Revisionsinstanz sich auf eine solche neue tatsächliche Möglichkeit beziehen.

Die Revision macht weiter geltend, die Antragsgegnerin müsse in erster Linie auf das ihr gehörende Grundstück Stuttgarter Straße 19/1, sowie auf die Parzellen 503/1, 510/2, 510/1, welche letztere Fläche sie erst im Jahre 1961 mit einem Kinderheim bebaut habe, zurückgreifen; die Antragsgegnerin, die eine unzulängliche Bodenpolitik verfolgt habe, müsse notfalls das Kinderheim wieder abreißen oder es doch in geeigneter Weise in den Schulkomplex einbeziehen. Eine nach den derzeitigen Verhältnissen zulässige Enteignung kann indessen nicht allein daran scheitern, daß der Enteignungsbegünstigte durch unzweckmäßige Maßnahmen der Vergangenheit sich in die Notwendigkeit versetzt hat, zu Enteignungsmaßnahmen seine Zuflucht zu nehmen. Etwas anderes könnte nur in Betracht gezogen werden, wenn der Enteignungsbegünstigte arglistig vorgegangen wäre. Das aber läßt sich im vorliegenden Fall umso weniger annehmen, als nicht zu ersehen ist, daß die Errichtung des Kinderheims auf dem dafür vorgesehenen Platz eine nicht sachgerechte Maßnahme gewesen ist. Das nordwestlich des vorhandenen Schulgebäudes gelegene Flurstück 510/1 hat demnach bei der Betrachtung auszuscheiden. Was die weiteren ebenfalls nordwestlich gelegenen Parzellen 510/2 und 503/1 anlangt, so ist zu bedenken: Die Parzelle 503/1 (vom Landgericht versehentlich mit 510/3 bezeichnet) ist zu klein befunden worden und wird nach der Äußerung der Antragsgegnerin, der die Antragstellerin nichts Durchschlagendes entgegengesetzt hat, außerdem als öffentliche Fläche (Spielplatz, Turnhalle) dringend benötigt. Die Parzelle 510/2 ist ungünstig geschnitten. Das angefochtene Urteil erachtet die anderen im Verfahren erwähnten Parzellen für die geplante

Erweiterung des Schulhauses als so ungenügend, daß bereits ein einziger Blick auf den Lageplan ausschließlich das zur Enteignung vorgesehene Teilstück der Antragstellerin als geeignet erkennen lasse. Das Grundstück 19/1 Stuttgarter Straße ist nur ein kleines Hausgrundstück und ebenso wie die Parzelle 114 kaum 10 m breit. Auch ist nicht zu erschen, daß die Ausführung der Verwaltungsbehörde, eine Enteignung des Flurstücks 114 treffe dessen Eigentümer bei dem nur verhältnismäßig kleinen Platz um sein Gebäude S [REDACTED] Straße Nr. [REDACTED] härter als die Antragstellerin, unrichtig sein sollte.

Wenn die Revision eine Feststellung vermißt, daß die an der östlich des Schulhauses verlaufenden S [REDACTED] Straße liegenden Nachbarn ihre Häuser nicht verkaufen wollten, so hat sie gegen sich: Mit einer solchen Bereitwilligkeit ist höchstens ausnahmsweise zu rechnen. In den Vorinstanzen ist von einer solchen Bereitwilligkeit nicht die Rede gewesen. Es erübrigte sich daher für das Berufungsgericht, eine ausdrückliche Feststellung, wie sie die Revision vermißt, zu treffen.

Im ganzen gesehen können daher die Bedenken, die die Revision gegen die Zulässigkeit der Enteignung erhebt, nicht durchgreifen.

Auch die von der Revision nicht weiter berührte Voraussetzung des § 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG ist erfüllt, wonach der Enteignungsbegünstigte sich ernsthaft um einen freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, insbesondere insoweit ihm diese möglich und zumutbar sind, unter Angebot geeigneten anderen Landes aus dem eigenen Vermögen vergeblich bemüht haben muß.

Wie die Akten ergeben, hat die Antragsgegnerin für den Fall der Bereitwilligkeit der Antragstellerin, ihr gesamtes Anwesen der Gemeinde zu überlassen, vergeblich die Errichtung eines Neubaus angeboten. Für eine vertragsmäßige Überlassung von 22 ar aus dem Flurstück 95/1 hatte die Gemeinde ursprünglich 12 - 16 DM, später auch 20 DM je qm nebst Entschädigung für Aufwuchs, Kosten der Zaunversetzung, der Vermessung und des Vertrages zu zahlen sich bereit erklärt. Auf 20 DM je qm hatte der Gutachterausschuß den Wert des Flurstücks einschließlich Zubehör wie Zaun, Hecke, Bäume geschätzt. Die Antragsgegnerin hatte sich auch mit dem Gedanken getragen, der Antragstellerin eine ihrer eigenen etwa gleich große Wiese als Ersatzland zu überlassen. Die Antragstellerin hat jedoch unter dem 23. Januar 1962 der Antragsgegnerin mitgeteilt, sie lehne grundsätzlich eine ganze oder teilweise Veräußerung des Flurstücks 95/1 ab; nur unter der Voraussetzung, daß zu ihren Gunsten die Antragsgegnerin den einschlägigen Bebauungsplan im Gebiet "Hinter der Schule" derart abändere, daß die verbleibende Fläche des Flurstücks 95/1 bei dem der Antragstellerin gehörenden Gebäude Nr. 14 Schafgartenstraße bleibe, stelle sie die käufliche Überlassung eines Teils des Flurstücks 95/1 in Aussicht, anderenfalls hätten die Verhandlungen als gescheitert zu gelten. Angesichts dieses Verhaltens der Antragstellerin, deren Bedingungen die Antragsgegnerin als nicht vertretbar ablehnte, brauchte die Antragsgegnerin sich nicht noch weiter um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu bemühen.

Alles in allem ist daher die vorgenommene Enteignung als zulässig zu erachten.

2.) Eine Entschädigung in Gestalt von Land hat das Berufungsgericht abgelehnt. Die Antragstellerin sei, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt habe, zur Erhaltung ihrer Existenz nicht auf Ersatzland für die ihr weggenommene Teilfläche angewiesen. Wie der Hinweis auf die landgerichtliche Begründung zeigt, nach der die Antragstellerin als Näherin tätig und daher zur Sicherung ihrer Berufstätigkeit nicht auf solches Ersatzland angewiesen sei, wollte das Berufungsgericht an eine Stellung von Ersatzland keine Anforderungen stellen, die über § 100 Abs. 1 Bundesbaugesetz hinausgehen. Auch wenn die Antragstellerin, worauf die Revision abhebt, einige Stücke Großvieh im Stalle stehen hat, ist damit weder erwiesen, daß sie auf die Haltung der Tiere zur Sicherung ihrer Berufstätigkeit noch angesichts der Größe des ihr verbleibenden Restgrundstücks und der Möglichkeit, notfalls zusätzlich Futter von dritter Seite zu beschaffen, auf Ersatzland angewiesen ist. Die weitere Feststellung des Berufungsgerichts, das der Gemeinde zur Verfügung stehende Land sei für dringendere Fälle zur Verfügung zu halten, rechtfertigt es auch, nicht in Anwendung von § 100 Abs. 3 BBauG Ersatzland zuzubilligen. Es kommt daher nicht mehr auf die zusätzliche Erwägung des Berufungsgerichts an, die von der Revision bekämpft wird und dahin geht, die Antragstellerin müsse die Folgen tragen, wenn sie - festhaltend an ihrem offensichtlichen unbegründeten Vorgehen gegen die Entcignung als solche - im Vorverfahren die ihr damals noch von der Antragsgegnerin als Ersatz angebotene Wiese abgelehnt habe.

3.) Eine höhere Geldentschädigung hat das Berufungsgericht der Antragstellerin mit der Begründung zugesprochen:

Das gesamte Teilstück der Antragstellerin sei als Rohbauland anzusprechen; der Umstand, daß einige schmale Grenzstreifen mit Bauverbot belegt seien, ändere hieran nichts.

Von der enteigneten Teilfläche müsse rechnerisch ein Flächenabzug von 4,5 % vorgenommen werden, und zwar als Verkehrsflächenabzug. Ein höherer Verkehrsflächenabzug, wie er bei Umlagungen in der Regel vorkomme, sei im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt, denn es gehe hier nicht darum, eine Reihe der üblichen schmalen und langen Ackergrundstücke zu einem Baugebiet zusammenzufassen und unter den Eigentümern neu zu verteilen, zu welchem Zweck in der Regel erhebliche Verkehrsflächen benötigt würden. Die Antragstellerin sei vielmehr im Besitz eines großen, arrondierten Grundstücks, das zum Zweck der Bebauung lediglich in sich parzelliert zu werden brauche, wobei die einzelnen Baugrundstücke durch eine kleine private Straße erschlossen werden müßten. Die um 4,5 % verminderte Fläche von 2,387,50 qm sei am Tage des Enteignungsbeschlusses (18. Januar 1963) unter Berücksichtigung von Vergleichskäufen und des Sachverständigen-Gutachtens Dr. Bibl mit 30 DM angemessen bewertet. Hierbei sei zu bedenken, daß bei den im Urteil aufgeführten Vergleichspreisen die Erschließungskosten nicht enthalten seien, weil etwa schon gezahlte Kosten bei der Ermittlung des Quadratmeterpreises ausgeschieden worden seien. Die genannten Vergleichspreise (37,60 DM, 35,50 DM, 38,53 DM, 53 DM und 30 DM je qm) seien an sich durchaus vergleichbar, doch dürfe nicht außer acht gelassen werden, daß auf ausdrücklichen Wunsch der Antragstellerin ihr Grundstück aus der früheren Baulandumlegung dieses Gebietes herausgenommen worden sei und daß deshalb das Grundstück nach der Parzellierung privat von der Antragstellerin hätte erschlossen werden müssen. Daß eine solche private Erschließung wesentlich teurer sei als die normalerweise anfallenden Erschließungskosten, liege auf der Hand. Einmal entfalle der Kostenanteil der Gemeinde, den diese kraft Gesetzes bei einer von ihr durchgeführten Erschließung zu tragen habe, zum anderen seien die Anschlußleitungen zum öffentlichen Netz beträchtlich länger.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte vor einer Festsetzung des Verkehrswertes der Behauptung der Klägerin nachgehen sollen, daß der Bürgermeister der Antragsgegnerin für gleichwertiges Gelände 60 DM je qm geboten habe, scheitert daran, daß es sich bei dem Angebot um einen einmaligen Vorgang handelt, der maßgebliche Verkehrswert aber durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nicht nur in einem von vielen Fällen, zu erzielen ist (§ 141 Abs. 2 BBauG). Zu Unrecht beanstandet die Revision auch, daß das Berufungsgericht nicht eine Entschädigung nach § 96 BBauG im Hinblick auf die Wertminderung des der Antragstellerin verbleibenden Grundstücks festgesetzt habe. Auf eine solche Wertminderung hat die Antragstellerin in den Vorinstanzen nicht abgehoben; sie versteht sich auch nicht von selbst, und der zu entschädigende angemessene Wert eines enteigneten Teilgrundstücks wird zwar in aller Regel in der Weise ermittelt werden, daß man den Wert des gesamten Grundstücks vor der Enteignung dem Wert des dem Eigentümer verbleibenden Grundbesitzes gegenüberstellt, muß aber nicht ausnahmslos nach dieser Methode ermittelt werden, sondern kann bei gegebenen Umständen, so wenn von den Beteiligten nichts weiter vorgetragen wird, so wie hier errechnet werden.

Auch der Verkehrsflächenabzug, wie ihn das Berufungsgericht vorgenommen hat, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Die Ansicht des Berufungsgerichts, mit der es einen solchen Abzug rechtfertigt, geht dahin: Das zu enteignende Gelände sei nicht ohne Abzug praktisch baureif, sondern bedürfe erst noch einer Parzellierung; mit Rücksicht auf diese Beschaffenheit des Geländes lege ein Käufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr einen geringeren Preis an.

Diesen Preis hat das Berufungsgericht dadurch gewonnen, daß es an sich von einem höheren Quadratmeterpreis ausging, jedoch eine kleinere Quadratmeterzahl als die tatsächliche Größe des Geländes seiner Berechnung zugrundelegte. Damit hat es sich im Rahmen der ihm nach § 287 ZPO zustehenden freien tatrichterlichen Würdigung gehalten.

Dagegen erweckt die Begründung des angefochtenen Urteils insofern Bedenken, als es von einem der Höhe nach nicht genau bestimmten Quadratmeterpreis einen Abzug wegen besonders teurerer Kosten einer privaten Erschließung macht und dies u.a. damit rechtfertigt, es entfalle der Kostenanteil, den die Gemeinde bei einer von ihr selbst vorzunehmenden Erschließung "kraft Gesetzes" zu tragen habe. Weder ist dem Urteil zu entnehmen, noch ist sonst mit hinreichender Sicherheit ersichtlich, welche Rechtsvorschriften, darunter möglicherweise nicht revisible, das Berufungsgericht bei seinem Hinweis auf das Gesetz im Auge gehabt hat. Damit ist dem Revisionsgericht, das auch keinen festen Quadratmeterpreis zum Ausgangspunkt nehmen kann, die Möglichkeit genommen, abschließend darüber zu befinden, ob das Berufungsgericht den von ihm der Klägerin zugebilligten Quadratmeterpreis in einer revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Weise berechnet hat.

Es bleibt daher nichts anderes übrig, als die Sache zwecks Klarstellung durch das Berufungsgericht zur Entscheidung über den zweiten Hilfsantrag zurückzuverweisen, während die Revision hinsichtlich des Hauptantrages und des ersten Hilfsantrages als unbegründet zurückzuweisen ist. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens, die von dem endgültigen

Ausgang des Rechtsstreits abhängt, ist ebenfalls dem
Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Pagendarm

Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Dr. Reinhardt