

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 59/73

URTEIL

Verkündet am
25. November 1974

in der Baulandsache

G r o ß
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Verpflichtung zur Übernahme des Grundstücks
Fl. Nr. ■■■■ 8 der Gemarkung G ■■■■

Beteiligte:

1. Josef M ■■■■ , B ■■■■ , Mo ■■■■ ring ■■■■

Eigentümer, Antragsteller,
Revisionsführer und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■ -

2. Landeshauptstadt M ü ■■■■ , vertreten durch den
Oberbürgermeister,

Antragsgegnerin, Revisionsführerin
und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt ■■■■ -

3. Regierung von Oberbayern

als Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 1974 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters Dr. Kreft sowie der Richter Gähtgens, Dr. Krohn, Peetz und Lohmann

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Eigentümers werden das am 5., 6. und 7. März 1973 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München und das am 17. März 1972 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts München I aufgehoben. Die Regierung von Oberbayern als Enteignungsbehörde wird unter Aufhebung ihres Beschlusses vom 28. Juni 1971 (II A 7 - 7310 St Mü 139/71) angewiesen, über den Antrag des Eigentümers 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

Tatbestand

Der Antragsteller (im folgenden: Eigentümer) erwarb 1957 mehrere Grundstücke im Gebiet zwischen der T[REDACTED] Landstraße und der P[REDACTED]straße in Mü[REDACTED]

Ein Teil dieser Grundstücke der Gemarkung G[REDACTED], unter anderem auch der etwa die Hälfte ausmachende Ostteil des Flurstücks Nr. [REDACTED] 8, lag östlich der erst später erbauten S[REDACTED]straße. Durch den Bebauungsplan Nr. 34 b der Antragsgegnerin (im folgenden: Stadt), rechtsverbindlich seit 20. April 1970, wurde dieser - inzwischen vom Eigentümer verkaufte - Teil Baugebiet. Der Westteil der Grundstücke, der jetzt allein die Nr. [REDACTED] 8 trägt, blieb sein Eigentum. Dieses Grundstück liegt in der Nordostecke eines ca. 80.000 qm großen Gebiets, das im Süden durch die Wei[REDACTED]straße, im Westen durch die Un[REDACTED]straße, im Norden durch die Se[REDACTED]straße und im Osten durch die S[REDACTED]straße begrenzt wird. Der ebenfalls seit 20. April 1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 a weist dieses Gebiet als öffentliche Grünfläche aus.

Die Entwicklung des oben bezeichneten Gebietes, in dem das Grundstück Fl. Nr. [REDACTED] 8 liegt, war folgendermaßen verlaufen:

Seit 1932 wurden dort Behelfsheime unterschiedlicher Größe und Bauart errichtet, sie waren unter dem Namen Kn[REDACTED]- bzw. Mä[REDACTED]siedlung bekannt. Diese Bauten waren nicht genehmigt, die Stadt betrieb ihre Beseitigung jedoch nicht. Im Wirtschaftsplan der Stadt von 1938 war dieses Geländeviereck als Teil eines vom I[REDACTED]hang über den Ti[REDACTED] Platz bis nach G[REDACTED] sich erstreckenden Grünzugs ausgewiesen. Im Baulinienplan von 1958 war das Viereck mit Straßenbegrenzungslinien eingefasst; Baulinien wurden damals nicht festgesetzt.



Der Eigentümer bestellte 1958 einer Wohnungsbaugesellschaft auf dem Gesamtgrundstück einschließlich des später verkauften Ostteils ein Erbbaurecht. Die Stadt erteilte hierzu am 3. Mai 1963 die Genehmigung gemäß § 19 BBauG.

In der Folgezeit focht der Eigentümer den Erbbaurechtsvertrag mit Erfolg an und ließ die auf dem Grundstück errichteten Bauten beseitigen. Im Bebauungsplan Nr. 34 a sind auf der Fl. Nr. 8 nur noch zwei Bauten eingezeichnet; beide liegen nahe der westlichen Grundstücksgrenze.

Im Mai 1971 forderte der Eigentümer die Stadt auf, das als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grundstück gegen Entschädigung zu übernehmen. Diese lehnte die Übernahme ab und legte das Ersuchen der Enteignungsbehörde vor.

Mit Beschluß vom 28. Juni 1971 wies die Enteignungsbehörde den Antrag auf Entziehung des Eigentums zurück. Sie führte zur Begründung aus, dem Eigentümer könne zugemutet werden, die Grünfläche noch zu behalten und in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der Stadt sei andererseits nicht zuzumuten, jede Fläche, die von der Bauleitplanung zur öffentlichen Grünfläche herabgezont werde, innerhalb kurzer Zeit zu übernehmen.

Der Antrag des Eigentümers ist vom Landgericht abgelehnt worden. Seine Berufung ist vom Oberlandesgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen worden, daß der Antrag auf Übernahme der Fläche zur Zeit unbegründet sei. Hiergegen richten sich die Revisionen des Eigentümers und der Stadt. Beide Beteiligten bitten um Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

A. die Revision der Stadt

I.

Die Stadt ist durch das Berufungsurteil beschwert, weil das Oberlandesgericht entgegen ihrem Antrag das Begehren des Eigentümers nicht als schlechthin unbegründet, sondern nur als zur Zeit unbegründet abgewiesen hat. Würde diese Entscheidung in Rechtskraft erwachsen, so könnte der Eigentümer 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 Beschwerde, 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).

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 der Eigentümer daher nicht mehr benachteiligt werden können. Hiermit hat die Revision keinen Erfolg.

1. Der Wirtschaftsplan 1938 sah zwischen dem Ti. Platz und dem Bahnhof G einen durchgehenden Grünzug vor; außerdem war an drei Seiten die Umgebung des hier zu behandelnden Grundstücks 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 Grundstücksgeschäfte die Genehmigung versagt werden mußte, wenn anzunehmen war, daß Grundstücke oder Grundstücksteile bebaut werden sollten, sofern die Bebauung dem Wirtschaftsplan widersprochen hätte (§ 6 Nr. 1 WohnsiedlG); es enthielt keine Rechtsgrundlage für ein verbindliches Bauverbot. Ebensowenig war der Wirtschaftsplan zur verbindlichen Festsetzung der Nutzung eines Grundstücks als öffentliche Grünfläche geeignet. Insoweit hätte es einer Baupolizeiverordnung oder einer ihr gleichstehenden Ortssatzung bedurft (vgl. Senatsurteil in IM Art. 14 (Ce) GrundG Nr. 25).

2. Der Baulinienplan vom 17. März 1950, der bis zum 30. Juli 1957 mehrfach geändert wurde, hatte einen Teil des hier zu behandelnden Grundstücks mit Straßenbegrenzungslinien eingefaßt. Das Berufungsgericht 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 südwestlich dieses Grundstücks, entlang der Unt~~er~~straße, der Fall gewesen. Das wird von der Revision ohne Erfolg beanstandet.

Gemäß Nr. 4 der EntschlieÙung des Bayerischen Staatsministers des Innern vom 3. August 1910 über den Vollzug der Bauordnungen (MABl. S. 477, abgedruckt bei Englert/Mang, Bayerische Bauordnung 11. Aufl. in Anhang 28) sollen Straßenbegrenzungslinien nur die mit Rücksicht auf den Verkehr nötige Straßenbreite bestimmen. Die Stadt geht selbst davon aus, daß diese Praxis auch von ihr geübt wurde. Eine Ausweisung auch des hier zu behandelnden Grundstücks als G r ü n - f l ä c h e 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 in- dessen einer besonderen planerischen Ausweisung be- darf. Die Auffassung der Revision, die negative Aussagekraft von Straßenbegrenzungslinien bein- halte zugleich die planungsrechtliche Ausweisung von Freiflächen, u.a. mit der Zweckbestimmung als Grünflächen, kann nicht gebilligt werden.

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 Ti[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, das hier in Rede stehende Grundstück von einer konjunkturellen Weiterentwicklung endgültig auszuschließen. Eine objektive Grundlage für die Erwartung, das Grundstück werde in absehbarer Zeit bebaubar sein, boten unter anderem die inzwischen durchgeführte verkehrsmäßige Erschließung und der Bau einer Volksschule mit Kinderkrippe südlich der We[REDACTED]straße. Auf dem Geländeviereck selbst ist seit dem Jahre 1930 die sog. Kn[REDACTED]-Siedlung entstanden, gegen welche die Stadt trotz feh-

lender 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 das fragliche Grundstück als Außenbereich im Sinne von § 35 BBauG anzusehen ist. Seine Feststellung, das Grundstück sei 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 des Grundstücks nicht eintreten können.

Dieser Angriff der Revision bleibt ebenfalls ohne Erfolg. Für die Entscheidung darüber, ob die Stadt verpflichtet ist, die herabgezonte 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, das von dem Bebauungsplan Nr. 34 a erfaßte Grundstück sei in diesem Zeitpunkt "Bauerwartungsland" gewesen, d.h. Gelände, das über die Qualität bloßer landwirtschaftlicher 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 Mü~~llers~~ und sonstigem Baurecht abgestellt werden; ausschlaggebend für die enteignungsrechtliche "Qualität" sind vielmehr auch bei der Ablehnung, Baulinien nach Mü~~llers~~ 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 das hier in Rede stehende Grundstück im Außenbereich liegen sollte. 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 dem Grundstück 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, das Grundstück nach seiner Situationsgebundenheit als naturgegebene Grünfläche (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" weist das hier in Rede stehende Grundstück nicht auf. Es liegt inmitten einer geschlossenen großstädtischen Bebauung; seine natürliche Beschaffenheit, namentlich

seine 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. 23 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

Enteignungsobjekts treffen wollte und auch getroffen hat. Von maßgebender Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Erwägung, die "Situation" des Grundstücks 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 des Grundstücks 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 des Grundstücks bei der Preisbildung berücksichtigte. Unterstützend könnte noch auf die günstige Lage des Grundstücks im Stadtgebiet, vor allem seine verkehrsmäßige Erschließung, und die Nähe zu schulischen Einrichtungen hingewiesen werden, alles Merkmale, die eine Verwendung 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). Dazu bestand umso mehr Anlaß, als dem Eigentümer im Mai 1963 für die Bestellung eines Erbbaurechts die Genehmigung nach § 19 BBauG erteilt worden war. Hinzu kommt, daß die herabgezonte Fläche nach der Beschreibung des Bebauungsplans z.T. noch bebaut ist.

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 des Grundstücks 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 rechtmäßige 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. Die Revision vermag 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 Bauerwartung 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 "Bauerwartungsland" 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 (zur Frage der Vorteilsausgleichung vgl. unten B II 4).

B. Die Revision des Eigentümers

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung: Die Ausweisung des Grundstücks im Bebauungsplan Nr. 34 a als öffentliche Grünfläche habe dem Eigentümer einen Vermögensnachteil im Sinne von § 40 Abs. 1 BBauG auferlegt. Die Parzelle sei nicht mehr verkäuflich, der Eigentümer könne sie auch nicht in einer anderen Weise nutzen, da sie bestimmungsgemäß für die Öffentlichkeit frei zu halten sei. Von der Stadt könne jedoch nicht verlangt werden, daß sie jede in einem Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche unmittelbar nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Planes übernehme. Ein solches Verlangen würde zwangsläufig dazu führen, notwendige Gemeinbe-

darfsflächen nicht mehr auszuweisen oder sie auf einen das Wohl der Anwohner nicht mehr gewährleistenden Umfang zu beschränken. Obwohl hier die Wirkung der Herabzonung für den Eigentümer "spürbar" geworden sei, müsse es ihm angesichts des geschilderten öffentlichen Interesses an einem späteren Erwerb des Eigentums zugemutet werden, die Grundstücke noch eine gewisse Zeit zu behalten. Er habe das Grundstück in Kenntnis dessen erworben, daß es im Zeitpunkt des Erwerbs nicht bebaubar gewesen sei und bei der endgültigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung möglicherweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werde. Damit habe er bewußt ein Risiko auf sich genommen; er habe nicht darauf vertrauen dürfen, die öffentliche Hand werde ihn 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 diesem Zusammenhang könne auch nicht unerwähnt bleiben, daß dem Eigentümer wegen der Aufstufung der (richtig:) östlich der S. [REDACTED] straße gelegenen Grundstücke zu Bauland recht beachtliche Vorteile erwachsen seien.

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 Entschä-

digungsregelung 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 des Eigentümers zur Zeit noch nicht begründet.

II.

Die hiergegen gerichtete Revision des Eigentümers 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 sei das Grundstück unverkäuflich und unbeleihbar geworden und dem Eigentümer jede private Nutzungsmöglichkeit abgeschnitten worden, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (vgl. dazu Gelzer, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Tz. 145 f). Damit steht fest, daß der Eigentümer 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 der Eigentümer hier erlitten. Er hat das Grundstück ersichtlich für bauliche Zwecke erworben. Im Vertrauen auf eine bauliche Nutzung, die auch an die einmal erteilte Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19 BBauG) anknüpfen konnte, hat er die von dem Erbbauberechtigten errichteten Bauten entfernt und sich damit einer zulässigen Nutzung baulicher Art begeben. Die Herabzonung der Fläche praktisch auf "null" nimmt ihm jede wirtschaftlich sinnvolle Verwendungsmöglichkeit. Wie das Berufungsgericht nicht verkennet, sind solche Folgen grundsätzlich geeignet, ein Übernahmeverlangen des Eigentümers nach § 40 Abs. 2 BBauG zu rechtfertigen.

4. Das Vorliegen eines "Vermögensnachteils" im Sinne von § 40 Abs. 1 S. 1 BBauG kann nicht, wie die Stadt meint, im Hinblick darauf verneint werden, daß der Eigentümer durch den Bebauungsplan Nr. 34 b einen erheblichen Planungsgewinn gemacht hat. Ebensowenig kann hier der Gedanke der Vorteilsausgleichung dazu führen, einen an sich fälligen Übernahmeanspruch (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG) erst in einem späteren Zeitpunkt einzuräumen.

Es ist fraglich, ob Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, bereits im Rahmen des § 40 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BBauG berücksichtigt werden können. Gem. § 93 Abs. 3 S. 1 BBauG sollen sich diese nur bei der Festsetzung der Entschädigung auswirken. Legt man dies zugrunde, so stellt

sich die Frage der Vorteilsausgleichung erst, wenn über die Höhe der Enteignungsentschädigung zu entscheiden ist.

Erwägt man gleichwohl bereits im Rahmen des § 40 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BBauG eine Berücksichtigung etwaiger Vorteile, die dem Betroffenen infolge der Enteignung zufließen, so ist zu bedenken: Die Berücksichtigung von planungsbedingten Wertsteigerungen eines in räumlicher Verbindung mit dem Enteignungsobjekt stehenden Grundstücks bei der Bemessung der Entschädigung für einen Eingriff in die Eigentumssubstanz durch Herabzonung stellt sich bei wirtschaftlicher Betrachtung als (teilweise) "Abschöpfung" dieses Wertzuwachses dar. Dient die Enteignung einem Unternehmen, dessen Vorteile zumindest einer begrenzten Öffentlichkeit zufallen, was bei öffentlichen Grünflächen der vorliegenden Größe zu bejahen ist, so muß der auf die Verfassung zurückzuführende und vom Bundesbaugesetz verwirklichte Grundsatz möglichst gleichmäßiger Belastung aller durch Erschließungsmaßnahmen begünstigten Eigentümer auch bei einer etwaigen Vorteilsausgleichung beachtet werden. Die Vorenthaltung der Entschädigung für eine durch eine Herabzonungsmaßnahme bewirkte Enteignung infolge Anrechnung von planungsbedingten Wertsteigerungen legt dem betroffenen Eigentümer in dem Maße ein "Sonderopfer" auf, als diese Vorteile auch anderen zufließen, bei denen eine Abschöpfung der Wertgewinne nicht erfolgt (vgl. Senatsurteil vom 13. Mai 1974 - III ZR 7/72 = BGHZ 62, 305 = NJW 1974, 1465). Es könnten hiernach nur solche Vorteile berücksichtigt werden, die sich aus dem Unternehmen, dem die Herabzonung dient, für das zu

Bauland gewordene (Rest-) Grundstück unmittelbar, im Sinne einer besonderen Zuordnung, ergeben. Das jedoch ist bei einer dem Gemeingebruch gewidmeten öffentlichen Grünfläche, die hier dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung eines ganzen Stadtteils dienen soll, grundsätzlich nicht der Fall. Es ist denkbar, daß ein zum Bewohnen bestimmtes Grundstück durch die Nähe einer solchen Freifläche an allgemeiner Wertschätzung gewinnt. Dieser Vorteil könnte indessen nach den oben dargelegten Grundsätzen nur in engen Grenzen bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für das als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grundstück berücksichtigt werden. Bei dem hier vorliegenden Sachverhalt läßt sich jedenfalls ausschließen, daß etwa anzurechnende Vorteile den durch die Herabzonung herbeigeführten Vermögensnachteil des Eigentümers ganz oder wesentlich ausgleichen würden. Überschreiten hiernach die Folgen der herabzonenden Festsetzung die enteignungsrechtliche "Opfergrenze", so kann dem Eigentümer auch mit dieser Begründung nicht zugemutet werden, die betroffene Fläche weiter zu behalten (§ 40 Abs. 2 S. 1 BBauG).

5. Nicht zu billigen ist die Auffassung des Berufungsgerichts, trotz solcher spürbar gewordenen Nachteile sei es dem Eigentümer 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 Bebauungsplanes 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. S. 31, 32 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 f r i s t 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 Enteignungs-

tatbestands fällig werdenden Übernahmeanspruchs eine so einseitige Belastung des Eigentümers nicht rechtfertigen. Die Gemeinde kann ihrerseits den mit Herabzönungen 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 engültige 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).

6. Das Zuwarten auf eine Übernahme der Flächen gegen Entschädigung kann dem Eigentümer auch nicht deshalb angesonnen werden, weil er, 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. Der Eigentümer hat zu dem Herabzonungsschaden keinen Beitrag geleistet, er 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).

7. 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 Brügmann/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 E n t s c h ä d i g u n g s - anspruchs sei (Schütz/Frohberg aaO Vorbem. II 1 vor §§ 40 - 44) und die Hingabe des Eigentums eine Voraussetzung dieses Entschädigungsanspruchs, 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 Eigentums-garantie ergibt (vgl. BVerfG NJW 1974, 1499, 1501 unter 2 d; BVerfGE 35, 348, 361). Soweit eingesetzt wird, es fehle nach der Regelung des § 107 BBauG an einer Möglichkeit, den Enteignungsver-

pflichteten 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).

Der Eigentümer hatte bei der Enteignungsbehörde beantragt, ihm das Eigentum an den betroffenen Flächen zu entziehen. Damit hatte er 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 er dieses Begehren im zweiten Rechtszugum den Antrag erweitert, die beteiligte Stadt zu verurteilen, ihrerseits die Entziehung des Eigentums gegen angemessene Entschädigung zu beantragen. Dieses Begehrenverfolgt er auch in der Revisionsinstanz. Des Ausspruchs 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 des Eigentümers 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