

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 84/70

URTEIL

Verkündet am
28. Oktober 1971
Schorm,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch den Freistaat Bayern, dieser vertreten
durch die Bezirksfinanzdirektion A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Karl B [REDACTED], W [REDACTED]-H [REDACTED],
R [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 1971 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla, Gähtgens und Kessler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 27. Januar 1970 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, ein Landwirt, war Eigentümer der in der Gemarkung W[REDACTED]-H[REDACTED] gelegenen 30.340 qm großen Grundstücke Flur-Nr. 11 und 12. Diese zu seinem landwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Grundstücke sind zugunsten der Beklagten für den Bau der Autobahn Frankfurt-Nürnberg enteignet worden.

Der Kläger hatte die beiden Grundstücke je zur Hälfte in den Jahren 1952 und 1959 erworben. Die Stadt Würzburg hatte ihre im Jahre 1952 erteilte Genehmigung

nach dem Wohnsiedlungsgesetz mit der Auflage verbunden, die Grundstücke nur landwirtschaftlich zu nutzen. Im Flächennutzungsplan der Stadt W [REDACTED] vom 16. Dezember 1953 waren sie als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. Der Planfeststellungsbeschuß der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern, nach dem die Grundstücke in den Bereich der Autobahn fielen, erging am 20. August 1960. Die Planunterlagen hatten zuvor vom 25. April 1960 bis 20. Mai 1960 in Würzburg ausgelegen. Die Enteignung der Grundstücke wurde durch Beschluß der Regierung von U [REDACTED] vom 23. Juli 1964 ausgesprochen. Im anschließenden Verwaltungsschätzverfahren bewertete die Enteignungsbehörde die beiden Grundstücke als Ackerland und setzte durch Bescheid vom 31. Dezember 1964 die Enteignungsentschädigung auf 103.153,16 DM (3,30 DM pro qm, ferner 3.031,16 DM Nutzungsentschädigung und Zinsen) fest. Diesen Betrag hinterlegte das Autobahnamt N [REDACTED] im Hinblick auf Belastungen der Grundstücke unter Verzicht auf Rücknahme beim Amtsgericht Würzburg.

Mit seiner Klage hat der Kläger eine höhere Enteignungsentschädigung begehrt. Er hat geltend gemacht: Die Grundstücke seien bei Erlass des Planfeststellungsbeschlusses landwirtschaftlich genutzt worden, hätten aber schon damals Bauerwartungsland dargestellt.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn eine höhere Enteignungsentschädigung, deren Festsetzung er in das Ermessen des Ge-



richts gestellt hat, zu zahlen. Die beklagte Bundesrepublik hat um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat dem Kläger nach Einholung eines Sachverständigengutachtens eine weitere Enteignungsentschädigung in Höhe von 122.877 DM nebst Zinsen zugebilligt. Es hat angenommen, die Grundstücke hätten bereits am 20. August 1960 die Qualität künftigen Bauerwartungslandes besessen. Es hat daher einen Preis von 6 DM je qm für Ende 1964 und von 9 DM je qm für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht geschätzt.

Die Berufung der Beklagten hat zu einer Ermäßigung der Zinsbeträge geführt, ist jedoch im übrigen erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

I.

Nach § 19 Abs. 5 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in Verbindung mit Artikel V Nr. 1 des Bayerischen Ge-

setzes die Zwangsabtretung von Grundeigentum für öffentliche Zwecke betreffend vom 17. November 1837 (ZAG) - BayBS I S. 203 - hat die Beklagte dem Kläger den gemeinen Wert der enteigneten Grundstücke zu ersetzen. Diese Regelung des ZAG steht mit Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG im Einklang. Der gemeine Wert ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den enteigneten Gegenstand zu erzielende Preis, also der Verkehrswert und der objektive Tauschwert, den der Gegenstand für jedermann hat (BGHZ 31, 238, 241; 39, 198, 200).

II.

Das Berufungsgericht hat bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung auf die Qualität der Grundstücke, die sie im Monat August 1960 besaßen, abgestellt.

Es hat dazu erwogen:

Maßgebender Stichtag für die Bewertung der Grundstücksqualität sei grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingriffs (Zustellung des Enteignungsbeschlusses oder vorläufige Besitzeinweisung). Jedoch sei bei Grundstücken, die Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsvorgangs gewesen seien, von den wertbildenden Faktoren auszugehen, die in dem Zeitpunkt vorgelegen hätten, als das Grundstück von jeder konjunkturellen Entwicklung endgültig ausgeschlossen worden sei. Diese sogenannte Vorwirkung der Enteignung sei hier mit dem Erlass des Planfeststellungsbeschlusses vom 20. Au-

gust 1960, möglicherweise aber auch schon mit dem Erlaß der Bezirksverordnung der Regierung von U- vom 2. August 1960, durch die Geländestreifen von je 200 m beiderseits der Autobahntrasse unter Landschaftsschutz gestellt wurden, eingetreten. Auf welche dieser Maßnahmen es ankomme, könne letztlich offenbleiben, da sie im gleichen Monat getroffen seien und sich innerhalb dieses Zeitraums die Qualität der Grundstücke nicht geändert habe. Dagegen könne eine Vorwirkung der Enteignung nicht schon für das Jahr 1953, als die Planung der Autobahnlinie nach der Darstellung der Beklagten bekannt wurde, bejaht werden. Die Planung habe nur einen internen Vorgang der damit befaßten Behörden ohne Wirkung gegen dritte Personen dargestellt. Die vorbereitenden Pläne hätten bis zum Erlaß des Planfeststellungsbeschlusses noch abgeändert werden können. Erst als dieser ergangen sei, seien die Grundstücke des Klägers endgültig von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden.

Demgegenüber meint die Revision, der für die Festlegung der Grundstücksqualität maßgebende Zeitpunkt sei nicht der Monat August 1960, sondern das Jahr 1953, zumindest aber das Jahr 1958, als zwischen der Beklagten und der Stadt W- eine Einigung über die Linienführung der Autobahntrasse erzielt worden sei.

Diese Auffassung der Revision ist unzutreffend.

1. Der Senat hat in seiner Rechtsprechung folgende Grundsätze aufgestellt: Die Enteignungsent-

schädigung soll die erlittenen Einbußen voll entschädigen. Sie bestimmt sich deshalb nach dem Umfang des Eingriffs im Zeitpunkt seiner Vornahme. Dieser Zeitpunkt ist für die wertbildenden Faktoren maßgeblich, also - unabhängig von der Frage, welche Preise einzusetzen sind - dafür, in welchem Umfang auf die Rechtsgüter des Betroffenen eingewirkt ist, in welchem Zustand sich das betroffene Objekt befunden hat, was also dem Betroffenen weggenommen und damit zu entschädigen ist. Dieser Zeitpunkt wird in den modernen Enteignungsgesetzen regelmäßig durch die Zustellung des Enteignungsbeschlusses oder die vorhergehende Besitzweisung oder Besitznahme bestimmt. Genommen ist dem Betroffenen aber nur die Sache, wie sie sich im Augenblick der Fortnahme, also der Enteignung, qualitätsmäßig darstellt. Das weitere Schicksal der enteigneten Sache beeinflusst die Qualität des Enteignungsobjekts nicht mehr. Ist daher - wie hier - ein Grundstück Gegenstand eines sich eine gewisse Zeit hinziehenden Enteignungsprozesses, so ist für die Qualität (den Zustand) des Grundstücks der Zeitpunkt maßgebend, in dem das Enteignungsobjekt von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (BGHZ 28, 160, 162; 39, 198, 201; Urteil des Senats vom 12. Juli 1971 - III ZR 139/68 -).

Diesen Gedanken einer Vorwirkung der Enteignung hat der Senat zunächst im Zusammenhang mit endgültigen Bauverboten oder faktischen Bausperren, die zur Vorbereitung einer Enteignung angeordnet wurden, entwickelt. Er hat in späteren Entscheidungen ferner anerkannt, daß auch vorbereitende Planungen, wenn der

allgemeine Grundstücksverkehr ihnen Rechnung trägt, bewirken können, daß die betroffenen Grundstücke von der wirtschaftlichen Weiterentwicklung abgeschnitten werden (Urteil vom 28. April 1969 - III ZR 189/66 = WM 1969, 964, 966 mit weiteren Nachweisen). Solche vorbereitenden Maßnahmen können aber, wie der Senat wiederholt ausgesprochen hat, nur dann als Vorwirkung des einheitlichen Enteignungsprozesses gewertet werden, wenn sie ursächlich für die spätere Enteignung werden, eine hinreichende Bestimmtheit hatten und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließen (BGH NJW 1968, 892; WM 1969, 964, 966; vgl. Baurecht 1971, 82 ff mit weiteren Nachweisen; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 2. Auflage, S. 110). Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, ist weitgehend eine Frage tatrichterlicher Würdigung. Das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Festsetzung der Entschädigung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche Tatsachen außer acht gelassen oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 39, 198, 219). Die Revision hat jedoch einen Rechtsfehler nicht aufzeigen können.

2. Die Revision meint, bei dem vorliegenden Autobahnprojekt, dessen Planung sich über mehrere Jahre erstreckt habe, seien die betroffenen Grundstücke nach den Anschauungen des Grundstücksverkehrs nicht erst mit dem Planfeststellungsbeschluß, sondern schon mit dem Bekanntwerden der Planungen (hier im Jahre 1953) von der konjunkturellen Entwicklung abgeschnitten worden.

Dem ist jedoch entgegenzuhalten, daß nach dem un-
streitigen Sachverhalt die Autobahnplanung für den
Raum Würzburg im Jahre 1953 noch nicht so weit fort-
geschritten war, daß die am Grundstücksverkehr inter-
essierten Personen mit einer gewissen Sicherheit er-
kennen konnten, welche Grundstücke für den Bau der
Autobahn in Anspruch genommen würden. Damals war näm-
lich die Linienführung noch nicht endgültig festge-
legt. Nach einer von der Beklagten selbst vorgeleg-
ten Niederschrift über eine Besprechung bei der Re-
gierung von U [REDACTED] am 10. März 1966 hat der Re-
gierungsbaudirektor a.D. Dr. L [REDACTED] für das mit der
Planung befaßte Autobahnamt N [REDACTED] erklärt, es sei-
en zwei Trassen - vor und hinter dem K [REDACTED] -
projektiert worden. Wie die Revision unter Bezugnah-
me auf das Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt
Würzburg vom 25. November 1958 selbst ausführt, wurde
erst in einer Besprechung am 18. November 1958 zwi-
schen der Stadt und dem Autobahnamt N [REDACTED] Einver-
nehmen über den Verlauf der Autobahn im Raum Würzburg
erzielt. Dementsprechend heißt es in dem von der Re-
vision ebenfalls angeführten Antwortschreiben des Au-
tobahnamtes N [REDACTED] vom 8. Dezember 1958, nachdem
das Bundesverkehrsministerium der von der Stadt Würz-
burg gewünschten Lösung zugestimmt habe, sei man in
die Lage versetzt, "ab Januar 1959 intensiv an der
baureifen Planung der Autobahn arbeiten zu können".
Unter diesen Umständen kann der Revision auch nicht
darin gefolgt werden, daß nur theoretisch die Möglich-
keit bestanden habe, die 1953 eingeleiteten Planungen
in der Folgezeit noch abzuändern. Demnach war im Jah-
re 1953 und in den folgenden Jahren bis 1958 noch

nicht abzusehen, ob die am K[REDACTED] gelegenen Grundstücke des Klägers für den Autobahnbau herangezogen würden. Daher brauchte das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision auch nicht die angetretenen Beweise zu der Frage, was im Jahre 1953 über den Stand der Planung in der Bevölkerung bekannt war, zu erheben. Denn wenn zunächst zwei Varianten der Linienführung zur Wahl standen, so fehlt jeder ausreichende Anhaltspunkt dafür, daß sich die (mit Alternativlösungen arbeitenden) Planungen bereits in diesem frühen Stadium auf den allgemeinen Grundstücksverkehr ausgewirkt hätten. Für derartige, der Erfahrung widersprechende Einflüsse hat die Beklagte auch konkrete Behauptungen nicht aufgestellt.

3. Irrig ist die Auffassung der Revision, aus dem Flächennutzungsplan der Stadt W[REDACTED] vom 16. Dezember 1953, der die spätere Linienführung der Autobahn berücksichtigt, ergebe sich, daß bereits 1953 die Autobahntrasse verbindlich festgelegt worden sei. In den Flächennutzungsplan ist lediglich eine der beiden alternativ geplanten Linienführungen aufgenommen worden, und zwar die später tatsächlich gebaute Trasse. Daher ist die Feststellung des Berufungsgerichts, im Jahre 1953 habe noch keine endgültige Planung vorgelegen, nicht rechtsfehlerhaft, zumal auch die oben wiedergegebene Erklärung des Regierungsbau Direktors a.D. Dr. L[REDACTED] im Rahmen dieser Feststellung dahin gewertet werden konnte, im Jahre 1953 sei die Planung noch nicht auf eine bestimmte Linienführung festgelegt gewesen.

Da die Planung der Autobahn und die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens nicht in der Hand der Stadt W[REDACTED] lagen, konnte sie auch nicht den Verlauf der Autobahn bestimmen. Sie war lediglich befugt, zu den Plänen Stellung zu nehmen (§ 18 Abs. 1 Satz 2 FStrG), wie das auch geschehen ist. Der Flächennutzungsplan ersetzt auch (anders als ein Bebauungsplan nach § 9 BBauG) nicht die Planfeststellung (§ 17 Abs. 3 FStrG). Daher hat der Flächennutzungsplan vom 16. Dezember 1953 für die Frage der Vorwirkung nicht die Bedeutung, die ihm die Revision beimessen will.

4. Die Revision dringt auch nicht mit der Rüge durch, das Berufungsgericht habe zu Unrecht eine Vorwirkung der Enteignung für das Jahr 1958 verneint.

Zwar war Ende 1958 zwischen dem Autobahnamt N[REDACTED] und der Stadt W[REDACTED], deren Stellungnahme gemäß § 18 Abs. 1 S. 2 FStrG eingeholt wurde, eine Einigung über die Führung der Autobahn zustande gekommen, die auch die Zustimmung des Bundesverkehrsministeriums gefunden hatte. Die Planung war also damals so weit fortgeschritten, daß das Autobahnamt N[REDACTED] für die weiteren Planungsarbeiten von einem bestimmten Verlauf der Trasse ausgehen konnte. Die Revision irrt jedoch, wenn sie meint, damit habe die Beanspruchung der Grundstücke des Klägers bereits festgestanden. Das war erst mit dem Abschluß des Planfeststellungsverfahrens im Jahre 1960 der Fall. Bis dahin konnte die Planung noch geändert werden. Die Auslegung der Pläne und das anschließende Anhörungsverfahren (§ 18 Abs. 2-4 FStrG) sollen den Beteiligten

gerade Gelegenheit geben, Einwendungen gegen die Pläne vorzubringen. Das Berufungsgericht brauchte daher die Beweise nicht zu erheben, die die Beklagte für die Behauptung, die Trasse sei bereits 1958 endgültig festgelegt worden, angetreten hat.

Das Oberlandesgericht hat sich im Rahmen der dem Tatrichter vorbehaltenen Tatsachenwürdigung gehalten, wenn es eine Vorwirkung der Enteignung für Ende 1958 verneint hat. Seine Feststellung, daß die Grundstücke in diesem Zeitpunkt noch nicht von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen waren, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Frage, ob der allgemeine Grundstücksmarkt vorbereitenden Planungen Rechnung trägt, liegt weitgehend auf tatsächlichem Gebiet. Die Revision hat nicht aufzeigen können, daß das Berufungsgericht konkrete Tatsachen, die für derartige Auswirkungen sprechen, übersehen hat. Vergeblich beruft sie sich darauf, daß der Grundstücksverkehr erfahrungsgemäß seine Dispositionen auf behördliche Planungen ausrichte. Denn ein derartiger Erfahrungssatz kann - zumindest in dieser Allgemeinheit - nicht anerkannt werden.

5. Die Grundstücke des Klägers könnten jedoch bereits mit dem Eintritt der Baubeschränkungen nach § 9 Abs. 1 und 2 FStrG und der Veränderungssperre nach § 9 a Abs. 1 FStrG von der Weiterentwicklung abgeschnitten worden sein. Diese Beschränkungen wurden gemäß § 9 Abs. 4 und § 9 a Abs. 1 FStrG mit der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren (§ 18 Abs. 2 FStrG), also am 25. April 1960, wirksam.

Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob die Planauslegung als Vorwirkung der Enteignung zu werten ist, obwohl die Pläne aufgrund des Anhörungsverfahrens nach § 18 Abs. 2-4 FStrG geändert werden konnten. Denn selbst das eigene Vorbringen der Beklagten bietet keinen Anhalt dafür, daß sich innerhalb der kurzen Zeitspanne zwischen dem 25. April 1960 und dem vom Berufungsgericht für maßgeblich erachteten Monat August 1960 die für die Qualität des Grundstücks erheblichen Umstände verändert hätten.

III.

1. Während die Regierung von Unterfranken in ihrem Beschluß vom 31. Dezember 1964 die enteigneten Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet hat, sind Landgericht und Berufungsgericht - dem Sachverständigen Dr. Ne[REDACTED] folgend - übereinstimmend zu dem Ergebnis gelangt, daß das Gelände im August 1960 schon als künftiges Bauerwartungsland anzusehen war.

Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt:

Wenn auch die Parzellen des Klägers an dem genannten Stichtag rein landwirtschaftlich genutzt worden seien, so hätten sie doch schon damals aufgrund ihrer Lage in der Nähe der Stadt W[REDACTED] die Chance besessen, in Bauerwartungsland hineinzuwachsen. Die Stadt W[REDACTED], die sich wegen ihrer steigenden Einwohnerzahl habe ausdehnen müssen, habe im Jahre 1960 nur über wenig bebaubares Land verfügt.

Die Grundstücke des Klägers seien auf dem K [REDACTED] in einer landschaftlich bevorzugten Gegend mit Ausblick auf die Stadt W [REDACTED] und das M [REDACTED] gelegen. Die spätere Bautätigkeit im Gebiet des K [REDACTED] bestätige, daß auch für die Grundstücke des Klägers schon im August 1960 Aussicht bestanden habe, in absehbarer Zeit Bauerwartungsland zu werden.

Dagegen wendet sich die Revision, die das Gelände als reines Ackerland eingestuft wissen will, ohne Erfolg.

Die Entscheidung über die Qualität des enteigneten Grundbesitzes liegt weitgehend auf tatsächlichem Gebiet. Dem Tatrichter kommt dabei die Vorschrift des § 287 ZPO zustatten (BGHZ 29, 217) und der Nachprüfung durch das Revisionsgericht sind, wie oben ausgeführt, enge Grenzen gesetzt.

2. Die Revision will einen Rechtsfehler darin erblicken, daß das Berufungsgericht nicht festgestellt hat, welche Preise im Jahre 1960 für vergleichbare Grundstücke im allgemeinen Geschäftsverkehr gezahlt wurden. Vergleichspreise seien nicht nur für die Bemessung der Höhe der Enteignungsentschädigung, sondern auch dafür maßgebend, wie das enteignete Gelände qualitätsmäßig zu bewerten sei.

Damit knüpft die Revision an die Rechtsprechung des Senats über die Abgrenzung zwischen Ackerland und Gelände wertvollerer Qualität an. Der zu ersetzende Verkehrswert eines Grundstücks hängt von seiner Qualität ab. Für deren Ermittlung ist nicht

allein auf die Nutzungsart zur Zeit des Eingriffs abzustellen, sondern es sind alle in diesem Zeitpunkt vorhanden gewesenen Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung in greifbarer Nähe liegt, zu berücksichtigen (BGHZ 28, 160, 163). Der Grundstücksverkehr billigt Grundstücken, deren Bebaubarkeit in absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erhoffen oder zu erwarten ist, bereits für die Gegenwart einen den landwirtschaftlichen Nutzungswert übersteigenden Verkehrswert zu. Daher ist für die Abgrenzung zwischen Ackerland und qualitätsmäßig wertvollere Gelände von den im gesunden Grundstücksverkehr allgemein gezahlten Preisen auszugehen (BGHZ 39, 198, 203). Dabei wird weitgehend auf die Preise abzustellen sein, die in der fraglichen Gegend für ähnlich liegende Grundstücke tatsächlich gezahlt worden sind. Allerdings müssen Spekulationspreise und Kaufpreise, die aus persönlichen Gründen besonders hoch oder besonders niedrig waren, außer Betracht bleiben. Lassen sich in der näheren Nachbarschaft des enteigneten Geländes vergleichbare Grundstücke nicht feststellen, weil hier Verkäufe nicht stattgefunden haben oder andere Umstände einem Vergleich entgegenstehen, so wird der Kreis der heranzuziehenden Grundstücke auf andere Gebietsteile zu erweitern sein. Erst wenn Vergleichspreise überhaupt nicht zu ermitteln sind, bedarf es einer ins einzelne gehenden Erörterung der Faktoren, die die Qualität von Grundstücken bestimmen (BGHZ 39, 198, 203 f, 218 f; Pagendarm WM 1965 Sonderbeilage Nr. 5 S. 12 f; Kröner aaO S. 113).

Das Berufungsgericht hat nun der Qualitätsbemessung die die Preisbildung beeinflussenden Umstände

(Lage des Grundstücks usw.) zugrunde gelegt, ohne auf die Frage der Vergleichspreise für das Jahr 1960 einzugehen. Das stellt jedoch entgegen der Meinung der Revision einen Rechtsverstoß nicht dar, da als Beurteilungsgrundlage verwertbare Vergleichspreise für das Berufungsgericht nicht feststellbar waren. Die Beklagte hat sich zwar im vorliegenden Verfahren auf eine Zusammenstellung von Preisen bezogen, die sie in dem Rechtsstreit 2 O 193/64 LG Würzburg vorgelegt hatte. Diese Aufstellung, die das Berufungsgericht zum Gegenstand der Verhandlung gemacht hat, enthält aber für den Autobahnabschnitt km 119 - 119,3, zu dessen Ausbau die Grundstücke des Klägers herangezogen wurden, vornehmlich Kaufpreise aus den Jahren 1937, 1939 und 1950, die naturgemäß kein Bild der Preisverhältnisse im Jahre 1960 vermitteln können. Für den hier interessierenden Zeitraum wird (von den Grundstücken des Klägers abgesehen, vgl. dazu unten) lediglich ein Kaufpreis aus dem Jahre 1959 angegeben, der aber dem Berufungsgericht keinen Schluß auf die allgemeine Preisbildung gestattete. Damals ist im K[REDACTED]gebiet nur wenig Land veräußert worden, wie der Sachverständige Dr. Ne[REDACTED] in seinem von dem Berufungsgericht berücksichtigten Gutachten in der Sache W[REDACTED] ./.. Bundesrepublik Deutschland (2 O 53/65 LG Würzburg), das ebenfalls Gegenstand der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht war, ausgeführt hat. Daher stehen auch für Gelände in der Umgebung der Grundstücke des Klägers aus der damaligen Zeit brauchbare Vergleichspreise nicht zur Verfügung. Die wenigen Verkäufe, die seinerzeit abgeschlossen wurden, betrafen meist hangabwärts gelegene und sehr schmale

Parzellen (vgl. Anlagen zum Planfeststellungsbeschluss vom 20. August 1960), die nach Lage und Beschaffenheit mit den Grundstücken des Klägers nicht vergleichbar sind.

3. Die Revision betont in diesem Zusammenhang, daß der Kläger im Jahre 1959 für die Hälfte der beiden Grundstücke nur einen Kaufpreis von 0,13 DM je qm entrichtet habe, und folgert daraus, daß damals keine Bauerwartungschancen bestanden hätten; die Anschauung der maßgebenden Verkehrskreise habe sich auch nicht bis zu dem Stichtag im Jahre 1960 derart einschneidend geändert, daß das Gelände die Qualität künftigen Bauerwartungslandes erlangt habe.

Es stellt jedoch einen Rechtsverstoß nicht dar, daß das Berufungsgericht der Höhe des Anschaffungspreises kein Gewicht beigelegt hat. Die Beklagte hat in den Vorinstanzen konkrete Tatsachen dafür, daß der genannte Preis Ausdruck der allgemeinen Preisbildung im gesunden Grundstücksverkehr gewesen sei, nicht vorgetragen. Die erwähnte Zusammenstellung von Kaufpreisen (in 2 O 193/64 LG Würzburg), auf die sich die Beklagte bezogen hat, enthält nur für wenige Verkäufe einen derart niedrigen Preis. Daher ist die Rüge, das Oberlandesgericht habe bei seiner tatrichterlichen Würdigung einen für die Qualitätseinstufung wesentlichen Gesichtspunkt außer Betracht gelassen, nicht gerechtfertigt.

Daher war das Berufungsgericht, da sich Vergleichspreise nicht feststellen ließen und es den

vom Kläger (nach seiner Behauptung an einen Verwandten) 1959 gezahlten Preis bei seiner Würdigung nach § 287 ZPO als nicht dem wahren Verkehrswert entsprechend betrachten durfte, gehalten, die Bebauungserwartung für die Grundstücke des Klägers nach den Gesichtspunkten zu beurteilen, auf die auch der Grundstücksverkehr abgestellt. Dazu gehören alle die Umstände tatsächlicher und rechtlicher Natur, die den realen Wert eines Grundstücks beeinflussen (BGHZ 31, 238, 241; 39, 198, 209). Das sind zunächst die örtliche Lage und sonstige Beschaffenheit des Grundstücks. Als Anhaltspunkte für eine Bauernwartung können ferner unter anderem in Betracht kommen: Eine günstige Lage noch innerhalb des Stadtgebiets oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverbindungen, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet. Für eine zukunftsnahe Bebauung noch unerschlossenen Geländes kann auch sprechen, daß in ihm bereits Baugenehmigungen erteilt oder nicht genehmigte Bauten geduldet worden sind. Auch kann die bauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nähe des noch unerschlossenen Geländes einen Zug zur Bebauung zeigen, der erkennen läßt, daß die natürlichen Verhältnisse auf eine weitere Bauentwicklung auch auf dem noch unerschlossenen Gelände hinzielen; in einem solchen Falle kann sich das zu beurteilende Gelände geradezu für die Weiterentwicklung der Bebauung anbieten. Es werden aber auch weitere Umstände zu berücksichtigen sein, wie die allgemeine Entwicklung der in Betracht kommenden Gegend, insbesondere ob die Gemeinde das Gebiet infolge Wachstums der Bevölkerung oder Umschichtung struktureller Art und des daraus entstehenden Bedarfs an Bau- oder Industrieland benötigt

oder ob es sich um eine, etwa infolge Landflucht oder Abzug von Industrie, in rückläufiger Entwicklung befindliche Gegend handelt (BGHZ 31, 238, 241). Dabei werden allgemeine Entwicklungen (Lockerung der Stadtkerne, Streben nach Eigenheimen) dahin Bedeutung gewinnen können, daß selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl und ohne Veränderung des Umfanges der Industrie ein vermehrter Bedarf an Bauland auftreten kann, der Bebauungserwartungen zur Folge hat (vgl. zum Ganzen BGHZ 39, 198, 209 ff).

Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht diese Grundsätze beachtet. Zu Unrecht beanstandet die Revision, im Berufungsurteil seien keine konkreten Umstände dafür angeführt, daß der allgemeine Grundstücksverkehr dem Gelände des Klägers Bauerwartungschancen zugebilligt habe. Das Berufungsgericht hat hervorgehoben, daß die Stadt Würzburg im Jahre 1960 nur wenig bebaubares Land besaß. Andererseits bestand für die Stadt, deren Bevölkerung stark angewachsen war, ein großer Bedarf an Bauland, wie auch der Erwerb des Geländes am He [REDACTED] durch die Stadt zeigt. Das Berufungsgericht durfte aus der Entwicklung der späteren Bautätigkeit am K [REDACTED] ebenfalls den Schluß ziehen, daß bereits im Jahre 1960 die Erwartung begründet war, daß in Stadtnähe gelegene Gebiet am K [REDACTED] werde in Zukunft Bauland. Daß gerade für das Gelände des Klägers eine solche Chance bestand, hat das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung aus der landschaftlich bevorzugten Lage der Grundstücke, die Ausblick auf die Stadt W [REDACTED] und das M [REDACTED] bieten, hergeleitet.

Wenn das Oberlandesgericht, gestützt auf das Sachverständigengutachten, aufgrund dieser Umstände die Grundstücke des Klägers als "künftiges Bauerwartungsland" eingestuft hat, so läßt diese nach § 287 ZPO getroffene Feststellung einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Begriffe Bauerwartungsland, werdendes Bauland usw. haben im Rahmen der Prüfung, ob Ackerland oder Gelände wertvollerer Qualität vorliegt, keine selbständige Bedeutung. Ausschlaggebend ist vielmehr, wie die Flächen vom Geschäftsverkehr bewertet werden (BGHZ 39, 202). Das Berufungsgericht hat dazu rechtlich unangreifbar festgestellt, daß die den Grundstücken des Klägers eingeräumte Chance, in Bauerwartungsland hineinzuwachsen, sich schon im Jahre 1960 in einem höheren Verkehrswert, als er für Ackerland galt, niedergeschlagen hat.

4. Die Revision befindet sich auch nicht mehr im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats, wenn sie verlangt, das Berufungsgericht hätte darlegen müssen, innerhalb welchen Zeitraums aus der Sicht des Jahres 1960 mit einer Bebauung hätte gerechnet werden können. Der Senat hat es stets abgelehnt, die Bebauungserwartung an bestimmte Fristen zu binden. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist nicht von starren Bebauungserwartungsfristen abhängig. Der Verkehr stellt auf die gesamten Verhältnisse des Grundstücks ab. Das führt dazu, daß der Verkehr je nach Lage des Falles für die einen höheren Preis rechtfertigende Bebauungserwartung bald eine längere Zeit ausreichen läßt, bald eine kürzere Frist verlangt, innerhalb der die Bebauung erwartet wird (BGHZ 39,

198, 205 ff). Deshalb hat die Rechtsprechung nicht auf einen festen Zeitraum, sondern auf den Begriff "der absehbaren Zeit" abgehoben und ausgesprochen, daß Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten (hier: die Verwertungsmöglichkeit als Bauerwartungsland), deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe liegt, außer Betracht zu bleiben haben. Das Berufungsgericht durfte es daher bei der mit Hilfe des Sachverständigen getroffenen Feststellung bewenden lassen, daß im Jahre 1960 mit der Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen war und der Grundstücksverkehr dem bei der Preisbemessung Rechnung trug.

5. Die Revision zieht auch zu weitgehende Folgerungen aus der Tatsache, daß die Grundstücke des Klägers im Flächennutzungsplan der Stadt W [REDACTED] vom 16. Dezember 1953 nicht als Baugelände, sondern als Ackerland ausgewiesen sind. Das Berufungsgericht hat diesen Umstand nicht verkannt, hat aber mit Recht dem Stand der Planung für die Bewertung der Grundstücksqualität eine ausschlaggebende Bedeutung nicht beigemessen. Zwar ist die Bauplanung einer der mannigfaltigen Faktoren, der die Preisbildung für Grundstücke beeinflusst. Die Planung bestimmt aber nicht allein und ausschließlich die Bebaubarkeit eines Grundstücks. Sie steht vielmehr in Wechselwirkung mit den übrigen für die Wertbemessung eines Grundstücks maßgebenden Verhältnissen. Daher kann die Baulandeigenschaft eines Grundstücks nicht allein deshalb bejaht werden, weil es als Bauland ausgewiesen ist. Es muß vielmehr hinzukommen, daß der Grund-

stücksverkehr die Planung berücksichtigt und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse auch eine Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Andererseits braucht aber weder das Fehlen einer Bauplanung noch die Tatsache, daß Grundstücke außerhalb eines Bebauungsgebietes liegen, die Entwicklung des Geländes zu Bauland zu hindern. Es sind vielmehr auch alle anderen für die Qualität eines Grundstücks bedeutsamen Gesichtspunkte in Betracht zu ziehen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen können sich nach Lage und Beschaffenheit geradezu als Baugelände anbieten. Dann steigt im Grundstücksverkehr, obwohl Planungen fehlen, die Bebauungserwartung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die örtliche Bauplanung möglicherweise der natürlichen Entwicklung nachhinkt (vgl. zum Ganzen BGHZ 39, 198, 211 ff; Urteil des Senats vom 13. Dezember 1962 - III ZR 164/61 = WM 1963, 531; Kröner aaO S. 115 f).

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht nicht verletzt. Es hat in tatrichterlicher Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände den Grundstücken des Klägers, obwohl sie nach dem Flächennutzungsplan vom 16. Dezember 1953 nicht in einer Bebauungszone lagen, aufgrund der übrigen wertbildenden Faktoren die Qualität eines Geländes zugebilligt, das die Chance hat, in absehbarer Zeit in Bauerwartungsland hineinzuwachsen. Der Flächennutzungsplan legte nur in großen Zügen die Planungsabsichten fest, ohne verbindlich zu sein (Englert-Mang, Bayerische Bauordnung, 11. Aufl. 1957, Vorbemerkung vor § 58). Als unverbindlicher Plan schloß er es nicht aus, daß die Grundstücke des Klägers sich zu Bauerwartungsland entwickelten (BGHZ 39, 198, 212). Den in der Vorinstanz gestellten

Beweisanträgen der Beklagten zur Frage der Bebauungsplanung in der Stadt W[REDACTED] liegt eine abweichende Rechtsauffassung zugrunde. Daher brauchte das Berufungsgericht diesen Beweisanträgen, deren Übergehung die Revision rügt, nicht zu entsprechen.

Auch der Umstand, daß dem Kläger im Jahre 1952 von der Stadt W[REDACTED] die Auflage erteilt worden war, die Grundstücke nur landwirtschaftlich zu nutzen, stand ihrer Entwicklung zu künftigem Bauerwartungsland nicht entgegen. Diese Auflage hätte, wenn das Gelände am K[REDACTED] einer Bebauung zugeführt worden wäre, ohne weiteres zurückgenommen werden können. Daher hätte der Grundstücksverkehr in der Auflage kein Hindernis für den Erwerb der Parzellen zwecks künftiger Bebauung gesehen.

6. Ebensowenig greift die Rüge der Revision durch, das Berufungsgericht habe der Qualitätsbestimmung nicht die Verhältnisse im Jahre 1960, sondern die spätere Entwicklung, die einen unerwarteten Verlauf genommen habe, zugrunde gelegt. Aus den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils geht eindeutig das Gegenteil hervor. Das Berufungsgericht hat die Tatsache, daß die Stadt W[REDACTED] im Jahre 1961 das Heuchelhofgelände erwarb, gewürdigt. Es hat ausdrücklich festgestellt, daß die Grundstücke des Klägers bereits im Jahre 1960 unabhängig von dem Projekt H[REDACTED] Bauerwartungschancen hatten (BU S. 9). Im übrigen stellte auch der Erwerb des H[REDACTED]geländes durch die Stadt W[REDACTED] keine unvorhergesehene Entwicklung dar. Denn der Oberbürgermeister der

Stadt W[REDACTED] hatte unstreitig bereits am 5. Februar 1960, also vor dem für die Qualitätsbemessung maßgebenden Stichtag, dem zuständigen Sachbearbeiter den Auftrag erteilt, die Bebauungsmöglichkeit des He[REDACTED] zu prüfen (vgl. Auskunft der Stadt W[REDACTED] vom 18. November 1968). Da somit die Stadt W[REDACTED] schon im Jahre 1960 erwog, das Gebiet am He[REDACTED] für eine Bebauung zu erschließen, durfte das Berufungsgericht ohne weitere Beweiserhebung davon ausgehen, daß die Stadt W[REDACTED] mit dem Erwerb des He[REDACTED]geländes im Jahre 1961 nicht die 1960 bestehende Planung völlig umgestaltete. Die §§ 286, 287 ZPO sind daher entgegen der Meinung der Revision nicht verletzt.

7. Soweit auf die von der Revision erhobenen Verfahrensrügen unter II und III nicht eingegangen worden ist, wird gemäß Artikel 1 Ziffer 4 des Gesetzes zur Entlastung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen vom 15. August 1969 davon abgesehen, auszuführen, weshalb die Rügen nicht durchgreifen.

IV.

Die Berechnung der Höhe des Entschädigungsbetrages und der Zinsen, die von der Revision nicht angegriffen wird, läßt ebenfalls einen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten nicht erkennen. Das Berufungsgericht hat für die Preis- und Währungsverhältnisse auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung erster Instanz als Stichtag abgestellt. Es ist dabei von der Rechtsprechung des Senats

ausgegangen, daß sich der für die Preisbemessung maßgebende Stichtag auf den Zeitpunkt der letzten Verhandlung in der Tatsacheninstanz verschiebt, wenn die Verwaltung in Zeiten schwankender Preise die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt hat (BGHZ 29, 217, 222). Es kann dahingestellt bleiben, ob das Berufungsgericht den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz hätte zugrunde legen müssen (vgl. dazu Kröner aaO S. 118). Durch einen etwaigen Fehler würde jedenfalls die Beklagte, die allein Revision eingelegt hat, nicht beschwert, da die Grundstückspreise von Ende 1968 bis Ende 1969 nach allgemeiner Erfahrung nicht gefallen sind. Auch die Festsetzung des angemessenen Quadratmeterpreises für den genannten Stichtag, bei der das Berufungsgericht wiederum dem Sachverständigen Dr. Ne-
[REDACTED] gefolgt ist, gibt zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß.

Schließlich hat das Berufungsgericht bei der Bemessung der Zinsen die von dem Senat aufgestellten Grundsätze (vgl. Kröner aaO S. 138 mit Nachweisen) beachtet und nicht zum Nachteil der Beklagten verletzt.

Die Beklagte hat nach § 97 Abs. 1 ZPO die Kosten ihrer erfolglosen Revision zu tragen.

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler