

41

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ca, Ea; BBauG § 93; Pr.FluchtlinienG § 13

Ist die Teilfläche eines Grundstücks nach den Vorschriften des Preußischen Fluchtliniengesetzes v. 2. Juli 1875 (GS 651) bereits vor dem Inkrafttreten der Reichsverfassung v. 11. August 1919 (RGBl 1883) von "Bauland" zu "Straßenland" herabgestuft worden, so ist auch dann, wenn die Enteignung dieser Teilfläche zu Verkehrszwecken nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes v. 23. Juni 1960 (BGBl I 341) durchgeführt wird, bei der Ermittlung der Entschädigung die Qualitätsstufe "Bauland" zugrunde zu legen.

BGH, Urt. v. 2. Februar 1978 - III ZR 90/76 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 90/76

URTEIL

Verkündet am

2. Februar 1978

Schorm,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Entschädigung für die Enteignung der Flurstücke 4/17 (178 qm), 4/97 (40 qm), 62/54 (187 qm) und 4/73 (72 qm) des Grundstücks B-S, Schstraße 2 - 3, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Sch von B-S Band 8, Blatt 7

Beteiligte:

1. B, vertreten durch den Senator für Finanzen,
N-Straße, B

Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin
für das gerichtliche Verfahren und
Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. a) Kaufmann Erich H a, Pralle 3, B
b) Charlotte W a geb. H a, Bornstraße, B
c) Else S c h - H a geb. H a, Schstraße, B
d) Ingrid O l geb. H a, Al-Sch-Straße, Ob,
e) Ilse W i geb. H a, Am Ma, Da,
f) Ursula P a geb. H a, Gr-Straße, B,
g) Kfm. Angestellte Brigitta E b geb. Schra, Go-allee, B,

- 2 -

h) Dipl.-Kfm. Hans Herbert S c h r [REDACTED], An den
Hul [REDACTED], B [REDACTED],

i) Sonja H a [REDACTED], Ma [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Eigentümer (in ungeteilter Erben-
gemeinschaft) und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

3. B [REDACTED] Wohnungsbau-Kreditanstalt B [REDACTED]
Bun [REDACTED]allee [REDACTED], B [REDACTED],

Gläubigerin der Hypothek III/27,

4. B [REDACTED] vertreten durch das Bezirksamt S [REDACTED] von B [REDACTED]
Sch [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Gläubigerin der Grundschild III/28,

- Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte [REDACTED]
II. Instanz: [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] -

5. Ba [REDACTED] B [REDACTED] P [REDACTED]r Straße [REDACTED],
B [REDACTED],

Enteignungsbehörde

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Tidow, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümer wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 6. April 1976 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligten zu 2) sind Eigentümer des mit einem Geschäftshaus und mit mehrstöckigen Wohnhäusern bebauten Grundstücks Sc[REDACTED]straße 2 - 3 Ecke D[REDACTED]straße in E[REDACTED] - S[REDACTED]. Zu diesem Grundbesitz gehören die Flurstücke 54/17 (178 qm), 54/97 (40 qm), 1662/54 (187 qm) und 54/73 (72 qm), die seit Jahrzehnten als Straßenland (überwiegend als Gehweg) genutzt werden. Sie waren als Straßenland ausgewiesen worden:

- a) das Flurstück 54/17 (in der Sc[REDACTED]straße) durch die Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinie am 1. Juli 1889,
- b) das Flurstück 54/97 (in der Sc[REDACTED]straße) durch die mit der Allerhöchsten Cabinetts-Order vom 12. August 1907 festgelegte Zurückverlegung der 1889 bestimmter Straßen- und Baufluchtlinie,

- c) das Flurstück 62/54 (in der D[REDACTED]straße/Ecke Sch[REDACTED]straße) durch die Festsetzung der Straßenfluchtlinie am 1. Juli 1889 und
- d) das Flurstück 4/73 (in der D[REDACTED]straße/Ecke Sch[REDACTED]straße) durch den Bebauungsplan XII-28 vom 13. Juli 1962.

Der freihändige Erwerb dieser Flurstücke durch Berlin scheiterte. Im Verfahren vor der Enteignungsbehörde kam es zwischen den Eigentümern und B[REDACTED] am 8. November 1971 zu einer Teileinigung, in der sich die Eigentümer zur Übertragung des Eigentums an den genannten Flurstücken gegen eine Mindestentschädigung von 88 100 DM verpflichteten. Die endgültige Höhe der Entschädigung sollte durch die Enteignungsbehörde festgesetzt werden.

Am 12. Juli 1972 zahlte B[REDACTED] 88 100 DM und am 6. Oktober 1972 weitere 984,32 DM auf die den Eigentümern entstandenen Rechtsvertretungskosten.

Die Enteignungsbehörde hat durch Beschluß vom 19. April 1974 die Enteignung der Flurstücke zugunsten B[REDACTED] ausgesprochen und die Entschädigung auf 166 166,48 DM (unter Einschluß von 3 166,48 DM Rechtsvertretungskosten) festgesetzt.

Diesen Beschluß hat B[REDACTED] mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und eine Herabsetzung der Entschädigung auf 89 089,32 DM begehrt. Dem sind die Eigentümer entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Entschädigung auf 91 320,13 DM herabgesetzt. Mit der Berufung haben die Eigentümer die Wiederherstellung der enteignungsbehörd-

lichen Festsetzung verlangt. Das Kammergericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Die Eigentümer verfolgen mit der Revision ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter. Berlin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

a) Die Flurstücke 4/17, 4/97 und 62/54 hätten ihre jetzige Grundstücksqualität als Straßenland durch die Fluchtlinienfestsetzungen in den Jahren 1889 und 1907 erhalten. Bis dahin seien sie Bauland gewesen. Als den für die Preisverhältnisse maßgeblichen Zeitpunkt hätten die Parteien den Tag der Auszahlung der "Mindestentschädigung", den 12. Juli 1972 vereinbart. An diesem Tage aber hätten die Flurstücke als Straßenland, die zudem auch seit langem als Straßenland genutzt worden seien, einen realen wirtschaftlichen Wert nicht mehr besessen.

Eine Anwendung der Grundsätze über die enteignungsrechtliche Vorwirkung, nach der die Flurstücke als Bauland zu bewerten wären, komme nicht in Betracht; denn durch die Fluchtlinienfestsetzungen sei der Verkehrswert des Grundbesitzes Sch...straße 2 - 3 nicht vermindert worden. Vielmehr habe die Ausweisung der Flurstücke als Straßenland zu einer erheblichen Wertsteigerung des Restgrundstücks geführt. Auch lasse sich bei ei-

ner Gegenüberstellung der Werte des Grundbesitzes mit und ohne Straßenlandausweisung eine erhebliche Wertdifferenz zum Nachteil der Eigentümer nicht feststellen.

b) Das Flurstück 4/73 habe seine jetzige Grundstücksqualität als Straßenland durch die Ausweisung im Bebauungsplan XII - 28 vom 13. Juli 1962 erhalten, vor diesem Zeitpunkt sei es als Vorgartenland einzustufen. Der Wert dieses Flurstücks bedürfe keiner genauen Ermittlung. Bei der Annahme eines Quadratmeterpreises von 1 000 DM für die Qualität Bauland - wie es der Gutachterausschuß getan habe - ergäbe sich ein Gesamtpreis von 72 000 DM. Dieser Betrag erreiche aber nicht die von den Eigentümern und Berlin vereinbarte Mindestentschädigung.

c) Allenfalls sei für die Flurstücke 4/17, 4/97 und 62/54 ein "symbolischer Wert" einzusetzen. Dieser könne aber nicht mit mehr als 16 000 DM veranschlagt werden, so daß insgesamt den Eigentümern ein die vereinbarte Mindestentschädigung übersteigender Betrag nicht zuerkannt werden könne.

II.

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

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung der den Eigentümern nach § 93 BBauG zu leistenden Entschädigung zwei Bewertungszeitpunkte beachtet: Den Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" der enteigneten Flurstücke maßgebend ist, und

den Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert dieser Flurstücke zu bestimmen ist.

a) Die auf die Teileinigung vom 8. November 1971 gestützte Annahme des Berufungsgerichts, für die Preisverhältnisse sei auf den 12. Juli 1972, den Tag der Auszahlung der Mindestentschädigung abzuheben, begegnet keinen rechtlichen Bedenken (vgl. dazu BGH WM 1976, 720).

b) Für die Qualität der enteigneten Flurstücke ist das Berufungsgericht ausgegangen von den Zeitpunkten der Maßnahmen, von denen ab eine weitere Entwicklung der Qualität der Grundstücke verhindert wurde, sie also von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden. Das entspricht gefestigter Rechtsprechung (BGHZ 39, 198, 201; WM 1969, 568; VersR 1972, 164).

2. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Flurstücke 4/17, 4/97 und 52/54 seien durch die Fluchtlinienfestsetzungen in den Jahren 1889 und 1907 von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden; durch diese Maßnahmen hätten sie ihre Qualität als Bauland eingebüßt und seien zu Straßenland herabgestuft worden. Gleichwohl hat es sich in Anwendung der Grundsätze über die Vorteilsausgleichung für berechtigt gehalten, bei der Ermittlung der Entschädigung nicht die Qualitätsstufe Bauland, sondern die Stufe Straßenland zugrunde zu legen.

Dagegen sind durchgreifende Bedenken zu erheben.

3. Grundlage der Fluchtlinienfestsetzungen der Jahre 1889 und 1907 war das Preußische Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 (GS. 561 - Pr.FluchtlinienG). Die Rechtsbedeutung der Fluchtlinien

nach diesem Gesetz bestand nicht darin, festzustellen, wo gebaut werden durfte, sondern zu kennzeichnen, welche Flächen den öffentlichen Straßen und Plätzen vorbehalten werden sollten und deshalb nicht bebaubar waren (BGH Urteil vom 7. Juli 1966 - III ZR 14/65 im Anschluß an ProVG 64, 535). Die als Straßenland gekennzeichneten Flächen waren von einer Bebauung dauernd ausgeschlossen (vgl. v. Strauß u. Torney/Saß, Straßen- und Baufluchtengesetz 7. Aufl. § 1 Bem. 4). Mithin sind die Flurstücke 4/17, 4/97 und 62/54 durch die Fluchtlinienfestsetzungen in den Jahren 1889 und 1907 von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden; sie sind infolge des dauernden Bauverbots von Bauland - diese Qualitätsstufe hat das Berufungsgericht unangefochten angenommen - zu Straßenland herabgestuft worden.

4. Diese Herabstufung stellt sich als Vorwirkung der späteren Entziehung des Eigentums an den Flurstücken dar. Sie war die Folge einer verbindlichen Planung, die den Entzug des Grundstückseigentums mit Sicherheit erwarten ließ (vgl. Senatsurteil vom 15. Dezember 1966 - III ZR 226/65 S. 11; NJW 1968, 892; WM 1967, 1014). Daß zwischen der Herabstufung und der Entziehung des Grundeigentums ein Zeitraum von über 80 Jahren liegt, schließt grundsätzlich die Annahme einer Vorwirkung nicht aus (vgl. Senatsurteil vom 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75).

5. Auch folgende Überlegungen erfordern es, bei der Ermittlung der Entschädigung die Flurstücke nicht als Straßenland, sondern als Bauland einzustufen.

Durch die Fluchtlinienfestsetzung sind die als Straßenfläche gekennzeichneten Flurstücke mit einer "Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit" zugunsten Berlins belastet worden. Darin hat das Reichsgericht stets eine Teilenteignung

erblickt (RGZ 128, 18, 29/30 m.Nachw.). Das dauernde Bauverbot hat unmittelbar auf die Flurstücke eingewirkt und ihren Wert sofort und für immer gemindert. Dem hat sich der Senat angeschlossen (Senatsurteil vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 S. 23). Die hiervon abweichende Ansicht des Berufungsgerichts ist abzulehnen.

Eine Entschädigung wegen dieser Eigentumsbeeinträchtigung wurde nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 Pr.FluchtlinienG erst gewährt, wenn die zu Straßen und Plätzen bestimmten Flächen an die Gemeinde abgetreten wurden. Das Reichsgericht hatte ausgesprochen, daß bei einer Enteignung von Grundstücksteilen, die nach einem veröffentlichten Fluchtlinienplan zu Straßenland bestimmt waren und daher nicht bebaut werden durften, ihre Eigenschaft als Bauland nach dem Wert zu bemessen sei, den sie zur Zeit der Enteignung gehabt haben würden, wenn keine Fluchtlinienfestsetzung erfolgt wäre. Die Entschädigung für die zu enteignenden Flächen sei in einem Posten, der Enteignungsentschädigung, für das unbelastet gedachte Grundstück zu gewähren. Darin sei der Ersatz für die durch die Belastung mit der Unbebaubarkeit eingetretene Wertminderung mitenthalten. Die Ausgleichung dieses Nachteils werde also dem Eigentümer in diesen Fällen nicht dauernd versagt, sondern bis zur Übernahme der Grundfläche selbst durch die Gemeinde hinausgeschoben (RGZ 63, 300, 301; 128, 18, 31 f). Diese Entschädigungsregelung hielt das Reichsgericht nach dem Inkrafttreten der Verfassung des Deutschen Reiches vom 11. August 1919 (RGBl. 1383 - WRV) für unwirksam. Art. 153 Abs. 2 Satz 2 WRV fordere die Gewährung einer angemessenen Enteignungsentschädigung. Eine Entschädigung, deren Zahlungszeit vom freien Ermessen des Enteignenden abhängt, sei aber keine angemessene Entschädigung mehr. Daraus folge, daß der betroffene Eigentümer unmittelbar einen An-

spruch auf Entschädigung für die infolge der Fluchtlinienfestsetzung eingetretene Unbebaubarkeit erwerbe. Sollte es später zur Herausgabe der Grundfläche an die Gemeinde selbst kommen, so erhalte der Eigentümer nur noch ihren durch die Unbebaubarkeit geminderten Wert ersetzt. Allerdings seien die bei Inkrafttreten der Reichsverfassung schon vollzogenen Enteignungen in ihren Wirkungen ausschließlich nach altem Recht zu beurteilen. Zu ihnen gehörten Fluchtlinienfestsetzungen, die in Plänen enthalten seien, welche vor dem 14. August 1919 zur zweiten Auslegung nach § 11 Pr. FluchtlinienG gelangt seien. Die infolge solcher Auslegung beim Inkrafttreten der Reichsverfassung bereits vorhandenen Baubeschränkungen würden auch hinsichtlich der dafür zu zahlenden Entschädigung nicht mehr durch Art. 153 WRV berührt (grundlegend das bereits erwähnte Urteil des Reichsgerichts vom 28. Februar 1930 - III 87/29 = RGZ 128, 18, 31 ff.).

Das bedeutet hier: Die durch die Fluchtlinienpläne von 1889 und 1907 bewirkte Teilenteignung war bereits vor dem Inkrafttreten der Reichsverfassung vollzogen. Hinsichtlich der Entschädigungsregelung verblieb es daher bei § 13 Abs. 1 Nr. 1 Pr. FluchtlinienG, wie oben unter Hinweis auf RGZ 63, 300, 301 dargestellt. Art. 153 Abs. 2 WRV fand keine Anwendung (vgl. RG WarnRspr. 1924 Nr. 182). Andererseits wurde aber eine Entschädigung nicht durch die Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 Sechster Teil Kapitel III §§ 1 ff. (RGBl. I 279/309 ff.) ausgeschlossen. Diese Verordnung betraf nur Enteignungen, die nach dem 13. August 1919 vollzogen worden waren oder noch vollzogen wurden; sie war zunächst bis zum 1. April 1933 befristet, wurde schließlich unbefristet verlängert durch Gesetz vom 31. März 1939 - RGBl. I 649 - und endlich aufgehoben durch § 186 Abs. 1 Nr. 9 BBauG.

Die damalige Rechtsposition des Eigentümers der als Straßenland gekennzeichneten Flurstücke 4/17, 4/97 und 62/54 läßt sich so beschreiben: Seine Grundstücke waren seit den Fluchtlinienfestsetzungen der Jahre 1889 und 1907 mit einem dauernden Bauverbot ("einer Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit zugunsten B") belastet; eine Entschädigung für diese Eigentumsbeeinträchtigung (Teilenteignung) erhielt er aber gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 Pr.FluchtlinienG nur und erst dann, wenn er auf Verlangen Berlins die Flurstücke abtreten mußte (Vollenteignung). Die Entschädigung bestimmte sich dann nach der Qualität der Flurstücke im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Fluchtlinienfestsetzungen.

Diese - einem aufschiebend bedingten Entschädigungsanspruch vergleichbare - Rechtsposition hat sich in der Folgezeit nicht verändert. Sie hat auch beim Inkrafttreten des Grundgesetzes fortbestanden und ist daher in den Schutzbereich des Art. 14 GG gelangt (vgl. hierzu BGHZ 57, 178, 182 ff. sowie Kreft in Anm. zu Nr. 43 Art. 14 (Bb) GrundG). Deshalb hat die Aufhebung des Preußischen Fluchtliniengesetzes durch § 186 Nr. 21 des Bundesbaugesetzes nicht zu einer Verschlechterung der geschilderten Rechtsposition des Eigentümers führen können.

6. Allerdings erfordert die Einstufung der Flurstücke zum 12. Juli 1972 als Bauland, daß die aufgezeigte Rechtsposition von dem Eigentümer im Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzungen auf die jetzigen Eigentümer, die Beteiligten zu 2), übergegangen ist.

Der Senat hat in seinem Urteil vom 28. November 1960 (III ZR 139/59) ausgeführt, daß im Falle eines Eigentümerwechsels demjenigen Eigentümer die Entschädigung gebühre, dem bei Wirksamwerden des dauernden Bauverbots das

Grundstück gehöre. Zwar ist der Senat in dieser Entscheidung davon ausgegangen, daß dem betroffenen Eigentümer ein sofort fälliger Entschädigungsanspruch erwachsen ist. Hier dagegen hat der Eigentümer der Flurstücke im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Fluchtlinienfestsetzungen (also im Zeitpunkt der Herabstufung von Bauland zu Straßenland) nur das Anrecht auf einen mit der Vollenteignung des Grundstücks fälligen Entschädigungsanspruch erworben, der - wenigstens teilweise - auch den durch die Herabstufung verursachten Schaden abgilt. Das macht indessen einen entscheidenden Unterschied nicht aus. Auch hier muß der Nachweis verlangt werden, daß die als Teilenteignung gekennzeichnete Rechtsposition vom Eigentümer auf dessen Rechtsnachfolger, dem das Grundstück entzogen wird, übergegangen ist, sei es durch Gesamtrechtsnachfolge (z.B. im Wege des Erbganges) oder durch Einzelrechtsnachfolge (Abtretung oder Übertragung; vgl. dazu RGZ 140, 107, 109 ff.). Nur so kann vermieden werden, daß der von der Vollenteignung betroffene Eigentümer, der möglicherweise das Grundstück zu dem für eine unbebaubare Fläche angemessenen Preis erworben hat, eine zu hohe - nach Baulandqualität bemessene - Entschädigung erhält (vgl. dazu BGH WM 1969, 274).

Das Berufungsgericht hat hierzu keine Feststellungen getroffen. Aus dem landgerichtlichen Urteil, auf das das Berufungsgericht Bezug genommen hat, ist zu entnehmen, daß der Rechtsvorgänger der jetzigen Eigentümer das Grundstück Schloßstraße 102 (mit dem Flurstück 62/54) im Jahre 1903 und das Grundstück Schloßstraße 103 (mit den Flurstücken 4/17 und 4/97) im Jahre 1908 erworben hat. Da die Fluchtlinienfestsetzungen bereits 1889 (für die Flurstücke 4/17 und 4/97) und 1907 (für das Flurstück 62/54) wirksam geworden sind, können die Beteiligten zu 2) eine Entschädigung nach der Qualitätsstufe Bauland nur verlangen, wenn ihrem Rechtsvorgänger (ihrem Erblasser) die oben ge-

schriebene Rechtsposition von seinem Verkäufer übertragen worden ist. Ein solcher Rechtsübergang wird in der Regel auch dann angenommen werden können, wenn der Kaufvertrag eine entsprechende Bestimmung nicht enthält, der Kaufpreis aber dem damaligen Wert bebaubaren Nachbarlandes entsprach; im allgemeinen wird der Verkäufer mit der Veräußerung sämtliche auf das Grundstück bezogenen Rechte aufgeben und auf den Erwerber übertragen wollen. Mangels hinreichender tatrichterlicher Feststellungen ist dem Senat eine abschließende Beurteilung hierzu nicht möglich.

7. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kommt nach den bisherigen Feststellungen eine Anwendung des Grundsatzes der Vorteilsausgleichung nicht in Betracht.

Gemäß § 93 Abs. 3 BBauG sind Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Auszugleichen sind nicht nur Vorteile, die etwa bei einer Teilenteignung durch eine Werterhöhung des Restgrundstücks entstehen, sondern im Rahmen des Zumutbaren alle durch den Eingriff adäquat verursachten Vorteile (vgl. BGHZ 30, 29, 32 f.; 62, 305, 307 m.w.Nachw.).

Die Frage nach der Zulässigkeit der Vorteilsausgleichung stellt sich vorwiegend dahin, ob der von einer Teilenteignung betroffene Eigentümer es hinnehmen muß, daß die für den Entzug der Teilfläche zu gewährende Entschädigung (§ 95 Abs. 1 BBauG) um Vermögensvorteile gekürzt wird, die ihm, zugleich aber auch seinen von Enteignungsmaßnahmen nicht betroffenen Nachbarn, durch eine planungsbedingte Steigerung der Nutzbarkeit des Restgrundstücks zufließen.

Der Senat hat in seinem Urteil vom 13. Mai 1974 (III ZR 7/72 = BGHZ 62, 305, 312) ausgeführt, daß in Fällen der Teilenteignung für Zwecke der Erschließung eine Anrechnung des dem Restgrundstück zufallenden Wertzuwachses jedenfalls dann nicht zulässig ist, wenn das betroffene Grundstück durch die erzwungene Landabgabe keinen unmittelbaren, ihm besonders zugeordneten Sondervorteil hat. Danach scheidet ein Ausgleich aus, wenn das von der Teilenteignung betroffene Grundstück bereits an einer für die Erschließung ausreichenden Straße liegt und die Abgabe der Teilfläche nur erforderlich wird, um die Straße zu verbreitern.

Das Berufungsgericht hat einen durch die Fluchtlinienfestsetzungen bedingten Erschließungsvorteil zugunsten des damaligen Eigentümers angenommen. Daß es sich dabei um einen dem betroffenen Restgrundstück besonders zugeordneten Sondervorteil handelt, hat es nicht dargelegt. Mit der Behauptung der Eigentümer, die Straße sei bereits vorhanden gewesen und habe nur verbreitert werden sollen, hat es sich nicht auseinandergesetzt, obgleich seine Annahme, es habe sich bei den Flurstücken vor der Fluchtlinienfestsetzung um Bauland gehandelt, im Blick auf den gesunden Grundstücksverkehr das Vorhandensein von Erschließungsanlagen (z.B. einer Straße) nahelegt.

8. Berlin hat in den Vorinstanzen die Einrede der Verjährung erhoben. Diese Einrede ist nicht begründet, weil die Eigentümer - ihre Rechtsinhaberschaft vorausgesetzt - eine Entschädigung erst im Zeitpunkt der Landabtretung haben fordern können, die allgemeine Verjährungsfrist von dreißig Jahren, die auch für Enteignungsentschädigungsansprüche gilt, also noch nicht verstrichen ist.

9. Das Berufungsgericht hat die Qualität des Flurstücks 4/73 im Zeitpunkt seiner Ausweisung als Straßenland im Bebauungsplan XII - 28 vom 13. Juli 1962 mit Vorgartenland angenommen. Das wird von den Beteiligten nicht angegriffen. Diese Qualität hat das Berufungsgericht - insoweit im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats - seiner Wertermittlung für den 12. Juli 1972 zugrunde gelegt. Es hat jedoch von einer genauen Wertermittlung abgesehen, aus der Erwägung, den Eigentümern stehe für die Flurstücke 4/17, 4/97 und 62/54 allenfalls ein "symbolischer Wert" zu, der keinesfalls 16 100 DM übersteige, so daß für das Flurstück 4/73 von der vereinbarten Mindestentschädigung noch ein Betrag von 72 000 DM verbleibe. Das aber sei der Preis für Bauland.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, daß diese Erwägung die angefochtene Entscheidung nicht trägt. Der Ansicht der Revision, B. habe am 19. April 1974 in der Verhandlung vor der Enteignungsbehörde den Betrag von 72 000 DM anerkannt (vgl. Bl. 164 EA II), vermag der Senat nicht zu folgen. Es bedarf daher einer genauen Wertermittlung hinsichtlich des Flurstücks 54/73.

10. Nach alledem kann das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Da zur abschließenden Entscheidung noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

III.

Für das weitere Verfahren vor dem Berufungsgericht sei auf folgendes hingewiesen:

1. Falls ein entsprechender Rechtsübergang (s. Ziff. II, 6) von den Eigentümern hinsichtlich der Flurstücke 4/17, 4/97 und 62/54 nachgewiesen werden kann, wird die Einstufung "Bauland" näher zu bestimmen sein; denn nur die Bebauungseigenschaften, die die Flurstücke in den Jahren 1889 bzw. 1907 aufwiesen und die der gesunde Grundstücksverkehr beachtete, dürfen bei der Bewertung Berücksichtigung finden.

Sollte ein Rechtsübergang nicht festzustellen sein, so sind die Flurstücke als Straßenland einzustufen.

2. Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Flurstücke hätten als Straßenland keinen oder doch nur einen "symbolischen" Vermögenswert (vgl. dazu OLG Bremen BRS 26 Nr. 98) aufgewiesen, ist als mit Art. 14 GG unvereinbar abzulehnen (Senatsurteil WM 1972, 397, 398; Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 95 Rdn. 40). Daß für derartige Grundstücke ein freier Markt fehlt, rechtfertigt nicht die Schlußfolgerung, ihnen sei ein realer wirtschaftlicher Wert nicht beizumessen. Das Berufungsgericht hat vielmehr den Wert der Flurstücke unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 287 ZPO zu schätzen. So hat es z.B. der Senat bei der Enteignung eines Grundstücks, das seit langem als allgemeiner Weg benutzt wurde, gebilligt, daß die Entschädigung in Anlehnung an eine etwaige Notwegrente der Benutzer ermittelt worden ist (WM 1970, 1033). Ob es immer sachgerecht ist, auf die letzte privatwirtschaftliche Nutzbarkeit abzuheben (vgl. Schmidt-Aßmann aaO), bedarf keiner abschließenden Stellungnahme. Hier würde jedenfalls eine Wertermittlung in Anlehnung an (ebenfalls unbebaubares) Vorgartengelände nicht fernliegen.

3. Zur Wertermittlung bei Vorgartengelände (Flurstück 4/73) sei auf die Grundsätze im Senatsurteil WM 1975, 640 hingewiesen. Auch ist anzumerken, daß der Senat in seinem Urteil vom 25. Februar 1960 (III ZR 27/59) für Berlin die tatrichterliche Feststellung gebilligt hat, das für die Baugrundfläche bedeutungslose Vorgartengelände im Stadtzentrum werde üblicherweise mit einem Viertel des für das sonstige Grundstück maßgeblichen Verkehrswerts gehandelt.

4. Sollte im weiteren Verfahren die Steigerungsrechtsprechung des Senats Bedeutung erlangen, so wird das Senatsurteil in WM 1976, 720 (auszugsweise auch NJW 1976, 1499) zu beachten sein.

Nußgens

Tidow

Lohmann

Kröner

Boujong