

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ----- nein

BBauG § 95 Abs. 2 Nr. 1

Wird ein Grundstück bisher minderer Qualität in einem Bebauungsplan als Bauland für private Zwecke ausgewiesen und darnach zugunsten einer bei der Bauplanung maßgeblich beteiligten Wohnungsbaugesellschaft enteignet, so ist grundsätzlich eine nach der Ausweisung eingetretene Werterhöhung des Grundstücks als Folge der Ausweisung als Bauland, nicht aber als Folge der bevorstehenden Enteignung anzusehen und daher bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen.

BGH, Urt.v. 29. Januar 1968 - III ZR 2/67 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 2/67

URTEIL

Verkündet am

in der Baulandsache

29. Januar 1968
Schorm, Justiz-
angestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Enteignung des Grundstücks VL 65 Nr. 231
sowie von Miteigentumsanteilen an dem Flurstück VL 58
Nr. 199/1, beide eingetragen im Grundbuch von B [REDACTED],
Bezirk VL 58 Bl. 647

Beteiligte:

1. Landwirt Diedrich Adolf K [REDACTED] B [REDACTED]-H [REDACTED],
Am Ki [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren
und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

2. G [REDACTED], Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit
beschränkter Haftung in Bremen, gesetzlich vertreten durch
ihre Geschäftsführer Fred Br [REDACTED], Alfred W [REDACTED] und
Horst S [REDACTED], sämtlich in B [REDACTED], R [REDACTED] ring [REDACTED],

Enteignungsbegünstigte, Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Senator für das Bauwesen in B [REDACTED],
Enteignungsbehörde.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Antragsgegnerin gegen das Urteil des Baulandsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 17. November 1966 wird insoweit zurückgewiesen, als es dem Antragsteller eine Entschädigung von 149 721 DM zugesprochen hat. Dagegen wird auf die Revision das bezeichnete Urteil aufgehoben, soweit dem Antragsteller eine höhere Entschädigung zuerkannt und über die Kosten entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über diejenigen Kosten des Revisionsverfahrens, über die nicht bereits entschieden ist, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Antragsteller ist Eigentümer des 4.155 qm großen Flurstücks VL 65 Nr. 231 und von 1376/9800 Miteigentumsanteilen an dem 2.568 qm großen Flurstück VL 58 Nr. 199/1. Das Flurstück Nr. 231 liegt in B [REDACTED]-H [REDACTED] südöstlich der Oldenburger Straße (B 75) im Gebiet zwischen Kreuzblöckenweg und der Straße Am Sodenmatt und gehört zu dem landwirt-



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

schaftlichen Anwesen des Antragstellers. Das Flurstück Nr. 199/1 ist ein Teil des Kreuzblöckenweges. Für beide Flurstücke sah der Flächennutzungsplan 1957/58 eine Wohnbebauung vor. Etwa in den Jahren 1961/62 begann die Stadtgemeinde B[REDACTED] auf Anregung der Antragsgegnerin damit, für das Gebiet beiderseits des Kreuzblöckenweges einen Bebauungsplan vorzubereiten. Der Plan wurde dann im April und Mai 1964 ausgelegt, am 23. Februar/10. März 1965 vom Senat und der Bürgerschaft als Bebauungsplan Nr. 539 beschlossen sowie am 29. März 1965 öffentlich bekanntgemacht. Er weist den überwiegenden Teil der Flurstücke Nr. 231 und 199/1 als Bauland (vier- bzw. dreigeschossige Wohnbauten sowie Freiflächen) und einen kleineren Teil als Straßengrund aus.

Die Antragsgegnerin soll auf Grund eines Vertrages mit der Stadtgemeinde B[REDACTED] das von diesem Bebauungsplan umfaßte Gebiet erschließen und bebauen. Nachdem sie Ende 1964 dem Kläger vergeblich hinsichtlich seines genannten Grundbesitzes ein Kaufangebot auf Grund eines Preises von 23 DM/qm gemacht hatte, beantragte sie im Mai 1965 bei der Enteignungsbehörde die Enteignung zu ihren Gunsten. Während des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde erklärte der Antragsteller, er wolle gegen die beantragte Enteignung keine Einwendungen erheben, und erstattete der Gutachterausschuß der Stadtgemeinde über den Grundstückswert ein Gutachten. In diesem wurde bezogen auf den 20. August 1965 das Flurstück Nr. 231 mit 35 DM/qm, der Anteil an dem Grundstück Flur Nr. 199/1 mit 12 DM/qm veranschlagt. Ferner wurde in einer Teileinigung vom 11. Oktober 1965 der Besitz an dem Flurstück Nr. 231 und an dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 199/1 mit Wirkung vom 1. November 1965 auf die Antragsgegnerin übertragen. Die Enteignungsbehörde ent-

eignete sodann durch Beschluß vom 13. Dezember 1965 den genannten Grundbesitz zugunsten der Antragsgegnerin und setzte eine Enteignungsentschädigung von 99 861 DM (= 23 DM/qm für Flurstück Nr. 231 und 12 DM/qm für den Anteil an dem Flurstück Nr. 199/1) nebst einer Verzinsung fest, wobei das Gelände als Bauerwartungsland eingestuft wurde.

Mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung beanspruchte der Antragsteller eine höhere einheitliche Entschädigung von 35 DM/qm und darüber hinaus eine besondere Entschädigung für ihm entstehende wirtschaftliche Erschwernisse.

Die Antragsgegnerin bat um Abweisung des Antrages. Das Landgericht setzte eine Entschädigung von 157 955 DM (das ist einheitlich 35 DM/qm) fest; dieser Betrag entspreche für Ende 1965 dem Wert von Rohbauland, als welches das durch den Bebauungsplan als Bauland ausgewiesene Gebiet schon vor dem Inkrafttreten des Planes vom Grundstücksverkehr behandelt worden sei. Die besonders verlangte Entschädigung sprach es dem Antragsteller ab. Gegen dieses Urteil legte der Antragsteller wie die Antragsgegnerin Berufung ein. Ersterer wollte seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung voll entsprochen sehen; die Antragsgegnerin wollte den Antrag ganz abgewiesen sehen. Beide Berufungen wurden vom Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt die Antragsgegnerin weiterhin die völlige Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung der Revision der Antragsgegnerin. Eine von ihm selbst eingebrachte Revision hat er zurückgenommen, worauf er vom erkennenden Senat dieses Rechtsmittels für verlustig erklärt und zur Tragung der durch es entstandenen Kosten verurteilt wurde.

Entscheidungsgründe:

1. Das angefochtene Urteil geht davon aus: Die verhältnismäßig kleine Fläche aus den Grundstücken Nr. 231 und 199, die im Bebauungsplan Nr. 539 als Straßengrund ausgewiesen worden sei, sei am 29. März 1965, das ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, von dem ab das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden sei, Bauerwartungsland gewesen; der Teil des Grundbesitzes, der in dem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sei, sei am 13. Dezember 1965, das ist der Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde - hier lehnt das Berufungsgericht eine Vorverlegung des Stichtages für die Qualitätsbewertung ab, da diese Grundstücksfläche durch die im Plan erfolgte Ausweisung als Bauland nicht von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen, im Gegenteil weiterentwickelt worden sei -, Rohbauland gewesen. Weiter nimmt das Berufungsgericht an: Seit dem Herbst 1962 sei in B[REDACTED]-Hu[REDACTED] in der weitaus überwiegenden Zahl der Verkäufe sowohl für Rohbauland als auch für Bauerwartungsland ein Preis von 22 bis 23 DM je qm gezahlt worden; an dieses Preisniveau habe sich der Grundstücksverkehr etwa bis zum Herbst 1964 gehalten; im Herbst 1964 habe dann erstmals die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft in einem Kauffall einen Preis von 35 DM/qm vereinbart, einen Preis, der sich in Huchting in der Folgezeit (1965, erstes Vierteljahr 1966), wozu das angefochtene Urteil nähere Darlegungen enthält, allgemein für Rohbauland und Bauerwartungsland durchgesetzt habe.

2. a) Was zunächst das als Straßenland ausgewiesene Gelände betrifft, so setzt sich die Revision mit dem Ausgangs-

punkt des angefochtenen Urteils in Widerspruch, wenn sie ausführt, es sei bereits seit dem Flächennutzungsplan 1957/58 selbstverständlich gewesen, daß ein Teil des in Rede stehenden Grund und Bodens Straßenland werden solle. Denn der Flächennutzungsplan sieht nach der Feststellung des angefochtenen Urteils eine Wohnbebauung vor. Die Revision will zu Unrecht den Zeitpunkt, in dem die im Bebauungsplan als Straßengrund ausgewiesene Fläche von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde, auf einen früheren Zeitpunkt als den des Inkrafttretens des Bebauungsplans verlegen. Allerdings hat der Senat in einzelnen Entscheidungen in eine als Einheit aufzufassende Enteignungsmaßnahme nicht nur eine Ausweisung eines Grundstücks im Bebauungsplan, die, falls es nicht zu einer freiwilligen Abtretung komme, die spätere Enteignung zwangsläufig zur Folge haben mußte, einbezogen, sondern auch vorbereitende Planungen, auf die eine Enteignung ursächlich zurückging und die die Weiterentwicklung des von ihr betroffenen Grundstücks abschnitten. Ein Zurückgehen auf solche vorbereitenden Maßnahmen ist keineswegs allgemein möglich, sondern kann nur in Betracht gezogen werden, wenn die vorbereitenden Planungen sich ursächlich für die Enteignung auswirkten, eine hinreichende Bestimmtheit hatten und die Ausweisung, wie sie in dem verbindlichen Bebauungsplan vorgenommen wurde, mit Sicherheit erwarten ließen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird jetzt von § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG verlangt, wenn es dort heißt, bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung sollen Wertänderungen unberücksichtigt bleiben, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind; das bedeutet ebenfalls, daß der zu einer Wertänderung führende Eingriff mit Sicherheit zu erwarten gewesen sein muß (Urt. vom 22. Mai 1967 III ZR 121/66 = WM 1967, 1014).

Hier hatte nun die Antragsgegnerin vorgetragen (Schriftsatz v. 21. September 1966 S. 15/16):

"Auf Anregung der Beklagten erteilte die Deputation für das Bauwesen dem Stadtplanungsamt bereits am 15. Juni 1962 einen Planungsauftrag zur Vorbereitung des Planes Nr. 539. Die Arbeiten wurden alsbald begonnen durch Befragung der Träger des öffentlichen Interesses über die Gestaltung.

Nach Vorlage des Planes wurde ein neuer Planungsauftrag zur Überarbeitung des Bebauungsplanes am 30. April 1963 seitens der Deputation für das Bauwesen erteilt. Es traten dann noch einmal Bedenken wegen der Flughafennähe auf, die zu einer nochmaligen Überprüfung führten. Am 20. Dezember 1963 erfolgte die Vorlage des Planes an die Deputation. Dieselbe beschloß am 14. Februar 1964 die Auslegung des Planes. Die Veröffentlichung erfolgte in den bremischen Tageszeitungen (Weser-Kurier und Bremer Nachrichten) am 15. April 1964. Die Auslegung selbst fand statt vom 23. April bis 6. Mai 1964 in der Plankammer des Stadtplanungsamtes im Lloydgebäude und zudem vom 13. Mai bis 29. Mai 1964 im Ortsamt B[REITENBURG]-Hu[SE].

Insgesamt erfolgten 4 Einsprüche, über die der Beirat und das Ortsamt B[REITENBURG]-Hu[SE] am 24. November 1964 und die Deputation für das Bauwesen am 27. November 1964 beschlossen. Alsdann erfolgte die Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft, die zur Beschlußfassung durch die Stadtbürgerschaft und den Senat über den Bebauungsplan Nr. 539 führte. Der Senatsbeschluß datiert vom 23. Februar 1965 und der Beschluß der Bürgerschaft vom 10. März 1965. Die Veröffentlichung im Amtsblatt der Freien Hansestadt B[REITENBURG] fand schließlich am 29. März 1965 statt."

Wie dieser Vortrag zeigt, stand die Verwirklichung der ursprünglichen vorbereitenden Planungen auf einer so unsicheren Grundlage, daß für die Bewertung der Qualität der in dem Bebauungsplan als künftiger Straßengrund ausgewiesenen Fläche nicht auf einen vor dem Inkrafttreten des klärenden und verbindlichen Bebauungsplans liegenden Zeitpunkt abgehoben werden kann, jedenfalls bei dem Fehlen dagegen sprechender rechtlicher Gesichtspunkte - zumal die Revisionsbegründung (S. 6) selbst von einer Bebauung der benachbarten Gebiete Varreler - Bäke und Sodenmatt-Süd spricht - nicht auf einen so frühen Zeitpunkt, daß die in dem Flächennutzungsplan 1957/58 zur Wohnbebauung vorgesehene Fläche nicht in die Qualität des Bauerwartungslandes hätte hineinwachsen können.

b) Der Hauptangriff der Revision richtet sich indessen dagegen, daß das Berufungsgericht für den Wert der Flächen, die in dem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, auf die Qualität abgestellt hat, die diese Flächen im Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde gehabt haben und nicht, wie die Revision dies für richtig hält, auf einen weit früheren Zeitpunkt. In diesem Zusammenhang spielt es keine Rolle, auch die Revision vermag insoweit Folgen nicht aufzuzeigen, wenn das Berufungsgericht nicht darauf abgestellt hat, daß die Antragsgegnerin durch die Teileinigung vom 11. Oktober 1965 mit Wirkung vom 1. November 1965 vorzeitig den Besitz an dem Flurstück Nr. 231 und den in Betracht kommenden Miteigentumsanteilen erhalten hat. Der Revision kommt es vielmehr darauf an, den in der Rechtsprechung des Senats zum allgemeinen Enteignungsrecht entwickelten Grundsatz zur Anwendung zu bringen, wonach hinsichtlich der Qualität eines Grundstücks bei einem sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden einheitlichen Enteignungsprozeß auf den Zeitpunkt

abzustellen ist, in dem das Grundstück von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde, und damit im Sinne der Revision auf einen vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegenden Zeitpunkt, zu dem der Grund und Boden noch nicht Rohbauland gewesen sein soll. Einer solchen Vorverlegung des für die Bewertung maßgeblichen Zeitpunktes entspricht die Bestimmung des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG, wonach Wertänderungen, die infolge einer bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt zu bleiben haben. Diese gesetzliche Bestimmung greift auch dann ein, wenn die Wertänderung auf einer Änderung der Qualität eines Grundstücks beruht, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten ist (vgl. wiederum Urt. vom 22. Mai 1967 - III ZR 121/66). Der ursächliche Zusammenhang ist aber, wie nochmals bemerkt sei, nur gegeben, wenn die von der Revision ins Auge gefaßten Maßnahmen, nämlich der Flächennutzungsplan, die Vorarbeiten für den Bebauungsplan und ebenso der Bebauungsplan selbst mit Sicherheit einen enteignenden Eingriff hätten erwarten lassen. Ein solcher mit Sicherheit zu erwartender Eingriff ist in der Regel dann anzunehmen, wenn im festgestellten Bebauungsplan ein Grundstück als Gelände für Gemeinbedarfszwecke, etwa als Bauland für eine öffentliche Schule oder als Verkehrsfläche, ausgewiesen wird. Dagegen ist ein solcher Zusammenhang in der Regel nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan ein Grundstück für Privatzwecke ausweist. Vielmehr wird hier in der Regel der Grundstückseigentümer eine dem Bebauungsplan entsprechende bauliche Nutzung selbst vornehmen oder sein Grundstück im Wege der freiwilligen Veräußerung einem Baunutzungswilligen überlassen. Auf dieser Linie liegt es, wenn § 87 BBauG die Enteignung im einzelnen Fall nur zuläßt, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und wenn

darüber hinaus der Enteignungszweck, hier die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung, auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Wenn demnach vorbereitende Planungen und ein festgestellter Bebauungsplan ein Grundstück bisher minderer Qualität zu Bauland für private Zwecke aufstufen, so kann die hierdurch eingetretene Werterhöhung grundsätzlich nicht als eine infolge einer bevorstehenden Enteignung eingetretene Wertänderung angesehen werden. Kommt es im Einzelfall zu einer Enteignung, so war diese im allgemeinen doch nicht von vornherein zu erwarten, sondern ergab sich erst aus nachträglich in Erscheinung und in den Vordergrund tretenden Umständen. Im Grundsatz ist mithin die Wertsteigerung auf die bauplanmäßige Ausweisung, nicht aber auf eine Enteignungsabsicht des Enteignungsbegünstigten zurückzuführen.

Diese Auffassung entspricht auch, wie bereits das Berufungsgericht dargelegt hat, dem, wie der Gesetzgeber die Vorschrift des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG hat verstanden wissen wollen. Während der Beratung des Bundesbaugesetzes hat der 24. Bundestagsausschuß (Ausschuß für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht) - vgl. Bundestags-Drucksache 3. Wahlperiode Nr. 1794 2. Teil S. 21 - die damalige Bestimmung des Regierungsentwurfs (§ 105) "Werterhöhungen eines Grundstücks, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, sind bei der Festsetzung der Entschädigung nicht zu berücksichtigen", durch die in § 95 Abs. 2 Nr. 1 und 2 zum Gesetz gewordene Fassung ersetzt. Dabei ging der Ausschuß zwar übereinstimmend von der Erwägung aus, daß durch eine Enteignung dem Betroffenen kein ungerechtfertigter Gewinn zufallen solle; ein Antrag, alle Werterhöhungen des Grundstücks unberücksichtigt zu lassen, die infolge der Aufstellung oder nach der

Aufstellung des der Enteignung zugrundeliegenden Bebauungsplanes eingetreten seien, fand aber nicht die Zustimmung der Mehrheit des Ausschusses; dagegen war der Ausschuß ganz überwiegend der Auffassung, daß ein Grundstückseigentümer, der aus spekulativen Erwägungen sein Grundstück vom Markt zurückhält und durch eine Verzögerung des Verkaufs oder des Enteignungsverfahrens eine weitere Preissteigerung erhofft, in Zeiten schwankender Grundstückspreise nicht durch die Zubilligung eines höheren Vermögenswertes im Zeitpunkt der endgültigen Entscheidung der Enteignungsbehörde besser gestellt werden dürfe als derjenige, der sogleich auf ein Kaufangebot zu angemessenem Preis eingegangen ist. Mit Rücksicht darauf beschloß der Ausschuß wie in Nr. 2 des § 95 Abs. 2 BBauG niedergelegt. Die Ablehnung des weitergehenden Antrags zeigt auf, daß der Ausschuß das Ergebnis, welches die Antragsgegnerin aus § 95 Abs. 2 Nr. 1 ableitet, gerade nicht gewollt hat. Die vom Ausschuß vorgeschlagene Fassung aber ist Gesetz geworden.

Ob etwas anderes als das Gesagte zu gelten hätte, wenn die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen im Sinne des § 88 BBauG erfolgt, bedarf einer Erörterung nicht, da ein solcher Fall hier nicht gegeben ist.

Gegenüber dem Vorbringen der Revision ist im einzelnen noch auszuführen:

Wieso der Umstand, daß die Antragsgegnerin als gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft öffentliche Interessen wahrnimmt, zu einer anderweiten Beurteilung Anlaß geben sollte, ist nicht zu erkennen. Sollte die Revision eine Enteignung zu Gunsten eines solchen Wohnungsbauunternehmens insoweit einer Enteignung für den Gemeinbedarf gleichstellen wollen,

so hat sie gegen sich, daß das Bundesbaugesetz unter dem Gemeinbedarf dienenden Bauten nur solche Baulichkeiten versteht die wie Schulen, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude der Allgemeinheit als solcher und damit einem nicht abgrenzbaren wechselnden Bevölkerungsteil zu dienen bestimmt sind (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BBauG).

Ebensowenig ist in diesem Zusammenhang der von der Revision hervorgehobene Umstand für das Vorliegen einer Verbindung zwischen Werterhöhung und Enteignung bedeutsam, nämlich, daß hier der Bebauungsplan einem bestimmten Zweck gedient habe, mit ihm notwendig werdende Enteignungen verbunden gewesen seien und festgestanden habe, die Antragsgegnerin werde notfalls durch Enteignung das Gelände erhalten. Jeder Bebauungsplan dient einem bestimmten Zweck, hier eben letztlich der baulichen Nutzung des in Betracht kommenden Geländes. Wenn die Revision auf die von der Antragsgegnerin geleisteten Vorarbeiten und ihre Investitionen in Gestalt der Ankäufe benachbarten Geländes, auf ihre Mitwirkung bei der städtischen Planung hinweist, so mögen diese Maßnahmen der Antragsgegnerin sowie überhaupt die Planungen im Ergebnis dem Antragsteller insoweit zugute kommen, daß sie dazu beigetragen haben, daß das Gelände, in dem sein Grundbesitz gelegen war, weiterentwickelt wurde. Sie haben aber nicht eine Enteignung zu Lasten des Antragstellers zur notwendigen Folge gehabt. Wie wenig diese Folge hat eintreten müssen, erhellt mit aller Deutlichkeit daraus, daß in dem betroffenen Gebiet auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes freihändige Aufkäufe vorgenommen wurden, auch aus dem Vortrag der Revision, die Antragsgegnerin habe in dem hier fraglichen Gebiet mit Ausnahme der in diesem und einem anderen Rechtsstreit im Streit befangenen Grundstücke allen Grund-

besitz aufgekauft. Der von der Revision noch herangezogene Umstand, daß die Antragsgegnerin die Trägerin der gesamten Erschließung im Gebiet des Bebauungsplans sei, vermag an der Beurteilung nichts zu ändern. Diese Stellung der Antragsgegnerin gab ihr zudem, wie bereits gesagt, kein ausschließliches Nutzungsrecht. Infolgedessen bewegten sich die Grundstücksankäufe der Enteignungsbegünstigten im Rahmen des freien Marktverkehrs und geht es mithin hier um Umwidmungs- und nicht um Enteignungsvorteile. Es trifft daher auch die Annahme der Revision nicht zu, das Berufungsgericht habe fehlerhaft den Gesichtspunkt auf eine Abschöpfung der Umwidmungsvorteile verschoben, tatsächlich sie jedoch der Abschöpfung der Enteignungsvorteile gleichgesetzt. Eine Abschöpfung der Umwidmungsvorteile würde auch, wie das Berufungsgericht dargelegt hat, zu dem mit Art. 3 GG nicht zu vereinbarenden Ergebnis führen, daß die Wertabschöpfung bloß im Falle der Enteignung vorgenommen würde, aber unterbliebe, wenn der Eigentümer sein Grundstück selbst entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes nutzen oder einen Nutzungswilligen finden kann.

Ebensowenig verfängt der Vortrag der Revision, die Begründung, mit der der Bundestagsausschuß die Abschöpfung aller durch einen Bebauungsplan notwendigen Werterhöhungen abgelehnt habe, überzeuge nicht; denn ein besonderer Verkehrswert für das Enteignungsverfahren, der von dem allgemeinen Verkehrswert abweiche, würde durch die Werterhöhung nicht entstehen. Dieser Vortrag ist nicht recht verständlich, schlägt jedenfalls nicht durch; das Berufungsgericht hat einen solchen besonderen Verkehrswert nicht angenommen.

Eine Auslegung des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG in dem hier aufgezeigten Sinn drückt im übrigen diese Bestimmung, anders

als die Revision meint, nicht zur völligen Bedeutungslosigkeit herab. So ist die Bestimmung, wie schon betont, in der Regel für Wertänderungen bedeutsam, die eine Folge einer Ausweisung von Grundstücken für einen Gemeinbedarfszweck sind. Ebenso schließt sie die Berücksichtigung einer Werterhöhung aus, die ein Grundstück erst durch das Enteignungsunternehmen als solches erfährt, etwa durch eine von dem Enteignungsbegünstigten vorgenommene Erschließung des enteigneten Grundstücks.

Das Berufungsgericht hat demnach im Rahmen des Gesagten keinen Rechtsfehler begangen, wenn es für die dem Antragsteller gehörende Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen wurde, nicht auf die Qualität abgehoben hat, die die Fläche in den von der Revision angegebenen Zeitpunkten gehabt habe.

An diesem Ergebnis vermag die Revision auch nichts mit dem Hinweis darauf zu ändern, daß die Antragsgegnerin im Frühjahr 1964 dem Antragsteller 23 DM/qm und damit ein Kaufangebot mit angemessenen Bedingungen gemacht habe, das der Antragsteller hätte annehmen können. Für eine Anwendung von § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG kommt es zwar nicht darauf an, ob ein zulässiges Enteignungsverfahren gegen den Eigentümer betrieben wird, wohl aber darauf, daß überhaupt eine Enteignung und ein Enteignungsverfahren gegen ihn zulässig ist. Erst wenn sicher feststeht, nicht schon wenn mit Sicherheit zu erwarten ist - denn auch eine "sichere Erwartung" verwirklicht sich möglicherweise nicht -, daß ein Grundstück enteignet werden kann, ist dem Eigentümer eine freiwillige Abgabe seines Grundeigentums anzusinnen. Da es hier darum geht, daß Grundbesitz enteignet wird, um ihn entsprechend den Fest-

setzungen des Bebauungsplanes zur Nutzung vorzubereiten und zu nutzen, ist die Enteignung und das Enteignungsverfahren nach dem allein als Rechtsgrundlage in Betracht zu ziehenden Bundesbaugesetz nur zulässig, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Dies aber ist (§ 12 BBauG) erst mit seiner Bekanntmachung im März 1965, also zu einer Zeit geschehen, als der maßgebliche Preis nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auf 35 DM/qm gestiegen war.

3. Der weitere Schwerpunkt der Revisionsangriffe liegt in den Rügen, mit denen die Annahme des Berufungsgerichts bekämpft wird, für Rohbauland und Bauerwartungsland habe sich in B- und H- seit dem Herbst 1962 gleichermaßen ein Preis von 22 bis 25 DM/qm eingespielt, dieser Preis habe sich seit dem Herbst 1964 allgemein für das Jahr 1965 und das erste Vierteljahr 1966 auf 35 DM/qm erhöht.

Hierzu hat das Berufungsgericht erwogen: Im Jahre 1965 und im ersten Vierteljahr 1966 seien, wenn man die von dem Antragsteller aufgeführten weiteren Fälle außer acht lasse, in acht Verkaufsfällen 35 DM/qm, in sechs Fällen 32 DM/qm und in einem Fall 30 DM/qm gezahlt worden, fünf Verkäufe zu einem niedrigeren Preis würden das Bild nicht verschieben. Dabei hat das Berufungsgericht zwei Ankaufsfällen besondere Bedeutung mit Rücksicht darauf zugemessen, daß sie 120.000 qm und damit flächenmäßig mehr als die Hälfte der in H- in den beiden letzten Jahren veräußerten Grundstücke betroffen hätten.

Die Revision rügt ohne Erfolg: Nahezu sämtliche vom Berufungsgericht genannten acht Verkaufsfälle zu 35 DM/qm aus den Jahren 1965 und 1966 seien auf Affektionsinteressen

der Käufer zurückzuführen; das habe das Berufungsgericht verfahrensrechtlich fehlerhaft und unter Übergehung von Beweisantritten der Antragsgegnerin verneint. Bei den zwei Ankäufen der E. Bau-Union habe es sich um Ankäufe zur Abrundung des Baugebiets gehandelt, in dem die Käuferin bereits im Jahre 1963 ein 23.351 qm und 1964 ein 3.882 qm großes Gelände und in dessen Nachbarschaft sie im Jahre 1964 10.178 qm erworben habe. Das besondere Interesse der Käuferin an dem Erwerb hätte sich nicht nur aus der bei den Akten liegenden Karte des Gutachterausschusses, sondern auch aus der Aussage der von der Antragsgegnerin benannten beiden Zeugen S. -E. und K. ergeben. Bei den vier einschlägigen Ankäufen der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft (Flächen von 4.890, 8.736, 68.946 und 950 qm) habe, was in das Zeugnis des Geschäftsführers A. gestellt worden sei, ein besonderes Interesse der Gesellschaft vorgelegen, in dem Baugelände H. Fuß zu fassen, was zu einer bewußten Überbietung der bis dahin üblichen Preise geführt habe.

Die von der Revision genannten besonderen Interessen der Käufer mögen vorgelegen haben. Entscheidend bleibt aber: Wenn Baugesellschaften sich bei ihren Angeboten, auch wenn bei diesen solche Interessen mitgespielt haben, überboten und hierbei Grundbesitz von annähernd 120.000 qm und damit mehr als die Hälfte der in einem bestimmten Gebiet in zwei Jahren veräußerten Grundstücke erwarben, dann waren die von ihnen gebotenen Preise nicht bloß mit Rücksicht auf Affektionsinteressen erzielbar, sondern Preise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt wurden, und stellten damit den für die Bewertung von Grundbesitz maßgeblichen gemeinen Wert dar (§ 141 BBauG). Unter den gegebenen Um-

ständen kommt es auf die von der Revision ins Feld geführten besonderen Interessen Einzelner nicht an und bestand daher für das Berufungsgericht kein Anlaß, diesem Revisionsvortrag nachzugehen. Was die weiteren Feststellungen des angefochtenen Urteils über die Ankaufspreise betrifft, so scheidet das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler fünf in den Jahren 1965 und 1966 zu einem geringeren Preis abgeschlossene Ankäufe mit der Begründung aus, bei zwei Fällen, in denen Preise von 25 bzw. 12,50 DM vereinbart worden seien, handele es sich um Grundstücke, die als Dauerkleingärten ausgewiesen worden seien, in zwei weiteren Fällen sei zwar zunächst ein Preis von 25 DM festgelegt, zugleich aber verabredet worden, daß die Eigentümer von der Käuferin, hier der Antragsgegnerin, für den Fall, daß in den Enteignungsverfahren eine höhere Enteignungsentschädigung festgesetzt werden sollte, den entsprechend höheren Preis erhalten sollten, dem fünften Fall - Verkauf einer Fläche von 9.600 qm zu 26 DM/qm - komme eine für die Bewertung entscheidende Bedeutung nicht zu. Wenn das Berufungsgericht bei den beiden Fällen, in denen eine Preiserhöhung vorgesehen war, einen Mindestpreis annimmt, dessen Erhöhung vorbehalten worden sei, so liegt dies auf tatsächlichem Gebiet. Die Revision hat gegen sich, daß der Verkäufer sich zunächst damit begnügen konnte, als angemessen erscheinenden Preis einen solchen von 25 DM/qm anzunehmen, sich aber eine Aufzahlung für den Fall vorbehalten konnte, daß der Preis sich als untersetzt erweise.

Insoweit die Revision rügt, daß in der Liste des Gutachterausschusses sechs (nicht acht) Verkaufsfälle aus dem Jahre 1963 unberücksichtigt geblieben seien, wird sie folgendem nicht gerecht: Diese Verkaufsfälle ergeben, daß im

Jahre 1963 im allgemeinen Preise von 22 bis 25 DM/qm gezahlt wurden. Zwei Verkaufsfällen mit 16 bzw. 8,30 DM/qm steht auf der anderen Seite in einem weiteren Verkaufsfall ein Quadratmeterpreis von 32 DM gegenüber. Es ist nicht zu ersehen, wie die Berücksichtigung dieser Verkaufsfälle das vom Berufungsgericht gewonnene Ergebnis, in B- -Hu- sei seit dem Herbst 1962 für Rohbauland und Bauerwartungsland im allgemeinen ein Preis von 22 bis 25 DM/qm, in einzelnen Fällen auch mehr oder weniger, gezahlt worden, hätte beeinflussen können. Insoweit die Revision beanstandet, daß in der Liste des Gutachterausschusses die in dem Parallelverfahren A- am 1. März schriftsätzlich genannten Verkaufsfälle nicht berücksichtigt worden seien, ergibt sich aus ihr nicht mit der gebotenen Klarheit, unter welchen Gesichtspunkten die Nichtberücksichtigung sich auf die vom Berufungsgericht vorgenommene Bewertung ausgewirkt haben soll. An der genannten Schriftsatzstelle sind im wesentlichen Kaufpreise aus dem Jahre 1958 bis 1961 mit meist um 8 DM/qm aufgezählt worden und ist anschließend ausgeführt, ein Preissprung vom Jahre 1961 von 8 bis 10 DM/qm auf 22 DM/qm im Jahre 1963 entspreche bei Berücksichtigung der allgemeinen Preiserhöhung nicht dem wirklichen Verkehrswert, sondern sei zu einem großen Teil eine Auswirkung der bevorstehenden Enteignung. Im vorliegenden Verfahren hat indessen die Antragsgegnerin selbst in ihrer Berufungsbegründung vom 21. September 1966 Bl. 17 für April/Mai 1964 einen Ausgangswert von 20 DM/qm als zutreffend bezeichnet. Damit nähert sich auch die Antragsgegnerin dem vom Berufungsgericht zum Herbst 1964 angenommenen Preis, für dessen Ermittlung dem Berufungsgericht Verkaufsfälle aus den zeitlich näheren Zeiträumen vom Herbst 1962 und das Jahr 1963 zur Verfügung standen.

Alles in allen stand dem Berufungsgericht für seine Begründung so viel konkretes Material zur Verfügung, daß es eine Bewertung des Grundbesitzes des Antragstellers vornehmen durfte und daß auch seine Sachkunde nicht als offensichtlich unzulänglich angesprochen werden kann. Das Berufungsgericht brauchte daher dem allgemein gehaltenen Beweisantritt der Antragsgegnerin durch Sachverständigen-gutachten nicht nachzugehen, wonach nicht einmal eine allgemeine Preissteigerung von 15 % jährlich vertretbar gewesen sei.

Der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe "ins Blaue hinein" die größere oder geringere Entfernung der verkauften Grundstücke zur Stadtmitte und zu dem alten Ortskern als einen für die Wertbemessung unerheblichen, nur zufälligen Umstand bezeichnet, ist angesichts der im angefochtenen Urteil gegebenen Begründung, der alte Ortskern habe wegen Neubautätigkeit seine Bedeutung eingebüßt, die geringen Entfernungsunterschiede fielen zumal nach dem Ausbau der B 75 nicht ins Gesicht, unhaltbar. Wenn die Revision auf einen unterschiedlichen Erschließungszustand des dem Antragsteller gehörenden Grundbesitzes und von Vergleichsgrundstücken, namentlich unter Hinweis auf die unterschiedliche Tiefe der Grundstücke, verweist, so hat sie die in tatrichterlicher Würdigung getroffene Feststellung des Berufungsgerichts gegen sich, die dahin geht: Hinsichtlich des Erschließungszustandes beständen zwischen dem Grundbesitz des Antragstellers und den zum Preise von 35 oder 32 DM/qm verkauften Grundstücken keine wesentlichen Unterschiede, ein Teil der Verkäufe von 35 DM betreffe Grundstücke, die gleich denen des Antragstellers durch neue Straßen erschlossen werden müßten. Im übrigen ist, wie der

Revision noch entgegenzuhalten ist, die Tiefe der einzelnen Grundstücke zum Wegenetz nach dem Lageplan nicht derart verschieden, daß es der Antragsgegnerin erspart gewesen wäre, in den Tatsacheninstanzen hierzu substantiierte Behauptungen aufzustellen, auf die die Revision dann hätte zurückgreifen müssen.

Das weitere Ansinnen der Revision gemäß Abschnitt IV 2 f und g der Revisionsbegründung, das Berufungsgericht hätte einen Sachverständigen hören oder eine Ortsbesichtigung vornehmen müssen, scheitert daran: Eine mangelnde Sachkunde des Berufungsgerichts ist nicht hervorgetreten; die Anhörung eines Sachverständigen ebenso wie eine Ortsbesichtigung - die Revision vermag nicht aufzuzeigen, daß eine Augenscheinseinnahme von der Antragsgegnerin in den Vorinstanzen erbeten worden war - stand im Ermessen des Berufungsgerichts. Einen Ermessensfehler, der allein das Revisionsgericht insoweit zu einem Einschreiten berechtigte, zeigt die Revision nicht auf. Daß das Berufungsgericht eine Fülle von Prozeßstoff zu Unrecht unbeachtet gelassen habe, kann im übrigen der Revision nicht zugegeben werden.

Damit versagen alle bisher behandelten Angriffe, die die Revision gegen die Preisbemessung richtet.

4. In folgender Beziehung hält dagegen das angefochtene Urteil der durch die Revision ausgelösten Überprüfung nicht stand:

Nach der Äußerung des Gutachterausschusses besteht der Kreuzblöckenweg aus der eigentlichen Wegefläche, die nicht befestigt ist, und einem breiten und sehr tiefen Bewässerungsgraben mit einem zugehörigen Schutzstreifen. Der Graben könne im Rahmen einer Bebauung nicht ersatzlos aufge-

hoben werden, da er für zu bewässernde Grundstücke erhalten bleiben müsse. Das bedeute also, daß einem Bauträger durch den Graben ganz erhebliche zusätzliche Kosten entstünden, die durch die Unterhaltung des Grabens bzw. durch entsprechende Ersatzleistungen bedingt seien. Angesichts dessen hat der Gutachterausschuß ebenso wie die Enteignungsbehörde die betreffende Fläche geringer bewertet. In der Berufungsbegründung hat die Antragsgegnerin wie zuvor in ihrem Schriftsatz an das Landgericht vom 1. März 1966 S. 3 geltend gemacht, der Wert der Miteigentumsanteile an dem Kreuzblöckenweg mache im Hinblick auf die für die Unterhaltung des Weges und des Grabens aufzuwendenden Kosten nur die Hälfte des Wertes der übrigen Grundstücke aus, und hatte Gutachten dafür angeboten, daß die allgemeine und im Sinne des Vortrags des Antragstellers gemäß Schriftsatz vom 16. März 1966 S. 3 getroffene Feststellung des Landgerichts nicht richtig sei, wonach im Grundstücksverkehr Wege- und Grabenflächen ohne Rücksicht auf ihre frühere Nutzung zu Baulandpreisen gehandelt würden. Demgegenüber durfte sich das Berufungsgericht, auch wenn ihm bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung die Vorschrift des § 287 ZPO zu Gebote stand, nicht mit der Ausführung begnügen, der Verkehrswert der dem Antragsteller gehörenden Miteigentumsteile sei ebenso wie Rohbauland bzw. Bauerwartungsland einzustufen, weil er nicht durch die bisherige, sondern durch die künftige Nutzung bestimmt werde. Vorsorglich sei in diesem Zusammenhang betont, daß die künftige Nutzung nur insoweit bei der Wertermittlung von Bedeutung ist, als sich die Aussicht auf sie bereits auf den gegenwärtigen Preis des Grundstücks auswirkt. Eine wie hohe Entschädigung dem Antragsteller hinsichtlich seiner Anteile an dem Kreuzblöckenweg gebührt, ist daher nochmals der Würdigung durch das Berufungsgericht zu unterstellen.

V. Zusammengefaßt ergibt sich also: Soweit das Berufungsgericht dem Antragsteller über die ihm vom Senator für das Bauwesen zugebilligten 12 DM/qm für seine Miteigentumsanteile an dem Flurstück Nr. 199/1, die das Berufungsgericht einem Eigentum des Antragstellers an einer Fläche von 358 qm gleichgesetzt hat, eine Entschädigung von 35 DM/qm zuerkannt hat, also in Höhe von $(35 - 12) \times 358 = 8\,234$ DM, ist die Sache unter entsprechender Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Im übrigen, also in Höhe von $157.955 - 8\,234 = 149.721$ DM, ist die Revision, weil unbegründet, zurückzuweisen. Dem Berufungsgericht ist ferner unter Aufhebung seines Kostenausspruchs eine neue Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits zu übertragen, die sich bei einem anderen Ausgang des Rechtsstreits in der Hauptsache gegenüber der bisherigen ändern kann. In diese Entscheidung hat das Berufungsgericht auch die Kosten des Revisionsverfahrens einzubeziehen, soweit nicht über diese in dem Beschluß, mit dem der Senat den Antragsteller seines Rechtsmittels der Revision für verlustig erklärt hat, bereits entschieden worden ist.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

BR Dr. Arndt ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm

Dr. Hußla

Dr. Reinhardt