

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BBauG § 93 Abs. 3; GG Art. 14 Ee

Zur Berücksichtigung von planungsbedingten Wertsteigerungen des Restgrundstücks bei der Bemessung der Enteignungsschädigung für Landabgaben zum Zwecke der Straßenverbreiterung.

BGH, Urt. v. 13. Mai 1974 - III ZR 7/72 - HansOLG in Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 7/72

URTEIL

Verkündet am
13. Mai 1974

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Festsetzung der Enteignungsentschädigung
für das im Grundbuch von Bremen Bezirk V 6 Blatt 6
eingetragene Flurstück 1/ zu qm

Beteiligte:

1. Kaufmann Wilhelm L., B., R. weg,
als Eigentümer, Antragsgegner im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. -
2. Stadt Bremen, vertreten durch den Senatskommissar für
Grundstücksangelegenheiten - Liegenschaftsamt -,
als Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin im
gerichtlichen Verfahren und Revisionsgegnerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -
3. Senator für das Bauwesen in Bremen,
als Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Mai 1974 durch die Richter Dr. Kreft, Gähtgens, Dr. Krohn, Peetz und Lohmann

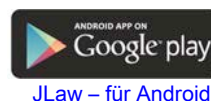
für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Eigentümers wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des Baulandsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 29. Dezember 1971 teilweise aufgehoben und dahin geändert, daß die an den Eigentümer zu leistende Enteignungsschädigung (Hauptsumme, in Nr. III Abs. 1 des Enteignungsbeschlusses vom 17. Dezember 1970) auf 33.940 DM und die erstattungsfähigen Anwaltskosten (Nr. V Satz 2 des Enteignungsbeschlusses) auf eine volle Gebühr aus einem Geschäftswert von 33.940 DM und zwei weitere volle Gebühren aus einem Geschäftswert von je 30.307 DM, zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer, festgesetzt werden.
2. Von den Kosten aller Rechtszüge tragen die Stadt 10/13, der Eigentümer 3/13.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Streitig ist die Höhe der Entschädigung für die 1.503 qm große Parzelle V 6 Flurstück 1/6, die zugunsten der Beteiligten zu 2) - im folgenden: Stadt - enteignet worden ist.

Die Parzelle war früher Teil des 12.217,5 qm großen Grundstücks V 6 Flurstück 3. Dieses im Außenbereich gelegene Grundstück grenzte im Westen an die Bundesautobahn, im Norden an die Marcusallee und im Osten an die Straße Achterdiek. Es war im Flächennutzungsplan 1957 als landwirtschaftliche Nutzfläche und im Flächennutzungsplanentwurf 1963 als Grünfläche ausgewiesen. Die frühere Eigentümerin hatte es an einen Landwirt verpachtet, der es gärtnerisch nutzte.

Der im Oktober 1965 vorgelegte erste Entwurf des Bebauungsplans Nr. 617 sah für das Gebiet zwischen Bundesautobahn und der Straße Achterdiek und damit auch für das vorgenannte Grundstück eine Nutzung als Dauerkleingartenland vor.

Anfang des Jahres 1966 regte der Beteiligte zu 1) unter Vorlage einer Entwurfskizze an, das Gebiet zwischen der Bundesautobahn und der Straße Achterdiek als Wohngebiet auszuweisen. Dieser Vorschlag fand nicht die Billigung des Bauamts. Dieses legte einen zweiten Entwurf vor, der in etwa die jetzige Parzelle 1/16 als

öffentliche Grünfläche (Fleet mit beiderseitiger Böschung) neben der Marcusallee auswies.

Ein dritter Entwurf des Bebauungsplans Nr. 617 wurde am 6. März 1968 von der Stadtbürgerschaft beschlossen und am 22. März 1968 öffentlich bekannt gemacht. Bereits vorher hatte die oberste Landesbaubehörde einen Plan für die Verbreiterung der Bundesautobahn festgestellt.

Die Nutzung des Grundstücks VD 006 Flurstück ³ 0, das der Beteiligte zu 1) - im folgenden: Eigentümer - inzwischen im Mai 1966 zum Preis von 15 DM/qm von der Voreigentümerin gekauft hatte, ist in den beiden Plänen nunmehr wie folgt ausgewiesen:

- 1) die Parzelle 1/16 von 1.503 qm
als Verkehrsfläche zur Verbreiterung
der Marcusallee
- 2) die Parzellen 1/15 und 1/25 von zusammen 3.055 qm
als öffentliche Grünflächen und Fleet
- 3) die Parzellen 1/17, 1/24 und 1/26 von
zusammen 1.332,5 qm
als Autobahnverbreiterungsflächen
- 4) die Parzellen 1/23 und 1/12 von zusammen 6.327 qm
als Bauland

Die als Bauland ausgewiesenen Flächen verkaufte der Eigentümer im April 1970 (zusammen mit anderen Flächen) zu einem Preis von rund 50 DM/qm. In einem Erschließungs-

vertrag hat er sich verpflichtet, die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Parzellen unentgeltlich an die Stadt zu übereignen. Die als Autobahnverbreiterungsflächen ausgewiesenen Parzellen sind Gegenstand eines besonderen Enteignungsverfahrens.

Die Stadt hat am 31. Oktober 1969 bei der Enteignungsbehörde beantragt, die als Verkehrsfläche ausgewiesene Parzelle 1/16 zu ihren Gunsten zu enteignen. Mit Beschluß vom 17. Dezember 1970 hat die Enteignungsbehörde die Parzelle 1/16 zugunsten der Stadt enteignet und die Entschädigung auf insgesamt 41.455 DM festgesetzt. Davon entfallen auf den Grund und Boden 37.575 DM (1.503 qm à 25 DM). Außerdem sind der Stadt die Kosten des Verfahrens und die dem Eigentümer durch die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstandenen Kosten auferlegt worden, und zwar eine Gebühr nach einem Geschäftswert von 41.455 DM und zwei Gebühren nach einem Geschäftswert von je 37.822 DM.

Die Stadt hat Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und eine Herabsetzung der Entschädigung für den Grund und Boden auf insgesamt 5.260,50 DM (3,50 DM/qm) begehrt. Sie hat die Auffassung vertreten, die enteignete Parzelle sei als landwirtschaftliches oder kleingärtnerisches Nutzland einzustufen.

Die Stadt hat beantragt, die Enteignungsentschädigung auf 9.140,50 DM zu ermäßigen und die Kostenentscheidung der Enteignungsbehörde entsprechend zu ändern.

Das Landgericht hat den Antrag der Stadt zurückgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihm stattgegeben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision begehrt der Eigentümer die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Stadt bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht bemißt die "Qualität" des entzogenen Flurstücks 1/ nach den am 22. März 1968, dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 617 vorhandenen wertbildenden Eigenschaften des Grundstücks. Es schließt einen früheren Bewertungszeitpunkt mit der Begründung aus, die abzutretende Parzelle sei vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplans durch Maßnahmen vorbereitender Planung nicht von der konjunkturellen Weiterentwicklung (von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Bauerwartungsland) ausgeschlossen worden. Das entspricht in seinem Ausgangspunkt der Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. Senatsurteil in WM 1969, 964 = BRS 26 Nr. 102; Hußla, BauR 1971, 82).

Wie das Berufungsgericht weiter ausführt, ist zu diesem Zeitpunkt der genannte Grundstücksstreifen, wie das gesamte zwischen der Bundesautobahn und der Bahnlinie

Hamburg-Bremen liegende Gebiet, vom gesunden Grundstücksmarkt als Bauerwartungsland angesehen worden.

Die Feststellung, wie der Grundstücksverkehr auf eine vorbereitende Planung reagiert hat, liegt weitgehend auf tatsächlichem Gebiet (Senatsurteil III ZR 84/70 vom 28. Oktober 1971 = BauR 1972, 162 = BRS 26 Nr. 61). Sie läßt hier einen Rechtsfehler zum Nachteil des Revisionsführers nicht erkennen.

2. Als Bauerwartungsland, legt das Berufungsgericht dar, sei das Flurstück nach den im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz bestehenden Preisverhältnissen mit 20 DM/qm zu bewerten. Im Jahre 1966 habe der Grundstückspreis, den der Eigentümer selbst erlegt habe, 15 DM/qm betragen. Dies entspreche bei den gegenwärtigen Preisverhältnissen einem Wert von 20 DM/qm (§ 287 ZPO).

Hiergegen wendet sich die Revision erfolglos mit verfahrensrechtlichen Rügen.

Der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, der Eigentümer habe bei dem Ankauf des Geländes im Jahre 1966 mit 15 DM/qm einen den damaligen Wertverhältnissen angemessenen Preis entrichtet, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Der vom Berufungsgericht angewendete § 287 ZPO gibt dem tatrichterlichen Ermessen weiten Spielraum. Das Revisionsgericht kann nur nachprüfen, ob die Schätzung auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen be-

ruht oder ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen sind. Solche Fehler vermag die Revision nicht aufzuzeigen. Die Rüge, das Berufungsgericht habe sich über die vom Gutachterausschuß mitgeteilten sonstigen Verkaufspreise ohne nähere Begründung hinweggesetzt, ist nicht berechtigt. Die bei Verkäufen anderer Parzellen erzielten Erlöse von 25 DM/qm bzw. 30 DM/qm betreffen, soweit sie in das Jahr 1966 fallen, Grundstücke im Gebiet zwischen Tiergarten und der Straße Nedderland, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wegen ihrer größeren Entfernung zur Bundesautobahn wertvoller sind als die hier zu bewertende, im Winkel zwischen der Bundesautobahn und der Marcusallee liegende Parzelle. Die anderen Verkäufe beziehen sich zwar auf zwischen der Bundesautobahn und der Straße Achterdiek liegende Grundstücke. Die hierfür erzielten Preise wurden jedoch zu einer Zeit erlöst, als dieses Gelände bereits in den offengelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 617 aufgenommen und dort als Bauland ausgewiesen war. Unter diesen Umständen ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht diese Flächen wertmäßig höher veranschlagt als "Bauerwartungsland", weil das bis dahin bestehende Risiko der Bebaubarkeit mit der Festsetzung dieser Nutzung im Bebauungsplan entfallen sei. Die Darstellung der Revision, der Grundstücksverkehr habe, aus welchen Gründen auch immer, im Gebiet des enteigneten Grundstücks das Bauerwartungsland und das Rohbauland preismäßig im wesentlichen gleichbehandelt, findet in den vom Gutachterausschuß mitgeteilten Verkaufsfällen keine Stütze.

II.

1. Das Berufungsgericht hat die sich hiernach ergebende Entschädigung von insgesamt 33.940 DM (30.060 + 2.130 + 1.750 DM) jedoch in Anwendung des Grundsatzes der Vorteilsausgleichung auf 9.140,50 DM ermäßigt und hierzu ausgeführt:

Gemäß § 93 Abs. 3 BBauG seien bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung die Vorteile zu berücksichtigen, die dem Eigentümer infolge der Enteignung zufließen. Der Bebauungsplan Nr. 617 habe dem Eigentümer erhebliche wirtschaftliche Vorteile gebracht, weil sein restliches Land von Bauerwartungsland zu Rohbauland hinaufgezont worden sei. Diesen Planungsgewinn müsse sich der Eigentümer jedenfalls teilweise auf die Entschädigung für die Abtretung der Straßenfläche anrechnen lassen. Es stehe fest, daß die Marcusallee wegen der Ausweisung neuer Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 617 verbreitert werde. Von dieser als Wohngebiet ausgewiesenen Gesamtfläche, die wirtschaftlich eine Einheit bilde, gehörten dem Eigentümer rund zwei Drittel (= 120.000 qm). Ihm seien daher die Planungsgewinne in erster Linie zugutegekommen. Zwischen der Straßenverbreiterung und den durch den neuen Bebauungsplan entstandenen Vorteilen bestehe hiernach ein hinreichend enger Zusammenhang, der es rechtfertige, jedenfalls den Unterschied in den Preisen von Bauerwartungsland und landwirtschaftlicher Nutzfläche (16,50 DM/qm), was hier weniger als ein Zwanzigstel der insgesamt erwachsenen Vorteile ausmache, im Wege der Vorteilsausgleichung zu

Lasten des Eigentümers zu berücksichtigen. Ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) liege hierin auch dann nicht, wenn anderen Grundstückseigentümern ähnliche Planungsgewinne zufließen, ohne daß diese Personen zur Landabgabe herangezogen würden. Im Enteignungsrecht des sozialen Rechtsstaats komme dem Gedanken, daß dem Betroffenen nur insoweit eine Entschädigung zu Lasten der Allgemeinheit gebühre, als die erlittenen Nachteile die entstehenden Vorteile überstiegen, entscheidende Bedeutung zu. Dieser Gesichtspunkt der Abwehr von Bereicherungen rechtfertige die scheinbar ungleiche Behandlung des von einer Teilenteignung Betroffenen und seiner Nachbarn.

Die Revision macht geltend, diese Anrechnung von Wertsteigerungen des von der Enteignungsmaßnahme nicht unmittelbar betroffenen Restgeländes auf die für die abzutretende (Teil-) Fläche zu leistende Entschädigung sei nicht zulässig. Mit dieser Rüge hat die Revision Erfolg.

2. 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. Die Vorteilsausgleichung setzt nicht voraus, daß der Eingriff unmittelbar und gleichzeitig auch den Vorteil hat entstehen lassen, sondern

es genügt, daß Beeinträchtigung und Vorteil mehreren selbständigen Ereignissen entspringen, wenn nur das schädigende Ereignis allgemein geeignet war, derartige Vorteile mit sich zu bringen und der Zusammenhang der Ereignisse nicht so lose ist, daß er nach vernünftiger Lebensauffassung keine Berücksichtigung mehr verdient (BGHZ 30, 29, 32 f; Senatsurteil III ZR 108/67 vom 29. März 1971 = WM 1971, 829 = BRS 26 Nr. 82).

Die Frage nach der Zulässigkeit der Vorteilsausgleichung stellt sich vorliegend dahin, ob der von einer Teilent eignung 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 (sog. Planungsgewinn).

Bedenken gegen die Anrechenbarkeit solcher auch Dritten zuteil werdenden Planungsgewinne sind vor allem mit der Begründung geltend gemacht worden, daß es mit Art. 3 Abs. 1 GG nicht zu vereinbaren sei, den Planungsgewinn (teilweise) nur bei dem von der Teilenteignung betroffenen Eigentümer abzuschöpfen (so im Grundsatz bereits RGZ 53, 194, 196; 57, 242, 245; umfassende Nachweise bei Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 93 Rdn. 49 ff). Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im sog.

Stuttgarter Bausperrenurteil vom 26. November 1954 (BGHZ 15, 268) darauf hingewiesen, daß den Nachteilen einer Bausperre, welche die Bauleitplanung sichere, nach dem Grundsatz der Vorteilsausgleichung ein Planungsvorteil entgegenzustellen sei (aaO S. 291 unter Hinweis auf BGHZ - GrSZ - 6, 270, 295). Er hat hierzu ausgeführt, soweit je nach der Gestaltung des einzelnen Falles dem einen Grundstückseigentümer gegenüber eine Vorteilsausgleichung stattfinde, dem anderen gegenüber nicht, müsse es der künftigen Gesetzgebung überlassen bleiben, diese durch die verschiedene Entwicklung der einzelnen Fälle hervorgerufene Auswirkung bei der Erfassung der Planungsgewinne zu berücksichtigen, ebenso wie in den Fällen, in denen irgendein Schaden als Folge einer Bausperre nicht eintrete und eine Vorteilsausgleichung daher nicht in Betracht komme (aaO S. 292). Derselbe Zivilsenat hat im Urteil vom 10. Oktober 1956 (BGHZ 21, 388) die in § 24 Abs. 1 des Rheinland-Pfälzischen Aufbaugesetzes vom 1. August 1949 (GVBl 317) den Gemeinden eröffnete Möglichkeit, in bereits erschlossenen Gebieten als Gegenleistung für die Aufschließung die unentgeltliche und lastenfreie Abtretung von Flächen für den Gemeinbedarf bis zu 10 % der Gesamtfläche zu verlangen, für verfassungskonform gehalten. Er hat nicht entschieden, ob für das allgemeine Enteignungsrecht an dem Grundsatz festzuhalten ist, daß eine Vorteilsausgleichung nicht eintreten dürfe, wenn auch andere von der Enteignung nicht betroffene Grundeigentümer den gleichen oder einen entsprechenden Vorteil erlangten. Der Gleichheitsgrundsatz werde - so heißt es in der Entscheidung

weiter - durch die in dem zu prüfenden Aufbaugesetz enthaltene Regelung nicht verletzt. Ob ein derartiger Wertzuwachs im Wege der Steuer- und Abgaben-Gesetzgebung abzuschöpfen sei, wenn er Eigentümern zufalle, die von einer Enteignung nicht betroffen seien und auch sonst keine Planungsnachteile erlitten, sei zu entscheiden nicht Aufgabe des Gerichts (aaO S. 399). Die nachfolgende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat bisher nicht erörtert, ob die vorstehenden Gedankengänge bei der Anwendung des Bundesbaugesetzes noch durchgreifen können, nachdem der Bundesgesetzgeber sowohl in diesem Gesetz als auch im Bereich des Abgabenrechts bisher davon abgesehen hat, die privaten Planungsgewinne allgemein abzuschöpfen (vgl. dazu u.a. BVerfGE 18, 274, 284).

Der erkennende Senat hat im Urteil vom 12. Juli 1965 (WM 1965, 947) keine grundsätzlichen Bedenken getragen, bei der Bemessung der Entschädigung für den Entzug eines Grundstücks die Vorteile anzurechnen (§ 93 Abs. 3 BBauG), die dem Eigentümer in Ansehung der ihm verbliebenen Flurstücke durch die neue Bauleitplanung zugeflossen waren. Dagegen hat der Senat im Urteil vom 2. Oktober 1967 - III ZR 89/65 = LM Nr. 37 zu Art. 14 (Cf) GrundG bei der Erörterung, ob auf die Entschädigung für Eingriffe in einen Gewerbebetrieb in Gestalt von Straßensperrungen zur Sicherung der Bebauung benachbarter Grundstücke etwaige Vorteile aus der Belebung dieser Geschäftsstraße anrechenbar seien, darauf hingewiesen, es könne von Bedeutung sein, ob ein Sondervorteil vorliege oder nur ein allen An-

liegern zukommender Vorteil. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat mit Urteil vom 5. Juli 1965 (MDR 1965, 908) für den Fall einer Teilenteignung die Anrechenbarkeit von allgemeinen, auch den Nachbarn des betroffenen Eigentümers zufallenden Planungsgewinnen bejaht und eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes unter Hinweis auf BGHZ 21, 388 verneint. Zu diesem Ergebnis ist auch das Oberlandesgericht Hamm in einem Urteil vom 28. Februar 1967 gelangt (BRS 19 Nr. 92). Das Hanseatische Oberlandesgericht in Hamburg hat entschieden (MDR 1966, 326), daß bei der Anwendung des § 93 Abs. 3 BBauG jedenfalls die realisierten Planungsgewinne voll auf die Entschädigung für abzutretendes Straßenland anzurechnen seien.

Im Schrifttum sind die Meinungen geteilt. Im Vordringen befindet sich die Auffassung, daß die beschriebenen "allgemeinen" Planungsvorteile anrechenbar seien, soweit die Enteignungsmaßnahme der Erschließung (auch) von Grundstücken des betroffenen Eigentümers dient, die mit dem abzutretenden Gelände eine wirtschaftliche Einheit bilden und durch die Erschließung einen Wertzuwachs erhalten (vgl. u.a. Schmidt-Aßmann aaO Rdnr. 51; Brügelmann/Pohl, BBauG § 93 Anm. 3 b; Heitzer/Oesterreicher, BBauG 5. Aufl. § 93 Anm. 3 a; ebenso schon Dittus/Zinkahn, BaulBG § 9 Anm. 15 insbesondere zum Gleichheitssatz, und bereits Eger, PreußEnteignG 3. Aufl. § 8 Anm. 69; grundsätzlich a.A. Scheuner, Grundlagen und Art der Enteignungsentschädigung S. 135 und Fn. 204; Dittus,

BlGWB 1957, 49 f, 51; Schütz, BlGWB 1957, 225 f, 227; Kimminich, Rechtsgutachten zu den eigentumsrechtlichen Bestimmungen des Entwurfs eines Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes S. 44/46; Schütz/Frohberg, BBauG 3. Aufl. § 93 Anm. III 3; Meyer/Thiel/Frohberg, Enteignung von Grundeigentum § 8 Anm. II 3; Müller, NJW 1965, 1519, 1520).

3. Die Berücksichtigung von planungsbedingten Wertsteigerungen des Restgrundstücks bei der Bemessung der Entschädigung für Landabgaben, die der Erschließung des betreffenden Gebietes dienen, stellt sich bei wirtschaftlicher Betrachtung als (teilweise) "Abschöpfung" dieses Wertzuwachses dar. Eine derartige Vorteilsausgleichung nimmt jedenfalls zum Teil Ergebnisse vorweg, die das Bundesbaugesetz durch das im 2. Abschnitt des VI. Teils geregelte Erschließungsbeitragsrecht zu erreichen sucht. Dem Erschließungsbeitrag (§§ 127 bis 135 BBauG) kommt die Aufgabe zu, die Vorteile auszugleichen, die den Grundstücken durch die Erschließungstätigkeit der Gemeinden zufließen (vgl. dazu den Ausschlußbericht zu § 147 des Entwurfs eines Bundesbaugesetzes, zu Bundestags-Drucksache III/1794 S. 24; Ernst in Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO Vorbem. § 127 Rdnr. 11, § 131 Rdnr. 2). Der Erschließungsbeitrag ist im Grunde nichts anderes als die "Beteiligung" des einzelnen Grundstücks an den Kosten für die Maßnahmen, die s e i n e (in der Regel) bauliche Ausnutzung erst ermöglichen. Die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Ausgestaltung dieses Beitrages stellen sich als Normen dar, die Inhalt und Schranken

des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen (BVerfGE 34, 139, 146 = NJW 1973, 505). Die verfassungsrechtliche Legitimation für die Überwälzung der Erschließungskosten ist darin zu sehen, daß die gemeindliche Tätigkeit den Grundeigentümern einen Wertzuwachs verschafft, der ihnen unberechtigt~~er~~weise zuflösse, wenn sie zu den Kosten nicht herangezogen würden. Die Eigentumsgarantie gibt keinen Anspruch darauf, rechtliche und wirtschaftliche Vorteile, die durch solche öffentliche Maßnahmen entstehen, dem Eigentümer vorzubehalten, die hierbei entstehenden Kosten dagegen auf die Allgemeinheit abzuwälzen (BVerfG aaO S. 148). Als öffentlich-rechtlicher Beitrag setzt der Erschließungsbeitrag das Vorhandensein eines Vorteils voraus (BVerwGE 25, 147, 149). Der Maßstab, nach dem die begünstigten Eigentümer zur Leistung herangezogen werden, muß rechtsstaatlichen Grundsätzen, insbesondere dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) entsprechen (BVerfG aaO; BVerwG aaO).

Der auf die Verfassung zurückzuführende und vom Bundesbaugesetz verwirklichte Grundsatz möglichst gleichmäßiger Belastung aller durch Erschließungsmaßnahmen begünstigten Eigentümer mit den Erschließungsaufwendungen muß auch bei einer "Abschöpfung" von Planungs- (Erschließungs-) gewinnen im Wege der Vorteilsausgleichung beachtet werden. Die Anrechnung solcher Wertsteigerungen auf die für die Teilenteignung zu leistende Entschädigung darf im Ergebnis nicht dazu führen, daß der Eigentümer für das erlittene

S o n d e r o p f e r o h n e a n g e m e s s e n e n A u s g l e i c h b l e i b t .
Das bedeutet, daß bei der (teilweisen) Inanspruchnahme
von Grundbesitz für Erschließungszwecke bei einer etwa
vorzunehmenden Vorteilsausgleichung auch dem im Er-
schließungsbeitragsrecht des Bundesbaugesetzes ver-
ankerten Grundsatz der L a s t e n g l e i c h -
h e i t a n g e m e s s e n R e c h n u n g g e t r a g e n w e r d e n m u ß .
Ein den einzelnen ungleich treffendes und anderen nicht
zugemutetes Opfer durch erzwungene Bereitstellung
solcher Flächen wird danach um so eher angenommen
werden können, je a l l g e m e i n e r die zur
Ausgleichung gestellten Erschließungsvorteile sind,
weil dann im Ergebnis die zum Eigentumsinhalt (Art. 14
Abs. 1 Satz 2 GG) gehörende "Beteiligung" des Grund-
stücks an den für s e i n e Erschließung erforder-
lichen Kosten unter Verletzung des sich daraus ergeben-
den Maßstabes für die Verteilung der Kosten überzogen
würde. Dagegen wird eine Anrechnung von Erschließungs-
vorteilen mit dem Grundsatz der Lastengleichheit um
so eher zu vereinbaren sein, als die Vorteile nicht
in dem allgemeinen Wertzuwachs des erschlossenen
Gesamtgebietes aufgehen, sondern dem von der Teilent-
eignung berührten Grundstück in besonderem Maße zu-
fallen, insoweit also nach Grund und Umfang die auf
ihm ruhende "natürliche" Erschließungsbeitragslast
kompensieren.

4. Der erkennende Senat ist nach dem Gesagten
der Auffassung, daß in Anwendung von § 93 Abs. 3 BBauG
in Fällen der Teilenteignung für Zwecke der Erschließung
eine Anrechnung des dem Restgrundstück zufallenden Wert-

zuwachsen jedenfalls dann nicht zulässig ist, wenn das betroffene Grundstück durch die erzwungene Landabgabe keinen unmittelbaren, ihm besonders zugeordneten Erschließungsvorteil hat. Der für die Vorteilsausgleichung vorauszusetzende adäquate Zusammenhang zwischen auferlegtem Nachteil und zugeflossenem Vorteil fehlt hiernach z.B. bei einer Landabgabe zum Bau einer Straße, der nur die (allgemeinen) Interessen der Gemeinde an einem zügigen Verkehrsfluß in ihren Straßen fördert, ohne einem überschaubaren Kreis von Planungsbegünstigten besondere Erschließungsvorteile zu bringen (Schmidt-Aßmann aaO § 93 Rdnr. 48, 49). Ebenso 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 diese Straße zu verbreitern. Dann ist durch die Enteignung nicht die Bebaubarkeit des Grundstücks, sondern allenfalls eine gewisse Verbesserung in der späteren Wohnbarkeit des Grundstücks hervorgerufen (Gelzer, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, Rdnr. 145, vgl. auch Rdnr. 265, 266).

5. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß die Verbreiterung der Marcusallee, der die Landabgabe dienen soll, in dem oben beschriebenen Sinne der zu erschließenden Gesamtfläche wirtschaftliche Vorteile bringt. Die Beweisaufnahme hat lediglich ergeben, daß für die Verbreiterung der Allee die Ausweisung

des neuen Wohngebietes "ausschlaggebend" war, daß die Stadt die Straße "wegen" dieser neuen Wohnbebauung ausgebaut hat. Das reicht nicht aus, um den notwendigen Zusammenhang zwischen dem Enteignungsunternehmen und der zu erschließenden Fläche darzutun. Ein solcher Zusammenhang ist hier nach dem Inhalt der Verhandlungen und dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch nicht gegeben. In ihrem Antrag auf Enteignung vom 30. Oktober 1969 hat die Stadt als Grund für die Notwendigkeit der Landabgabe nicht die erforderliche Erschließung des neuen Wohngebietes angeführt sondern angegeben, die Verbreiterung und der Ausbau der Marcusallee in diesem Abschnitt müsse jetzt im Zuge der Neuerstellung der Überführung der Allee über die verbreiterte Autobahn hinweg vorgenommen werden. Darin wird deutlich, daß dieses Vorhaben auch in zeitlicher Hinsicht maßgeblich durch den Enteignungsantrag der Bundesrepublik zur Verbreiterung der Autobahn bestimmt war. Die Stadt hat sich nicht darauf berufen, daß eine Enteignung auch zum Zwecke der Erschließung des neuen Wohngebiets erforderlich sei. Einen solchen Erschließungszweck kann diese Allee wegen ihrer baulichen Anlage für das genannte Gebiet auch schwerlich erfüllen. Nach dem bei den Akten der Enteignungsbehörde befindlichen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Gutachten des Sachverständigen Klocke vom 29. September 1966 erreicht die parallel zum Flurstück 1/● (damals noch in Flurstück ●/3 enthalten) verlaufende Marcusallee nur bei der Straßeneinmündung zum Achterdiek das Niveau dieses Grundstücks. Zur Bundesautobahnüberführung hin steigt sie beständig

an. Sie liegt demnach in ihrem Niveau höher als dieses Grundstück. Eine Erschließung ist, wie der Sachverständige ausführt, für den größten Teil des früher unter der Flurnummer ●/3 zusammengefaßten Grundstücks nur von der Straße Achterdiek her möglich, nicht von der höher gelegenen Marcusallee. Diese Feststellung des Sachverständigen stimmt mit dem Inhalt des Erschließungsplans Nr. 636 und des Bebauungsplans Nr. 841 überein. Diese Pläne weisen aus, daß das neue Wohngebiet nur von der Straße Achterdiek aus durch Stichstraßen erschlossen wird. Dies bestätigt auch die bereits von der Enteignungsbehörde getroffene Feststellung, diese Straßenverbreiterung diene nicht der Erschließung des Flurstücks VR 216 1/3.

Bei diesem Sachverhalt scheidet eine Anrechnung auch nur eines Teils der Planungsvorteile, die dem Restbesitz des Revisionsführers zugefallen sind, hier aus. Die Verbreiterung der Marcusallee hat keine unmittelbaren Erschließungswirkungen für das neue Wohngebiet. Die Erweiterung mag den allgemeinen Verkehrsfluß günstig beeinflussen und daneben auch die Anbindung des neuen Wohngebietes im ganzen an das örtliche Straßennetz verbessern. Eine die bauliche Nutzung dieses Gebietes ermöglichende Wirkung (und Zweckbestimmung) kommt dem Ausbau der Allee nicht zu.

III.

Das Berufungsurteil kann daher nicht gehalten werden, soweit es von der festgestellten Entschädigung für den Rechtsverlust (33.940 DM) Abzüge

aus dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung macht.
Das wirkt sich auch auf die Höhe der erstattungsfähigen Anwaltskosten des Enteignungsverfahrens aus. In diesem Umfang ist auf die Revision das Berufungsurteil zu ändern. Das weitergehende Rechtsmittel ist nicht begründet. Die Entscheidung über die Kosten des gerichtlichen Verfahrens ergibt sich aus § 92 ZPO in Verbindung mit §§ 161 Abs. 1 , 168 Abs. 1 BBauG.

Kreft

Peetz

Gähtgens

Lohmann

Dr. Krohn