



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 160/01

Verkündet am:
11. Juli 2002
F i t t e r e r
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BauGB §§ 95 Abs. 2 Nr. 7, 42 Abs. 3 Satz 1, 43 Abs. 3 Satz 2

Wird nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB unbebautes Bauland als Spielplatz ausgewiesen und enteignet, so kann für die Beurteilung, ob die Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der ausgeübten Nutzung zu einer unzumutbaren Ungleichbehandlung des betroffenen Eigentümers führen würde (vgl. Senatsurteil BGHZ 141, 319), nicht außer Betracht bleiben, ob und in welchem Umfang der Eigentümer in demselben örtlichen Bereich anderweit Bauvorhaben realisiert hat und diesen der geplante Spielplatz dient.

BGH, Urteil vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01 - KG Berlin

LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 3 wird das Urteil des 9. Zivilsenats (Baulandsenats) des Kammergerichts vom 16. Februar 2001 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 streiten um die Höhe der Enteignungsentschädigung für ein 1.713 m² großes Grundstück in Berlin-T. (Flurstück 3754), über dessen Übertragung auf das Land Berlin die Beteiligte zu 1, ein Wohnungsbaunehmen, sich im Laufe des Enteignungsverfahrens mit dem zu 4 beteiligten Bezirksamt - für eine Entschädigung von mindestens 69.000 DM - geeinigt hat (Teileinigung vom 12. August 1998).

Die Beteiligte zu 1 hatte im Mai 1980 zusammen mit dieser Fläche insgesamt 15.695 m² Bauland im L. -Viertel von der Bundesrepublik Deutschland zum Zwecke des Wohnungsbaus gekauft; weitere 5.634 m² hatte sie in diesem Bereich vom Land Berlin erworben. Der übergeleitete Bebauungsplan für das mit im Krieg zerstörten mehrgeschossigen Mietshäusern bebaute Gelände wies ein Kerngebiet der Baustufe V/3 (GFZ 1, 5) aus. In der Folgezeit wandelte sich dieser Bereich jedoch - begleitet von den Flächennutzungsplänen von Berlin vom 8. April 1984 bzw. vom 23. Juni 1994 sowie dem (einfachen) Bebauungsplan II-B3 vom 4. Juni 1996 für den Bereich T. S. zwischen dem L. -Kanal, der F. -Straße, der K. -Straße und dem L. -Platz - zu einem allgemeinen Wohngebiet um.

Die Beteiligte zu 1 realisierte ihre Bauvorhaben. Ihr auf das Flurstück 3754 bezogener Bauantrag vom 31. Januar 1985 scheiterte jedoch daran, daß - nach Zurückstellung des Gesuchs und Anordnung einer Veränderungssperre - dieses Grundstück durch Bebauungsplan II-130 vom 1. November 1988 als Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen wurde. Die auf Erteilung einer Baugenehmigung gerichtete verwaltungsgerichtliche Klage der Beteiligten zu 1 blieb erfolglos.

Im Enteignungsverfahren hat die Enteignungsbehörde (Beteiligte zu 3) mit Beschluß vom 6. November 1998 die vom Land Berlin an die Beteiligte zu 1 zu leistende Enteignungsentschädigung unter Zugrundelegung der Qualität von "Brachland/Nichtbauland" als ausgeübter Nutzung auf 69.000 DM festgesetzt. Der Auffassung der Beteiligten zu 1, für die Höhe der Enteignungsentschädigung sei auf eine bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks vor der Nutzungsänderung durch den Bebauungsplan vom 1. November 1988 abzustellen, ist die Beteiligte zu 3 unter Hinweis auf die über die Sieben-Jahres-Frist nach § 42

Abs. 3 BauGB hinaus unterbliebene Bebauung des Grundstücks entgegengetreten. Hiergegen hat die Beteiligte zu 1 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Landgericht (Kammer für Baulandsachen) und Kammergericht (Senat für Baulandsachen) haben das Land Berlin (den Beteiligten zu 2) verurteilt, an die Beteiligte zu 1 weitere 2.315.000 DM nebst gesetzlicher Zinsen zu zahlen. Mit der Revision erstrebt die Beteiligte zu 3 die Wiederherstellung ihrer Entscheidung zur Höhe des Enteignungsentschädigung.

Entscheidungsgründe

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

A.

1. Die Revision ist zulässig.

a) Die Enteignungsbehörde, die hier die Revision eingelegt hat, ist im gerichtlichen Verfahren in Baulandsachen als diejenige Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, Beteiligte (§ 222 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Sie ist darüber hinaus - als zur allgemeinen Vertretung der öffentlichen Interessen berufen - ohne Beeinträchtigung eines eigenen Rechts oder ihrer materiellen Verwaltungsfunktion zur Einlegung eines Rechtsmittels befugt, auch wenn sie in den Vorinstanzen keine eigenen Anträge gestellt hatte (Senatsurteile vom 5. Mai 1975 - III ZR 17/73 - NJW 1975, 1638, 1640 und vom 22. Februar 1990 - III ZR 196/87 - WM 1990, 1173 f).

b) Die Revision ist auch fristgerecht, nämlich (am 21. Juni 2001) binnen eines Monats seit der am 21. Mai 2001 mittels Empfangsbekanntnisses erfolgten Zustellung des Berufungsurteils an die Beteiligte zu 3 (§ 212 a ZPO a.F. i.V.m. § 221 Abs. 1 BauGB), eingelegt worden. Soweit die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits mit Eingangsstempel vom 16. Mai 2001 die "persönliche Zustellung durch besonderen Wachtmeister" bestätigt hat, handelt es sich, wie der Beteiligte zu 3 im einzelnen dargelegt hat, nur um eine Empfangsbestätigung des Leiters der Poststelle derjenigen Senatsverwaltung, in die die Ent eignungsbehörde eingegliedert ist. Dieser Empfangsbestätigung konnte weder nach dem Willen des zustellenden Gerichts, noch nach demjenigen der in Empfang nehmenden Behörde Zustellungswirkung zukommen.

2. Die von der Beteiligten zu 1 in ihrer Revisionserwiderung gegen die Zulässigkeit der Berufung der Beteiligten zu 2 gegen das Urteil der Kammer für Baulandsachen erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird gemäß § 565 a ZPO a.F. abgesehen.

B.

Die Revision ist begründet.

I.

1. Das Berufungsgericht legt in Übereinstimmung mit der Kammer für Bau-
landsachen als für die Enteignungsentschädigung maßgebliche "Qualität" die-
jenige von baureifem Land zugrunde, wobei es unter Einbeziehung der aner-
kannten Grundsätze der Vorwirkung der Enteignung (vgl. BGHZ 141, 319, 321)
auf einen Stichtag vor Beginn der Planung, die zur Herabzonung zu einer Grün-
fläche führte, abstellt.

Den Konflikt daraus, daß das Flurstück 3754 vor der Umplanung über
sieben Jahre ab Zulässigkeit - Fristablauf: 31. Dezember 1983 - nicht baulich
genutzt worden war (vgl. §§ 42 Abs. 3, 43 Abs. 3 Satz 2, 95 Abs. 2 Nr. 7
BauGB), löst das Berufungsgericht in Anlehnung an das Senatsurteil vom
6. Mai 1999 (III ZR 174/98 - BGHZ 141, 319 = DVBl. 1999, 1285 m. Anm. Ber-
kemann): Diese Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei auch auf einen
Sachverhalt zu übertragen, bei dem sich das betroffene Grundstück innerhalb
eines zusammenhängend bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB
befinde und als einziges Grundstück von einem Bebauungsplan erfaßt werde.
Die Eigenart der tatsächlichen Bebauung trete insoweit an die Stelle eines Be-
bauungsplans. Sehe die Planungsbehörde davon ab, einen qualifizierten Be-
bauungsplan für einen zusammenhängend bebauten Ortsteil zu erlassen, und
beschränke sich darauf, einen städtebaulichen Mißstand innerhalb des Ortsteils
durch einen Bebauungsplan zu beseitigen, der nur ein Grundstück oder nur
eine Teilfläche davon erfasse, dann bestehe kein Unterschied zum Erlaß eines
Bebauungsplans für den gesamten Ortsteil, der weitgehend Festsetzungen
entsprechend der tatsächlichen Bebauung enthalte, aber für das betroffene
Grundstück eine bauliche Nutzung ausschließe. Dies werde im Streitfall beson-
ders deutlich daran, daß der Spielplatz, der auf dem von der Enteignung be-

troffenen Grundstück geplant ist, den Bewohnern der umliegenden Wohnbebauung dienen solle. Daß Planungsbedarf nicht nur für das Grundstück der Beteiligten zu 1 bestanden habe, zeige auch der später beschlossene, ein größeres Plangebiet umfassende einfache Bebauungsplan II-B3. Der Grundstückseigentümer, der im unbeplanten zusammenhängend bebauten Innenbereich ein Bauvorhaben in zulässiger Weise hätte verwirklichen können, bringe, wenn er von einer eigentumsverdrängenden Planung betroffen werde, die sich nur auf sein Grundstück beziehe, genauso ein Sonderopfer wie der Grundstückseigentümer, der innerhalb eines größeren Plangebiets als einziger von der eigentumsverdrängenden Planung betroffen werde. Nicht anders könne der hier vorliegende Sachverhalt beurteilt werden, der durch eine "Aufspaltung der Planung für einen zusammenhängend bebauten Ortsteil" durch einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (mit eigentumsverdrängendem Inhalt für ein Grundstück) und einen einfachen Bebauungsplan für ein größeres Plangebiet gekennzeichnet sei.

Ergänzend führt das Berufungsgericht aus, eine Entschädigung nach Baulandqualität sei im Streitfall schon deswegen erforderlich, weil das Land Berlin als Betreiber des Enteignungsverfahrens (Beteiligter zu 4) sonst aus einem widersprüchlichen Verfahren Vorteile ziehen könnte, die nach dem Sinn und Zweck der Regelungen in den §§ 95 Abs. 2 Nr. 7 und 42 BauGB nicht gerechtfertigt wären. Ein Planungsbedarf hinsichtlich einer Grünfläche habe schon im zeitlichen Zusammenhang zu dem Erwerb der größeren Flächen durch die Beteiligte zu 1 bestanden. Gleichwohl sei der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplans erst gefaßt worden, als die Beteiligte zu 1 die Bauerlaubnis für ihr Bauvorhaben beantragt hatte, um eben dieses zu verhindern. Diese Vorgehensweise sei deswegen widersprüchlich, weil das Land Berlin als Betreiber des Enteignungsverfahrens für ein lange Zeit brachliegendes Areal keinen Pla-

nungsbedarf gesehen, vielmehr die Regelung des § 34 BauGB in Verbindung mit dem geltenden Baunutzungsplan zur Schaffung einer städtebaulichen Entwicklung als ausreichend angesehen habe, dann aber die Beteiligte zu 1, die auf diese Planungssituation erkennbar vertraut und das Areal nach und nach entsprechend bebaut habe, bei der Realisierung des letzten Bauvorhabens mit einer Planungsänderung überrascht habe, zumal auch in dem Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 die betroffene Fläche noch als Wohnbaufläche ausgewiesen gewesen sei, obwohl die Situation, die aus Sicht der Planungsbehörden einen Bebauungsplan zur Änderung der bestehenden Situation erforderlich machte, schon längere Zeit bestanden habe.

2. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

a) Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt der Beurteilung des Berufungsgerichts: Wie der Senat in dem Urteil vom 6. Mai 1999 (aaO) entschieden hat, sind die §§ 42 Abs. 3, 43 Abs. 3 Satz 2, 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB, aus deren Zusammenspiel sich ergeben könnte, daß die Qualität des der Beteiligten zu 1 genommenen Grundstücks sich nur nach der ausgeübten Nutzung (Brachland) richtet, verfassungskonform (einschränkend) auszulegen. Die (Wert-)Garantie des Eigentums und der in Art. 14 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG verankerte Grundsatz der Lastengleichheit verbieten es, einzelne Eigentümer, die in einem Plangebiet von eigentumsverdrängenden Festsetzungen betroffen sind, im Falle der Enteignung mit einem (weiteren) Sonderopfer und im Verhältnis zu den übrigen Planbetroffenen ungleich und unzumutbar zu belasten. Das führt dann, wenn die die spätere Enteignung auslösende eigentumsverdrängende Planung (§ 40 Abs. 1 BauGB) nicht von einer gleichzeitigen allgemeinen Nutzungsbeschränkung im Plangebiet begleitet wird - also bei "isolierter" eigen-

tumsverdrängender Planung - ungeachtet des Ablaufs der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 und 3 BauGB zu einer Enteignungsentschädigung nach derjenigen Grundstücksqualität (Nutzbarkeit), die das enteignete Grundstück vor der es herabzonenden Ausweisung im Bebauungsplan besaß und die übrigen Grundstücke im Plangebiet weiter besitzen (Senatsurteil vom 6. Mai 1999 aaO). An dieser Rechtsprechung hält der Senat trotz der Kritik von Berkemann (DVBl. 1999, 1285), auf die sich die Revision bezieht, im Grundsatz fest. Ein maßgeblicher Kritikpunkt ist der, der Bundesgerichtshof hätte bei durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die gesetzliche Ausgleichsregelung das Bundesverfassungsgericht im Verfahren nach Art. 100 Abs. 1 GG um Klärung ersuchen müssen. Indessen erübrigt sich eine Vorlage beim Bundesverfassungsgericht, wenn und soweit auf dem Wege über eine verfassungskonforme Auslegung die Nichtigerklärung einer Norm vermieden werden kann (vgl. BVerfGE 76, 100, 105; 90, 145, 170). Das Gebot verfassungskonformer Gesetzesauslegung verlangt, von mehreren möglichen Normdeutungen, die teils zu einem verfassungswidrigen, teils zu einem verfassungsmäßigen Ergebnis führen, diejenige vorzuziehen, die mit dem Grundgesetz in Einklang steht (BVerfGE 32, 365, 384). Was den hier in Rede stehenden Fragenkreis angeht, stand weder der Wortlaut der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften noch der Zweck, den der Gesetzgeber mit seiner Regelung verfolgt hat (vgl. zu diesen Schranken der verfassungskonformen Auslegung Zippelius, Verfassungskonforme Auslegung von Gesetzen, Bundesverfassungsgericht und Grundgesetz, Festgabe aus Anlaß des 25jährigen Bestehens des Bundesverfassungsgerichts (1976) 2. Band S. 108, 115 f), einer einschränkenden Anwendung der Vorschriften in bestimmten besonderen - im Gesetz als solche nicht ausdrücklich geregelten - Einzelfällen entgegen. Entgegen der Revision ist auch im Bereich der Junktim-Klausel (Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG) eine verfassungskonforme Auslegung nicht ausgeschlossen (vgl. Papier, in: Maunz/

Dürig GG Art. 14 Rn. 574). Auch die von der Revision hervorgehobene Warn- und Offenbarungsfunktion des Entschädigungs-Junktims und der hiermit verbundene Schutz der öffentlichen Haushalte und der haushaltspolitischen Parlamentsprärogative (vgl. Papier aaO Rn. 569, 570) schließen nicht die Möglichkeit aus, daß gesetzliche Bestimmungen über die Höhe der Enteignungsschädigung - die an sich hinreichend bestimmt sind - durch richterliche Auslegung für einzelne Fallgruppen einen anderen Inhalt erhalten, als ihn der Gesetzeswortlaut im allgemeinen auf den ersten Blick nahelegen mag.

b) Es ist entgegen der Revision auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht, was die nach dem Senatsurteil vom 6. Mai 1999 (aaO) bedeutsame Frage einer unzumutbaren Ungleichbehandlung der Grundstücke "im Plangebiet" angeht, im Streitfall einen vergleichbaren Sachverhalt angenommen hat. Es kommt hierbei nicht in einem technisch-formalen Sinne allein auf die von der Gemeinde in dem die Enteignung begründenden Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung an (sonst hätte es die Gemeinde unter Umständen in der Hand, durch Begrenzungen des Plangebiets Einfluß auf die Höhe der Entschädigung zu nehmen, vgl. Berkemann aaO S. 1287), sondern darauf, ob aus städteplanerischer Sicht ein einheitlich einzustufendes und fortzuentwickelndes Gebiet vorliegt. Das Berufungsgericht sieht insoweit in tatrichterlich einwandfreier Würdigung den auf das Flurstück 3754 begrenzten (qualifizierten) Bebauungsplan II-130 vom 1. November 1988 eingebettet in einen größeren, überwiegend bereits zusammenhängend bebauten und später auch von dem (einfachen) Bebauungsplan II-B 3 vom 4. Juni 1996 (mit) erfaßten Ortsteil. Gleichzeitig stellt das Berufungsgericht fest, daß schon in einem näheren Bereich, sowohl an der L. -Straße in unmittelbarer Nähe zu dem "enteigneten" Flurstück als auch am L. -Ufer, weiterhin noch nicht bebaute Grundstücke vorhanden sind, die bebaubar bleiben.

c) Die Würdigung des Berufungsgerichts, die Beteiligte zu 1 würde ohne eine Entschädigung nach der Qualität ihres Grundstücks vor Erlaß des Bebauungsplans II-130 ein "Sonderopfer" gegenüber denjenigen Eigentümern erleiden, die in dem zusammenhängend bebauten Ortsteil weiterhin ihr Grundstück bebauen durften, leidet jedoch unter dem Mangel, daß hierbei die bauliche Nutzbarkeit des gesamten übrigen (umfangreichen) von der Beteiligten zu 1 in diesem Bereich zu Wohnbauzwecken erworbenen Grundbesitzes außer Betracht geblieben ist.

Eine (ausnahmsweise das Absehen von der Anwendung der §§ 42 Abs. 3, 43 Abs. 3 Satz 2, 95 Nr. 7 BauGB rechtfertigende) unzumutbare Ungleichbehandlung der Beteiligten zu 1 wird jedenfalls dann nicht ohne weiteres angenommen werden können, wenn - was nach dem Sachstand des Revisionsverfahrens nicht auszuschließen ist - das vom Berufungsgericht in Betracht gezogene "Plangebiet" (s.o. zu 2), soweit es bebaut bzw. bebaubar geblieben ist, sich ganz oder zu einem wesentlichen Teil (auch) aus dem von der Beteiligten zu 1 Anfang 1980 zum Zwecke des Wohnungsbaus erworbenen Grundstückskomplex zusammensetzen und der auf dem Flurstück 3754 geplante Spielplatz vornehmlich oder jedenfalls in gewichtigem Umfang den Bewohnern dieser von der Beteiligten zu 1 geschaffenen Wohnbebauung dienen sollte. Es stünde noch nicht in einem unerträglichen Widerspruch zu dem Grundsatz der Lastengleichheit, wenn die Beteiligte zu 1 - nachdem sie die Sieben-Jahres-Frist nach § 42 Abs. 2, 3 BauGB hatte verstreichen lassen, ohne daß eine sichere Vertrauensgrundlage hinsichtlich des Fortbestands der planerischen Situation bestand - den auch und gerade durch die von ihr im übrigen ungehindert geschaffene Wohnbebauung erforderlich gewordenen Spielplatz ohne vollwertigen Geldausgleich "aufzubringen" hätte. Wie beispielsweise im Zusam-

menhang mit dem Grundsatz der Vorteilsausgleichung (§ 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB; vgl. dazu Senat BGHZ 62, 305 und Urteil vom 9. Oktober 1997 - III ZR 148/96 - NJW 1998, 2215) deutlich wird, kommt es für die Höhe der Enteignungsentschädigung nicht allein auf das genommene Grundstück, sondern auf die Situation an, die sich gerade für den jeweils betroffenen Eigentümer (Entschädigungsberechtigten) infolge der Enteignung ergeben hat (s. hierzu auch das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 14. März 2002 - III ZR 320/00). Dies gilt insbesondere auch angesichts der Größenverhältnisse der in Rede stehenden Grundstücke; rechnet man die seitens der Beteiligten zu 1 von der Bundesrepublik Deutschland und vom Land Berlin erworbenen Grundstücke zusammen ($15.695 \text{ m}^2 + 5.634 \text{ m}^2$), so macht die in Anspruch genommene Spielplatzfläche mit 1.713 m^2 nur 8 % der Gesamtfläche aus.

Das Berufungsgericht hat zu diesem - im baulandgerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu berücksichtigenden - Gesichtspunkt keine Feststellungen getroffen. Es fehlt demzufolge auch an der erforderlichen umfassenden tatrichterlichen Würdigung dazu, ob die Beteiligte zu 1 im Blick auf die Erwägungen in dem Senatsurteil vom 6. Mai 1999 (aaO) durch einen Entschädigungsansatz auf der Grundlage der §§ 42 Abs. 3, 43 Abs. 3 Satz 2, 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB wirklich in unzumutbarer Weise ungleich betroffen wäre.

3. Das vom Berufungsgericht gefundene Ergebnis wird nicht schon durch seine ergänzenden Ausführungen über ein widersprüchliches städteplanerisches Verhalten der Gemeinde einerseits und ein Vertrauen der Beteiligten zu 1 auf ein Bestehenbleiben der bei Erwerb ihrer Grundstücke gegebenen Planungssituation andererseits getragen. Wie die Revision mit Recht rügt, gab es nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist gem § 42 Abs. 2, 3 BauGB ein schüt-

zenswertes Vertrauen der Beteiligten zu 1 auf einen Fortbestand der vorhandenen Planungslage nicht.

II.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO a.F.). Die Revisionserwiderung der Beteiligten zu 1 stellt mit einer Gegenrüge zur Nachprüfung, ob angesichts der im übrigen umfassenden Bautätigkeit der Beteiligten zu 1 auf dem von ihr erworbenen Grundstückskomplex zum Zeitpunkt der Umplanung auf dem Flurstück 3754 eine auch schon auf diese Fläche bezogene "ausgeübte" (bauliche) Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 3 und 4 BauGB vorlag. Sie meint, es sei insoweit auf die Bebauung des Gesamtareals abzustellen; demnach sei durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche in Wahrheit in eine bereits ausgeübte Nutzung eingegriffen worden. Indessen kann es, jedenfalls wenn es um Flächen der hier in Rede stehenden Art und Größenordnung geht, dafür, welche Nutzungen "ausgeübt" wurden, grundsätzlich nur auf das jeweils in den Blick genommene einzelne Grundstück ankommen. Vorliegend war bis zum Ablauf der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB für das Flurstück 3754 (31. Dezember 1983) nicht einmal ein Baugenehmigungsantrag gestellt worden. Erst am 31. Januar 1985 erfolgte ein solcher Antrag. Die - nicht näher angeführte - Behauptung der Revisionserwiderung, die Entscheidung über diesen Antrag sei jedenfalls bis zum Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans vom 16. April 1985 rechtswidrig zurückgestellt worden, hat in diesem Zusammenhang ebenfalls keine Bedeutung.

III.

Da der Rechtsstreit in der Revisionsinstanz nicht entscheidungsreif ist, muß die Sache für die erforderliche weitere tatrichterliche Beurteilung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden (§ 565 Abs. 1 ZPO a.F. i.V.m. § 221 Abs. 1 BauGB).

Für den Fall, daß das Berufungsgericht nach seiner ergänzenden Prüfung erneut zu dem Ergebnis gelangen sollte, daß als Grundstücksqualität diejenige von Bauland zu entschädigen ist, bemerkt der Senat hinsichtlich des dafür gegebenenfalls zu zahlenden Preises:

Im grundsätzlichen Ansatz zutreffend hat das Landgericht, dessen Berechnung vom Berufungsgericht übernommen worden ist, im Hinblick auf den Zeitpunkt der Teileinigung vom 12. August 1998 im Enteignungsverfahren - anstelle einer Entscheidung der Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag (vgl. § 95 Abs. 1 Satz 2 BauGB) - auf die Preisverhältnisse (für vergleichbares Bauland) im August 1998 abgestellt. Zu Unrecht meint demgegenüber die Revision, im vorliegenden Zusammenhang könne, da das betroffene Grundstück seit dem Erlaß der Veränderungssperre im Jahre 1985 als Bauland nicht mehr zur Verfügung stehe, allenfalls der Verkehrswert zum Stichtag 18. Mai 1985 angesetzt werden. Abgesehen von der - im Lichte von Art. 14 und Art. 3 GG zweifelhaften - Frage, welche Grundstücksqualität der Enteignungsentschädigung zugrunde zu legen ist, gelten hier die allgemeinen Enteignungsentschädigungsregeln (§§ 93 ff BauGB). Nach diesen kann es unterschiedliche Stichtage für die Qualitätsbestimmung einerseits und die Preisbemessung andererseits geben. Der Preisstichtag, der sich nach der sogenannten Steigerungsrechtsprechung des Senats verschieben kann (vgl. etwa BGHZ 44, 52, 54; Urteil

vom 10. April 1997 - III ZR 111/96 - NJW 1997, 2119), trägt dem Umstand Rechnung, daß aufgrund der Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung der Zeitpunkt der Bewertung dem Zeitpunkt der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahekommen muß, um eine wertgleiche Entschädigung zu gewährleisten (BGHZ 44, 52, 54).

Rinne

Wurm

Streck

Schlick

Dörr