


<b>Gericht:</b>	BVerwG 4. Senat
<b>Entscheidungsdatum:</b>	06.03.1987
<b>Rechtskraft:</b>	ja
<b>Aktenzeichen:</b>	4 C 11/83
<b>Dokumenttyp:</b>	Urteil
<b>Quelle:</b>	
<b>Normen:</b>	Art 14 Abs 3 S 1 GG, Art 14 Abs 3 S 2 GG, § 34 BBauG, § 35 BBauG, § 125 Abs 1 BBauG ... mehr
<b>Zitiervorschlag:</b>	BVerwG, Urteil vom 6. März 1987 - 4 C 11/83 -, BVerwGE 77, 86-91

---

**Enteignung, Zulässigkeit zu städtebaulichen und anderen Zwecken, maßgebliche Rechtsgrundlage, Enteignung bei Rechtswidrigkeit des begünstigten Vorhabens, Planungsbedürfnis, angemessenes Kaufangebot als Voraussetzung der Enteignung**

**Leitsatz**

1. Zu ausschließlich städtebaulichen Zwecken darf nur nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes enteignet werden.
2. Zu anderen Zwecken darf nach den dafür einschlägigen Gesetzen auch dann enteignet werden, wenn das Vorhaben zugleich städtebaulich relevant ist.
3. Die Enteignung ist unzulässig, wenn das dadurch begünstigte Vorhaben wegen Verstoßes auch gegen nicht drittschützende Vorschriften (zB des Bundesbaugesetzes oder des Fernstraßengesetzes) rechtswidrig ist (Anschluß BVerwGE 67, 74).
4. BBauG § 125 legt keine über die Enteignungsgesetze hinausgehenden zusätzlichen Enteignungsvoraussetzungen fest.
5. Zur Bestimmung eines angemessenen Kaufangebots als Voraussetzung der Enteignung.

Fundstellen

BVerwGE 77, 86-91 (Leitsatz und Gründe)  
 BauR 1987, 422-426 (Leitsatz und Gründe)  
 DVBl 1987, 901-903 (Leitsatz 1-5 und Gründe)  
 NJW 1987, 3146-3148 (Leitsatz 1-5 und Gründe)  
 DÖV 1987, 967-969 (Leitsatz 1-4 und Gründe)  
 UPR 1987, 377-379 (Leitsatz 1-5 und Gründe)  
 ZfBR 1987, 288-290 (Leitsatz 1 und Gründe)  
 Buchholz 406.11 § 85 BBauG Nr 2 (Leitsatz und Gründe, red. Leitsatz)  
 RdL 1987, 265-267 (Leitsatz und Gründe)  
 JuS 1988, 226-227 (Leitsatz und Gründe)

Verfahrensgang

vorgehend Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 21. Dezember 1982, 9 B 81 A.2883  
 vorgehend VG München, 20. November 1981, M 2607 VI 79  
 Diese Entscheidung wird zitiert

## **Rechtsprechung**

Aufgabe BVerwG 4. Senat, 20. Dezember 2012, 4 C 6/11

Aufgabe BVerwG 4. Senat, 20. Dezember 2012, 4 C 7/11

## **Literaturnachweise**

Peter Selmer, JuS 1988, 226-227 (Entscheidungsbesprechung)

## **Tatbestand**

- 1 Die beigeladene Gemeinde P errichtete auf ihrem Grundstück Fl.Nr. 7 der Gemarkung P in den Jahren 1972/73 mit Baugenehmigung des Landratsamtes M vom 26. April 1972 ein Bürgerhaus, das dem Schul- und Vereinssport sowie als gemeindliches Kommunikationszentrum der Pflege der Geselligkeit und des örtlichen Vereinslebens dient. Der Baugenehmigungsbescheid enthält die Auflage, 43 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Hierfür ist ein etwa 3 000 qm großes Gelände zwischen der H Straße und dem Bürgerhaus vorgesehen, das im Eigentum des Klägers steht. Südlich des Bürgerhauses wollte die Beigeladene für die Unterbringung eines Öltanks, für einen Zugang zu dem östlich anschließenden Sportplatz und gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt sowie für eine anschließende etwa 60 x 30 m große Rasenspielfläche weiteren Grundbesitz des Klägers in Anspruch nehmen.
- 2 In einem notariellen Tauschvertrag vom 14. März 1972 hatte sich die Beigeladene verpflichtet, dem Kläger als Gegenleistung für die Abtretung der genannten Flächen eine 7 000 qm große Fläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 693/2 der Gemarkung P zu übereignen und diese Fläche sowie ein anderes Grundstück des Klägers innerhalb bestimmter Frist baureif zu machen. In einem Zivilprozeß wegen Nichterfüllung dieses Vertrages verpflichtete sich die Beigeladene am 13. September 1978 durch Prozeßvergleich, die von ihr bereits in Besitz genommenen Grundstücksflächen westlich und südlich des Bürgerhauses an den Kläger zurückzugeben. Der vom Kläger betriebenen Zwangsvollstreckung aus dem Prozeßvergleich begegnete die Beigeladene mit einem Antrag auf Enteignung und vorzeitige Einweisung in den Besitz dieser Grundstücksflächen.
- 3 Durch Beschluß vom 21. Mai 1979 wies das Landratsamt M die Beigeladene mit Wirkung zum 6. Juni 1979 vorzeitig in den Besitz der für die Kraftfahrzeugstellplätze mit Zufahrt und Tanklager benötigten Grundstücksfläche ein, lehnte dagegen für das Rasenspielfeld südlich des Bürgerhauses eine Besitzeinweisung ab. Dieser Besitzeinweisungsbeschluß wurde von den Beteiligten mit Rechtsbehelfen nicht angegriffen. Unter dem 20. Juni 1979 erließ das Landratsamt M auf Antrag der Beigeladenen den angefochtenen Enteignungsbeschluß.
- 4 Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 20. November 1981 den Enteignungsbeschluß aufgehoben.
- 5 Der von dem Beklagten und von der Beigeladenen angerufene Verwaltungsgerichtshof hat Beweis erhoben über die Lage und Beschaffenheit des Bürgerhauses und der umliegenden Grundstücke durch Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins. Es hat den Berufungen mit Urteil vom 21. Dezember 1982 stattgegeben, soweit sie die Grundstücksflächen betreffen, in deren Besitz die Beigeladene bereits vorzeitig eingewiesen worden ist (Parkplatz des Bürgerhauses nebst Zufahrt und Tanklagerbereich). Insoweit finde die Enteignung ihre Rechtsgrundlage im Bayerischen Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1978 (GVBl. S. 625) -

BayEG -. Nach diesem Gesetz könne enteignet werden, um Vorhaben zu verwirklichen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 BayEG). Das Bürgerhaus der Beigeladenen sei eine Einrichtung, die überwiegend der Körperertüchtigung (Schul- und Vereinssport), Zwecken der Kultur (Pflege des kulturellen Vereinslebens, Volksbücherei mit Leseterrasse) und der Erfüllung gemeindlicher Pflichtaufgaben (Gemeinderatssitzungen, Bürgerversammlungen) diene. Mit dieser Einrichtung würden daher Zwecke verfolgt, für die nach Art. 1 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1, 2 und 6 BayEG enteignet werden könne. Auch der Parkplatz, die Zufahrt und der Öltankbereich würden für den Betrieb des Bürgerhauses benötigt. Sie seien daher auch enteignungsrechtlich an den Zwecken zu messen, denen das Bürgerhaus diene. Andere als die genannten, vom Bayerischen Enteignungsgesetz erfaßten Zwecke würden mit dem Bürgerhaus jedenfalls nicht in dem Ausmaß verfolgt, daß der Schwerpunkt des Vorhabens in bauplanungs-, erschließungs- oder straßenrechtlichen Gesichtspunkten zu finden wäre. Insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten werfe das Vorhaben keine Probleme auf, die so bedeutsam seien, daß sie nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans angemessen hätten gelöst werden können. Die Situation des Grundstücks, auf dem das Bürgerhaus errichtet worden sei, sei durch die auf dem Nachbargrundstück vorhandene Volksschule mit Allwetteranlage und Sportplatz in einer Weise vorgeprägt, daß sich die Nutzung als Bürgerhaus in die Umgebung nahezu problemlos einfüge. Die Lärmbelastung der Umgebung werde nicht wesentlich erhöht und zum Teil sogar verbessert. Auch die Erschließung des vom Kläger teils geplanten, teils schon verwirklichten Aussiedlerhofes südwestlich des Bürgerhauses könne ohne aufwendige Bauleitplanung durch eine straßenrechtliche Sondernutzung zufriedenstellend geregelt werden. Die Zufahrt zum Bürgerhaus selbst führe zwar vor rechtskräftigem Abschluß des Enteignungsverfahrens über fremdes Eigentum, nämlich über ein Grundstück im Eigentum des Klägers. Für die Frage der Notwendigkeit eines Bebauungsplans sei jedoch von dem Zustand im Zeitpunkt der endgültigen Verwirklichung des Vorhabens der Beigeladenen auszugehen. Danach solle aber gerade die Zufahrtsstraße im Wege der Enteignung in die Verfügungsgewalt der Beigeladenen übergehen mit der Folge, daß diese die Benutzung ihres Wege- und Parkgrundstücks privatrechtlich ausgestalten könne, wie das bei Parkplätzen von Unternehmungen mit Publikumsverkehr die Regel sei. Dem stünden die §§ 123 ff. (125 Abs. 1) BBauG nicht entgegen.

- 6 Nach alledem hätten Art, Umfang und Auswirkungen des Vorhabens der Beigeladenen einen Bebauungsplan nicht erfordert, um die städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. Es gehe bei der Enteignung für das Bürgerhaus nicht darum, ein Konzept von besonderer städtebaulicher Bedeutung zu verwirklichen, sondern darum, eine für die Ortsbewohner bedeutsame kommunale Einrichtung untergeordneter städtebaulicher Relevanz nicht daran scheitern zu lassen, daß für die erforderliche Grundabtretung überhöhte Entschädigungsforderungen gestellt würden.
- 7 Lügen sonach die für das Vorhaben zu lösenden Probleme zumindest nicht schwerpunktmäßig auf dem Gebiet der städtebaulichen Ordnung, so schieden auch die §§ 85 ff. BBauG als Rechtsgrundlage für die Enteignung aus. Auf die noch weitgehend ungeklärten Konkurrenzfragen bei sich überschneidenden enteignungsrechtlichen Grundlagen nach Bundes- und nach Landesrecht brauche daher hier nicht näher eingegangen zu werden.
- 8 Auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für die Enteignung des Parkplatzes mit Zufahrt und Öltankbereich seien gegeben. Das Wohl der Allgemeinheit erfordere die Enteignung; ihr Zweck könne nicht auf andere zumutbare Weise, insbesondere auch nicht

aus dem Grundbesitz der Beigeladenen, erreicht werden (Art. 3 Abs. 1 BayEG). Die auf der zu enteignenden Grundstücksfläche geschaffenen Parkplätze für etwa 43 Personenkraftwagen könnten je nach der Zahl der Besucher von Veranstaltungen des Bürgerhauses den Mindestbedarf an Stellplätzen decken.

- 9 Ausweislich der beigezogenen Enteignungsakten des Landratsamtes M habe sich die Beigeladene auch ernsthaft bemüht, die für den Parkplatz mit Zufahrt und Öltankbereich erforderlichen Grundstücksflächen zu angemessenen Bedingungen freihändig zu erwerben (Art. 3 Abs. 2 Nr. 1 BayEG). Sie habe ihrem Kaufangebot vom 16. Februar 1979 ein Gutachten des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten beim Landkreis München zum Wertermittlungstichtag 15. November 1978 zugrunde gelegt. Dieses Gutachten habe die fraglichen Grundstücksteilflächen als Gemeinbedarfsflächen eingestuft und als solche mit 35 % des Verkehrswertes von baureifem Land (im konkreten Fall rund 90 DM je Quadratmeter) bewertet. Die vom Kläger zusätzlich geltend gemachten Schäden beim Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen wären erst zu berücksichtigen gewesen, wenn sie zusammen mit dem landwirtschaftlichen Bodenwert den im Angebot zugrunde gelegten Wert von 90 DM je Quadratmeter Grundstücksfläche übersteigen sollten. Für eine solche Annahme hätten sich keine hinreichenden Anhaltspunkte ergeben. Im übrigen genüge dem Erfordernis des Art. 3 Abs. 2 Nr. 1 BayEG ein vertretbares Angebot, das nicht unbedingt die Höhe der später festgesetzten Enteignungsentschädigung erreicht haben müsse.
- 10 Der Rechtmäßigkeit des Enteignungsbeschlusses stehe auch nicht entgegen, daß die zu enteignenden Teilflächen noch nicht vermessen seien (vgl. Art. 31 Abs. 1 BayEG) und daß im angefochtenen Enteignungsbeschuß selbst eine zeichnerisch eindeutige Abgrenzung zwischen dem für den Parkplatz mit Zufahrt und Öltankbereich einerseits und dem für das Rasenspielfeld andererseits benötigten Grund fehle. Diese erst durch die Teilaufhebung des Enteignungsbeschlusses eingetretene Unbestimmtheit lasse sich dadurch beheben, daß auf den vorausgegangenen Besitzzeiweisungsbeschuß des Landratsamtes M vom 21. Mai 1979 zurückgegriffen werde. In den diesem Beschuß beigegebenen Plänen sei eine hinreichend deutliche Abgrenzung des Parkplatzes mit Zufahrt und Öltankbereich zum Rasenspielfeld hin zeichnerisch eingetragen. Soweit der angefochtene Beschuß die Enteignung von Teilflächen für die Anlegung eines sog. Rasenspielfeldes ausspreche, habe das Verwaltungsgericht ihn im Ergebnis zu Recht als rechtswidrig aufgehoben.
- 11 Mit der Revision macht der Kläger geltend, die Enteignung dürfe nicht nach dem Bayerischen Enteignungsgesetz, sondern allenfalls nach dem Bundesbaugesetz auf der Grundlage eines - hier nicht vorhandenen - Bebauungsplans vorgenommen werden. Das Berufungsgericht habe ferner verkannt, daß § 125 Abs. 1 BBauG bei der Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetze. Wenn das Berufungsgericht meine, daß auch die Erschließung des vom Kläger teils geplanten, teils schon verwirklichten Aussiedlerhofes südwestlich des Bürgerhauses ohne aufwendige Bauleitplanung durch eine straßenrechtliche Sondernutzung zufriedenstellend geregelt werden könne, dann sehe diese "zufriedenstellende Regelung" so aus, daß außerhalb der geschlossenen Ortslage auf freier Strecke der stark frequentierten Bundesstraße eine Zufahrt dem landwirtschaftlichen Verkehr des Klägers eröffnet werden solle. Es bedürfe keines Hinweises, daß diese Zufahrt ausgesprochen unfallträchtig sei und aus straßenverkehrsmäßigen Gründen und Haftungsgründen überhaupt nicht akzeptiert werden könne.

- 12 Ferner seien die Standortwahl und die Frage der Zweckmäßigkeit des Enteignungsvorhabens im Rahmen des Enteignungsverfahrens ungeprüft gelassen worden. Mehrere Lösungsmöglichkeiten, die sich bei der Standortwahl und der Zweckmäßigkeit des Bürgerhauses angeboten hätten, seien innerhalb des Enteignungsverfahrens außer Betracht gelassen worden. Schließlich habe das Berufungsgericht fälschlich angenommen, daß der Kläger überhöhte Entschädigungsforderungen stelle.
- 13 Der Kläger beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit darin zu seinem Nachteil erkannt worden ist, und auch insoweit die Berufungen des Beklagten und der Beigeladenen zurückzuweisen.
- 14 Der Beklagte und die Beigeladene beantragen, die Revision zurückzuweisen. Sie verteidigen das Berufungsurteil.

### **Entscheidungsgründe**

- 15 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht (§ 144 Abs. 3 Nr. 2 VwGO). Das angefochtene Urteil verstößt gegen revisibles Recht (§ 137 Abs. 1 VwGO).
- 16 Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Enteignung für den Parkplatz des Bürgerhauses nebst Zufahrt und Tanklagerbereich ihre Rechtsgrundlage in dem Bayerischen Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung vom 25. Juli 1978 (GVBl. S. 625) - BayEG - findet. Nach Art. 1 Abs. 1 Satz 1 BayEG kann enteignet werden, um Vorhaben zu verwirklichen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, insbesondere der Körperertüchtigung (Satz 2 Nr. 1), Zwecken der Kultur (Satz 2 Nr. 2) und der Erfüllung gemeindlicher Pflichtaufgaben (Satz 2 Nr. 6). Nach den irrevisiblen Feststellungen des Berufungsgerichts dient das Bürgerhaus der Gemeinde P diesen Zwecken. Der Parkplatz, die Zufahrt und das Gelände für das Tanklager werden - wie das Berufungsgericht weiter festgestellt hat - für den Betrieb des Bürgerhauses benötigt; es ist daher richtig, die Zulässigkeit der Enteignung dieser Flächen an den Zwecken zu messen, denen das Bürgerhaus dient (BU S. 11).
- 17 Die Enteignung nach den Vorschriften des Bayerischen Enteignungsgesetzes ist im vorliegenden Fall bundesrechtlich nicht ausgeschlossen. Der Senat teilt insbesondere nicht die Auffassung der Revision, daß die Enteignung allenfalls nach dem Bundesbaugesetz auf der Grundlage eines - hier nicht vorhandenen - Bebauungsplans hätte vorgenommen werden dürfen. § 85 BBauG gestattet die Enteignung "nach diesem Gesetz" nur zu städtebaulichen Zwecken, so in Abs. 1 Nr. 1, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Damit hat der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen, um Festsetzungen eines Bebauungsplans zu verwirklichen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert (§ 87 Abs. 1 BBauG). Er hat aber nicht bestimmt, daß die Enteignung nur nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vorgenommen werden darf, wenn das anderen Zwecken dienende Vorhaben auch städtebaulich relevant ist. Vielmehr bleiben gemäß § 85 Abs. 2 Nr. 1 BBauG die Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten - städtebaulichen - Zwecken unberührt. Damit hat der Gesetzgeber das Nebeneinander der auf unterschiedliche Zwecke ausgerichteten Rechtsgrundlagen der Enteignung bekräftigt, und zwar im Einklang damit, daß der für das Bodenrecht zuständige Bundesgesetzgeber nicht dafür kompetent ist, die Vorrangigkeit seiner städtebaulich orientier-

ten Enteignungsregelung (vgl. Art. 74 Nr. 14, 18 GG) gegenüber den in der Kompetenz des Landesgesetzgebers gelegenen Enteignungsregelung zu bestimmen. Gemäß § 186 Abs. 1 BBauG treten nur diejenigen Vorschriften außer Kraft, deren Gegenstand im Bundesbaugesetz geregelt sind; das sind die die Enteignung zu städtebaulichen, nicht jedoch zu anderen Zwecken regelnden Vorschriften.

- 18 Es ist insbesondere bei der Planung kommunaler Einrichtungen (z.B. eines Bürgerhauses) nicht ausgeschlossen, daß mit einem Vorhaben mehrere Zwecke verfolgt werden, die jeder für sich nach dem jeweiligen Gesetz die Enteignung rechtfertigen. So mag es den Fall geben, daß für die beabsichtigte Errichtung einer bestimmten öffentlichen oder Gemeinbedarfs-Einrichtung die Enteignung von Grundstücken auf landesrechtlicher Grundlage in Betracht kommt und daß für eben diese - in einem Bebauungsplan festgesetzte - Einrichtung auch die Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Betracht kommt, weil ohne deren Errichtung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu gewährleisten wäre. Wenngleich in solchen Fällen die Zwecke der Bauleitplanung und die der allgemeinen Daseinsvorsorge der Sache nach durch ein und dieselbe Maßnahme zu fördern sind, folgt daraus jedoch nicht, daß die Durchsetzung des Vorhabens im Wege der Enteignung sodann ausschließlich aufgrund der §§ 85 ff. BBauG erfolgen darf, und zwar selbst dann nicht, wenn das Vorhaben etwa schwerpunktmäßig durch städtebauliche Belange gekennzeichnet ist. Dagegen spricht zunächst, daß eine Abgrenzung nach sachlichen Schwerpunkten erhebliche Schwierigkeiten bereiten und Unsicherheiten hervorrufen würde und daher wenig praktikabel wäre. Die Einschätzung, welche Zwecke mit dem Vorhaben schwerpunktmäßig verfolgt werden, setzt Bewertungen und Gewichtungen voraus, die für subjektive Anschauungen besonders offen sind. Diese Lösung ist aber nicht nur unpraktikabel, sie ist auch rechtlich nicht geboten. Die Regelung des § 85 Abs. 2 Nr. 1 BBauG, daß Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten (städtebaulichen) Zwecken unberührt bleiben, gilt nämlich ohne inhaltliche Einschränkung gerade auch für den Fall, daß die "anderen Zwecke" in der konkreten Verfolgung eines Vorhabens sich mit gleichgerichteten städtebaulichen Zwecken treffen. Daß unter solchen Umständen stets die enteignungsrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes vorrangig seien oder daß über die Vorrangigkeit nach Maßgabe des jeweiligen Schwerpunktes zu befinden sei, ist weder dem Wortlaut noch dem Sinn der gesetzlichen Regelung zu entnehmen. Nur wenn feststeht, daß ausschließlich zu einem städtebaulichen Zweck enteignet werden soll, oder wenn nach den Umständen des Einzelfalles von "anderen Zwecken" ernsthaft nicht die Rede sein kann, sind allein die §§ 85 ff. BBauG anzuwenden (so im Ergebnis schon Beschluß des Senats vom 23. Dezember 1980 - BVerwG 4 B 203.80 - (Buchholz 406.11 § 85 BBauG Nr. 1); vgl. ferner BGH, Urteil vom 1. Juni 1978 - III ZR 170/76 - NJW 1978, 2093).
- 19 Diese Lösung führt nicht etwa dazu, daß die Gemeinde ihre Pflicht zur Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BBauG) dadurch umgehen könnte, daß sie ohne eine solche Planung die Enteignung auf einer einschlägigen landesrechtlichen Grundlage beantragt. Dieser Weg würde schon deshalb nicht weiterführen, weil sich ein planungsbedürftiges Vorhaben im unbeplanten Innenbereich regelmäßig nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und im Außenbereich öffentliche Belange beeinträchtigen wird und mithin nicht nach §§ 34, 35 BBauG genehmigungsfähig wäre. Die Enteignung zur Durchsetzung eines rechtswidrigen Vorhabens ist - wie noch ausgeführt wird - unzulässig, weil sie nicht dem Wohl der Allgemeinheit dient (Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG).

- 20 Das Berufungsgericht hat angenommen, daß die §§ 85 ff. BBauG hier als Rechtsgrundlage der Enteignung ausscheiden, weil die für das Vorhaben zu lösenden Probleme zumindest nicht schwerpunktmäßig auf dem Gebiet der städtebaulichen Ordnung lägen. Es hat damit auf ein Abgrenzungskriterium abgestellt, auf das es nach den obigen Ausführungen nicht ankommt. Dennoch ist seine Auffassung im Ergebnis richtig. Denn die Einrichtung des Bürgerhauses einschließlich der hier in Rede stehenden Parkflächen usw. ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keine städtebauliche Maßnahme. Die Enteignung zu anderen Zwecken der genannten Art bleibt auch hier gemäß § 85 Abs. 2 BBauG unberührt.
- 21 Das Berufungsurteil verstößt ferner nicht - wie die Revision meint - gegen § 125 BBauG, wonach die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze einen Bebauungsplan voraussetzt. Es geht hier nämlich nicht um die Herstellung eines öffentlichen Platzes, vielmehr sollen die Parkflächen ohne Widmung für einen öffentlichen Zweck einem nur begrenzten Benutzerkreis offengehalten werden. Ob dies landesstraßenrechtlich zulässig ist, muß hier nicht entschieden werden. Denn eine etwa landesrechtlich nicht zulässige Maßnahme würde gleichermaßen eine Planungspflicht nach § 125 BBauG nicht hervorgerufen. Hinzu kommt, daß § 125 BBauG keine über die Voraussetzungen der einschlägigen Enteignungsgesetze hinausgehenden zusätzlichen Enteignungsvoraussetzungen statuiert. Die Regelung betrifft nur die Rechtmäßigkeit der Herstellung der öffentlichen Straße oder des öffentlichen Platzes. Auf welche Weise die Öffentlichkeit der Straße rechtlich verankert wird und auf welche Weise dabei insbesondere entgegenstehende Eigentumsrechte Dritter überwunden werden, ist durch § 125 BBauG nicht geregelt (Beschluß vom 24. November 1986 - BVerwG 4 B 216.86 -).
- 22 Das Berufungsurteil wird jedoch den Anforderungen des Art. 14 Abs. 3 Sätze 1 und 2 GG nicht gerecht. Die Enteignung dient nämlich dann nicht dem Wohl der Allgemeinheit und ist auch nicht gesetzmäßig, wenn mit ihr ein Vorhaben verwirklicht werden soll, das rechtswidrig ist. Der verfassungsrechtliche Eigentumsschutz gewährt ein Abwehrrecht gegenüber Eingriffen in das Eigentum auch dann, wenn die Rechtswidrigkeit des Vorhabens aus objektivrechtlichen Vorschriften und nicht nur dann, wenn sie aus drittschützenden Vorschriften herzuleiten ist (vgl. BVerwGE 67, 74 (76)). Im vorliegenden Fall bestehen Bedenken gegen die bebauungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens; ferner ist ungeklärt, ob die Regelung hinsichtlich der Zufahrt zum klägerischen Anwesen mit bundesfernstraßenrechtlichen Vorschriften in Einklang steht. Das Berufungsgericht durfte die Rechtmäßigkeit des Enteignungsbeschlusses nicht bestätigen, ohne diese Bedenken auszuräumen. Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsurteils erlauben es dem Senat nicht, dies nachzuholen (vgl. § 144 Abs. 4 VwGO). Dazu ist im einzelnen zu bemerken:
- 23 Da die aus dem Eigentum des Klägers in Anspruch genommenen Flächen der Einrichtung von unselbständigen Nebenanlagen (insbesondere Parkflächen) des Bürgerhauses dienen sollen, ist auf die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt abzustellen. Ist nämlich ein Vorhaben rechtswidrig genehmigt worden, dient es letztlich nicht dem Wohl der Allgemeinheit, so daß auch die Inanspruchnahme der Flächen für Nebenanlagen nicht gerechtfertigt ist.
- 24 Die bebauungsrechtliche Zulässigkeit des Bürgerhauses in einem unbeplanten Gebiet richtet sich in erster Linie danach, ob es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BBauG) oder im Außenbereich (§§ 19 Abs. 1 Nr.3, 35 BBauG) liegt. Die-

sen wesentlichen Unterschied, der für die Voraussetzungen der Rechtmäßigkeit des Vorhabens maßgeblich ist, hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Es hat sich hierzu im wesentlichen nur mit der Frage befaßt, ob für das Vorhaben ein Bebauungsplan hätte aufgestellt werden müssen. Diese Frage stellt sich aber von vornherein nicht, wenn das Vorhaben vor Errichtung des Bürgerhauses im unbeplanten Innenbereich lag (BVerwGE 61, 128 (133)). Dann hätte vielmehr aus der beachtlichen Umgebung des Vorhabens ein Rahmen für die Art und das Maß der zulässigen Bebauung entnommen und ferner geprüft werden müssen, ob das Vorhaben sich hierin einfügt. Das ist in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben den durch seine Umgebung gesetzten Rahmen einhält, es sei denn, es ist "rücksichtslos". Auch wenn das Vorhaben den Rahmen nicht einhält, kann es dennoch zulässig sein, wenn bewältigungsbedürftige Spannungen weder begründet noch erhöht werden (vgl. dazu im einzelnen BVerwGE 55, 369 (385 ff.), 75, 34 (43); Urteil vom 18. Februar 1983 - BVerwG 4 C 18.81 - (Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 90 S. 21 (28))). Das Berufungsgericht hat dies nicht geprüft, sondern nur ausgeführt, die Situation des Grundstücks sei durch die auf dem Nachbargrundstück vorhandene Volksschule mit Allwetteranlage und Sportplatz in einer Weise vorgeprägt, daß sich die Nutzung als Bürgerhaus in die Umgebung nahezu problemlos einfüge. Das reicht einschließlich der weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts zur Frage des Immissionssschutzes weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht aus, um die bebauungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BBauG zu begründen.

- 25 Im Außenbereich - auch insoweit ist maßgebend, ob das Grundstück vor seiner Bebauung mit dem Bürgerhaus im Außenbereich lag - wäre das Vorhaben nur zulässig gewesen, wenn - da eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BBauG offensichtlich ausscheidet - seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt hätte (§ 35 Abs. 2 BBauG). Das Vorhaben dürfte dann insbesondere nicht Belange des Natur- und Landschaftsschutzes der oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (§ 35 Abs. 3 BBauG). Das hat das Berufungsgericht nicht geprüft. Die von ihm statt dessen erörterte Frage, ob das Vorhaben nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans hätte verwirklicht werden dürfen, trifft also zumindest nicht den Kern der Sache. Übrigens ist ein solches Planungserfordernis selbst gegenüber Vorhaben im Außenbereich als (hinderlicher) öffentlicher Belang nur anerkannt, wenn es der Bebauungsplanung deshalb bedarf, weil das Vorhaben einen ungewöhnlich großen Umfang hat und sich daraus ergibt, daß es eine "Koordinierung der Interessen nach innen" und in diesem Zusammenhang eine "spezifisch planerische und für das Ergebnis gleichsam amtlich einstehende Abwägung erfordert" (BVerwGE 61, 128 (133)).
- 26 Die Frage, ob die in Rede stehenden Flächen dem Innenbereich oder dem Außenbereich angehören, durfte hier auch deshalb nicht offenbleiben, weil davon - wie noch ausgeführt wird - auch die Höhe der Entschädigung abhängen kann.
- 27 Die bebauungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens darf hier schließlich nicht mit dem Hinweis offengelassen werden, daß die für das Bürgerhaus erteilte Baugenehmigung inzwischen bestandskräftig sei. Ob Bestandskraft insbesondere auch gegenüber dem Kläger eingetreten ist, hat das Berufungsgericht bisher nicht festgestellt. Wäre die Baugenehmigung dem Kläger gegenüber bestandskräftig geworden, so könnte dies dem Kläger nach dem Grundsatz von Treu und Glauben möglicherweise nicht entgegengehalten werden; denn die Gemeinde hatte durch den Abschluß eines privatrechtlichen Tauschvertrages dem Kläger die Veranlassung genommen, gegen die Genehmigung des Vorhabens vorzugehen. Davon abgesehen hätte der Kläger mit dem Widerspruch gegen die



Baugenehmigung nur nachbarschützende Rechte geltend machen können, um die es hier anscheinend nicht oder jedenfalls nicht ausschließlich geht. Einen Verstoß gegen objektives - nicht drittschützendes - Recht konnte der Kläger erst gegenüber der Enteignung rügen (vgl. BVerwGE 67, 74). Dies geltend zu machen, kann er auch durch die etwaige Bestandskraft der Baugenehmigung nicht gehindert sein.

- 28 Das Berufungsurteil wirft ferner hinsichtlich der Zufahrt zum klägerischen Anwesen Fragen auf, ohne deren Klärung das Berufungsgericht die Rechtmäßigkeit des Enteignungsbeschlusses nicht hätte aussprechen dürfen. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Erschließung des teils geplanten, teils schon verwirklichten Aussiedlerhofs könne durch eine straßenrechtliche Sondernutzung zufriedenstellend geregelt werden, reicht hierzu nicht aus. Offen ist insbesondere, ob und in welcher Weise der Kläger das Anbauverbot des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG überwinden kann (vgl. § 9 Abs. 3 und 8 FStrG). Ob dem Kläger eine Sondernutzungserlaubnis (§ 8 FStrG) erteilt wird, ist nicht gesichert. Das Risiko, nach Enteignung der gegenwärtig der Zufahrt zu seinem Anwesen dienenden Flächen demnächst ohne Zufahrtsmöglichkeit zu sein, darf nicht einseitig dem Kläger angelastet werden. Sollte der Hof durch die Enteignung der in Rede stehenden Flächen seine Zufahrt zu einer öffentlichen Straße und damit vielleicht sogar seine Existenzfähigkeit verlieren, wäre das Ausmaß des Eingriffs ungleich größer als der Entzug allein der hier in Rede stehenden Flächen. Das wäre sowohl für die Zulässigkeit der Enteignung als auch für die Höhe der Entschädigung von erheblichem Einfluß. Diese Frage darf daher nicht offenbleiben. Die Feststellungen des Berufungsgerichts erlauben es dem Senat nicht, diese Fragen abschließend zu beurteilen. Deshalb ist auch insofern die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht geboten (§ 144 Abs. 3 Nr. 2 VwGO).
- 29 Schließlich sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, dem Kläger sei ein angemessenes Kaufangebot gemacht worden, so nicht haltbar, weil die für den Wert des Grundstücks maßgebliche Qualität der Flächen nicht geklärt worden ist. Die Annahme, es handele sich um eine Gemeinbedarfsfläche, gibt dafür nichts her. Sie ist auch deshalb fehlerhaft, weil es nicht auf den erst noch zu schaffenden Zustand, sondern auf den Zustand vor Beginn der hier in Rede stehenden Maßnahmen ankommt (Anfang 1972); denn von diesem Zeitpunkt an war das Grundstück des Klägers von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen. Auch wenn die in Anspruch genommene Grundfläche des Klägers zu diesem Zeitpunkt möglicherweise (noch) im Außenbereich lag, könnte sie etwa als Bauerwartungsland anders einzustufen gewesen sein, als nach dem für Gemeinbedarfsflächen angesetzten Wert von 35 % des Verkehrswertes von baureifem Land. Auch insofern fehlen dem Revisionsgericht für eine abschließende Beurteilung hinreichende tatsächliche Feststellungen.
- 30 Die Teilaufhebung des angefochtenen Enteignungsbeschlusses ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Das Revisionsgericht hat es ferner hinzunehmen, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts eine hinreichend deutliche Abgrenzung der nach dem Beschluß noch zur Enteignung anstehenden Restflächen möglich ist.
- 31 Es ist ferner nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht seine Kostenentscheidung durch Beschluß vom 8. Juli 1983 dahin berichtigt hat, daß die Entscheidungen in Nr. I 2 und III jeweils den Zusatz erhalten, "hierzu gehören auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen". Entgegen der Auffassung der Revision handelt es sich hierbei nicht um eine - wegen Fristablaufs unzulässige (§ 120 Abs. 2 VwGO) - Urteilsergänzung. Es liegt nämlich auf der Hand, daß die außergerichtlichen Kosten eines Beigeladenen der Sache nach mitumfaßt sind, wenn unter Einschluß dieses Beigeladenen eine quotenmä-

ßige Kostenverteilung zwischen den Verfahrensbeteiligten vorgenommen wird. Die gegenteilige Entscheidung, daß der Beigeladene zwar einen Bruchteil der Kosten trägt, jedoch seine außergerichtlichen Kosten zusätzlich selbst tragen muß, wäre so ungewöhnlich, daß dies nicht anzunehmen ist, ohne daß dafür besondere Gründe genannt sind. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, es habe die Erstattungsfähigkeit der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Kostenfolge von vornherein gewollt und daher nicht erst nachträglich so entschieden, sind daher nicht zu beanstanden.