

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 108/65

URTEIL

Verkündet am

7. Juli 1966
Groß, Justiz-
angestellte

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend das Grundstück B [REDACTED]-W [REDACTED],
B [REDACTED] Straße [REDACTED]

Beteiligte:

1. B [REDACTED],
vertreten durch den Senator für Finanzen,
Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin
für das gerichtliche Verfahren, Anschluß-
berufungsführerin und Revisionsführerin,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
2. Lieselotte G [REDACTED] geb. Sch [REDACTED], B [REDACTED]
(Sch [REDACTED]), Schm [REDACTED] Straße [REDACTED],
Grundstückseigentümerin, Antragstellerin
für das gerichtliche Verfahren, Berufungs-
und Revisionsführerin,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -
3.
4.
5. Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch den Vorsteher des Finanzamts
K [REDACTED]-Süd von B [REDACTED],
Hypothekengewinnabgabegläubigerin,
6. Senator für Bau- und Wohnungswesen,
Enteignungsbehörde.

Vollstreckbare
Ausfertigung ist
erteilt de

z.Hd.de RA.

am

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revisionen der Beteiligten zu 1. und 2. gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen beim Kammergericht in Berlin vom 29. März 1965 werden zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges haben die Beteiligten zu 1. 1/9 und die Beteiligten zu 2. 8/9 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Für die Verbreiterung der B- Straße in B- W- in dem Abschnitt zwischen der Uhlandstraße und der Blissestraße benötigte die Beteiligte zu 1. (im folgenden Enteignungsbegünstigte genannt) eine Teilfläche von 546 qm des 884 qm großen, im Eigentum der Beteiligten zu 2. (im folgenden Eigentümerin genannt) stehenden Grundstücks B- Straße 132/133. Auf dem Grundstück befand sich ein im Jahre 1895 erbautes Vorderhaus mit zwei Seitenflügeln, die zu etwa 1/3 auf dem zu enteignenden Teil standen und im übrigen auf den nicht zu enteignenden Teil hinausragten. An die Südseite des Grundstücks grenzt das im Eigentum der Enteignungsbegünstigten stehende Grundstück Wi- 26.

- 3 -

Nachdem Verhandlungen über einen freihändigen Ankauf gescheitert waren, leitete die Enteignungsbegünstigte auf Grund eines ihr durch Senatsbeschluß vom 10. Februar 1959 (Amtsblatt für B. S. 304) verliehenen Enteignungsrechts mit Antrag vom 18. März 1960 das Enteignungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach dem Preussischen Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren (PrEnteigG) vom 26. Juli 1922 (PrGS 211) in Verbindung mit dem Preussischen Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum (PrEnteigG) vom 11. Juni 1874 (PrGS 221 ff) ein.

Durch den Planfeststellungs- und Besitzeinweisungsbeschluß vom 8. Juni 1962 stellte der Senator für Bau- und Wohnungswesen als Enteignungsbehörde den Veranstaltungsplan endgültig fest und wies die Enteignungsbegünstigte mit Wirkung vom 15. Juni 1962 in den vorläufigen Besitz der Grundstücksteilfläche mit der Maßgabe ein, daß die Enteignungsbegünstigte den Abriß der baulichen Anlagen auf dem Gesamtgrundstück durchzuführen, die Restfläche von 338 qm der Eigentümerin abgeräumt zu übergeben habe, und daß sie der Eigentümerin für die Entziehung der Teilfläche und der baulichen Anlagen auf dem Gesamtgrundstück eine noch festzusetzende, vom Tage der vorläufigen Besitzeinweisung bis zum Tage der Auszahlung bzw. Hinterlegung mit 2 % über Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsende Entschädigung zu zahlen habe.

Den Planfeststellungs- und Besitzeinweisungsbeschluß focht die Eigentümerin mit Antrag auf gerichtliche Entscheidung an (O 14/62 Baul LG Berlin). Im Termin vor der Baulandkammer vom 1. Oktober 1962 gab die Enteignungsbegünstigte eine Erklärung dahin ab, daß B. die Mieten in der bisherigen zwischen der Eigentümerin und



dem Tiefbauamt Wi [REDACTED] vereinbarten Höhe an die Eigentümerin weiterzahlen werde, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, in dem nach § 5 PrEnteigG das Eigentum an der enteigneten Grundstücksteilfläche auf B [REDACTED] als Enteignungsbegünstigte übergegangen sei. Nach dieser Erklärung nahm die Eigentümerin ihren gegen den Planfeststellungs- und Besitzeinweisungsbeschluß gerichteten Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurück. Anläßlich eines am 4. Oktober 1962 vor der Enteignungsbehörde während des Entschädigungsfeststellungsverfahrens abgehaltenen Termins erklärte die Eigentümerin, daß sie auf eine Verzinsung des noch festzusetzenden Entschädigungsbetrages für die Zeit verzichte, für welche B [REDACTED] den Mietausfall erstatte, während die Enteignungsbegünstigte erklärte, daß sie für die Zeit vom 1. Juni 1962 bis zum Beginn des Abrisses der baulichen Anlagen den Mietausfall in Höhe von 5.500,- DM monatlich und danach in Höhe von 5.254,10 DM monatlich zahlen werde.

In dem Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluß vom 8. November 1962, zugestellt der Eigentümerin am 17. November 1962 und der Enteignungsbegünstigten am 19. November 1962, setzte die Enteignungsbehörde die Entschädigung der Eigentümerin auf 483.240,- DM fest. Sie folgte hierbei im wesentlichen dem von ihr u.a. eingeholten Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in B [REDACTED] vom 13. Juli 1962. In ihrem Beschluß ordnete die Enteignungsbehörde ferner an, daß der Betrag von 483.240,- DM, aus dem die Hypothekengläubiger zu befriedigen seien, von der Enteignungsbegünstigten unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen sei mit Ausnahme des im Entschädigungsbetrag enthaltenen anteilsmäßigen Ablösungsbetrages für die auf der ent-

eigneten Teilfläche lastende Hypothekengewinnabgabe, der von der Enteignungsbegünstigten einzubehalten sei. Durch den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluß wurden ferner die Entschädigungen dreier Mieter festgesetzt, u.a. die Entschädigung der bis zum Berufungsverfahren noch Beteiligten zu 3. In dem Beschluß ist schließlich noch ausgesprochen, daß die Beteiligten ihre Kosten selbst zu tragen haben. In den Gründen des Beschlusses ist u.a. ausgeführt, daß das Eigentum nach Hinterlegung der Hauptentschädigung und nach Zahlung der gesondert festgesetzten Entschädigungsbeträge gemäß § 5 PrEnteigG auf die Enteignungsbegünstigte übergehe und daß eine Verzinsung des Hauptentschädigungsbetrages nicht anzuordnen gewesen sei, weil sich die Beteiligten über die Weiterzahlung des Mietausfalls durch die Enteignungsbegünstigte an die Eigentümerin bis zum Eigentumsübergang geeinigt hätten.

Die Enteignungsbegünstigte hat einen Betrag von 459.929,98 DM, das sind 483.240,- DM abzüglich des anteiligen Ablösungsbetrages der Hypothekengewinnabgabe, am 19. Dezember 1962 hinterlegt. Am 6. März 1963 ist der von der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Ch[redacted] nicht verzinste Betrag an die Eigentümerin ausbezahlt worden. Bis einschließlich Dezember 1962 hat die Enteignungsbegünstigte gemäß der Vereinbarung vom 1./4. Oktober 1962 der Eigentümerin den Mietausfall erstattet.

Gegen den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluß vom 8. November 1962 haben die Enteignungsbegünstigte am 13. Dezember 1962 und die Eigentümerin am 14. Dezember 1962 bei der Enteignungsbehörde Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Die Enteignungsbegünstigte hat vorgetragen: Es sei nicht gerechtfertigt, daß die Enteignungsbehörde den Anpassungsabschlag gemäß § 13 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Verkehrswert-VO) vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) entgegen dem Gutachten des Gutachterausschusses von 20 % auf 10 % reduziert habe. Die sich aus dem Gutachten des Gutachterausschusses ergebende Summe von 465.000,- DM sei daher um den Wert der der Eigentümerin verbliebenen Restfläche (338 qm x 120 DM = 40.560 DM) auf 424.400,- DM zu kürzen.

Die Enteignungsbegünstigte hat demgemäß beantragt, die Enteignungsentschädigung für die enteignete Teilfläche einschließlich der Entschädigung für alle Baulichkeiten auf 424.440,- DM festzusetzen.

Die Eigentümerin hat mit ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung folgende Anträge gestellt:

Unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses der Enteignungsbehörde vom 8. November 1962 die Sache zur anderweiten Entscheidung an die Enteignungsbehörde zurückzuverweisen, hilfsweise, der Eigentümerin die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen der Versäumung der Frist des § 100 Abs. 6 BBauG zu gewähren,

weiterhin hilfsweise,

1. unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses vom 8. November 1962 die für die Eigentümerin zu leistende Entschädigung für die Enteignung einer Teilfläche von 546 qm sowie aller baulichen Anlagen auf dem 884 qm großen Gesamtgrundstück auf 835.863,63 DM festzusetzen,
2. zu erkennen, daß das Eigentum der Teilfläche von 546 qm des Grundstücks nach Hinterlegung bzw. Zahlung der rechtskräftig zugunsten der Grundstückseigentümerin festgesetzten Entschädigung auf das Land Berlin übergehe,

3. zu erkennen, daß das Land Berlin an die Eigentümerin seit dem 1. Januar 1963 monatlich 5.254,10 DM unter Abzug der von der Eigentümerin vom Zeitpunkt der Auszahlung des Betrages von 454.929,98 DM bezogenen Zinsen bis zu dem Zeitpunkt zu zahlen hat, zu dem die rechtskräftig zugunsten der Eigentümerin festgesetzte Entschädigung an diese vollständig gezahlt worden ist,
4. die Entscheidung der Enteignungsbehörde, daß die Beteiligten ihre Kosten selbst zu tragen haben, aufzuheben.

Zur Begründung ihres Hauptantrages auf Zurückverweisung hat die Eigentümerin vorgetragen:

In dem Verwaltungsverfahren sei nicht berücksichtigt worden, daß sie gemäß §§ 100, 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG Entschädigung in Land beanspruchen könne. Ein entsprechendes Verlangen wolle sie jetzt stellen. Zu ihrer teilweisen Entschädigung müsse ihr die Enteignungsbegünstigte von dem ihr gehörenden Nachbargrundstück Wi [REDACTED] 26 den für ihre Baumaßnahmen nicht benötigten etwa 360 qm großen Teil auf der Südseite zuweisen. Der hierauf gerichtete Antrag sei noch rechtzeitig gestellt, denn die in § 100 Abs. 6 BBauG bestimmte Frist habe noch nicht zu laufen begonnen, weil die mündliche Verhandlung bei der Enteignungsbehörde schon zu einer Zeit begonnen habe, zu der das Bundesbaugesetz noch nicht gegolten habe. Da die Enteignungsbehörde die Entschädigung in Land festzusetzen habe, bedürfe es der Zurückverweisung des Verfahrens an sie, damit sie ihre unvollständige Entscheidung hinsichtlich der Entschädigung in Land ergänze. Sollte die Frist des § 100 Abs. 6 BBauG verstümt sein, bedürfe es der gemäß § 233 ZPO in Verbindung mit § 161 BBauG hilfsweise beantragten Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Gerechtfertigt sei der Wieder-

einsetzungsantrag durch das Verhalten von Bediensteten der Enteignungsbegünstigten. Diese hätten ihr zu wiederholten Malen die Übereignung von Teilen des Nachbargrundstückes Wil[REDACTED] 26 zugesagt. In dem Schreiben vom 12. März 1964 habe dann aber die Enteignungsbegünstigte Kaufverhandlungen abgelehnt. Dadurch sei für sie eine völlig neue Lage entstanden.

Zur Begründung ihres Hilfsantrages, die Enteignungsentschädigung auf 835.863,63 DM festzusetzen, hat die Eigentümerin folgende Einzelposten in Rechnung gestellt:

Substanzwert des enteigneten Grundstücksteils	735.323,42 DM
Kosten für den Wiedererwerb eines gleichwertigen Grundstücks	80.885,57 DM
Entschädigung für den Verlust aus der Vermietung von Reklameflächen an ihrem Hause	8.000,-- DM
Entschädigung für im Enteignungsverfahren entstandene Anwaltskosten	10.104,64 DM
Entschädigung für Kosten des im Enteignungsverfahren zugezogenen Sachverständigen Dr. Runge	1.550,-- DM
	835.863,63 DM.

Im einzelnen hat die Eigentümerin hierzu vorgetragen:

Der Substanzwert von 735.323,42 DM ergebe sich bei einer Berichtigung der dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte unterlaufenen Fehler. Bei der Verzinsung des Bodenwertes habe nur die enteignete Teilfläche von 546 qm und nicht die gesamte Grundstücksfläche von 884 qm zugrundegelegt werden dürfen. Eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren des Gebäudes sei ungerechtfertigt. In Betracht kämen unter Berücksichtigung des Umbaues und der

Erneuerung wesentlicher Teile des Gebäudes mindestens 40 Jahre. Die Verwaltungskosten betrügen nur 4 % und nicht 5 %. Dies ergebe sich daraus, daß die Eigentümerin das Grundstück selbst verwalte. Für die Instandsetzung der Wohnflächen seien nicht 3,50 DM, sondern nur 3,-- DM je qm anzusetzen. Bei dem Mietwagnis könne ein Unterschied zwischen Wohnungsnutzflächen und Geschäftsnutzflächen nicht gemacht werden. Es kämen nur jeweils 2 % in Betracht. Als Sollzinssatz könnten nicht 6,5 %, sondern nur 5,5 % zugrundegelegt werden. Ein Abzug zur Anpassung des Ertragswerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sei in jedem Falle ungerechtfertigt. Die Wiedererwerbskosten für ein neues Grundstück könne die Eigentümerin in Höhe eines Erfahrungssatzes von 11 % des errechneten Betrages verlangen, weil zu ihrer Entschädigung der Erwerb eines gleichwertigen Grundstücks erforderlich sei. In den Wiedererwerbskosten seien die Grunderwerbssteuer, die Maklerprovision und Gerichts- und Notarkosten enthalten. Durch die Vermietung der Reklameflächen seien jährlich 1.600,- DM eingenommen worden. Fünf Jahre hindurch wäre noch sicher die Vermietung der Reklameflächen möglich gewesen. Dem von der Enteignung Betroffenen könne nicht zugemutet werden, die durch Hinzuziehung eines Rechtsanwalts in dem Verwaltungsverfahren entstandenen Kosten zu tragen. Diese müßten ihm erstattet werden. Aus dem gleichen Grunde bestehe auch ein Anspruch auf Erstattung der im Verwaltungsverfahren für einen Sachverständigen vom Eigentümer aufgewendeten Kosten.

Zu ihren weiteren Hilfsanträgen, nämlich zu erkennen, daß der Eigentumsübergang erst nach Hinterlegung bzw. Zahlung der rechtskräftig festgesetzten Entschädigung

erfolge, und daß die Enteignungsbegünstigte verpflichtet sei, bis zu diesem Zeitpunkt die vereinbarte Entschädigung für die vorzeitige Besitzeinweisung zu zahlen, hat die Eigentümerin vorgetragen:

Der antizipierte Eigentumswechsel des § 5 PrVEnteigG verstoße gegen das Grundgesetz, das in Art. 14 Abs. 3 die vorherige Entschädigung verlange. Er verstoße auch gegen den Grundsatz, daß Enteignungen nur zulässig seien, wenn der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht zu erreichen sei. Der Eigentumswechsel im Zeitpunkt der Hinterlegung der Entschädigungssumme durch die Enteignungsbegünstigte sei nicht geboten gewesen, da diese sich ohnehin im Besitz der beanspruchten Teilfläche befunden habe. Zu dem Ergebnis, daß zu diesem Zeitpunkt noch nicht ein Eigentumsübergang erfolgt sei, führe auch die Überlegung, daß die Enteignungsbegünstigte nicht den vollen Entschädigungsbetrag hinterlegt, sondern den auf die Hypothekengewinnabgabe entfallenden Betrag zurückbehalten habe. Wegen der Unzulässigkeit des antizipierten Eigentumswechsels müsse die Enteignungsbegünstigte die im Verlaufe des Enteignungsverfahrens vereinbarte Besitzeinweisungsentschädigung von monatlich 5.254,10 DM bis zu dem Zeitpunkt weiterzahlen, in dem die rechtskräftig zugunsten der Eigentümerin festgesetzte Entschädigung an diese vollständig gezahlt worden sei.

Den Rechtsausführungen der Eigentümerin ist die Enteignungsbegünstigte entgegengetreten. Die Behauptung der Eigentümerin, Bedienstete der Enteignungsbegünstigten hätten dieser den Verkauf von Teilen des Grundstücks Wil [REDACTED] 26 zugesagt, hat sie in Abrede gestellt.

Die Baulandkammer des Landgerichts hat nach Einholung eines Ergänzungsgutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in B. vom 14. Februar 1964 die Anträge der Enteignungsbegünstigten und der Eigentümerin auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Mit ihrer Berufung hat die Eigentümerin eine Erhöhung der Enteignungsentschädigung nur noch auf 645.000,- DM begehrt. Hinsichtlich der Höhe der Enteignungsentschädigung hat sie sich wiederum auf angebliche Fehler bei der Errechnung der Entschädigung für den Rechtsverlust als solchen berufen. Zur Frage der Entschädigung in Land, einer Entschädigung für den Verlust der Einnahmen für die Reklameflächen und der Erstattung der Rechtsanwalts- und Sachverständigengebühren aus dem Verfahren vor der Enteignungsbehörde hat sie ihren erstinstanzlichen Sachvortrag wiederholt. Schließlich hat sie weiterhin die Auffassung vertreten, daß der Eigentumsübergang noch nicht eingetreten sei und daß die Enteignungsbegünstigte folglich den Mietausfall gemäß der Vereinbarung vom 1./4. Oktober 1962 weiterhin zu erstatten habe. Sie hat dies jedoch nur zur hilfsweisen Begründung ihres Hauptantrages vorgetragen, ohne hierzu einen besonderen Berufungsantrag zu formulieren.

Demgemäß hat die Eigentümerin in der Berufungsinstanz beantragt,

die zu leistende Entschädigung einschließlich des zu zahlenden Mietausfalls für die Enteignung einer Teilfläche von 546 qm sowie aller baulichen Anlagen auf dem 884 qm großen Streitgrundstück auf 645.000,- DM festzusetzen, jedoch mit der Maßgabe, daß die Entschädigung nicht in vollem Umfange in Geld, sondern zum Teil durch Zuteilung von Ersatzland festgesetzt werde, und zwar in der Art, daß der Grundstückseigentümerin das ca. 260 qm große, auf der Südseite an das

ihr verbleibende Restgrundstück anstoßende stadteigene Restgrundstück Wi [REDACTED] 26 zugewiesen und der festzusetzende Wert dieses Ersatzlandes an der Gesamtentschädigung abgesetzt werde.

Die Enteignungsbegünstigte hat sich der Berufung der Eigentümerin angeschlossen und beantragt, die Enteignungsentschädigung auf 471.060,- DM festzusetzen.

Sie hat hierzu vorgetragen, dem in jeder Beziehung zutreffenden Gutachten des Gutachterausschusses vom 14. Februar 1964, das zu einem Verkehrswert des Gesamtgrundstücks einschließlich der Bauten von 515.000,- DM und zu einem Verkehrswert des nichtenteigneten Restgrundstücks in Höhe von 43.940,- DM komme, sei zu folgen, so daß sich als Entschädigungssumme der Betrag von 515.000,- minus 43.940,- = 471.060,- DM ergebe.

Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der Anschlußberufung der Enteignungsbegünstigten auf die Berufung der Eigentümerin unter Zurückweisung ihrer Berufung im übrigen das landgerichtliche Urteil abändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Auf den Antrag der Beteiligten zu 2. auf gerichtliche Entscheidung wird unter Abänderung von Ziff. 1 a des Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschlusses der Enteignungsbehörde vom 8. November 1962 - I E 12 - 6090 - 360/60 - die Enteignungsentschädigung für die 546 qm große Teilfläche des im Rubrum bezeichneten Grundstücks einschließlich der Entschädigung für alle baulichen Anlagen auf dem Gesamtgrundstück auf 496.240,- DM festgesetzt.

Im übrigen wird der Antrag der Beteiligten zu 2. auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Hievon ist ein Teilbetrag von 13.000,- DM für die Zeit vom 1. Januar 1963 bis zum Tage der Auszahlung bzw. Hinterlegung mit 2 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

Die Kosten des ersten und zweiten Rechtszuges hat das Berufungsgericht entsprechend dem Obsiegen und Unterliegen der Eigentümerin und der Enteignungsbegünstigten unter diesen verteilt.

Mit der Revision verfolgt die Eigentümerin ihre in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter, soweit ihnen nicht stattgegeben worden ist.

Die Enteignungsbegünstigte begehrt mit ihrer Revision, das Berufungsurteil insoweit abzuändern, als mit diesem 17.773,31 DM zuviel zuerkannt seien.

Den Betrag von 17.773,31 DM gliedert sie wie folgt auf:

irrtümliche Bewertung der der Eigentümerin verbleibenden Restfläche mit einem Quadratmeterpreis von 94,- DM anstelle von 130,- DM =	12.170,---DM
irrtümliche Berücksichtigung der angeblich entgangenen Verwaltungseinnahmen in Höhe von	703,31 DM
irrtümliche Berücksichtigung einer Entschädigung wegen Ausfalls von Einnahmen für die Giebelreklame in Höhe von	4.800,-- DM
infolge des geminderten Entschädigungsbetrages Herabsetzung der Vertretungskosten der Eigentümerin um	100,-- DM
	17.773,31 DM.

Die Eigentümerin und die Enteignungsbegünstigte bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht geht zutreffend und von der Revision auch nicht angegriffen davon aus, das am 18. März 1960

nach den Vorschriften des Preußischen Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren in Verbindung mit dem Preußischen Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum eingeleitete Enteignungsverfahren sei auch nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 29. Oktober 1960 gemäß § 174 Abs. 3 Satz 1 BBauG nach den Preußischen Gesetzen weiterzuführen und gemäß § 9 Abs. 3 PrEnteigG die Enteignungsbegünstigte verpflichtet gewesen, außer der enteigneten Teilfläche das gesamte Gebäude zu übernehmen, so daß die Entschädigung für den Rechtsverlust als solchen den Wert der 546 qm großen Teilfläche und den Wert des gesamten Gebäudes habe umfassen müssen, wobei für die Festsetzung der Entschädigung, da diese vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes noch nicht erfolgt sei, gemäß § 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG die Vorschriften des Bundesbaugesetzes anzuwenden gewesen seien. Der Entschädigungsermittlung hat das Berufungsgericht entsprechend § 93 Abs. 4 BBauG den Zustand des Grundstücks und des Gebäudes am Tage des Wirksamwerdens der vorzeitigen Besitzeinweisung (15. Juni 1962) und die Preisverhältnisse am Tage des Erlasses des Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschlusses (8. November 1962) zugrundegelegt und den Verkehrswert nach der Ertragswertmethode, wie sie in der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (VerkehrswertVO) vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) niedergelegt ist, ermittelt.

2.) Soweit die Revisionen der Eigentümerin und der Enteignungsbegünstigten sich gegen einzelne im Rahmen der Verkehrswertermittlung angestellte Erwägungen des Berufungsgerichts wenden, bleiben sie erfolglos.

Hierzu ist vorwegzubemerkten: Die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks ist in der Regel schwierig. Der Richter ist deshalb bei der Festsetzung der Entschädigung weithin auf Schätzungen angewiesen. Dies führt dazu, daß die Anwendung des § 287 ZPO in vollem Umfange auch auf Ansprüche auf Enteignungsentschädigung geboten ist (BGHZ 29, 217). Diese Vorschrift gibt dem tatrichterlichen Ermessen einen weiten Spielraum, und das Revisionsgericht kann auf entsprechende Rügen nur nachprüfen, ob die Ermittlung der Enteignungsentschädigung auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht, oder ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63). Bedient sich der Tatrichter bei der Schätzung der Mithilfe eines Sachverständigen, dann braucht er nicht zu den einzelnen Punkten des Gutachtens ausdrücklich Stellung zu nehmen. Es genügt, wenn er dem Gutachten unter Hervorhebung der tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihrer Auswertung beitrifft. Diese Rechtsprechung erfordert jedoch, daß sich auf Grund der Darlegungen des Richters mindestens in Verbindung mit den von ihm übernommenen Ausführungen des Sachverständigen die Möglichkeit zu der dem Revisionsgericht obliegenden Nachprüfung ergeben muß. Die sehr eingehend und sorgfältig begründete Schätzung des Berufungsgerichts hält der in diesem Rahmen dem Revisionsgericht möglichen Nachprüfung stand.

a) Bei der von ihm vorgenommenen Angleichung des Ertragswertes an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 13 VerkehrswertVO) folgt das Berufungsgericht dem zweiten Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 14. Februar 1964 und kommt hierbei zu einem Abschlag von 13 %.

Diese auf tatrichterlichem Gebiet liegende Schätzung läßt einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Fehler nicht erkennen.

Der Revision der Eigentümerin ist nicht beizupflichten, wenn sie meint, vom Gutachterausschuß und mit ihm vom Berufungsgericht sei außer acht gelassen worden, daß die zum Vergleich herangezogenen Objekte Mietwohnhäuser seien, deren gewerblicher oder geschäftlicher Nutzanteil im Durchschnitt etwa 25 % der Gesamtmieten betrage, während sich bei dem enteigneten Gebäude die geschäftlichen Mieten auf rund 65 % belaufen hätten, und daß abgesehen hiervon keines der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke sich auch nur annähernd in einer gleich hervorragenden Geschäftslage befunden habe, wie das enteignete Grundstück.

Das Berufungsgericht führt hierzu ausdrücklich aus: Es sei unerheblich, daß das Streitobjekt ein besonders ertragreiches Grundstück sei und daß bei ihm die Geschäftsraumieten etwa 65 % der Gesamtmieten ausmachten, während bei den Vergleichsobjekten die Geschäftsraumieten mehr oder weniger unter den Erträgen des Bewertungsobjektes lägen. Denn das wirke sich auf das Verhältnis zwischen Ertragswert und Kaufpreis nicht aus. Es liege sogar nahe, anzunehmen, daß ein Grundstück, bei dem die - unsicheren - Geschäftsraumieten die Wohnungsmieten übersteigen, zu einem Geringeren Prozentsatz des Ertragswertes gekauft werde als ein Grundstück, bei dem die Wohnungsmieten überwiegen.

Die Revision verkennt, daß der hohe Prozentsatz der geschäftlichen Mieten und die gute Geschäftslage bereits ihre Berücksichtigung im Ertragswert finden,

denn ein geringerer Prozentsatz an hohen geschäftlichen Mieten und eine schlechtere Geschäftslage müssen naturgemäß auch zu einem niedrigeren Ertragswert führen. Dies schließt es aber aus, beim Prozentsatz des Abschlages zur Angleichung an die Marktlage Grundstücke mit guter Geschäftslage und mit prozentual hohen Geschäftsmieten anders als Grundstücke in nicht so guter Geschäftslage und mit prozentual weniger Geschäftsmieten zu beurteilen. Der höhere Ertragswert führt dabei in jedem Falle auch zu einem höheren Verkehrswert. Die Richtigkeit des vorgenommenen Abschlages von 13 % folgt auch aus der überzeugenden Darlegung des Gutachterausschusses, wonach der bei 13%igem Abschlag ermittelte Verkehrswert der 7,3fachen Jahresmiete entspreche und damit nach der Kaufpreissammlung an der äußerst erreichbaren Kaufpreisgrenze liege und nur im Hinblick auf die gute Geschäftslage des Objektes noch für vertretbar zu halten sei, jedoch nicht überschritten werden könne, da die erzielten Geschäftsraummiets an der äußersten Grenze des Erreichbaren lägen, dadurch risikobehaftet seien und im übrigen das Objekt keinerlei Komfort aufweise.

b) Gleichfalls erfolglos bleibt die Revision der Eigentümerin mit ihrer Rüge, das Berufungsgericht habe bei seiner Annahme, das enteignete Gebäude habe eine Lebensdauer von 100 Jahren und demgemäß eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren gehabt, die individuellen Verhältnisse nicht berücksichtigt, sondern sei rechtsfehlerhaft nach einem abstrakten Schema vorgegangen.

Das Berufungsgericht hat den von der Revision angeführten Umstand, daß das Erdgeschoß des Hauses, in dem sich die Geschäftsräume befanden, nach dem Kriege völlig

umgebaut und modernisiert worden sei, nicht außer acht gelassen. Es hat vielmehr gerade unter Berücksichtigung dieses Umstandes ausgeführt, wenn die vier Obergeschosse ausgedient hätten und abgerissen werden müßten, müsse auch das Erdgeschoß abgerissen werden; ihm eine längere Lebensdauer als den vier Obergeschossen beizumessen, sei nicht möglich.

Mit dieser auf tatsächlichem Gebiet liegenden Würdigung hat das Berufungsgericht auch nicht etwa gegen einen Erfahrungssatz verstoßen. Denn die Lebenserfahrung zeigt gerade heute immer wieder, daß es, vom wirtschaftlichen Standpunkt aus gesehen, in der Regel vorteilhafter ist, einen Altbau - hier ganz zu schweigen von einem Alter von 100 Jahren - abzureißen und einen Neubau aufzurichten, als die erforderlichen und der Zeit entsprechenden Umbauten an dem Altbau vorzunehmen. Der Gutachterausschuß hat sich mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes auf vier Seiten seines Gutachtens vom 14. Februar 1964 sehr eingehend auseinandergesetzt. Es kann ihm aber nur darin gefolgt werden, daß ein Ertragswertgrundstück, wie es hier vorliegt, in erster Linie ein wirtschaftliches Objekt ist, bei dem es nicht auf die Lebensdauer der Fundamente oder anderer tragender Elemente ankommt, sondern für das wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend sind, die den Wandel der Zeit berücksichtigen müssen. Mit einer Lebensdauer von 100 Jahren ist daher für einen Altbau der hier zu bewertenden Art eine obere Grenze gesetzt, die auch dann nicht überschritten werden kann, wenn im Einzelfall im Laufe der Zeit gewisse Umbauten und Renovierungen vorgenommen worden sind.

c) Soweit die Eigentümerin einen Verlust der Einnahmen für Reklameflächen in Höhe von 8.000,- DM (fünf Jahresmieten von je 1.600,- DM) geltend macht, hat das Berufungsgericht diesen Ausfall als eine nur vorübergehende Einnahmequelle in Übereinstimmung mit dem Gutachterausschußgutachten bei der Ertragswertberechnung nicht berücksichtigt, jedoch der Klägerin einen Entschädigungsanspruch in Höhe von 4.800,- DM unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung für andere Vermögensnachteile im Sinne des § 96 BBauG zugebilligt. Das Berufungsgericht hat hierzu im Wege der Schätzung festgestellt, daß ohne die der Enteignung zugrundeliegende Planung das Nachbarhaus drei Jahre nach dem 1. Januar 1963 errichtet worden wäre und die Eigentümerin folglich einen dreijährigen Mietausfall erlitten habe.

Unbegründet ist demgegenüber die Rüge der Revision der Eigentümerin, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Eigentümerin übersehen, wonach auch bei einer Bebauung der Nachbargrundstücke die Reklamefläche am Hause der Eigentümerin erhalten geblieben wäre. Die Revision übersieht hierbei, daß nach dem eigenen Vortrag der Eigentümerin die Reklamefläche an ihrem Hause nur dann erhalten geblieben wäre, wenn das Nachbarhaus innerhalb der Grenzen der neuen Baufluchtlinie errichtet worden wäre, die 5,5 m hinter der alten Fluchtlinie zurückgesetzt worden sei. Damit ergibt sich aus dem eigenen Vortrag der Eigentümerin, daß ihr die Nutzung ihrer Giebelwand als Reklamefläche über drei Jahre hinaus nur als Folge der mit der Enteignung zusammenhängenden Planung zugute gekommen wäre. Ebenso, wie nach der ausdrücklichen Vorschrift des § 95 Abs. 2 Ziff. 1 BBauG bei der Festsetzung der Substanzentschädigung

Wertänderungen unberücksichtigt zu bleiben haben, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, können auch sonstige Vermögensvorteile des Eigentümers, die ihren Grund lediglich in der mit der Enteignung zusammenhängenden Planung haben, bei der Entschädigungsfestsetzung im Rahmen des § 96 BBauG keine Berücksichtigung finden. Das Berufungsgericht hat daher die Eigentümerin zutreffend so gestellt, wie sie gestanden hätte, wenn die Enteignung und die mit ihr zusammenhängenden Planungen nicht erfolgt wären. In diesem Falle wäre das Nachbarhaus, wie das Berufungsgericht schätzt, etwa drei Jahre nach dem 1. Januar 1963 wiedererrichtet worden, und zwar in den Grenzen der alten Baufluchtlinie, so daß mit diesem Zeitpunkt die Nutzungsmöglichkeit der Giebelwand als Reklamefläche für die Eigentümerin in Fortfall gekommen wäre.

Gleichfalls unbegründet ist aber auch die von der Revision der Enteignungsbegünstigten in diesem Zusammenhang erhobene Rüge, die dahin geht: Sei die nur vorläufige Nutzungsmöglichkeit des Giebels bei der Ermittlung des Ertragswertes mit Recht ausgeschlossen, dann sei kein Raum mehr dafür, die durch die Enteignung verlorengegangene, ohnehin nur noch befristete Nutzungsmöglichkeit des Giebels für Reklamezwecke zu entschädigen, da kein Käufer sich deswegen zu einem höheren Kaufpreis oder zu Nebenleistungen verstehen werde.

Das letztere ist eine ohne jede Begründung aufgestellte Behauptung der Revision. Denn es ist nicht einzusehen, weshalb ein Käufer nicht hätte gewillt sein sollen, auch eine Nutzungsmöglichkeit mit abzugelten, die wegen ihrer Kurzfristigkeit in der Ertragswert-

berechnung keine Berücksichtigung finden konnte. Im übrigen übersieht die Revision, daß § 96 BBauG gerade solche Vermögensnachteile berücksichtigt wissen will, die bei der Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 95 BBauG) nicht miterfaßt werden können. Das war aber hier der Fall, da die Mieteinnahmen aus der Nutzung der Giebelwand als nicht nachhaltige Einnahmen bei der Ertragswertberechnung keine Berücksichtigung finden konnten.

Ohne Rechtsirrtum hat daher das Berufungsgericht der Eigentümerin die Entschädigung in Höhe von 4.800,- DM für den zeitlich beschränkten Verlust ihrer Mieteinnahmen aus der Giebelwand als Reklamefläche zugebilligt.

d) Gleichfalls im Rahmen des § 96 BBauG hat das Berufungsgericht der Eigentümerin eine Entschädigung von 703,31 DM dafür zugebilligt, daß sie infolge der Enteignung der ihr durch die eigene Verwaltung des Hauses - in Form von höheren Reinerträgen - zugeflossenen Einnahmen für einen Zeitraum von 3 Monaten ab 1. Januar 1963 verlustig gegangen sei. Das Berufungsgericht führt hierzu aus: Dieser Verlust habe sich zwar nicht auf den Ertragswert des Grundstücks auswirken können. Genauso wie der Verlust des Unternehmerlohnes bei der Enteignung eines Betriebes müsse hier der Verlust der Verwaltungseinnahmen entschädigt werden, da die Eigentümerin, solange sie das Grundstück besaß, die Möglichkeit gehabt habe, ihre Arbeitskraft durch die Führung der Verwaltung gewinnbringend einzusetzen. Die Entschädigung sei jedoch nur für die Zeit zu zahlen, in der die Eigentümerin nicht in der Lage gewesen sei, in Ausnutzung ihrer Arbeitskraft die Verwaltung eines anderen von ihr aus der Entschädigungssumme gekauften Grundstücks selbst zu

führen. Die Frist, die mit der Hinterlegung der Enteignungsentschädigung beginne, sei auf 3 Monate zu berechnen, da es innerhalb eines Vierteljahres in Berlin möglich sei, ein Mietwohngrundstück von der Art des enteigneten Grundstücks zu erwerben. Die Höhe der entgangenen Einkünfte aus der Verwaltung sei wie in der Ertragswertberechnung auf 4 % der Mieteinnahmen anzunehmen.

Diese Ausführungen stehen in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats, der in seinem Urteil vom 24. Januar 1966 - III ZR 15/65 - S. 36 in einem ähnlich gelagerten Fall entschieden hat, eine Nebenbeschäftigung gleicher oder ähnlicher Art - auch dort stand die Verwaltung des eigenen Grundstücks in Rede -, die einen monatlichen Nebenverdienst von 70,- DM - im vorliegenden Fall etwa 235,- DM - bringe, sei bei den heutigen Verhältnissen ohne weiteres wieder zu finden; es sei daher vielleicht ein vorübergehender auf die Enteignung zurückzuführender Erwerbsentgang denkbar, der sich als Folgeschaden im Sinne des § 96 BBauG darstellen könne.

Die vom Berufungsgericht erfolgte Bejahung dieses Folgeschadens sowie die Schätzung seiner Höhe lassen daher Rechtsfehler nicht erkennen und die hiergegen gerichteten Rügen der Revisionen bleiben erfolglos.

Unzutreffend ist die Revisionsrüge der Eigentümerin, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 287 ZPO nicht die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung mitgeteilt. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zeigen das Gegenteil.

Die Revision der Enteignungsbegünstigten dagegen verkennt auch hier wiederum, daß es sich um einen Folgeschaden handelt, der im Substanzwert des Grundstücks nicht miterfaßt worden ist. Neben der Sache liegt daher die Ausführung der Revision, kein Käufer werde sich bei der Kaufpreisbemessung zu einem höheren Kaufpreis oder zu Nebenleistungen bereitfinden, weil der Veräußerer das Grundstück selbst verwaltet und dadurch die Reineinnahmen für sich erhöht habe. Ebenso fehlt der Hinweis der Revision, nach der Enteignung sei nichts mehr zu verwalten gewesen, und es wären auch durch eine Fremdverwaltung keine Unkosten entstanden, die hätten erspart werden können. Hier geht es nicht um ersparte Unkosten, sondern um einen Verlust, der der Eigentümerin dadurch entstanden ist, daß sie durch die Enteignung vorübergehend daran gehindert wurde, ihre Arbeitskraft in Form einer Nebenbeschäftigung gewinnbringend einzusetzen. Wenn die Revision der Enteignungsbegünstigten schließlich noch rügt, bei gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Eigentümerin komme eine Entschädigung insoweit überhaupt nicht in Betracht, so führt sie selbst nicht einmal Gründe an, die im Hinblick auf eine Interessenabwägung die Nichtentschädigung des hier in Rede stehenden Folgeschadens rechtfertigen können.

e) Bei der Bewertung des der Eigentümerin verbleibenden Restgrundstücks ist das Berufungsgericht nicht dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 14. Februar 1964 gefolgt. Dieser hatte sich dahin ausgelassen: Zwar sei das Restgrundstück wegen seiner geringen Größe (328 qm) als selbständige wirtschaftliche Einheit nur noch sehr beschränkt verwertbar. Andererseits biete sich eine

Zusammenlegung mit den benachbarten Restgrundstücken geradezu zwingend an, um eine Bebauung nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten durchführen zu können. In solchen Fällen sei die Größe des Grundstücks für einen Interessenten erfahrungsgemäß von untergeordneter Bedeutung, so daß sich dieser Umstand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht preismindernd auswirke. Der Gutachterausschuß hat daher das Restgrundstück ebenso wie das Gesamtgrundstück mit 130,- DM je qm bewertet. Demgegenüber hält das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht eine 27,5%ige Wertminderung für gegeben, indem es hierzu erwägt: Zwar sei es richtig, daß eine Wertminderung eines nicht enteigneten Restgrundstücks dann nicht vorhanden sei, wenn zwar bei Fortsetzung der bisherigen Nutzungsart des Grundstückes eine Wertminderung eintrete, dies aber nicht der Fall sei, wenn eine andere, allgemein und jederzeit mögliche Verwertbarkeit bestehe, die einen ebenso hohen Wert des Restes ergebe, wie der Rest ihn im Zusammenhang mit dem enteigneten Teil im Enteignungszeitpunkt gehabt habe. Hier seien die Voraussetzungen für eine Vernachlässigung der bei Fortdauer der bisherigen Nutzungsart eintretenden Wertminderung des Restgrundstückes jedoch nicht gegeben. Was mit den Restflächen dieses und der Nachbargrundstücke geschehen werde, sei noch offen. Daß die Eigentümerin ihr Restgrundstück zum vollen Baulandwert an die Enteignungsbegünstigte, einen anderen Nachbarn oder einen Dritten verkaufen könne, stehe keineswegs fest. Eine bloße Möglichkeit dürfe nicht zur Herabsetzung der der Eigentümerin zustehenden Enteignungsentschädigung führen.

Das Berufungsgericht kommt danach zu dem Ergebnis, daß das Restgrundstück nur mit 94,- DM je qm zu bewerten und folglich vom Verkehrswert des Gesamtgrundstücks nur der Betrag von (338 x 94) 31.772,- DM in Abzug zu bringen sei.

Gegen diese im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegende Schätzung wendet sich die Revision der Enteignungsbegünstigten ohne Erfolg.

Wenn die Enteignungsbegünstigte meint, der Verkehrswert eines Grundstücks bestimme sich nicht nach einem speziellen Angebot, sondern auf Grund von Erfahrungssätzen allgemeiner Natur, eine andere Auffassung würde die Bewertung davon abhängig machen, ob ein spezielles Kaufangebot bereits vorliege oder nicht, was dann nichts mehr mit dem Verkehrswert im Sinne der §§ 95, 141 BBauG zu tun hätte, so geht dies am Kern der Sache vorbei. Hier steht fest, daß das der Eigentümerin verbleibende Restgrundstück als selbständige wirtschaftliche Einheit nur noch sehr beschränkt verwertbar ist. Zutreffend und von der Revision auch nicht angegriffen ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß es dem von der Enteignung Betroffenen nicht zuzumuten ist, einen von der Enteignung nicht betroffenen Grundstücksteil zum Ausgleich der bei ihm durch die Enteignung eingetretenen Wertminderung zu verkaufen. Auszugehen ist daher von dem Wert, den das Restgrundstück hat, wenn es in der Hand des von der Enteignung Betroffenen verbleibt, eben gerade aus dem Grunde, weil es ihm nicht zumutbar ist, nun sein ganzes Eigentum aufzugeben, nur um eine ihm durch die Enteignung entstandene Wertminderung seines Restgrundstücks auszugleichen. Das Berufungsgericht hat

daher die Rechtslage richtig beurteilt, wenn es allein auf das Verbleiben des Restgrundstücks bei der Eigentümerin abgestellt und die noch völlig offenen Möglichkeiten außer acht gelassen hat, was einmal mit dem Restgrundstück der Eigentümerin und den benachbarten Restgrundstücken geschehen wird. Wie die Rechtslage wäre, wenn von der Enteignungsbegünstigten vorgetragen worden wäre, die Bauplanung gewährleiste der Eigentümerin eine uneingeschränkte Verwertbarkeit ihres Restgrundstückes - evtl. nach Durchführung eines Umlegungsverfahrens -, bedarf hier keiner Erörterung, da es an einem solchen Vortrag der Enteignungsbegünstigten fehlt.

f) Da die Entschädigungsbemessung des Berufungsgerichts sowohl in der Verkehrswertermittlung als auch in der Ermittlung sonstiger Teilposten im übrigen keine Rechtsfehler erkennen läßt und von den Revisionen insoweit weitere Rügen nicht erhoben werden, ergibt sich, daß die vom Berufungsgericht festgesetzte Entschädigung unter den von ihm angenommenen Stichtagen für die Qualitäts- und Preiswertbemessung richtig in Höhe von 496.240,- DM erfolgt ist. Hierbei ist das Berufungsgericht im Ergebnis zu einer Entschädigung gelangt, die die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung in Höhe von 483 240,- DM um 13.000,- DM übersteigt.

Fehl geht demgegenüber die Rüge der Revision der Eigentümerin: Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats habe das Berufungsgericht nicht bei dem Bewertungsstichtag vom 8. November 1962 stehenbleiben dürfen. Es habe vielmehr die weitere Berliner Entwicklung und damit die im Gutachten Runge vom 20. März 1964 mitgeteilten Tatsachen berücksichtigen müssen, wonach der

vom Gutachterausschuß geschätzte Bodenwert von 120,- DM je qm inzwischen auf 230,- DM je qm gestiegen sei. Durch diese Nichtberücksichtigung seien die Grundlagen für die Errechnung des Verkehrswertes im Berufungs-urteil hinfällig geworden und müßten unter Berücksichtigung der Entwicklung bis zur letzten Tatsachen-verhandlung neu festgestellt werden.

Die Revision verkennt hierbei, daß nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats in Zeiten schwankender Preise eine Verschiebung des Bewertungsstichtages auf den Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung nur dann in Frage kommen kann, wenn die administrative Entschädigungsfestsetzung objektiv nicht unwesentlich zu niedrig gewesen ist (BGHZ 25, 225, 230; 26, 373, 374). Hier ist die Entschädigungswertfestsetzung der Verwaltungsbehörde um etwa 2,6 % von dem durch das Berufungsgericht festgestellten Wert abgewichen. Im Urteil des erkennenden Senats vom 29. September 1957 (BGHZ 25, 225) ist eine Differenz von 6 % als ausreichend angesehen worden, während andererseits im Urteil vom 4. Juni 1962 - III ZR 207/60 - S. 34 eine Differenz von 3,6 % als unwesentlich erachtet worden ist. Darüber hinaus hat der erkennende Senat in seinem Urteil vom 30. Mai 1963 - III ZR 230/61 - (NJW 1963, 1916) ausgesprochen, daß es auf die Prozentzahl allein entscheidend nicht einmal ankommen kann, sondern daß auch die konkreten Werte, die der Prozentzahl zugrundeliegen, mit in die Betrachtung hineinzuziehen sind. Dies hat den Senat zu dem Ergebnis geführt, daß bei einem objektiven Grundstückswert von 5.070,- DM eine um 422,50 DM darunterliegende Schätzung, mag auch der Differenzbetrag in Prozentzahlen ausgedrückt bei etwa 12 % liegen, bei

wirtschaftlicher Betrachtungsweise den Betroffenen nicht habe nötigen müssen, den Rechtsweg zu beschreiten, um zu seinem Recht zu kommen. Im Blick auf diese Entscheidungen läßt sich nicht sagen, daß bei einem objektiven Wert von 496.240,- DM der Differenzbetrag von 13.000,- DM, in Prozentzahlen ausgedrückt eine Differenz von 2,6 %, eine nicht unwesentlich zu niedrige Schätzung der Verwaltungsbehörde dargestellt hat, die der Klägerin zur Beschreitung des Rechtsweges Veranlassung geben konnte.

Das Berufungsgericht hat sich daher, entgegen der Rüge der Revision, mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats nicht in Widerspruch gesetzt, als es dem Grundsatz, daß bei administrativ zu niedrig festgesetzter Entschädigung für den Bewertungsstichtag der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung, jedenfalls soweit noch eine Nachzahlung in Frage steht, maßgebend sein kann, nicht Rechnung getragen hat.

3.) Das Berufungsgericht hat eine Entscheidung über den Klageantrag der Eigentümerin und den damit verbundenen Wiedereinsetzungsantrag für unzulässig erachtet, soweit der Antrag darauf gerichtet ist, die zu leistende Entschädigung festzusetzen, jedoch mit der Maßgabe, daß die Entschädigung nicht in vollem Umfange in Geld, sondern durch Zuweisung von etwa 260 qm des der Enteignungsbegünstigten gehörigen Grundstücks Wilhelmsaue 26 unter Absetzung des festzusetzenden Wertes dieses Ersatzlandes von der Gesamtentschädigung zu erfolgen habe.

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, kann nach dem Preußischen Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum, nach dem sich das Verfahren vor der Enteignungsbehörde zu richten hatte, eine Entschädigung nur in Geld erfolgen, es sei denn, daß in Spezialgesetzen

eine Entschädigung in Grund und Boden vorgeschrieben ist (§ 7 PrEnteigG), was hier jedoch nicht der Fall ist. Damit steht fest, daß die Eigentümerin jedenfalls bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes einen Anspruch auf Entschädigung ganz oder auch nur teilweise in Ersatzland nicht hatte und folglich auch nicht geltend machen konnte. Es entsteht jedoch die Frage, ob der Eigentümerin durch das Bundesbaugesetz, und insbesondere, worauf der Anspruch gestützt wird, durch § 100 Abs. 3 BBauG ein Anspruch auf Entschädigung in Ersatzland entstanden ist.

Der § 100 Abs. 3 BBauG ist eine Vorschrift im Zweiten Abschnitt im Fünften Teil des Bundesbaugesetzes und hat somit in einem Verfahren, in dem, wie im vorliegenden Falle, die Entschädigung vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes noch nicht festgesetzt ist, gemäß § 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG Anwendung zu finden. Da nach § 100 Abs. 3 BBauG die Entschädigung in Ersatzland einen Antrag voraussetzt, das Verfahren aber, wenn es, wie hier, vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes eingeleitet worden ist, nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen ist, und da in dem hier folglich anzuwendenden Preussischen Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum die Möglichkeit einer auf Entschädigung in Land gehenden Antragstellung nicht besteht, kann es zumindest Zweifeln unterliegen, ob in einem solchen Verfahren eine Entschädigung in Ersatzland auch im Anwendungsbereich der materiellen Entschädigungsvorschriften des Bundesbaugesetzes überhaupt noch erfolgen kann.

Das Berufungsgericht bejaht dies und führt hierzu aus: Wenn in einem Übergangsfall, wie er hier vorliege,

gemäß § 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG bei der Entschädigungsregelung die materiellen Vorschriften des Bundesbaugesetzes Anwendung zu finden hätten, dann sei auch die nach dem Bundesbaugesetz zu dieser Entschädigungsregelung gehörende Verfahrensvorschrift des § 100 Abs. 6 BBauG unter Abweichung von § 174 Abs. 3 Satz 1 BBauG anzuwenden mit der Maßgabe, daß eine Antragstellung auf Entschädigung in Ersatzland noch in dem ersten vor der Enteignungsbehörde nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes stattfindenden Termin zulässig gewesen sei, mag dieser auch nicht nach den Verfahrensvorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 109), sondern nach denen des Preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum durchgeführt worden sein.

Selbst wenn man zugunsten der Eigentümerin dieser Ansicht des Berufungsgerichts folgt, so kann dies dennoch nicht zu dem Ergebnis führen, daß die Eigentümerin mit ihrem bei der Baulandkammer des Landgerichts am 25. März 1964 eingereichten Schriftsatz vom 23. März 1964, in dem sie erstmalig den Antrag auf Entschädigung in Ersatzland stellte, noch eine Entscheidung über die Festsetzung einer solchen Entschädigung hätte erreichen können.

Zutreffend kommt das Berufungsgericht zu der Annahme, daß der Antrag auf Entschädigung in Land nicht beim Baulandgericht, sondern nur bei der Enteignungsbehörde habe angebracht werden können, und auch nur diese zur Entscheidung über den Antrag berufen gewesen sei. Dies ergibt sich bereits aus dem eindeutigen Wortlaut des § 100 Abs. 3 BBauG, wonach bei einem Antrag auf Entschädigung in Ersatzland die Enteignungsbehörde über diese Art der Entschädigung nach pflichtmäßigem

Erkennen unter Berücksichtigung der vom Gesetz bestimmten Umstände zu entscheiden hat. Etwas anderes läßt sich auch nicht aus § 166 Abs. 3 BBauG herleiten, wonach das Baulandgericht einen Enteignungsbeschluß auch dann ändern kann, wenn der Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht einen Anspruch auf Geldleistung betrifft. Bereits das Wort "ändern" besagt, daß auch in diesem Falle erst einmal eine Entscheidung der Enteignungsbehörde vorliegen muß, die das Baulandgericht nachprüfen und gegebenenfalls ändern kann. Es läßt sich auch nicht etwa sagen, daß mit der Entscheidung der Enteignungsbehörde über einen Anspruch auf Geldleistung zugleich darüber entschieden sei, daß dem Betroffenen eine Entschädigung in Ersatzland nicht zustehe. Denn eine Entscheidung über die Entschädigung in Ersatzland kann die Enteignungsbehörde überhaupt immer erst dann treffen, wenn ein hierauf gerichteter Antrag des Eigentümers vorliegt (§ 100 Abs. 1 und 3 BBauG). Fehlt es aber an einem solchen Antrag, dann kann über die Frage der Entschädigung in Ersatzland auch keine Entscheidung der Enteignungsbehörde ergehen. Erst wenn eine solche Entscheidung der Enteignungsbehörde vorliegt, besteht für das Baulandgericht die Möglichkeit einer Nachprüfung und Abänderung.

Hierbei hat das Berufungsgericht jedoch übersehen, daß die Enteignungsbehörde am gerichtlichen Verfahren beteiligt war und ihr der Schriftsatz der Eigentümerin vom 23. März 1964 am 10. April 1964 zugestellt wurde. Das hatte aber zur Folge, daß der Antrag auf Entschädigung in Ersatzland mit dem 10. April 1964 als bei der Enteignungsbehörde gestellt anzusehen war und zu einer sachlichen Entscheidung dieser Behörde hätte führen

müssen, wenn die Antragstellung noch als fristgerecht anzusehen gewesen wäre. Für das Baulandgericht hätte sich die fristgerechte Stellung des Antrages auf Entschädigung in Ersatzland dann dahin ausgewirkt, daß es, um eine einheitliche Entscheidung des Gerichts im Sinne des § 161 Abs. 3 BBauG zu gewährleisten, seine Entscheidung möglicherweise bis zur Entscheidung der Enteignungsbehörde über den neuen Antrag auszusetzen gehabt hätte.

Eine solche Aussetzung der Entscheidung des Baulandgerichts entfiel jedoch, weil nach dem unstreitigen Sachverhalt der neue Antrag der Eigentümerin nicht fristgerecht gestellt war und auch ihr Gesuch um Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, über das gleichfalls die Enteignungsbehörde zu entscheiden gehabt hätte, zu keiner sachlichen Entscheidung der Enteignungsbehörde hätte führen können.

Nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, das auch im Lande Berlin am 29. Oktober 1960 erfolgte (Gesetz des Landes Berlin zur Übernahme des Bundesbaugesetzes vom 8. Juli 1960 - GVBl I, 341 -), fanden vor der Enteignungsbehörde, abgesehen von Verhandlungen mit Nebenberechtigten, noch die mündlichen Verhandlungen vom 22. Februar, 27. Juni und 4. Oktober 1962 statt. In jedem Fall hätte daher die Eigentümerin bei entsprechender Anwendung des § 100 Abs. 6 BBauG ihren Antrag auf Entschädigung in Land vor Beginn der mündlichen Verhandlung vom 22. Februar 1962 zu stellen gehabt. Diese Frist war mit der, wie oben erörtert, am 10. April 1964 erfolgten Antragstellung nicht mehr gewahrt. Aber auch der mit der Antragstellung verbundene Wiedereinsetzungsantrag konnte die Folgen der Versäumnis

der Antragsfrist nicht beseitigen, da er gleichfalls verspätet gestellt war. Da es in dem Verfahren nach dem Preussischen Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nicht gibt, muß, wenn man die entsprechende Anwendung des § 100 Abs. 6 BBauG für zulässig erachtet, auch der § 153 BBauG zur entsprechenden Anwendung kommen. Nach dieser Vorschrift ist einem Beteiligten, der ohne Verschulden verhindert war, eine auf Grund des Bundesbaugesetzes bestimmte Frist für eine Verfahrenshandlung, wie sie in § 100 Abs. 6 BBauG enthalten ist, einzuhalten, auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren. Der Antrag ist jedoch binnen einem Monat nach Wegfall des Hindernisses, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres seit dem Ende der versäumten Frist, zu stellen und zu begründen. Diese Jahresfrist des § 153 BBauG setzt, ebenso wie es bei § 234 Abs. 3 ZPO der Fall ist (Stein-Jonas, Zivilprozeßordnung, 18. Aufl., § 234 Anm. III; Wieczorek, Zivilprozeßordnung, § 234 Anm. A II), der Rechtssicherheit halber der Möglichkeit, einen Wiedereinsetzungsantrag zu stellen, eine zeitliche Grenze; gegen ihre Versäumung ist Wiedereinsetzung unzulässig. Wollte man also selbst zugunsten der Eigentümerin unterstellen, sie sei mit Rücksicht auf die ihr angeblich gemachte Verkaufszusage der Enteignungsbegünstigten hinsichtlich des Ersatzgrundstückes ohne ihr Verschulden nicht in der Lage gewesen, den Antrag auf Entschädigung in Land vor dem Beginn der mündlichen Verhandlung vom 22. Februar 1962 vor der Enteignungsbehörde zu stellen, so ist in jedem Falle die Jahresfrist des § 153 BBauG mit dem erst am 10. April 1964 gestellten Wiedereinsetzungsantrag nicht gewahrt worden.

Hieraus folgt, daß sich das Berufungsgericht zu Recht einer Entscheidung über den Antrag auf Entschädigung in Ersatzland enthalten hat, und daß dieser Antrag dem Berufungsgericht auch keine Veranlassung zur Aussetzung des gerichtlichen Verfahrens bis zur Entscheidung der Enteignungsbehörde geben konnte, da nur zu erwarten stand, daß der Antrag von der Enteignungsbehörde wegen verspäteter Stellung als unzulässig hätte verworfen werden müssen.

Demgegenüber geht es ins Leere, wenn die Revision der Eigentümerin vorträgt, das begehrte Ersatzgrundstück sei erst im August 1963 frei geworden, vor diesem Zeitpunkt habe der Antrag aus § 100 Abs. 3 BBauG nicht gestellt werden können, im August 1963 sei das Verfahren aber nicht mehr bei der Enteignungsbehörde, sondern vor dem Baulandgericht anhängig gewesen.

Selbst wenn man annehmen wollte, daß dieser von der Revision vorgetragene Umstand die Eigentümerin ohne ihr Verschulden daran gehindert hätte, die Frist zur Antragstellung nach § 100 Abs. 6 BBauG einzuhalten, so wäre auch in diesem Falle die Jahresfrist des § 153 BBauG ohne eine Wiedereinsetzungsmöglichkeit abgelaufen gewesen. Abgesehen hiervon hat sich die Eigentümerin selbst niemals auf diesen Hinderungsgrund berufen, sondern sie hat immer nur vorgetragen, die Zusage des käuflichen Erwerbs des begehrten Ersatzlandes durch die Enteignungsbehörde habe sie von der Stellung des Antrages auf Entschädigung in Ersatzland im Enteignungsverfahren abgehalten. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb der Umstand, daß das von ihr begehrte, im Eigentum der Enteignungsbegünstigten stehende Ersatzgrundstück sich noch im Besitz eines Mieters oder Pächters befand,

die Eigentümerin davon hätte abhalten können, den Antrag auf Entschädigung in Ersatzland zu stellen.

Erfolglos bleibt die Revision auch mit ihrer weiteren Rüge, das Berufungsgericht habe durch Außerachtlassung einer Reihe von der Eigentümerin vorgetragener Tatsachen rechtsirrtümlich nicht dem Umstande Rechnung getragen, daß die Verweigerung der Entschädigung in Land durch die Enteignungsbegünstigte im Hinblick auf ihr früheres Verhalten gegen Treu und Glauben verstoße.

Insoweit handelte es sich um eine Verfahrensfrage, die das Berufungsgericht von Amts wegen zu prüfen hatte, so daß es darauf, daß die Enteignungsbegünstigte sich gegen diesen Antrag wandte, gar nicht ankam. Auch ohne jede Stellungnahme der Enteignungsbegünstigten hierzu hätte das Berufungsgericht nicht zu einem anderen Ergebnis kommen können. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob dem Berufungsgericht darin zu folgen ist, daß ein Verstoß gegen Treu und Glauben nicht vorliege, da wegen der ausschließlichen Zuständigkeit des Senators für Finanzen über das Schicksal stadteigener Grundstücke dem von der Eigentümerin behaupteten Verhalten des Bezirksamtes Wilmersdorf keine Bedeutung zugekommen sei. Denn in jedem Falle zutreffend ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß selbst ein Verstoß gegen Treu und Glauben seitens der Enteignungsbegünstigten nicht den Antrag auf Entschädigung in Land zum Erfolg hätte führen können, sondern allenfalls der Eigentümerin einen zivilrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Grundstücks- teils oder einen Schadensersatzanspruch geben könnte. Entgegen der Ansicht der Revision der Eigentümerin hat daher das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum die Entscheidung über den Antrag der Eigentümerin auf teilweise

Entschädigung in Land und den hiermit verbundenen Wiedereinsetzungsantrag nicht als möglich erachtet.

4.) Über das ohne besondere Antragstellung zur hilfsweisen Begründung ihres Hauptantrages geltend gemachte Begehren der Eigentümerin, den durch die vorzeitige Besitzeinweisung erlittenen Mietausfall gemäß der Vereinbarung vom 1./4. Oktober 1962 auch über den 1. Januar 1963 erstattet zu erhalten, hat das Berufungsgericht gleichfalls geglaubt, nicht entscheiden zu können.

Seine Erwägungen hierzu und die hiergegen erhobenen Rügen der Revision der Eigentümerin bedürfen keiner Erörterung. Eine Entscheidung insoweit war dem Berufungsgericht nämlich schon dadurch verwehrt, daß das Landgericht die in diese Richtung gehenden Klageanträge der Eigentümerin abgewiesen und die Eigentümerin diese Abweisung mit der Berufung nicht angegriffen hat. In der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat hat die Eigentümerin hierzu klargestellt, daß sie auch ihre Berufungsbegründung nicht etwa weiter habe ausgelegt wissen wollen, als es in ihrem Berufungsantrag zum Ausdruck gekommen sei. Damit erwuchs der dahingehende Ausspruch des Landgerichts in Rechtskraft, daß das Eigentum an der enteigneten Teilfläche nicht erst nach Hinterlegung bzw. Zahlung der rechtskräftig zugunsten der Eigentümerin festgesetzten Entschädigung auf die Enteignungsbegünstigte übergehe und daß die Enteignungsbegünstigte nicht verpflichtet sei, der Eigentümerin über den 31. Dezember 1962 hinaus noch eine Entschädigung für die erfolgte vorzeitige Besitzeinweisung zu zahlen. Dieser Rechtskraftwirkung des

landgerichtlichen Urteils konnte die Eigentümerin nicht dadurch entgehen, daß sie sich in der Berufungsinstanz zur Begründung ihres nur auf die Hauptschädigung gerichteten Antrags hilfsweise darauf berief, daß ein Eigentumsübergang noch nicht erfolgt, die Enteignungsbegünstigte daher zur Entschädigungsleistung für die erfolgte vorzeitige Besitzeinweisung über den 31. Dezember 1962 hinaus bis zu dem Zeitpunkt verpflichtet sei, zu dem die rechtskräftig zugunsten der Eigentümerin festgesetzte Hauptschädigung an diese vollständig gezahlt worden sei. Die unstreitige Tatsache, daß die Eigentümerin die Entschädigung für die vorzeitige Besitzeinweisung bis zum 31. Dezember 1962 erhalten hat und der rechtskräftige Ausspruch des Landgerichts, daß der Eigentümerin für die Zeit nach dem 31. Dezember 1962 ein weiterer Anspruch aus der vorzeitigen Besitzeinweisung nicht mehr zustehen, machten das Vorbringen der Eigentümerin, ihr stehe noch ein weiterer Anspruch auf Entschädigung für die vorzeitige Besitzeinweisung zu, der bei der Ermittlung der Hauptschädigung mit heranzuziehen sei, gegenstandslos.

5.) Danach erweisen sich die Revisionen der Eigentümerin und der Enteignungsbegünstigten als unbegründet. Da das Berufungsurteil auch im übrigen keine Rechtsfehler erkennen läßt, sind beide Revisionen zurückzuweisen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges haben gemäß
§ 97 ZPO die Eigentümerin 8/9 und die Enteignungs-
begünstigte 1/9 zu tragen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Hußla
ist beurlaubt und orts-
abwesend; er ist an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm

Keßler

Dr. Reinhardt