

11"

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

GG Art. 14 Cf, Ea

Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung für ein gewerblich genutztes Grundstück mit Wohnbauqualität.

BGH, Urt. v. 26. Mai 1977 - III ZR 93/75 und
III ZR 109/75 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 93/75
III ZR 109/75

URTEIL

Verkündet am
26. Mai 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung des Grundstücks B- -W- ,
D- - Straße - - / A- - Straße - - / Straße - - /
R- - Straße / An der Berliner Stadt- und Ringbahn, einge-
tragen im Grundbuch von F- -W- Band 175 Blatt 5244
des Amtsgerichts Charlottenburg,

Beteiligte:

1. Charlotte S- - geborene J- - ,
A- - Allee - - B- - ,

Eigentümerin, Antragstellerin
im gerichtlichen Verfahren,
Revisionsführerin und Revisions-
gegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. - - -

2. B- - , vertreten durch den Senator für Finanzen,
Wü- - Straße - - B- - ,

Enteignungsbegünstigte, Antrags-
gegnerin im gerichtlichen Verfahren,
Revisionsgegnerin und Revisions-
führerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. - - -

3. B a u l a n d b e s c h a f f u n g s a m t B- - ,
P- - Straße - - , B- - ,

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Mai 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Eigentümerin und Berlins werden die Urteile des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 14. Januar 1975 und vom 4./18. Juli 1975 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Das im Urteilseingang genannte 16 894 qm große und als gemischtes Gebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesene Grundstück gehörte der Beteiligten zu 1) (im folgenden: Eigentümerin). Diese betrieb darauf unter der Firma Anton Stenicka einen Holzgroßhandel; eine Teilfläche von 2 300 qm hatte sie verpachtet.

Entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans benötigte Berlin das Grundstück zum Straßenbau und beantragte im April 1964 die Enteignung. Durch Beschluß der



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Enteignungsbehörde vom 26. Mai 1965 wurde Berlin vorzeitig in den Besitz des Grundstücks eingewiesen; die Besitzeinweisungsentschädigung wurde auf vorläufig 48 054 DM monatlich festgesetzt. Den hiergegen gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung nahm die Eigentümerin zurück, nachdem sie am 15. September 1965 vor der Enteignungsbehörde mit Berlin eine Teileinigung getroffen hatte. Danach sollte das Eigentum an dem Grundstück auf Berlin übergehen und in der sofort zu erlassenden Ausführungsanordnung als Tag der Rechtsänderung der 16. September 1965 bestimmt werden. Berlin verpflichtete sich, in Anrechnung auf die noch festzusetzende Enteignungsentschädigung für den Rechtsverlust und die sonstigen Vermögensnachteile einen Vorschuß von 2,1 Mio. DM zu zahlen. Die Besitzeinweisungsentschädigung von monatlich 48 054 DM sollte unter Vorbehalt einer Verrechnung mit der endgültigen Entschädigung weitergezahlt werden. Die Enteignungsbehörde erließ noch am selben Tage die Ausführungsanordnung. Berlin zahlte am 30. September 1965 den Abschlag von 2,1 Mio. DM und als Besitzeinweisungsentschädigung bis Februar 1967 insgesamt 951 469,20 DM. Den Besitz an dem Grundstück erhielt Berlin nicht - wie in der Teileinigung vereinbart - am 1. April 1966, sondern entsprechend dem Fortschritt der Umsetzung des Betriebes durch die Eigentümerin auf das im Herbst 1965 in Berlin-Spandau mit Mitteln des Vorschusses für rd. 1,9 Mio. DM gekaufte 22 025 qm große Ersatzgelände: Den westlichen Teil des Grundstücks am 1. Juli 1966, die Restfläche mit Ausnahme der Bürogebäude am 17. Juli 1966 und die Bürogebäude am 1. September 1966.

Durch Beschluß vom 1. Februar 1967 sprach die Enteignungsbehörde die Enteignung des Grundstücks aus und setzte die Entschädigung der Eigentümerin auf insgesamt 2 418 000 DM, einschließlich der bereits gezahlten 2,1 Mio. DM, fest. Außerdem ordnete sie die Erstattung der monatlich

gezahlten 48 054 DM an, da die Eigentümerin einen durch vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen Vermögensnachteil nicht bewiesen habe. Die Kosten des Verfahrens - einschließlich der Vertretung der Eigentümerin - erlegte die Enteignungsbehörde Berlin auf.

Die Eigentümerin hat den Beschluß vom 1. Februar 1967 hinsichtlich der Höhe der Entschädigung und der Rückzahlungsverpflichtung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Sie hat beantragt, die Entschädigung - unter Einschluß der bereits gezahlten Beträge - anderweitig auf insgesamt 4 551 629,20 DM festzusetzen. Zur Begründung hat sie ausgeführt, die Enteignungsbehörde habe den Bodenwert des Grundstücks zu niedrig bemessen sowie zu Unrecht den Wert der baulichen Anlagen und die Betriebsumsetzungskosten unberücksichtigt gelassen. Dem ist Berlin entgegengetreten.

Das Landgericht hat - unter Anrechnung der Vorschüsse von 2,1 Mio. DM und 951 469,20 DM sowie etwa von Berlin auf die Vertretungskosten der Eigentümerin geleisteter Zahlungen - die Entschädigung anderweit auf 2 636 788,88 DM festgesetzt; die Anordnung einer Erstattung der danach zuviel gezahlten 414 680,32 DM hat es mangels gesetzlicher Grundlage als nicht statthaft angesehen.

Gegen dieses Urteil haben die Eigentümerin und Berlin Berufung eingelegt. Die Eigentümerin hat eine Entschädigung von 3 136 788,88 DM verlangt, während Berlin eine Herabsetzung der Entschädigung auf 2 418 000 DM und die Erstattung von 633 469,20 DM durch die Eigentümerin begehrt hat.

Das Berufungsgericht hat durch Urteil vom 14. Januar 1975 die landgerichtliche Entscheidung geändert und die Entschädigung auf 2 641 788,88 DM festgesetzt. Weiter hat es die Rückzahlung von 490 680,32 DM durch die Eigentümerin an Berlin angeordnet.

Dieses Urteil haben die Eigentümerin und Berlin mit der Revision angefochten. Die Eigentümerin verfolgt ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter, während Berlin eine Herabsetzung der Entschädigung auf 2 456 124,32 DM und die Anordnung einer Rückzahlung von 630 378,32 DM erstrebt. Beide Parteien bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

Durch Urteil vom 4. Juli/18. Juli 1975 hat das Berufungsgericht sein Urteil vom 14. Januar 1975 dahin ergänzt, daß der Eigentümerin nachgelassen worden ist, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung von 425 000 DM abzuwenden. Auch dieses Urteil greift die Eigentümerin mit der Revision an und beantragt seine Aufhebung. Berlin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Der Senat hat beide Rechtsmittel verbunden.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision der Eigentümerin muß Erfolg haben.

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Eigentümerin stehe eine Entschädigung für die vorzeitige Besitzeinweisung nicht zu, da sie mit der Räumung des Grund-

stücks erst zu einem Zeitpunkt begonnen habe, als der Übergang des Eigentums an dem Grundstück auf Berlin von der Enteignungsbehörde schon angeordnet gewesen sei. In einem solchen Fall könnten Vermögensnachteile, die die Eigentümerin über den Rechtsverlust hinaus durch die Enteignung erlitten habe, nur nach § 96 BBauG entschädigt werden.

Das wird von der Revision im Ergebnis erfolglos angegriffen.

Zwar ist der Beschluß der Enteignungsbehörde vom 26. Oktober 1965, durch den Berlin vorzeitig in den Besitz des Grundstücks eingewiesen und die Entschädigung für diese Maßnahme auf monatlich 48 054 DM festgesetzt wurde, nach Rücknahme des Antrags auf gerichtliche Entscheidung durch die Eigentümerin bestandskräftig geworden. Daraus folgt aber nicht, daß der Eigentümerin diese Entschädigungsbeträge endgültig zustehen sollten. Es ist z.B. anerkannt, daß die Verpflichtung, eine Entschädigung zu leisten, entfällt, wenn der Eingewiesene vor oder zugleich mit der Erlangung des Besitzes die festgesetzte Enteignungsentschädigung zahlt (Schrödter BBauG 3. Aufl. § 116 Rdn. 5; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG April 1973, § 116 Rdn. 18; KG NJW 1968, 1095; vgl. auch Pagendarm WM 1965 Sonderbeil. Nr. 5 S. 16). Zudem hatte die Enteignungsbehörde ausdrücklich nur eine vorläufige Entschädigungsregelung getroffen. Davon gingen auch die Eigentümerin und Berlin aus, als sie in der Teileinigung vom 15. September 1965 die Fortzahlung der monatlichen Beträge vereinbarten und ausdrücklich ihre Verrechnung mit der endgültigen Besitzeinweisungs- oder Enteignungsentschädigung sowie eine Erstattung überzahlter Beträge vorsahen. Das sollte auch für die bereits gezahlten Monatsbeträge gelten, wie sich eindeutig aus dem Wortlaut der Nr. IV Ziff. 2 und 3 der genannten Teileinigung ergibt, ohne daß es dazu

weiterer Feststellungen bedürfte. Es kommt also darauf an, ob und welche Nachteile die Eigentümerin durch die am 26. Oktober 1965 angeordnete vorzeitige Besitzeinweisung erlitten hat. Das Berufungsgericht hat derartige Nachteile ohne Rechtsfehler verneint.

Entgegen der Ansicht der Revision war es nicht Sinn und Zweck der Entschädigung für die vorzeitige Besitzeinweisung, der Eigentümerin Mittel zur Verlegung des Gewerbebetriebes zur Verfügung zu stellen. Dem steht schon entgegen, daß allein das Grundstück, nicht aber der von der Eigentümerin auf diesem Grundstück geführte Holzgroßhandel enteignet worden ist. Die Fortführung des Holzgroßhandels war weder untersagt noch beschränkt worden. Die Betriebsverlegung war lediglich eine Folge der Enteignung des Grundstücks.

Die vorzeitige Besitzeinweisung stellt sich als Teil eines einheitlichen Enteignungsvorgangs dar, der mit der Entziehung des (Voll-) Eigentums regelmäßig beendet ist. Hierfür ist dann ein Entschädigungsbetrag nach Maßgabe der §§ 95, 96 BBauG zu bezahlen. Dieser Betrag tritt für den Betroffenen an die Stelle des Grundstücks. An die Stelle der infolge der Besitzeinweisung entfallenden Nutzungen treten die aus der Grundstücksentschädigung erzielbaren Zinsen. § 99 Abs. 3 Satz 2 BBauG schreibt daher vor, daß die zu zahlende Entschädigung von dem Zeitpunkt an zu verzinsen ist, in dem die vorzeitige Besitzeinweisung wirksam wird. Außer dem Zinsanspruch hat der Eigentümer auch einen Anspruch auf Entschädigung, soweit die durch die Besitzeinweisung entstehenden Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung ausgeglichen werden (§ 116 Abs. 4 Satz 1 BBauG).

Hier wurde Berlin am 6. Oktober 1965 als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen und als Zeitpunkt der Rechtsänderung der 16. September 1965 vermerkt. Damit war die Enteignung des Grundstücks beendet. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Eigentümerin aber erst nach diesem Zeitpunkt, nämlich ab 1. Juli 1966, begonnen, Berlin den Besitz an dem Grundstück einzuräumen. Da bis zum Eigentumsübergang die Eigentümerin das Grundstück tatsächlich uneingeschränkt hat nutzen können, kommt eine Besitz-einweisungsentschädigung nicht in Betracht. Deshalb geht auch die Rüge der Revision fehl, das Berufungsgericht habe unberücksichtigt gelassen, daß die Eigentümerin nach der von ihr vorgelegten Zusammenstellung des Rechtsanwalts und Steuerberaters Morsch vom 27. Juni 1961 durch die vorläufige Besitzeinweisung Nachteile in Höhe von 1 146 000 DM erlitten habe. Bei diesen geltend gemachten Nachteilen handelt es sich um solche, die mit der Betriebsverlegung in Zusammenhang stehen; sie sind, soweit ausgleichsfähig, im Rahmen des § 96 BBauG zu entschädigen. Das hat das Berufungsgericht beachtet.

2. Während die Enteignungsbehörde den Verkehrswert des entzogenen Grundstücks mit 2 418 000 DM angenommen hat, haben das Landgericht und das Berufungsgericht übereinstimmend diesen Wert lediglich auf 2 365 000 DM bemessen. Die Revision erblickt darin eine unzulässige Schlechterstellung. Da Berlin - so rügt sie - den Beschluß der Enteignungsbehörde nicht angegriffen habe, hätten die Vorinstanzen die Wertannahme dieser Behörde nicht unterschreiten dürfen.

Diese Rüge ist nicht begründet. Der Anspruch auf Enteignungsentschädigung ist ein einheitlicher Anspruch, bei dem die verschiedenen ausgleichspflichtigen Folgen des Eingriffs nur unselbständige Rechnungsposten darstellen.

Die Gerichte sind daher an die vom Begünstigten nicht angefochtene Entscheidung der Enteignungsbehörde nur insoweit gebunden, als sie den Gesamtbetrag der Entschädigung nicht niedriger als von der Enteignungsbehörde festgesetzt bemessen dürfen. Hingegen besteht eine solche Bindung nicht hinsichtlich der einzelnen Entschädigungsposten, aus denen die Gesamtentschädigung gebildet wurde (vgl. BGH WM 1976, 157; Senatsurteil vom 7. Oktober 1976 - III ZR 60/73 = WM 1977, 83, insoweit nicht BGHZ 67, 200). Das gilt auch hier. Zwar hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung allein nach dem Verkehrswert des entzogenen Grundstücks bemessen, also nur einen Rechnungsposten als ausgleichspflichtig angesehen. Die Gerichte haben jedoch neben dem Entzug des Grundstücks (§ 95 BBauG) noch andere Vermögensnachteile (§ 96 BBauG) als ausgleichspflichtig angesehen. Der Fall ist deshalb ebenso zu beurteilen, wie wenn schon die Enteignungsbehörde diese anderen Rechnungsposten berücksichtigt und daraus eine Gesamtentschädigung gebildet hätte. Die Gerichte durften daher den von der Enteignungsbehörde angenommenen Grundstückswert geringer ansetzen, solange sie nicht den von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigungsbetrag unterschritten. Das hat das Berufungsgericht beachtet.

3. Bei der Ermittlung der Entschädigung, die die Eigentümerin für das ihr entzogene Grundstück zu beanspruchen hat, ist das Berufungsgericht nach Anhörung des Sachverständigen Ltd. Vermessungsdirektor F. dem Landgericht gefolgt. Dieses war auf der Grundlage der Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 6. Januar 1967 und vom 11. Dezember 1970 sowie der Anhörung des Sachverständigen Obervermessungsrat T. zu einem durchschnittlichen Grundstückspreis von rd. 140 DM je qm, also zu einem Verkehrswert des 16 894 qm großen Grundstücks zum 30. September 1965 von 2 365 000 DM gelangt.

Diese Wertfeststellung wird von der Revision teilweise zu Recht angegriffen.

a) Erfolglos rügt die Revision allerdings, das Berufungsgericht hätte einen mit den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt vertrauten Sachverständigen heranziehen müssen.

Die durch § 137 Abs. 1 BBauG eingeführten kommunalen Gutachterausschüsse haben die gesetzliche Aufgabe, auf Antrag u.a. von Gerichten Gutachten über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke zu erstatten (§ 136 Abs. 1 Nr. 3 BBauG). Infolge ihrer Besetzung mit sachkundigen und unabhängigen Gutachtern (§ 139 BBauG) und vom Gesetz vorgesehener besonderer Erkenntnismöglichkeiten, insbesondere der Einrichtung von Kaufpreissammlungen (§ 143 BBauG), sind die Gutachterausschüsse in die Lage versetzt worden, Grundstückswerte objektiv und zuverlässig zu beurteilen. Die Gutachten der Gutachterausschüsse sind daher "der Sache nach" als Sachverständigenbeweis im Sinne der §§ 402 ff ZPO anzusehen (BGHZ 62, 93, 95 und BGH WM 1975, 275).

Das Berufungsgericht war nicht genötigt, neben dem Gutachterausschuß und dem von ihm gehörten Sachverständigen F██████, einem Mitglied des Gutachterausschusses, noch einen sonstigen Sachverständigen zur Begutachtung des Grundstückswertes hinzuzuziehen, mochte die Eigentümerin dies auch beantragt haben. Ob es einen Obergutachter hinzuzog, stand grundsätzlich in seinem tatrichterlichen Ermessen (§ 412 Abs. 1 ZPO). Daß hier einer der Fälle vorliege, in denen die Einholung eines Obergutachtens ausnahmsweise geboten ist (vgl. BGHZ 53, 245, 258 f), vermag die Revision nicht aufzuzeigen. Insbesondere hat

sie nicht dargetan, daß die Beweisfrage besonders schwierig sei oder die Gutachten, die das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat, schwere Mängel aufweisen.

Die Anwendung der Vergleichswertmethode ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Grundstücksgröße stand dem nicht entgegen. Die Heranziehung von kleineren Grundstücken zu Vergleichszwecken begegnet grundsätzlich keinen Bedenken. Die erheblichen wertbeeinflussenden Unterschiede des entzogenen Grundstücks zu den Vergleichsgrundstücken sind hinreichend berücksichtigt worden. Das Abheben auf die Baustufe IV/3 ist sachgerecht gewesen; denn diese Baustufe kennzeichnete die nach materiellem Baurecht zulässige Nutzung des entzogenen Grundstücks. Eine etwa zu erwartende höhere Nutzungsstufe hatte außer Betracht zu bleiben. Die Nichtberücksichtigung der von dem Privatsachverständigen Bu[REDACTED] vergleichsweise genannten Grundstücksverkäufe am 30. Juni 1966 zu Quadratmeterpreisen von 430 DM und 574 DM läßt einen erheblichen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Revision hat gegen sich das Nachtragsgutachten des Gutachterausschusses vom 11. Dezember 1970. Auch hat der Sachverständige F[REDACTED] bekundet, die Preisentwicklung für Grundstücke der hier in Rede stehenden Qualität sei bis in den Sommer 1966 "hektisch" verlaufen. Es kommt aber - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - auf die Preisverhältnisse am 30. September 1965 an. Der an diesem Tag von Berlin geleistete Vorschuß von 2,1 Mio. DM hatte eine die Preisverhältnisse fixierende Wirkung (vgl. BGH WM 1976, 720).

b) Dagegen ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe das Vorbringen der Berufungsbegründung nicht hinreichend beachtet, in folgendem Punkt begründet:

Das Landgericht hatte von dem für den 30. September 1965 ermittelten Grundstückspreis u.a. einen Abschlag von 15 % gemacht mit der Begründung, der übermäßige Verkehr auf der D[REDACTED] Straße und die Störungen durch das benachbarte Eisenbahngelände hätten den Wohnwert des entzogenen Grundstücks gemindert; auch hätten zu seiner Baureifmachung und inneren Erschließung noch Aufwendungen gemacht werden müssen. Demgegenüber hatte die Eigentümerin geltend gemacht, von einer Minderung des Wohnwertes könne nicht gesprochen werden; auch sei der Erschließungsaufwand üblicherweise nur mit 3 DM je qm zu berücksichtigen. Hiermit hätte sich das Berufungsgericht auseinandersetzen müssen.

Möglicherweise hat nämlich der Grundstücksverkehr Beeinträchtigungen durch Straße und Eisenbahn nicht oder nicht so stark berücksichtigt, wie das Landgericht angenommen hat. Während dieses einen Preis von 140 DM je qm für berechtigt gehalten hatte, hat der Sachverständige T[REDACTED] bei seiner Anhörung am 28. September 1970 die Preise für nördlich der D[REDACTED] Straße und westlich der A[REDACTED] Straße gelegene Grundstücke der Baustufe IV/3 mit 170 DM je qm und die Preise für östlich gelegene Grundstücke der Baustufe V/3 mit 240 DM je qm angegeben. Daß dies das Berufungsgericht in seine Erwägungen einbezogen hat, kann dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden. Weiter hätte das Berufungsgericht - möglicherweise unter Hinzuziehung eines Sachverständigen - schätzen müssen, welcher Erschließungsaufwand voraussichtlich entstanden wäre, wenn das Grundstück entsprechend der Baustufe IV/3 bebaut worden wäre. Sodann hätte es erörtern müssen, ob und ggf. in welchem Ausmaß dieser Aufwand nach den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu einer Minderung des Kaufpreises geführt hätte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Berufungsgericht - wenn es so verfahren wäre - zu einem der Eigentümerin günstigeren Ergebnis gelangt wäre.

c) Dem angefochtenen Urteil kann nicht entnommen werden, daß das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Grundstückswertes von den richtigen Maßstäben ausgegangen ist.

Bei der Enteignung von Betriebsgrundstücken ist die Entschädigung für den Rechtsverlust nach dem Verkehrswert zu bestimmen, d.h. nach dem Preis, der im maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 141 Abs. 2 BBauG). Danach wird ein "Liebhaberwert" nicht entschädigt, auch müssen persönliche Eigenschaften des Betroffenen und des Begünstigten außer Betracht bleiben, soweit sie keine Beziehung zum Sachwert haben. Für die Bewertung heranzuziehen sind jedoch die Verhältnisse des konkreten Objekts einschließlich seiner wirtschaftlichen Bedeutung für den gegenwärtigen Besitzer. Soweit das betroffene Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung auf Dauer für einen bestimmten Gewerbebetrieb besonders geeignet ist, muß ein Kaufpreis zugrunde gelegt werden, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre oder den ein Kaufbewerber, der ebenfalls einen solchen Betrieb führen will, dafür aufwenden würde (Senatsurteile in LM LandbeschaffungsG Nr. 9 "Berghotel" und LM Art. 14 (Cf) GG Nr. 29 "Schlachthof"). Nach diesen Grundsätzen ist es nicht zulässig, die Entschädigung nur nach dem Preis zu bemessen, den ein in einem anderen Geschäftszweig tätiger Gewerbetreibender, für dessen Betrieb vorhandene Gebäude nur sehr beschränkt verwendbar wären, für das Grundstück zahlen würde. Sie muß vielmehr an dem Wert ausgerichtet werden, den das Grundstück für den betroffenen Unternehmer hatte. Erst dann entspricht die Enteignungsentschädigung den nach Art. 14 GG gestellten Anforderungen, den Betroffenen - "bildhaft

gesprochen" - in die Lage zu versetzen, sich ein gleichwertiges Objekt zu verschaffen (BGH Urteil vom 16. Dezember 1974 - III ZR 39/72 = WM 1975, 275).

Hier besteht die Besonderheit, daß das entzogene Grundstück nach dem materiellen Baurecht nicht nur eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken, sondern auch eine Nutzung zu Wohnbauzwecken der Baustufe IV/3 zuließ. Das steht aber der Anwendung der dargelegten Maßstäbe nicht entgegen. Da das betroffene Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung auf Dauer für den Betrieb eines Holzgroßhandels besonders geeignet war, hätte der Kaufpreis ermittelt werden müssen, den ein anderer Holzgroßhändler für das betroffene Grundstück aufgewendet haben würde, um auf ihm den Betrieb eines Holzgroßhandels zu führen.

Dem entspricht nicht die Wertermittlung des angefochtenen Urteils. Das Berufungsgericht hat lediglich den Wert des Grundstücks als Bauland der Baustufe IV/3 ermittelt, ohne seine wirtschaftliche Bedeutung für die Eigentümerin zu berücksichtigen. Das wird deutlich bei der Erwägung des Berufungsgerichts, die auf dem Grundstück vorhanden gewesen baulichen Anlagen seien nicht werterhöhend zu berücksichtigen, weil ein Erwerber diese Anlagen hätte entfernen müssen, um das Grundstück entsprechend der Baustufe IV/3 nutzen zu können. Das Berufungsgericht hat also nicht auf einen Holzgroßhändler als Kaufbewerber, sondern auf einen Wohnbauinteressenten abgehoben.

Durch diese Wertermittlung wäre die Eigentümerin nicht benachteiligt, wenn der Wert des Grundstücks als Bauland der Baustufe IV/3 in jedem Falle höher wäre als der auf der Grundlage der konkreten Nutzung als Betriebsgrundstück eines Holzgroßhandels sich ergebende Wert. Das

Berufungsgericht hat zwar angenommen, daß der Baulandwert der höhere Wert sei. Dieser Annahme fehlt aber jede Begründung. Sie wäre hier erforderlich gewesen; denn schon nach dem Gutachten des Sachverständigen K [REDACTED] erzielte die Eigentümerin auf dem Grundstück so beträchtliche Betriebsgewinne, daß eine Nutzung des Grundstücks nach der Baustufe IV/3 nicht mehr ohne weiteres als die höherwertige Nutzung angesehen werden durfte. Ein (erwerbender) Holzgroßhändler hätte möglicherweise preiserhöhend berücksichtigt, daß das Grundstück nach Amortisation der betrieblichen Investitionen auch für Wohnzwecke genutzt werden konnte (vgl. dazu GewArch 1977, 145, 149).

Das Berufungsgericht hätte daher nicht nur den Wert des Grundstücks als Bauland der Baustufe IV/3, sondern auch den Kaufpreis ermitteln müssen, den ein Holzgroßhändler für das betroffene Grundstück aufgewendet hätte, um auf ihm den Betrieb eines Holzgroßhandels zu führen. Der Eigentümerin gebührt als Entschädigung der höhere Betrag (vgl. dazu BGHZ 67, 200, 203 ff).

Die Eigentümerin hat zwar im Berufungsrechtszug erklärt, daß sie eine Entschädigung für die auf dem entzogenen Grundstück vorhanden gewesenen Baulichkeiten nicht mehr begehre. Daraus kann aber nicht gefolgert werden, sie verlange eine Entschädigung nur (noch) auf der Grundlage der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks, nicht aber nach dem möglicherweise höheren Wert als Betriebsgrundstück.

4. Das Berufungsgericht hat als "andere enteignungsbedingte Vermögensnachteile" zugunsten der Eigentümerin insgesamt 230 000 DM berücksichtigt. Die Revision hält dagegen, die in der Aufstellung des Architekten U [REDACTED] vom 19. Januar 1967 enthaltenen Umsetzungskosten des Betriebes von insgesamt 804 323,43 DM hätten nicht außer Ansatz

bleiben dürfen, auch habe das Berufungsgericht zu Unrecht eine Beeinträchtigung des Firmenwertes verneint. Hiermit muß sie zum Teil Erfolg haben.

a) Das Bundesbaugesetz trägt mit der Bestimmung seines § 96 dem Umstand Rechnung, daß der von einer Enteignung Betroffene mit der Entschädigung für den Verlust der ihm entzogenen Eigentumssubstanz, also mit der Entschädigung für den Rechtsverlust im Sinne des § 95 BBauG in vielen Fällen noch keinen angemessenen Ausgleich für das ihm Genommene erhält, daß dazu vielmehr häufig noch die Berücksichtigung sonstiger Nachteile erforderlich ist, die für den Betroffenen als erzwungene und unmittelbare Folge der Enteignung eintreten. Das Gebot, auch diese Nachteile im Rahmen der angemessenen Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen, stellt einen allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechts dar. Die nach § 96 BBauG zu leistende Entschädigung und die Entschädigung für den Rechtsverlust gemäß § 95 BBauG bilden zusammen die dem Betroffenen nach § 93 BBauG zustehende einheitliche Entschädigung. Dabei geht das Gesetz selbst - wie sich aus der Formulierung des § 96 Abs. 1 Satz 1 BBauG ("... wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind") eindeutig ergibt - davon aus, daß beide Komponenten sich überschneiden können. Ob im Einzelfall ein für die Entschädigungsbemessung zu berücksichtigender Umstand der einen oder der anderen Komponente zugeordnet wird, ist praktisch ohne Bedeutung, wenn nur vermieden wird, daß dieses Schadenselement mehr als einmal in Rechnung gesetzt wird und auf diese Weise eine Doppelentschädigung erfolgt (vgl. BGHZ 55, 294, 296 f m.w. Nachw.).

Zu den Folgeschäden, die im Rahmen des § 96 BBauG zu berücksichtigen sind, zählt gemäß Abs. 1 dieser Bestimmung insbesondere auch der vorübergehende oder dauernde Verlust,

den der bisherige Eigentümer in seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder in Erfüllung der ihm we-
sensgemäß obliegenden Aufgaben erleidet. Jedoch ist in-
soweit Entschädigung nur bis zum Betrage des Aufwandes zu
leisten, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück
in der gleichen Weise wie das zu enteignende zu nutzen.

b) Aus alledem ergibt sich für den vorliegenden Fall:
Die Eigentümerin hat ihren Holzgroßhandel von dem betref-
fenen Grundstück auf ein Ersatzgrundstück in Sp[REDACTED] ver-
legen müssen. Es kommt deshalb für sie eine Entschädigung
für den Verlust, den sie in ihrer Erwerbstätigkeit erlit-
ten hat, neben der Substanzentschädigung nach § 95 BBauG
in Betracht. Voraussetzung dafür ist jedoch, daß diese
Nachteile nicht bereits - ganz oder teilweise - bei der
Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust Berück-
sichtigung gefunden haben oder nicht durch sonstige Vermö-
gensnachteile, die dem Eigentümer infolge der Enteignung
entstanden sind, ausgeglichen werden (§ 93 Abs. 3 Satz 1
BBauG).

c) Daher sind die Kosten für den Erwerb des Ersatz-
grundstücks und die Herstellung neuer Betriebsräume grund-
sätzlich nicht zu berücksichtigen (vgl. dazu BGH WM 1966,
402, 405 "Schlachthof"). Es ist nicht Ziel der Enteignungs-
entschädigung, dem Enteigneten die Beschaffung eines gleich-
wertigen Grundstücks zu ermöglichen; nur "bildhaft" wird
in den Entscheidungen wegen der Höhe davon gesprochen, daß
der Enteignete in die Lage versetzt werden soll, sich mit
der Entschädigung ein gleichwertiges Objekt zu beschaffen
(BGHZ 41, 354). Der Ausgleich für die Erwerbskosten eines
Ersatzgrundstücks und der Aufwand zur Herstellung neuer Be-
triebsräume ist in der Entschädigung für den Substanzver-
lust enthalten (vgl. Senatsurteil vom 8. April 1965 - III ZR
60/64 = WM 1965, 670, 672/3 insoweit nicht BGHZ 43, 300;

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Schmidt-Aßmann BBauG Lief. Okt. 1974 § 96 Rdn. 67). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts wirkt sich jedoch in diesem Zusammenhang ein Verzicht der Eigentümerin auf eine Entschädigung für die auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten nicht zu ihrem Nachteil aus. Zwar bewirkt der Verzicht, daß der dem Wert der Baulichkeiten entsprechende Aufwand zur Herrichtung neuer Betriebsräume bei der Bemessung der Substanzentschädigung unberücksichtigt geblieben ist. Es kann jedoch nicht angenommen werden, daß die Eigentümerin auch auf jeglichen Ausgleich ihres Herrichtungsaufwandes hat verzichten wollen. Dieser Aufwand, soweit er angemessen ist, muß daher bis zur Höhe des Wertes der Baulichkeiten als ausgleichsfähig angesehen werden.

d) Zutreffend hat das Berufungsgericht es abgelehnt, die Kosten der Enttrümmerung und Planierung des Ersatzgrundstücks zu berücksichtigen. Diese Aufwendungen sind grundsätzlich als durch die Substanzentschädigung mitabgegolten anzusehen. Daß hier ausnahmsweise eine andere Beurteilung Platz greifen müsse (vgl. dazu BGH WM 1971, 829), läßt sich nicht sagen.

e) Eine Verminderung des Firmenwertes des Betriebes hat das Berufungsgericht verneint mit der Begründung, es könne nicht festgestellt werden, daß der Firmenwert des Betriebes infolge der Verlagerung von W [REDACTED] nach Sp [REDACTED] beeinträchtigt worden sei. Gegen eine solche Annahme spreche schon, daß seit 1969 nachhaltig bessere Betriebsgewinne erzielt worden seien als vor der Verlagerung.

Mit dieser Begründung kann jedoch - worauf die Revision hinweist - eine vorübergehende Minderung des Firmenwertes für die Jahre 1967/68 nicht verneint werden. Es ist indessen klarzustellen: Die Entschädigung für eine Ver-

minderung des Firmenwertes beschränkt sich - wenn eine erzwungene Betriebsverlagerung in Rede steht - im Grunde auf einen Ausgleich für Einbußen, die auf eine Lageverschlechterung zurückzuführen sind (vgl. Gelzer, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff Rdn. 314). Es kommt also darauf an, ob das Ersatzgrundstück für den von der Eigentümerin betriebenen Holzgroßhandel im Vergleich zu dem entzogenen Grundstück eine ungünstigere Lage aufweist und ob ggf. Lagenachteile zu vorübergehenden oder dauernden betrieblichen Einbußen geführt haben. Derartige Einbußen sind nur insoweit gesondert auszugleichen, als sie nicht bereits in dem Posten für Gewinnausfall mitenthalten sind.

f) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts gehört zu den sog. Folgeschäden einer Enteignung auch eine auf die Geldentschädigung entfallende Umsatzsteuer, wie der Senat in seinem Urteil vom 13. November 1975 (III ZR 162/72 = BGHZ 65, 253) eingehend dargelegt hat. Darauf kann hier verwiesen werden.

5. Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht die Enteignungsbehörde für befugt gehalten, die Rückzahlung zuviel geleisteter Entschädigungsbeträge anzuordnen. Es braucht nicht auf die Rechtsprechung zurückgegriffen zu werden, nach der die Verwaltungsbehörden auch ohne besondere gesetzliche Ermächtigung Erstattungsansprüche durch Leistungsbescheide geltend machen können (vgl. dazu Wolff/Bachof Verwaltungsrecht Bd. I 9. Aufl. § 44 III f 1 m.w. Nachw.). Aufgabe der Enteignungsbehörde ist es - soweit eine Einigung nicht zustande kommt - über die gestellten Anträge und erhobenen Einwendungen zu entscheiden (§ 112 BBauG). Sie soll die Rechtsverhältnisse der Beteiligten, soweit sie das Enteignungsverfahren betreffen, umfassend und abschließend regeln (vgl. dazu Schrödter aaO § 112 Rdn. 1).

Dazu gehört auch die Entscheidung über die Erstattung im Verlaufe des Verfahrens etwa zuviel gezahlter Entschädigungsbeträge. Ein solcher Rückforderungsanspruch hat seine Grundlage in dem Grundsatz des Enteignungsrechts, daß der Eigentümer nicht mehr als die gesetzliche Entschädigung zu fordern berechtigt, der Unternehmer nicht mehr zu zahlen verpflichtet ist (BGHZ 32, 273, 276).

Kommt es zur Anordnung der Rückzahlung von geleisteten Beträgen, so ist zu bedenken: Nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen kann der Betroffene in der Regel darauf vertrauen, daß ihm eine Abschlagszahlung auf die noch festzusetzende Entschädigungssumme endgültig verbleibt. Er soll durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden, wieder ein gleichwertiges Objekt zu erwerben. Das bedeutet für den Fall der Abtretung von Grundeigentum, daß der Betroffene imstande sein muß, die Ausgleichszahlung langfristig anzulegen, wenn ihm das am wirtschaftlichsten (vgl. Senatsurteil in NJW 1973, 2284/5) erscheint. Der Rückforderungsanspruch des Begünstigten unterliegt daher in besonderem Maße dem Gebot von Treu und Glauben. Das bedeutet, daß der Begünstigte - je nach der Verwendung des überschießenden Betrages - dem Betroffenen eine angemessene Frist, unter Umständen sogar eine längere Frist zur Beschaffung von Geldmitteln einräumen muß (BGH WM 1976, 720). Das ist bislang nicht beachtet worden.

6. Nach alledem kann das Urteil vom 14. Januar 1975 keinen Bestand haben. Da es sich auch nicht mit anderer Begründung als richtig erweist und der Senat die erforderlichen Feststellungen nicht selbst treffen kann, muß das Urteil auf die Revision der Eigentümerin aufgehoben werden. Die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Mit der Aufhebung des Urteils vom 14. Januar 1975 wird das Ergänzungsurteil vom 4. Juli/18. Juli 1975 gegenstandslos; es ist ebenfalls aufzuheben.

II.

Die Revision Berlins muß ebenfalls Erfolg haben.

1. Die Revision ist der Auffassung, der Eigentümerin stehe schon wegen des Gesichtspunkts der Vorteilsausgleichung eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile nicht zu.

Der Betrieb der Eigentümerin habe des wertvollen Baugrundstücks in W [REDACTED] nicht bedurft. Der Wert dieses Grundstücks als gewerbliche Baufläche einschließlich der aufstehenden Baulichkeiten sei vom Gutachterausschuß mit 1 270 000 DM ermittelt worden. Da der Verkehrswert des Grundstücks in seiner Qualität "Mischgebiet, Baustufe IV/3" vom Berufungsgericht auf 2 365 000 DM festgestellt worden sei, sei durch die Enteignung für die Eigentümerin ein Betrag von 1 095 000 DM "freigeworden". Durch die aus diesem Betrage erzielbaren Zinsen würden aber etwaige andere Vermögensnachteile der Eigentümerin ausgeglichen. Dieses Vorbringen, das in der Berufungsbegründung Berlins enthalten war, hätte das Berufungsgericht nicht unbeachtet lassen dürfen.

a) Wie der Senat in seinem Urteil vom 30. September 1976 (III ZR 149/75 = BGHZ 67, 190) ausgeführt hat, ergibt sich aus der Ausgleichsfunktion der Enteignungsent-schädigung, daß der Enteignungsbetroffene für den Rechtsverlust und für Vermögenseinbußen, die als erzwungene und unmittelbare Folgen der Enteignung eintreten (den sog. Folgeschäden), jedenfalls nicht mehr als einen angemessenen

Ausgleich erhalten kann. Eine "Doppelentschädigung" für eine Vermögenseinbuße steht ihm daher nicht zu (vgl. BGHZ 55, 294). Ebenso gelten die allgemeinen Grundsätze für eine Vorteilsausgleichung (vgl. hierzu die ausdrückliche Regelung des § 93 Abs. 3 BBauG). Ein durch die Enteignung verursachter Vorteil ist demnach anrechenbar, wenn die Anrechnung dem Sinn und Zweck der Enteignungsentschädigung unter Berücksichtigung der gesamten Interessenlage der Beteiligten entspricht und dem Enteignungsbedingten zumutbar ist (vgl. BGHZ 62, 305, 307; WM 1971, 829; LM GG Art. 14 (Cf) Nr. 37 a.E.).

b) Das bedeutet hier: Erhält die Eigentümerin eine Entschädigung, die dem Kaufpreis für ein gewerblich genutztes Grundstück entspricht (vgl. oben Ziff. I 3 c) und die darüber hinaus betriebliche Folgeschäden abgilt, so erleidet das Verbot der Doppelentschädigung dann keine Ausnahme, wenn diese Entschädigung höher ist als die nach Baulandpreisen der Stufe IV/3 bemessene Entschädigung für das Grundstück (vgl. BGHZ 67, 200, 204). Erhält dagegen die Eigentümerin eine Entschädigung, die eine über die gewerbliche Nutzbarkeit hinausreichende Qualität des Grundstücks berücksichtigt (wenn also die Baulandqualität die wertvollere ist), so muß sie sich auf eine weitere Entschädigung für betriebliche Nachteile die Nutzung des Teils der Entschädigung anrechnen lassen, der auf eine über die gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks hinausreichende Qualität entfällt. Ohne diese Anrechnung würde die Eigentümerin so gestellt, als habe sie einander ausschließende Nutzungsmöglichkeiten auf demselben Grundstück verwirklicht. Das aber kann sie nicht verlangen (vgl. BGHZ 67, 200, 205; Kreft WM Sonderbeilage Nr. 2/1977 S. 12 f).

c) Die zur Beurteilung dieser Fragen erforderlichen Feststellungen können dem Berufungsurteil nicht entnommen

werden. Sie ist - wie oben dargelegt - von der Berechnung der Substanzentschädigung abhängig. Mit ihr muß sich aber das Berufungsgericht auf die Revision der Eigentümerin hin erneut befassen.

2. Da schon aus diesen Gründen das angefochtene Urteil auch auf die Revision Berlins aufgehoben werden muß, erübrigt sich ein Eingehen auf das Vorbringen der Revision zur Erstattungsfähigkeit der Vertretungskosten der Eigentümerin. Berlin kann diesen Vortrag im weiteren Verfahren dem Berufungsgericht zur Entscheidung unterbreiten. Hinzuweisen ist lediglich darauf, daß die durch das Gesetz vom 18. August 1976 bestimmte Neufassung des § 121 BBauG, die am 1. Januar 1977 in Kraft getreten ist (BGBl I 1976 S. 2221), nach Art. 3 § 7 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes nicht anzuwenden ist. Es verbleibt für das vorliegende Verfahren bei den bisherigen Vorschriften des Gesetzes.

Nußgens

Krohn

Peetz

Kröner

Boujong