

Verkündet am 25. Juni 1964
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Grundstückseigentümerin Ethel D. [REDACTED] in
B. [REDACTED], D. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadtgemeinde B. [REDACTED], vertreten durch den Senator für
das Bauwesen,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1964 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil
des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Ober-
landesgerichts in Bremen vom 28. März 1961
wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden
der Klägerin auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des 47.281 qm großen Grundstücks L [REDACTED] in B [REDACTED] auf dem sich eine im Jahre 1892 erbaute Villa, ein kleines Wohnhaus, Stall- und Remisenbauten befinden. Das Grundstück, das Baumbestand hat und zum Teil von einem künstlichen Teich eingenommen wird, unterlag Bausperren in der Zeit vom

15. Juni 1949 bis zum 31. Dezember 1955,

15. Juni 1956 bis zum 15. Juni 1958,

30. April 1959 bis zum 24. November 1961.

Baustaffeln, Gewerbeklassen, Straßen- oder Baufluchtlinien sind nicht festgesetzt worden.

Die Klägerin fordert von der Beklagten eine Entschädigung mit folgender Begründung: Das Grundstück könne in seiner gegenwärtigen Gestalt wirtschaftlich sinnvoll weder durch eigene Bewirtschaftung noch durch Vermietung oder Verpachtung genutzt werden. Obwohl es im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche bezeichnet werde, sei es nach der Gestaltung der Umgebung längst Bauland geworden und eine Bebauung sei die einzig mögliche und sinnvolle Nutzungsform. Sie, die Klägerin, habe sich daher seit langem bemüht, das Grundstück durch Verkauf an eine Siedlungs- oder Wohnungsbaugesellschaft zu verwerten, und habe Interessenten dafür gefunden. Ihre Bemühungen seien aber stets an den Bausperren und daran gescheitert, daß die Beklagte den Interessenten die Zukunft des Grundstücks als ungewiß bezeichnet habe. Die Beklagte wolle eine Aufschließung des Geländes verhindern, um später für eine geplante großzügige Straßengabelung und einen Parkplatz am Friedhof darauf zurückgreifen zu können. Diese Maßnahmen der Beklagten, durch die ihr jede

vernünftige Nutzung und Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht worden seien, müßten einer vollständigen Entseignung gleichgesetzt werden.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ihr einen unter Berücksichtigung des Art. 14 Abs. 3 GG als Verkehrswert des Grundstücks nebst Gebäuden und Bewuchs festzusetzenden Betrag zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums auf die Beklagte.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten; sie hat erwidert: Das Grundstück der Klägerin sei seit jeher landwirtschaftlich genutzt worden. Es liege in einer Gegend rein landwirtschaftlichen Charakters. Dementsprechend sei es auch im Flächennutzungsplan von 1958 als landwirtschaftlich genutztes Gelände ausgewiesen. Die verschiedenen Bausperren seien nur erlassen worden, um eine Bebauung des Geländes mit landwirtschaftlichen Gebäuden zu verhindern. Da die Klägerin keine landwirtschaftlichen Gebäude habe errichten wollen, sei sie in der Ausübung ihres Eigentumsrechts nicht gehindert worden. Im übrigen stehe der Klägerin kein Anspruch darauf zu, daß ihr Grundstück zu Bauland erklärt werde.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, der Klägerin 246.773,60 DM Zug um Zug gegen Übereignung des Grundstücks zu zahlen. Beide Parteien haben Berufung eingelegt, die Beklagte mit dem Ziel der Abweisung der Klage, die Klägerin mit dem Antrage, den Entschädigungsbetrag angemessen zu erhöhen; sie hat hilfsweise beantragt, ihr eine angemessene Bausperren- Entschädigung vom 1. Januar 1953 an zuzusprechen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, auf die Berufung der Klägerin aber den Entschädigungsbetrag, den die Beklagte Zug um Zug gegen lastenfreie



Übereignung zahlen solle, auf 340.000 DM erhöht. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Erhöhung der Entschädigung auf einen in das Ermessen des Gerichts gestellten, 340 000 DM übersteigenden Betrag; sie stellt weiter ihren früheren Hilfsantrag. Die Beklagte beantragt, die Revision als unzulässig zu verwerfen, hilfsweise als unbegründet zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung der Klägerin, die Beklagte habe ihr den sachlichen Inhalt ihres Eigentums entzogen, gebilligt; es hat erwogen:

Nach seiner Lage und der Entwicklung seiner Umgebung sei das Grundstück der Klägerin schon seit Kriegsende als Rohbauland zu werten und könne nur als solches sinnvoll genutzt und verwertet werden. Eine solche Nutzung oder Verwertung aber habe die Beklagte der Klägerin seit dem Jahre 1949 dauernd unmöglich gemacht, nicht nur durch die Bausperren, sondern auch durch sonstige Maßnahmen der Verwaltung, die den Schluß rechtfertigten, daß die Beklagte auch für die Zukunft die Bebauung des Grundstücks verhindern wolle. Damit werde der Rahmen der Sozialbindung überschritten. Nach der Sachlage bedeuteten die Maßnahmen der Beklagten hier nicht die vorübergehende Entziehung der Nutzungsmöglichkeit, sondern die vollständige Aushöhlung des Eigentums der Klägerin. Das entspreche auch wirtschaftlicher Betrachtung. Die einzige zweckentsprechende Verwertung sei der Verkauf an eine große Wohnungsbaugesellschaft, namentlich könne die Klägerin, eine ältere, sonst mittellose Frau, das Grundstück nicht anders

nutzbar machen und beabsichtige deshalb seit Jahren den Verkauf; gerade dieser aber sei durch die Bausperren unmöglich gemacht worden. Indem der Klägerin seit mehr als zehn Jahren die einzig sinnvolle Nutzung verwehrt worden sei, sei ihr die Substanz entzogen worden.

Der Anspruch der Klägerin gehe daher nicht auf eine jährliche Nutzungsentschädigung, die Beklagte müsse sich vielmehr behandeln lassen wie in den Fällen, in denen sich an eine vorbereitende Sperre der endgültige Ausschluß der Bebaubarkeit anschließe. Deshalb könne die Klägerin Entschädigung in Höhe des vollen Grundstückswertes Zug um Zug gegen lastenfreie Überweisung des Grundstücks fordern. Das entspreche dem Rechtsgedanken in § 41 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG), der zwar hier nicht unmittelbar angewandt werden könne, aber - ähnlich wie § 11 Abs. 1 des Bremer Enteignungsgesetzes - den allgemeinen Rechtsgedanken ausdrücke, daß ein Eigentümer die Übernahme des Grundstücks verlangen könne, wenn es ihm wegen vollständigen und dauernden Entzuges der Bauungsmöglichkeit nicht länger zugemutet werden könne, das Grundstück zu behalten. Der Anspruch auf Entschädigung nach dem vollen Wert gegen Übertragung des Eigentums sei auch nach geltendem Recht begründet, weil nur auf diese Weise der Wertverlust unter gerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen ausgeglichen werden könne.

II.

Entgegen der Ansicht der Beklagten ist die Klage wie die Revision der Klägerin zulässig.

1. Die Klage ist nicht wie die Beklagte hat vortragen lassen - deshalb unzulässig, weil ein Vorverfahren nicht stattgefunden hat.

Das Berufungsgericht hat in den Entscheidungsgründen seines Urteils zwar § 41 Abs. 3 BBauG und § 11 Abs. 1 des Bremischen Enteignungsgesetzes vom 18. Juli 1899 (GBl 354), die ein "Übernahmeverlangen" behandeln, angeführt; es hat in diesen Bestimmungen jedoch nur Auswirkungen eines allgemeinen Rechtsgedankens gesehen, der den Anspruch der Klägerin rechtfertige, und hervorgehoben, daß sie allerdings unmittelbar nicht anwendbar seien. Das ist richtig. Die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes, die - soweit sie ein Übernahmeverlangen wegen Planungsschäden (§§ 40, 41) vorsehen - erst am 29. Juni 1961 in Kraft getreten sind (§ 189), kommen hier nicht zum Zuge, weil die Klage davon ausgeht, daß die Substanz des Eigentums faktisch schon in den Jahren vor Erhebung der Klage entzogen worden sei. Auch § 11 Brem EnteignG, der - wie § 9 Pr EnteignG - den Eigentümer im Falle der Enteignung eines Grundstücksteils unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, die Übernahme des Ganzen zu verlangen - ein Antrag, der im Vorverfahren anzubringen ist (§ 26 Brem. EnteignG; vgl. § 25 Abs. 7 Pr EnteignG) -, trifft hier nicht zu; denn es steht nicht die Enteignung eines Grundstücksteils, sondern des ganzen Grundstücks in Rede. Die sofortige Klage, ohne Durchführung eines Vorverfahrens, erweist sich vielmehr schon aus dem Gesichtspunkt als zulässig, daß das Grundstück - nach der Darstellung der Klage, die das Berufungsgericht bestätigt gefunden hat, - tatsächlich enteignet worden sei, ohne daß ein Enteignungsverfahren geführt wurde (BGHZ 32, 338, 344).

2. Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit des Rechtswegs vor den ordentlichen Gerichten sind nicht gegeben. Die Klägerin fordert hier die volle Entschädigung wegen der Entziehung des Eigentums, weil die Beklagte durch ihre Maßnahmen das Eigentumsrecht in seinem Kern und Bestand derartig

ausgehöhlt habe, daß ihr nichts als die leere förmliche Schale verblieben sei. Wenn die Klägerin sich demgemäß gegen Zahlung des vollen Wertes zur Übertragung des ihr verbliebenen, aber für sie wertlos gewordenen formellen Eigentumsrestes erbietet, so bedeutet dieses Erbieten nicht einen eigenen Streitpunkt - dies umso weniger, als die Beklagte das Berufungsurteil nicht angefochten hat, - es bildet vielmehr lediglich einen Faktor bei der Berechnung der Höhe der Enteignungsentschädigung (vgl. RGZ 42, 225, 227). Wegen der Höhe der Entschädigung aber kann der ordentliche Rechtsweg nicht ausgeschlossen werden (Art. 14 Abs. 3 GG).

3. Das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage kann - entgegen der Ansicht der Beklagten - nicht deshalb verneint werden, weil nicht die Gewähr gegeben sei, daß die Klägerin ein Urteil, das hinter ihren Vorstellungen zurückbleibt, vollstrecken werde. Der Streit der Parteien geht gerade darum, ob die Beklagte eine Entschädigung in der Höhe zu zahlen hat, die die Klägerin als angemessene glaubt beanspruchen zu können. Die Klägerin hat ein rechtliches Interesse daran, hierüber eine gerichtliche Entscheidung zu erhalten.

4. Unrichtig ist auch die Ansicht der Beklagten, die Klägerin, die die Bestimmung der angemessenen Entschädigung in das Ermessen des Gerichts gestellt habe, sei durch das Berufungsurteil nicht beschwert, weil dieses ihr das Angemessene zugesprochen habe. Zwar hat die Klägerin im Rechtsstreit in ihren Anträgen niemals einen Mindestbetrag genannt, sie hat in ihrem schriftsätzlichen Vortrag aber auch keinen Zweifel daran gelassen, daß ihre Erwartungen wesentlich über den ihr zugesprochenen Betrag hinausgingen. Darauf beruhen die Streitwertbeschlüsse des Berufungsgerichts und

des erkennenden Senats. Hat aber die Klägerin zu erkennen gegeben, daß sie mehr fordere, wenn sie dies auch nicht in Ziffern ausgedrückt hat, so ist sie durch ein Urteil, das hinter ihren Erwartungen zurückblieb, beschwert (Wieczorek, ZPO, zu § 511 Anm. B II 4).

5. Soweit die Beklagte sich gegen den Hilfsantrag der Revision wendet, wird hierauf später einzugehen sein.

III.

Die Revision bleibt jedoch ohne Erfolg.

1. Der Prüfung des Revisionsgerichts unterliegen nur die von den Parteien gestellten Anträge und, wenn die Revision - wie im vorliegenden Fall - darauf gestützt wird, daß das Gesetz in Bezug auf das Verfahren (§ 287 ZPO) verletzt sei, nur die in der Revisionsbegründung bezeichneten Tatsachen, in denen die Revision einen Verfahrensfehler sieht (§§ 559, 554 ZPO). Hier greift nur die Klägerin das Berufungsurteil an, um eine höhere Entschädigung zu erreichen; ihre Revision geht wie das Berufungsurteil davon aus, daß eine Voll-Enteignung vorliege und die Klägerin deshalb nach dem vollen Wert des Grundstücks zu entschädigen sei. Unter diesen Umständen kann der Senat von einer Prüfung des Grundes des Anspruchs absehen. Denn wenn zu Gunsten der Klägerin unterstellt wird, daß ihr das Eigentum an ihrem Grundstück bereits voll entzogen worden sei, kann sie zwar Entschädigung nach dem vollen Wert des ihr Genommenen, keinesfalls aber eine höhere Entschädigung beanspruchen (Art. 14 Abs. 3 GG; Art. 13 Abs. 2 BremVerf; § 10 BremEnteignG). Die Revision ist jedenfalls unbegründet, weil das Berufungsgericht den vollen Wert ohne Rechtsfehler mit 340 000 DM festgestellt hat.

2. Das Berufungsgericht hat zur Höhe des Anspruchs erwogen:

Das für die Klägerin günstigste Ergebnis lasse sich erzielen, wenn die alten Gebäude abgerissen würden - wobei die Abbruchkosten durch den Altmaterialwert gedeckt werden würden - und das ganze Grundstück als Rohbauland verwertet werde. Die alten Gebäude ständen auf dem besten Geländeteil, der keiner Erhöhung mehr bedürfe; blieben sie erhalten, so würde die noch bebaubare Fläche zu klein werden und überdies zum größten Teil auf den weniger wertvollen Baugrund entfallen. Daher könne die Gebäudesubstanz bei der Gesamtbewertung nicht eingesetzt werden. Nach dem Gutachten des Sachverständigen Regierungsdirektor Dr. R., dem das Gericht folge, sei die Bodenfläche einschließlich des Bewuchses 340.000 DM wert, wobei der Bewuchs als wertsteigerndes Merkmal für die Besiedlung sowie mit seinem Holzwert berücksichtigt worden sei. Diese Schätzung trage dem Umstande Rechnung, daß die einzelnen Teile des Grundstücks wegen der verschieden hohen Aufschließungskosten mit unterschiedlichen Werten eingesetzt werden müßten.

Dabei hat das Berufungsgericht sich mit Recht zur Schätzung nach § 287 ZPO für befugt gehalten. Denn der Wert eines Grundstücks entzieht sich im allgemeinen der exakten Berechnung und kann daher, auch soweit es sich um die Ermittlung einer Entschädigung handelt, nur im Wege der Schätzung nach § 287 ZPO festgestellt werden (BGHZ 29, 217; BGH NJW 1962, 1441). Namentlich muß dies dann gelten, wenn das Grundstück - wie das Berufungsgericht unangefochten festgestellt hat - in seinem gegenwärtigen Zustand und in seiner gegenwärtigen Verwendungsart wirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden kann, vielmehr grundlegende Ver-

änderungen notwendig sind, um den wahren, ihm innewohnenden Wert zu entfalten. Diese Bestimmung erleichtert den Beweis und ermächtigt das Gericht zu einer besonders freien Würdigung. Das Revisionsgericht kann auf eine entsprechende Rüge nur nachprüfen, ob die Schadens- oder Wertermittlung auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht und ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen sind (BGHZ 3, 162, 175). Deshalb sind die tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihrer Auswertung in den Entscheidungsgründen darzulegen (BGHZ 6, 62).

Die sehr eingehend und sorgfältig begründete Schätzung des Berufungsgerichts hält den Angriffen der Revision stand.

3. Im Grundsatz richtig geht die Revision davon aus, die Klägerin könne für das ihr Genommene einen wirklichen Wertausgleich beanspruchen; deshalb dürfe nicht entscheidend sein, welchen Gebrauch ein Käufer von dem Grundstück werde machen wollen und ob er etwa die vorhandene Bebauung aus seiner Zwecksicht subjektiv als förderlich oder als hinderlich einschätze; solche Überlegungen dürften erst berücksichtigt werden, wenn sie Einfluß auf den Verkehrswert hätten. Die gleiche Auffassung aber liegt auch dem Berufungsurteil zugrunde.

Die Höhe der Enteignungsentschädigung hat in der Regel auf den "gemeinen Wert" - d.h. den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis abzustellen, der vom Gericht unter Berücksichtigung der Gesamtheit aller die Bewertung beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (wie Lage und Zustand des Grundstücks, Angebot und Nachfrage, Kaufkraft usw.) festzustellen ist (vgl. BGHZ 31, 238, 241). Dieser objektive Maßstab, der dem "Verkehrswert" im Sinne

des § 141 Abs. 2 Bundesbaugesetz entspricht, zielt auf die Ermittlung des Wertes ab, den die enteignete Sache für jedermann hat (BGH Urteil vom 24. Februar 1958 - III ZR 181/56 -; WM 1958, 1350 ff; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 1961, S. 63). Das Berufungsgericht hat sich bemüht, gerade diesen objektiven Wert, den das Grundstück für jedermann hat, festzustellen, und es ist unrichtig, wenn die Revision meint, daß es durch die Berücksichtigung subjektiver Momente aus der "Zwecksicht" eines möglichen Käufers veranlaßt worden sei, die vorhandene Bebauung unbewertet zu lassen. Das Berufungsgericht hat sich mit Recht die Frage gestellt, welchen Preis das Grundstück nach seinem Bestand, seiner Lage, seinen Beziehungen zur Umgebung und den dadurch bestimmten Nutzungsmöglichkeiten erbringen kann; es hat demgemäß die Aufbauten nicht aus der Erwägung, ein Käufer werde an ihnen möglicherweise kein Interesse haben, unberücksichtigt gelassen, sondern weil es zu der Überzeugung gelangt ist, daß eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nur bei Beseitigung der Aufbauten möglich sei, die vorhandenen Aufbauten also den objektiven Wert nicht erhöhten, sondern minderten. Diese Erwägung ist frei von rechtlichen Bedenken.

Allerdings ist - worauf die Revision hinweist, die Entschädigung wegen der Entziehung eines Grundstücks nach dem Bremischen Enteignungsgesetz (§ 10) wie nach § 8 Pr EnteigG unter Berücksichtigung des Wertes der Zubehörungen und Früchte zu bestimmen. Ein Gleiches gilt nach den §§ 95, 141 Bundesbaugesetz und ergibt sich bereits aus dem Verfassungsgrundsatz der angemessenen Entschädigung in Art. 14 GG. Denn wenn der Betroffene die richtige Entschädigung nach dem Wert des ihm Genommenen erhalten muß, so folgt daraus die

Notwendigkeit, bei der Bemessung der Entschädigung alle Umstände und Tatsachen zu würdigen, auf denen dieser Wert beruht. Nicht was der Begünstigte gewinnt, sondern was der Betroffene verliert, ist das Entscheidende. Deshalb sind Aufbauten eines enteigneten Grundstücks, die dessen Wert mitbestimmen, auch dann mit zu bewerten, wenn sie nach dem Enteignungszweck abgerissen werden sollen (vgl. BGH NJW 1962, 1441 = WM 1962, 919). Andererseits aber steht es dem Gericht frei, die der Sachlage entsprechende Methode für die Bewertung zu wählen. Die Revision nimmt zu Unrecht an, die Bebauung müsse stets und in allen Fällen gesondert und zusätzlich neben dem Grund und Boden bewertet werden. Der Entschädigungsanspruch ist ein einheitlicher Anspruch, bei dem die verschiedenen ausgleichungspflichtigen Folgen eines hoheitlichen Eingriffs (z.B. Entzug des Bodens, Entzug der aufstehenden Bauwerke) nur unselbständige Rechnungsposten darstellen (vgl. BGHZ 30, 338; BGH WM 1959, 411). Deshalb kann die Bebauung in der Entschädigungshöhe nur berücksichtigt werden, wenn und soweit sie ein Faktor ist, der den gemeinen Wert der entzogenen Sachgesamtheit mitbestimmt, wenn sich also der gemeine Wert wirklich aus der Summe des Wertes der Bodenfläche und der aufstehenden Bauwerke ergibt. Ein Gebäude, das nur Abbruchwert hat, darf nicht mit seinem Bauwert eingesetzt werden (vgl. Meyer-Thiel-Frohberg aaO zu § 8 Anm. 8). Ebenso kann ein vorhandenes Gebäude den Wert mindern, wenn es die wirtschaftlich zweckmäßige Verwendung hindert oder erschwert. Es kann deshalb notwendig sein, ein vorhandenes Bauwerk wegzudenken, um zu dem richtigen gemeinen Wert zu gelangen. Derartige Erwägungen hat der Senat schon in seinem Urteil vom 27. Juni 1963 - III ZR 228/61 - (NJW 1963, 1925) gebilligt.

Das Berufungsgericht hat alles dies bedacht und gewürdigt. Es ist auf Grund einer Besichtigung des Grundstücks, sachverständiger Begutachtung und in eingehender Würdigung des gesamten Verhandlungsergebnisses zu der Überzeugung gelangt, daß das Grundstück in seinem gegenwärtigen Zustand mit veralteten Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Zweckgebäuden sinnvoll nicht genutzt und verwertet werden könne, daß vielmehr die Verwertung durch Verkauf zum Zwecke der Bauaufschließung das Gegebene sei, wie es auch der Darstellung der Klägerin entspricht. Diese auf wirtschaftliche Gegebenheiten abstellende Betrachtungsweise wird dem Zweck der Entschädigung gerecht. Das Berufungsgericht hat sodann festgestellt, daß die gegenwärtige, einer sinnvollen Verwertung hinderliche Bebauung den besten Teil des Geländes einnimmt, während die übrigen Grundstücksteile wegen der notwendigen Höherlegung größere Aufschließungskosten verursachen und für sich allein eine zweckmäßige Aufschließung kaum gewährleisten werden. Demgemäß ist das Berufungsgericht, indem es sich die vorliegenden Gutachten zu eigen gemacht hat, zu dem Ergebnis gelangt, daß das ganze Grundstück als bebaubare Freifläche mit Baumbestand nach seiner wirtschaftlichen Eignung höher bewertet werden könne, als wenn die gegenwärtige Bebauung erhalten bliebe, und hat dies im einzelnen damit begründet, daß in letzterem Fall die bebaubare Freifläche zu klein würde sowie zum größten Teil auf den weniger wertvollen Baugrund entfiere, und der dem Bauwerk zuzuordnende Grundstücksteil wertmäßig einen erheblichen Abschlag gegenüber der Bewertung als Rohbauland hinnehmen müßte. Alles dies liegt wesentlich auf dem Gebiet der tatsächlichen Würdigung des Verhandlungsergebnisses, das dem Tatrichter vorbehalten ist; ein beachtlicher Revisionsangriff liegt insoweit nicht vor. Wird aber, wovon

das Revisionsgericht hiernach auszugehen hat (§ 561 ZPO), der objektive Wert des Grundstücks der Klägerin dadurch gebildet und geprägt, daß das Grundstück sich - nach Abriß der vorhandenen Bebauung - als bebaubare Freifläche anbietet, und liegt der hierbei erzielbare Wert höher als bei einer Bewertung mit den vorhandenen Gebäuden, dann hat das Berufungsgericht weder das materielle noch das Verfahrensrecht zum Nachteil der Klägerin verletzt, indem es sich für die günstigere Bewertung ohne Berücksichtigung der Gebäude entschied.

4. Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe auch die reine Bodenfläche mit Bewuchs rechtsirrig zu gering bewertet. Weder das Berufungsurteil noch das ihm zugrunde liegende Gutachten des Sachverständigen Dr. R. lasse den Bewertungsmaßstab erkennen. Da der Privatgutachter der Klägerin wesentlich höhere Werte angenommen habe, hätte im Urteil ausgeführt werden müssen, wie die ermittelten Werte zustande gekommen seien.

Auch diese Rüge ist unbegründet. Das eingehend und sorgfältig begründete Berufungsurteil entspricht auch in diesem Punkt der Forderung, daß das Tatsachengericht die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihrer Auswertung in den Entscheidungsgründen darlegen muß (BGHZ 6, 62). Das Berufungsgericht ist bei der Bewertung dem Gutachten des Regierungsdirektors Dr. R. gefolgt, der sich in beiden Tatsacheninstanzen schriftlich als Sachverständiger geäußert hat und vom Berufungsgericht zur Erläuterung seines Gutachtens gehört worden ist. Dr. R. hat das Gutachten auf Grund seiner auch von der Klägerin nicht in Zweifel gezogenen Sachkunde sowie - wie sein Gutachten und die Entscheidungsgründe des Berufungsurteils hervor-

haben unter Würdigung der Lage, Umgebung und vergleichbarer Verkäufe erarbeitet; die Erwägungen, nach denen er dabei verfahren ist, die Gründe für die Klassifizierung des Grundstücks, seine Aufgliederung in verschiedene Bewertungszonen und deren Wertverhältnisse zueinander sind eingehend dargelegt, auch der vorhandene Bewuchs ist berücksichtigt. Die in sich geschlossene Begründung des Gutachtens, die das Berufungsgericht sich nach eigener kritischer Würdigung zu eigen gemacht hat, wird der Besonderheit der Bewertung gerade des vorliegenden Falles gerecht. Daraus ist klar ersichtlich und nachprüfbar, wie die ermittelten Werte zustande gekommen sind.

Der Rüge der Revision, der Sachverständige habe die vergleichbaren Verkäufe, die er bei der Wertermittlung berücksichtigt habe, nicht im einzelnen angegeben, ist entgegenzuhalten: Der Sachverständige ist zur Erläuterung seines Gutachtens in der Schlußverhandlung vor dem Berufungsgericht mündlich gehört worden. Die im Termin vertretene Klägerin hätte bei dieser Gelegenheit ihr Fragerecht ausüben können und müssen und, wenn sie das schriftliche Gutachten hinsichtlich der Vergleichsgrundlagen für ergänzungsbedürftig hielt, den Sachverständigen zur näheren Angabe veranlassen können. Wenn das versäumt worden ist, darf die Revision sich nicht darauf berufen, daß das Gutachten die Vergleichsgrundlagen im Einzelnen nicht anführe (vgl. BGHZ 35, 370, 373; BGH Urteil v. 25. Januar 1961 - IV ZR 224/60 -).

Weshalb das Berufungsgericht der höheren Schätzung des Privatgutachters der Klägerin, Lürssen, - die im übrigen jede nachprüfbare Begründung vermissen läßt - nicht gefolgt ist, ist in den Entscheidungsgründen des

Berufungsurteils näher begründet worden; ebenso hat das Berufungsgericht sich mit den von der Klägerin mitgeteilten vergleichbaren Verkäufen auseinandergesetzt und begründet, weshalb es diese nicht für vergleichbar hält. Diese Punkte sind also nicht - wie die Revision meint - übersehen und weder in der Prüfung noch in der Würdigung vernachlässigt worden. Die sorgfältige Begründung des Berufungsurteils läßt einen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin nicht erkennen.

Das Berufungsgericht hat hiernach den vollen Wert des Grundstücks fehlerfrei mit 340 000 DM festgestellt.

5. Der Hilfsantrag der Revision kann zu einem der Klägerin günstigeren Ergebnis nicht führen. Allerdings steht diesem Antrage, mit dem die Klägerin hilfsweise eine Entschädigung für den Entgang von Nutzungen begehrt, das Bedenken der Klageänderung nicht mehr entgegen; denn infolge der Berichtigung des Verhandlungsprotokolls vom 28. Februar 1961 steht fest, daß die Klägerin den Hilfsantrag auch in der Schlußverhandlung vor dem Berufungsgericht gestellt hat. Jedoch kann der Hilfsantrag nach der Sachlage nicht zum Zuge kommen. Zur Erklärung dieses Antrages hat die Klägerin im Schriftsatz vom 1. Juni 1960 (dort Bl. 5) angeführt, sie beantrage hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung einer angemessenen Bausperren-Entschädigung vom 1. Januar 1953 an für den Fall, daß sie "nach Auffassung des Gerichts keinen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Beklagte Zug um Zug gegen Zahlung der vollen Enteignungsentschädigung haben" sollte. Die beiden Anträge wurden also nicht nebeneinander, sondern ersichtlich hintereinander gestellt, und zwar in dem Sinne, daß die Klägerin, falls das Gericht ihrer Rechts-

ansicht folgend eine Vollenteignung bejahen würde, Entschädigung für den Verlust des Eigentums, falls das Gericht aber nur eine Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstücks annehmen sollte, wenigstens Entschädigung für die entgangene Nutzungsmöglichkeit beanspruchen wolle. Diesen Sinn des Verhältnisses der beiden Anträge zu einander hat der Senat in der mündlichen Erörterung mit den Parteien bestätigt gefunden. Dann aber kann hier über den Hilfsantrag nicht entschieden werden; denn das Berufungsgericht hat der Klägerin die volle Entschädigung nach dem - richtig bemessenen - Wert des Grundstücks zuerkannt und dies bindet, da die Beklagte das Berufungsurteil nicht angefochten hat, verfahrensrechtlich wenigstens in dem Sinne, daß bis zur Höhe der zuerkannten 340 000 DM eine andere Entscheidung über den Grund des Anspruchs ausgeschlossen ist. Damit geht der Hilfsantrag ins Leere.

Hiernach erweist die Revision sich als unbegründet und muß zurückgewiesen werden. Die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels treffen gemäß § 97 ZPO die Klägerin.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gählgens

Dr. Reinhardt