

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 111/70

URTEIL

Verkündet am

4. Mai 1972

Schorm,

Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Fabrikanten Josef B [REDACTED],
2. der Prokuristin Elisabeth B [REDACTED],
beide wohnhaft in K [REDACTED], V [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten in München,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 1972 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 9. April 1970 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Miteigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 100/24 in K [REDACTED] an der V [REDACTED]-Straße, auf dem sie eine Kleiderfabrik betreiben. Ihnen gehörte auch das gegenüberliegende Grundstück Fl. Nr. 100/19, auf dem sich ein Gebäude mit Wohnungen für die Kläger, ihre Kinder und Betriebsangehörige sowie Räume zur Unterbringung von Gästen befand. Die Grundstücke stammten aus ehemaligem Wehrmachtsbesitz.

Die Beklagte benötigte das letztgenannte Grundstück für Verteidigungszwecke und ließ dies den Klägern durch Schreiben vom 29. November 1962 mit-

- 3 -

teilen. Die anschließenden Verhandlungen der Parteien führten dazu, daß die Kläger das Grundstück durch notariellen Vertrag vom 7. Dezember 1964 zum Preise von 230.000 DM an die Beklagte verkauften. Ziffer V des Vertrages lautet:

"Die Verkäufer behalten sich vor, für die sonstigen Vermögensnachteile im Sinne des § 19 LBG eine weitere Entschädigung zu verlangen und diese Ansprüche außerhalb dieses Vertrages zu verfechten."

Am 24. Juni 1963 hatten die Kläger ein Einfamilienhaus in B [REDACTED] erworben, das sie jetzt bewohnen (sog. erstes Ersatzobjekt). Durch Vertrag vom 6. November 1964 hatten sie außerdem in B [REDACTED] vier Eigentumswohnungen gekauft (zweites Ersatzobjekt).

Die Beklagte erstattete den Klägern die Umzugskosten in Höhe von 1.118,28 DM und einen Teilbetrag von 7.350 DM der Nebenkosten für die Beschaffung der beiden Ersatzobjekte.

Mit der Klage haben die Kläger eine Entschädigung für Folgeschäden in Höhe von insgesamt 57.695 DM nebst 9 1/2 % Zinsen begehrt und diesen Betrag wie folgt aufgegliedert:

1. Restliche Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Maklerkosten) für den Erwerb der Ersatzobjekte

31.921,-- DM



2. Vorfinanzierungskosten (Kreditkosten und Bankzinsen) für die Ersatzobjekte	5.804,-- DM
3. Aus- und Umbaukosten für Einbaumöbel sowie Vergütung für nicht mehr verwertbare Einrichtungsgegenstände	3.170,-- DM
4. Entschädigung für Obstbäume	6.800,-- DM
5. Aufwendungen für den geplanten Erwerb eines weiteren Ersatzobjekts (Eigentumswohnung) - Teilbetrag -	5.000,-- DM
6. Wertminderung des Fabrikgeländes durch den Wegfall des gegenüberliegenden Grundstücks - Teilbetrag -	<u>5.000,-- DM</u>
	57.695,-- DM.

Das Landgericht hat die Klage entsprechend dem Antrag der Beklagten abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen sie ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Kläger auf Entschädigung für Folgeschäden nach § 19 LBG mit folgender Begründung verneint:

Eine unmittelbare Anwendung der Vorschrift scheide aus, da gesetzliche Entschädigungsansprüche nach den §§ 17 ff LBG nur entstehen könnten, wenn ein förm-

liches Enteignungsverfahren durchgeführt werde. Die Kläger hätten ihr Grundstück jedoch außerhalb eines solchen Verfahrens durch einen privatrechtlichen Kaufvertrag veräußert. Die Parteien hätten auch nicht vertraglich vereinbart, daß den Klägern über den Kaufpreis von 230.000 DM hinaus weitere Ansprüche, wie sie im Falle der Enteignung nach § 19 LBG gegebenenfalls gewährt werden, zustehen sollten. Vielmehr hätten sich die Kläger, die irrig von der Anwendbarkeit des § 19 LBG ausgegangen seien, derartige Ansprüche in Ziffer V des notariellen Vertrages vom 7. Dezember 1964 nur einseitig vorbehalten.

Aber auch die Beklagte habe irrtümlich angenommen, daß beim freihändigen Verkauf eines Grundstücks der Veräußerer für etwaige Folgeschäden, deren Entstehung sie für den Streitfall zwar verneint habe, zu entschädigen sei. Der Beklagten hätte jedoch die wahre Rechtslage bekannt sein müssen, und sie sei verpflichtet gewesen, die Kläger darüber zu belehren. Es könne dahingestellt bleiben, ob die Beklagte sich im Hinblick auf die Verletzung dieser Aufklärungspflicht so behandeln lassen müsse, wie wenn § 19 LBG anwendbar sei. Auch wenn man das bejahe, stünden den Klägern die eingeklagten Entschädigungsansprüche nicht zu. Denn falls man es den Klägern gestatte, sich auf die Anspruchsnorm des § 19 LBG so zu berufen, wie wenn ein formelles Enteignungsverfahren stattgefunden habe, müßten sie auch die Vorschriften über die Erhebung dieser Ansprüche im Klagewege gegen sich gelten lassen. Sie hätten

daher die zweimonatige Klagfrist des § 61 LBG einhalten müssen. Die Frist sei durch den Abschluß des notariellen Kaufvertrages vom 7. Dezember 1964, spätestens aber durch die vorprozessuale Ablehnung ihrer Forderungen mit Schreiben der Beklagten vom 9. März 1966 in Lauf gesetzt worden. Daher sei die Klagfrist bei Einreichung der Klage am 31. August 1968 bereits verstrichen gewesen. Zudem seien die Anspruchsvoraussetzungen des § 19 LBG nicht erfüllt.

2. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß die Kläger ihren Anspruch auf Entschädigung für die Folgeschäden nicht unmittelbar auf § 19 LBG stützen können. Die Bestimmung findet, wie ihr Wortlaut und ihre systematische Stellung im Landbeschaffungsgesetz (Zweiter Teil "Enteignung") ergeben, nur Anwendung, wenn ein förmliches Enteignungsverfahren nach Maßgabe der §§ 28 ff LBG stattgefunden hat. Die Beklagte hat jedoch - entsprechend dem in § 2 LBG festgelegten Grundsatz der Subsidiarität der Enteignung - das Grundstück der Kläger freihändig erworben, so daß ein Enteignungsverfahren nicht eingeleitet wurde. Daher stellt der notarielle Vertrag vom 7. Dezember 1964 nicht einen Enteignungsvertrag oder eine Einigung im Sinne des § 37 LBG dar (Senatsurteil vom 9. Juni 1960 - III ZR 108/59 - S. 7; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Aufl., S. 28 ff). Auch wenn durch den Abschluß eines Kaufvertrages die sonst zu erwartende Enteignung abgewendet werden soll, gelten im Verhältnis zwischen den Vertragspartnern ausschließlich die Regeln des Privatrechts (BGHZ 50, 284, 287 = NJW 1968, 1925; BGH LM Art. 14 GG (Ea)

Nr. 43 = NJW 1967, 31; BGH Betrieb 1964, 67).

3. Die tatrichterliche Auslegung der Ziffer V des notariellen Vertrages dahin, daß sie lediglich einen einseitigen Vorbehalt der Kläger, aber keine vertragliche Abmachung über den Ersatz der Folgeschäden enthalte, läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Es kann offenbleiben, ob die Beklagte, wie das Oberlandesgericht meint, verpflichtet war, die Kläger bei den Vertragsverhandlungen darauf hinzuweisen, daß ihnen bei Abschluß eines Grundstückskaufvertrages ein Anspruch auf Entschädigung für die Folgeschäden nach § 19 LBG nicht zustehe. Auch wenn man annehmen wollte, die Beklagte habe eine derartige Aufklärungspflicht verletzt und müsse daher die Kläger so stellen, als gelange § 19 LBG zur Anwendung, könnten sie mit ihren Klageansprüchen nicht durchdringen.

Zwar erscheint die Auffassung des Berufungsgerichts, die Ansprüche müßten schon an der Versäumung der Klagefrist nach § 61 LBG scheitern, bedenklich. Denn Vorschriften, welche die Geltendmachung materiell-rechtlicher Ansprüche an bestimmte Klagefristen knüpfen, stellen auch im öffentlichen Recht Ausnahmeregelungen dar, die grundsätzlich eng auszulegen und Parteivereinbarungen nicht zugänglich sind. Dieser Frage braucht jedoch nicht weiter nachgegangen zu werden, da jedenfalls die Hilfsröwägung des Berufungsgerichts (BU 13 unten ff), die sachlich-rechtlichen Anspruchsvoraussetzungen des § 19 LBG lägen nicht vor, die Klageabweisung trägt.

II.

1. Das Landbeschaffungsgesetz sieht in § 19 eine Entschädigung für sogenannte Folgeschäden vor. Damit hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung getragen, daß der Betroffene mit der Entschädigung für die entzogene Eigentumssubstanz nach § 18 LBG vielfach noch keinen angemessenen Ausgleich für sonstige Nachteile erhält, die für ihn als erzwungene und unmittelbare Folge der Enteignung eintreten. Es entspricht einem allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechts (vgl. auch § 96 BBauG, § 11 BaulBeschG), den Betroffenen auch für diese Verluste zu entschädigen (vgl. BGHZ 55, 294, 296 f mit weiteren Nachweisen). Die Entschädigung nach § 19 LBG und die Entschädigung für den Rechtsverlust nach § 18 LBG bilden die beiden Elemente des dem Betroffenen nach § 17 LBG zustehenden einheitlichen Entschädigungsanspruchs. Zu den Folgeschäden, die im Rahmen des § 19 zu berücksichtigen sind, zählen die auf dem Wertverlust am Grundeigentum beruhenden Beeinträchtigungen anderer rechtlich geschützter konkreter Werte (nicht bloß wirtschaftlicher Interessen, Erwartungen oder Chancen), die über den Verlust des Rechts selbst hinaus entstehen und durch die Entschädigung nach § 18 LBG nicht ausgeglichen werden (BGHZ 55, 82, 83 f mit weiteren Nachweisen). Dabei handelt es sich in der Regel um persönlichkeitsbezogene individuelle Nachteile, die nicht allgemein jeden Enteigneten treffen, sondern nur im gegebenen Einzelfall als erzwungene Folge der Enteignung in Erscheinung treten (BGHZ aaO).

2. a) Die Beklagte hat den Klägern 29 % (= 7.350 DM) ihrer Erwerbsnebenkosten für die Beschaffung der beiden Ersatzobjekte (Grunderwerbssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Maklerkosten) erstattet. Die Beklagte hat sich nur für verpflichtet gehalten, die Nebenkosten insoweit zu übernehmen, als sie von den Klägern für die Schaffung von Ersatzwohnraum für ihren eigenen Bedarf aufgewendet worden sind. Sie hat der Bemessung dieses Betrages das Verhältnis der von den Klägern benutzten Wohnfläche zu den betrieblich genutzten Flächen (Angestelltenwohnungen, Gästeräume) in dem veräußerten Anwesen (= 29 zu 71) zugrunde gelegt. Die Kläger begehren demgegenüber auch eine Entschädigung für die Nebenkosten, die auf den Erwerb von Ersatzobjekten für den zu Betriebszwecken genutzten Teil des veräußerten Grundstücks entfallen.

Die noch im Streit befindlichen Erwerbsnebenkosten sind jedoch bereits durch den an die Kläger gezahlten Kaufpreis mit abgegolten. Der erkennende Senat hat wiederholt ausgesprochen, daß neben der Entschädigung für den Rechtsverlust (Substanzverlust) - im vorliegenden Falle dem Kaufpreis für das weggegebene Grundstück vergleichbar - die Kosten für den Erwerb eines gleichwertigen Grundstücks, insbesondere auch die Makler- und Vertragskosten nicht verlangt werden können (BGHZ 41, 354, 358; BGH in NJW 1965, 1480, 1482 unter II, insoweit in BGHZ 43, 300 nicht abgedruckt; LM Art. 14 (Cf) GG Nr. 29 = NJW 1966, 493 mit Anm. Schneider = WM 1966, 402, 405; vgl. auch Pagendarm,

Rechtsprechungsübersicht in WM 1972, S. 2, 13 ff; Kröner, aaO S. 90). Es ist nicht Ziel der Enteignungsentschädigung, dem Betroffenen den Ankauf eines Ersatzgrundstücks zu ermöglichen; in den Entscheidungen des Senats ist nur "bildhaft" zum Ausdruck gebracht, daß der Enteignete in die Lage versetzt werden soll, sich mit der Entschädigung ein gleichwertiges Objekt zu beschaffen. Zudem bezweckt § 19 LBG - wie unter II 1 ausgeführt - den Ausgleich individueller Beeinträchtigungen, während es sich bei den Erwerbsnebenkosten um Nachteile handelt, die jeden Eigentümer treffen, der sich entschließt, die ihm zugeflossene Enteignungsentschädigung wieder in Grundbesitz anzulegen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 13. Februar 1969 - III ZR 158/66). Überträgt man diese Gedankengänge auf den hier zu entscheidenden Fall, so führt das zu dem Ergebnis, daß die Kläger mit dem Kaufpreis, der der Enteignungsentschädigung nach § 18 LBG gleichzuachten ist, jedenfalls wegen der Erwerbsnebenkosten, soweit sie sich auf ein Ersatzobjekt für betriebliche Zwecke beziehen, abgefunden sind. Dabei kann offen bleiben, ob die Beklagte verpflichtet war, den Klägern die Nebenkosten für die Beschaffung von Ersatzwohnraum gesondert zu erstatten. Das Berufungsgericht hat die von der Beklagten vorgenommene Aufteilung der Flächen für Wohn- bzw. Betriebszwecke im Verhältnis 29 zu 71 auf Grund einer Schätzung gemäß § 287 ZPO für angemessen erachtet. Das begegnet keinen rechtlichen Bedenken und wird auch von der Revision nicht beanstandet.

Die Kläger haben nichts dafür vorgetragen, daß es ihnen etwa wegen besonderer Umstände nicht zumutbar gewesen sei, den erhaltenen Kaufpreis (soweit er den

Gegenwert für die gewerblich genutzten Teile des Grundstücks bildet) anders als zum Erwerb eines Ersatzgrundstücks zu verwerten (vgl. BGHZ 41, 354, 359; Senatsurteil vom 13. Februar 1969 - III ZR 158/66). Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der auf der Parzelle Fl. Nr. 100/24 befindliche Betrieb (Kleiderfabrik) in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt worden wäre, wenn die Kläger Ersatzgrundstücke nicht gekauft hätten. Denn die Kläger haben, wie sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aus ihrem Schreiben an die Bundesvermögensstelle B. [REDACTED] vom 2. September 1963 ergibt, zunächst erwogen, als Ersatz für das Gästehaus auf dem Fabrikgelände einen Anbau zu errichten. Wenn sie diesen Plan später aufgaben und für das veräußerte Grundstück anderweitige Ersatzobjekte erworben haben, so sind die dadurch entstandenen Vermögensnachteile infolge ihres persönlichen freien Entschlusses erwachsen und können daher nicht nach § 19 LBG entschädigt werden (vgl. BGHZ 41, 354, 359).

b) Die Beklagte ist nicht verpflichtet, den Klägern die bis zum 27. Januar 1965 entstandenen Kosten für die Vorfinanzierung der beiden Ersatzobjekte zu erstatten. Aus den vorstehenden Ausführungen zu 2 a) folgt, daß auch diese Aufwendungen durch den Kaufpreis abgegolten sind. Die Kläger lassen zudem bei ihrer Berechnung außer Betracht, daß sie Besitz und Nutzung an dem ersten Ersatzobjekt vertragsgemäß schon am 1. November 1963 erlangt haben, also nahezu zwei Jahre bevor sie den Besitz ihres Grundstücks verloren.

11

Eine Entschädigung kann den Klägern ferner nicht unter dem Gesichtspunkt zugebilligt werden, daß es sich bei diesen Auslagen um vorweggenommene Kosten der teilweisen Betriebsverlegung handele. Es ist zwar anerkannt, daß u.a. Kosten für die Verlegung eines Geschäfts, Reisekosten des Inhabers aus diesem Anlaß, Anlaufkosten für den neuen Betrieb und Kosten für anfängliche Bewirtschaftungsschwierigkeiten unter § 19 LBG fallen (vgl. LM LandbeschG Nr. 9 = Warn 1964 Nr. 173 = WM 1964, 968 ff; LM LandbeschG Nr. 12 = MDR 1968, 219.) Es liegt auch nahe, daß den Klägern solche Aufwendungen, die normalerweise nach Räumung ihres Grundstücks notwendig geworden wären, - zumindest teilweise - nicht mehr erwachsen sind, weil sie schon geraume Zeit vorher Ersatzobjekte erworben hatten. Hier entfällt indes ein Entschädigungsanspruch aus folgenden Erwägungen: Entsprechend Ziffer IV des notariellen Vertrages vom 7. Dezember 1964 zahlte die Beklagte bereits am 27. Januar 1965 an die Kläger 70 % des Kaufpreises = 161.000 DM. Dieser Betrag stand den Klägern also schon etwa acht Monate vor der am 30. September 1965 erfolgten Räumung des veräußerten Grundstücks zur Verfügung. Die Möglichkeit, dieses Kapital bereits vor der Übertragung des Besitzes an der verkauften Parzelle zu nutzen, bildet ein angemessenes Äquivalent für die notwendigen Kosten der geringfügigen teilweisen Betriebsverlegung. Eine Entschädigung für solche Aufwendungen darf nur insoweit gewährt werden, als sie ein billiges, angemessenes Maß nicht übersteigt. Das ergibt sich aus dem Zusatz in § 19 LBG, wonach diese Folgeschäden "unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Be-

teiligten" festzusetzen sind (vgl. LM LandbeschG Nr. 9 = Warn 1964 Nr. 173 = WM 1964, 968 ff). Was die Höhe dieser Kosten anbelangt, so ist zu berücksichtigen, daß sich auf dem veräußerten Grundstück nicht die Hauptbetriebsstätte (Fabrikgebäude), sondern das Gästehaus und die Angestelltenwohnungen befanden, so daß Erwerbseinbußen (Anlaufkosten und Kosten für anfängliche Bewirtschaftungsschwierigkeiten) für die Kläger nicht hätten entstehen können.

c) Das Oberlandesgericht hat den Klägern zu Recht eine Entschädigung für Aus- und Umbaukosten für Einbaumöbel sowie für unverwertbar gewordene Einrichtungsgegenstände in Höhe von insgesamt 3.170 DM versagt. Es hat dazu ausgeführt: Die Bodenbeläge (1.800 DM) seien wesentliche Bestandteile des Gebäudes, so daß die Kläger für ihren Wert durch den Kaufpreis für das Grundstück, der den Gegenwert für den Substanzverlust bilde, bereits abgefunden seien. Für den Restposten von 1.370 DM sei eine eigene Entschädigung nicht angemessen. Auf die Entschädigung nach den §§ 18 und 19 LBG bestehe grundsätzlich ein einheitlicher Anspruch. Bei einer Gesamtentschädigung von 230.000 DM (wie sie hier dem Kaufpreis entspreche) hätten aber die restlichen Posten in Höhe von 1.370 DM, wie eine Schätzung nach § 287 ZPO ergebe, nicht zu einer Erhöhung der Entschädigungssumme geführt. Diese Erwägungen, die sich weitgehend auf tatsächlichem Gebiet bewegen, sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auch die Revision hat insoweit Einwendungen nicht erhoben.

11

d) Dem Berufungsgericht ist weiterhin darin zu folgen, daß der Kaufpreis für den Grundbesitz auch das Entgelt für die Obstbäume, die wesentliche Bestandteile des veräußerten Grundstücks sind, mit umfaßt, so daß der Sachwert der Bäume nicht als Folgeschaden ersetzt werden kann.

e) Die Aufwendungen für den Ankauf einer weiteren Eigentumswohnung sind ebenfalls nicht nach § 19 LBG erstattungsfähig. Zutreffend hat das Oberlandesgericht darauf hingewiesen, daß den Klägern der Substanzwert für ihr Grundstück ersetzt worden ist und es in ihrem Ermessen steht, wie sie das erhaltene Geld wieder anlegen. Im übrigen kann auf die obigen Ausführungen unter 2 a) über das Ziel der Enteignungsentschädigung, an deren Stelle hier der Kaufpreis getreten ist, Bezug genommen werden.

f) Schließlich ist dem Berufungsgericht auch dahin zu folgen, daß die Kläger nicht nach § 19 Ziff. 2 LBG eine Entschädigung für die Wertminderung des ihnen verbliebenen Grundstücks Fl. Nr. 100/24 beanspruchen können. Für das veräußerte Grundstück haben die Kläger einen Gegenwert in Form des von ihnen ausgehandelten Kaufpreises von 230.000 DM erhalten. Sie haben jedoch nicht dargetan, daß über den Verlust des verkauften Grundstücks hinaus auch eine Wertminderung des restlichen Grundbesitzes eingetreten sei, insbesondere daß dieses Gelände, auf dem die Fabrik steht, nicht mehr wie bisher rationell genutzt werden könnte. Auf dem veräußerten Grundbesitz befanden sich unstreitig keine Produktionsstätten, sondern die Wohnungen der Kläger und

ihrer Angestellten sowie Räume für Gäste, Geschäftsfreunde, Kunden und Vertreter. Die Verlegung allein des Wohn- und Gästehauses greift aber nach dem eigenen Sachvortrag der Kläger nicht nachteilig in den Betriebsablauf auf dem Restgrundstück ein. Es ist auch nicht dargetan, daß sie - über bloße Unbequemlichkeiten für die Beteiligten hinaus - zu spürbaren und in Geld meßbaren Nachteilen für das dort betriebene Unternehmen geführt hätte. Auch die Revision hat konkrete wertmindernde Faktoren nicht aufzeigen können.

Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß eine Wertminderung dieser Parzelle nicht dadurch begründet wird, daß die Kläger nunmehr einen vier Kilometer langen Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstätte zurücklegen müssen, während sie früher unmittelbar gegenüber dem Betrieb wohnten. Ohne Rechtsverstoß ist das Oberlandesgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Wohnmöglichkeit in der Nähe des Betriebsgrundstücks keine diesem anhaftende Eigenschaft sei, die sich auf dessen Verkehrswert auswirke. Es begegnet auch keinen rechtlichen Bedenken, wenn das Berufungsgericht unter den heutigen Verhältnissen einen Anfahrtsweg von vier Kilometern als zumutbar erachtet und es daher abgelehnt hat, hierfür einen besonderen Entschädigungsbetrag nach § 19 LBG zuzusprechen.

Es mindert ferner nicht den Wert des Fabrikgrundstücks, wenn die Kläger ihre Geschäftsfreunde und Vertreter nicht mehr in unmittelba-

rer Nähe des Betriebes unterbringen können. Das gilt um so mehr, als nach dem Vorbringen der Kläger diese Personen auch im Gästehaus weilten, um dort auszuspannen und ihren Urlaub zu verbringen. Im übrigen hat das Berufungsgericht, ohne daß die Revision das angreift, festgestellt, daß die Größe des den Klägern verbliebenen Grundstücks auch Anbauten gestattet habe, die die Kläger zunächst selbst erwogen haben. Auf diese Weise hätten sie Räume für die Vorführung von Erzeugnissen ihrer Fabrik an Kunden usw. schaffen können, soweit solche Räumlichkeiten nicht schon vorhanden sind.

Endlich erfährt der Wert des restlichen Grundstücks auch eine Minderung nicht dadurch, daß die Kläger ihren Angestellten keine Wohnungen mehr in der Nähe des Betriebes zur Verfügung stellen können. Die Kläger haben nicht dargelegt, daß Angestellte aus betrieblichen Gründen auf oder nahe bei dem Betriebsgrundstück wohnen müßten. Die Kläger haben auch nichts dafür vorgetragen, daß ihnen die Gewinnung qualifizierten Personals nicht unerheblich erschwert würde, wenn sie ihm Werkswohnungen nicht in der Nähe der Arbeitsstätte anbieten könnten, oder daß sie etwa Angestellten, die früher auf dem verkauften Grundstück wohnten, nunmehr die Auslagen für die Fahrten zur Arbeitsstelle erstatteten.

III.

1. Das Berufungsgericht hat Ansprüche der Kläger aus den Gesichtspunkten des Verschuldens bei Vertragsschluß und der Amtspflichtverletzung verneint. Es hat dazu ausgeführt: Zwar hätte die Beklagte die Kläger darüber aufklären müssen, daß im Falle freihändiger Veräußerung eines Grundstücks Entschädigungsansprüche nach den §§ 17 ff LBG nicht gegeben seien. Es brauche nicht entschieden zu werden, ob die Beklagte insoweit ein Verschulden treffe. Jedenfalls sei den Klägern kein Schaden entstanden. Der Vorbehalt in Ziffer V der notariellen Urkunde vom 7. Dezember 1964 spreche zwar dafür, daß die Kläger in Kenntnis der wirklichen Rechtslage nicht oder noch nicht bereit gewesen wären, das Grundstück für einen Preis von 230.000 DM zu verkaufen. Es sei aber auch nicht dargetan, daß die Beklagte dann zu einem höheren Preis gekauft hätte. Es sei ferner nicht ersichtlich, daß die zwangsweise Enteignung, zu der es dann voraussichtlich gekommen wäre, zu einer höheren Entschädigung als 230.000 DM zuzüglich der von der Beklagten nach Vertragsschluß gezahlten Beträge von 1.118,28 DM und 7.350 DM geführt hätte; denn eine höhere Entschädigung nach § 19 LBG hätte den Klägern nicht zugestanden.

2. Die Revision will demgegenüber einen auf den Pflichtverletzungen beruhenden Schaden wie folgt begründen: Die Kläger hätten bei der gebotenen Belehrung über die Rechtslage darauf bestanden, für ihr Grundstück eine Abfindung in Land zu erhalten, wie sie ihnen von den Bediensteten der Beklagten

- wenn auch nicht rechtswirksam - zunächst zugesichert worden sei. In diesem Falle hätten sie an den allgemeinen Wertsteigerungen des Grundbesitzes teilgenommen.

Damit kann die Revision jedoch nicht durchdringen. Das Berufungsgericht hat sich zwar in diesem Zusammenhang nicht mit der Frage des Ersatzlandes befaßt. Das gefährdet indes nicht den Bestand des Berufungsurteils. Denn die rechtliche Würdigung der tatsächlichen Feststellungen des Berufungsurteils und des unstreitigen Sachverhalts durch den Senat ergibt folgendes: Die von dem Oberlandesgericht angenommene Verletzung der Aufklärungspflicht oder die von der Revision behauptete Verletzung der Belehrungspflicht nach § 3 LBG waren nicht ursächlich dafür, daß die Kläger Ersatzland nicht erhielten. Sie legten zwar anfänglich Wert auf Ersatzland, waren aber, wie aus dem Kaufvertrag vom 7. Dezember 1964 hervorgeht, in diesem Zeitpunkt damit einverstanden, für ihr Grundstück in Geld abgefunden zu werden. Damals war unter den Parteien allein noch umstritten, ob den Klägern die Folgeschäden ersetzt würden. Sie waren sich des Risikos bewußt, insoweit unter Umständen keinen Ersatz zu erhalten; denn die Beklagte hatte die Ansprüche der Kläger - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt hat - zunächst einmal abgelehnt, wenn sie auch eine erneute Überprüfung, deren Ausgang offen war, zugesagt hatte. Die Kläger hatten zudem schon etwa 18 Monate vor der Veräußerung ihres Grundbesitzes selbst ein Ersatzgrundstück (notarieller Vertrag vom 24. Juni 1963) erworben.

An der Ursächlichkeit der Pflichtverletzung für den behaupteten Schaden fehlt es aber auch deshalb, weil den Klägern, auch wenn sie das weiter verlangt hätten, Ersatzland nicht zur Verfügung gestellt worden wäre. Die Beklagte hatte den ursprünglichen Bitten der Kläger, ihnen Ersatzland zu überlassen, nicht entsprochen, wie diese selbst vortragen. Zu Unrecht erblickt die Revision darin einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz, weil anderen Eigentümern, deren Grundstücke von der Beklagten ebenfalls in Anspruch genommen wurden, Ersatzland zugeteilt worden sei. In den von den Klägern genannten Fällen lagen jedoch die Verhältnisse anders. Die Kläger waren, wie in Ziffer 2 und 3 der Niederschrift vom 21. März 1963 festgehalten und aus dem angekündigten, aber nicht gestellten Berufungsantrag zu III 1 ersichtlich ist, nur an Ersatzgrundstücken, die in Karlstein in der Nähe ihres Fabrikgeländes, nicht aber an solchen, die in P. gelegen waren, interessiert. Anderen Eigentümern ist aber in P. bzw. in dem benachbarten M. Ersatzland zugewiesen worden, wie die Kläger in der Berufungsschrift selbst eingeräumt haben. Insoweit war bei dem genannten Personenkreis ein anderer Sachverhalt als bei den Klägern gegeben, so daß diese sich nicht darauf berufen können, ihnen sei in Abweichung von der Praxis der Beklagten in vergleichbaren Fällen willkürlich Ersatzland vorenthalten worden.

Die Kläger besaßen auch nicht Anspruch darauf, in Land abgefunden zu werden. Sie waren zur Aufrechterhaltung ihres persönlich bewirtschafteten Betriebes

nicht auf Ersatzland angewiesen (§ 22 Abs. 1 LBG), sondern konnten - wie das Berufungsgericht rechtlich unangreifbar festgestellt hat - auf dem Fabrikgelände für betriebliche Zwecke Anbauten errichten.

Schließlich übersieht die Revision, daß die Kläger nach ihrem eigenen Vorbringen den Kaufpreis in Ersatzgrundstücken angelegt haben, so daß ihnen insoweit auch die allgemeinen Wertsteigerungen des Grundbesitzes zugute gekommen sind. Die Kläger behaupten selbst nicht, daß dieser Wertzuwachs höher ausgefallen wäre, wenn ihnen die Beklagte Ersatzland abgetreten hätte.

3. Die Revision verkennt nicht, daß die Kläger aus der angeblichen Zusicherung von Ersatzland durch Bedienstete der Beklagten keine Rechte herleiten können. Sie meint aber, die Kläger hätten ohne das Versprechen der Beklagten, ihnen Ersatzland zuzuweisen, ihr Grundstück überhaupt nicht verkauft. Das Oberlandesgericht setzt sich jedoch mit der Möglichkeit, daß der freihändige Verkauf des Grundstücks gescheitert wäre, ausdrücklich auseinander. Es stellt für diesen Fall tatsächlich fest, daß sich die Beklagte geweigert hätte, einen höheren Kaufpreis als 230.000 DM zu entrichten. Dagegen wendet sich die Revision vergeblich.

Das Berufungsgericht durfte aufgrund der zwischen den Parteien geführten Korrespondenz und in Anwendung des § 287 ZPO zu dem Ergebnis gelangen, daß die Kläger kein höheres Entgelt erzielt hätten. Wenn die Revision

demgegenüber meint, "es erscheine nicht angängig anzunehmen, daß die Kläger unter dem in ihrem Schreiben vom 18. Juni 1964 genannten Betrag von 296.000 DM geblieben wären", so begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der Beweiswürdigung. Es fehlt jeder Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht dieses im Tatbestand seines Urteils angeführte Schreiben, in dem auch erwähnt ist, daß das Grundstück Fl. Nr. 100/19 von einem Architekten in einem von den Klägern eingeholten Privatgutachten auf 248.000 DM geschätzt sei, in diesem Zusammenhang übersehen hätte.

4. Ohne Erfolg bezweifelt die Revision, daß das Grundstück der Kläger, wenn die Verkaufsverhandlungen gescheitert wären, von der Beklagten zwangsweise enteignet worden wäre. Die Revision meint, von einem solchen Vorgehen dürfe nicht ausgegangen werden, weil es § 2 LBG widerspräche. Diese Auffassung ist indes unzutreffend. Nach der genannten Vorschrift sollen die für Verteidigungszwecke benötigten Grundstücke nach Möglichkeit freihändig erworben werden. Wie aber der Zusammenhang dieser Bestimmung mit § 10 LBG ergibt, ist eine Enteignung zulässig, wenn alle Möglichkeiten des freihändigen Erwerbs unter zumutbaren Bedingungen ausgeschöpft worden sind.

Die weitere Feststellung des Berufungsgerichts, daß im Falle einer förmlichen Enteignung die Entschädigung die gezahlten Beträge von 230.000 DM + 1.118,28 DM + 7.350 DM nicht überstiegen hätte, ist ebenfalls rechtsfehlerfrei getroffen. Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungs-

gericht den von den Klägern, die als Fabrikanten am kaufmännischen Geschäftsverkehr teilnahmen, nach längeren Verhandlungen akzeptierten Preis von 230.000 DM als den für die Entschädigungsbemessung maßgeblichen objektiven Verkaufswert angesehen hat. Das gilt um so mehr, als der Unterschiedsbetrag zwischen dem von einem Privatgutachter der Kläger geschätzten Wert des Grundstücks (248.000 DM) und dem vereinbarten Kaufpreis angesichts der Größenordnung der Beträge nicht sehr erheblich war und noch innerhalb der Spanne liegt, in der sich erfahrungsgemäß Zugeständnisse bei Preisverhandlungen bewegen.

Wenn die Kläger in der mündlichen Revisionsverhandlung vorgebracht haben, ein Enteignungsverfahren hätte sich geraume Zeit hingezogen, so daß ihnen im - zu unterstellenden - Zeitpunkt der Festsetzung der Enteignungsentschädigung wegen der allgemeinen Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt ein höherer Entschädigungsbetrag hätte zugbilligt werden müssen, so ist dem folgendes entgegenzuhalten: Die Enteignungsentschädigung soll dem Betroffenen einen wirklichen Wertausgleich für die ihm auferlegte Vermögenseinbuße verschaffen. Er erhält für das entzogene Grundstück den objektiven Verkaufswert, den es im Zeitpunkt des Eingriffs besaß. Die Kläger haben nach den obigen Ausführungen für das Grundstück den Wert, den es im Zeitpunkt der Veräußerung (7. Dezember 1964) hatte, voll ersetzt bekommen. Denn sie haben 70 % des vereinbarten Entgelts bereits

kurz nach Vertragsabschluß erhalten, obwohl sie die Nutzung des Grundstücks erst etwa acht Monate später verloren; der Rest des Kaufpreises ist ihnen alsbald nach der Räumung des Anwesens ausgezahlt worden. Eine höhere Entschädigung hätte ihnen daher auch nicht zugestanden, wenn es damals enteignet worden wäre. Deshalb können sie nicht mit dem Einwand gehört werden, sie wären in den Genuß einer höheren Entschädigungssumme gelangt, wenn ein freihändiger Verkauf gescheitert und das daraufhin eingeleitete Enteignungsverfahren erst längere Zeit nach dem 7. Dezember 1964 abgeschlossen worden wäre. Die Kläger hätten auch dann nicht mehr als den objektiven Verkehrswert erhalten. Dieser wäre zwar wegen der Verschiebung des Stichtages für die Wertbemessung möglicherweise ziffernmäßig höher gewesen. Das ist hier jedoch rechtlich unerheblich, da der Anspruch auf Enteignungsentschädigung - wie ausgeführt - sich nach dem jeweiligen Wert im Zeitpunkt des Eingriffs, gegebenenfalls der Zahlung richtet und die Kläger für den Wert, den das Grundstück am 7. Dezember 1964 besaß, rechtzeitig ein volles Äquivalent erhalten haben. Die Kläger lassen, wenn sie allein auf die Höhe des Entschädigungsbetrages abstellen, das Zeitmoment außer acht. Sie berücksichtigen nicht, daß sie, wenn man ihrem Gedankengang folgt, das Geld und damit die Möglichkeit der Kapitalnutzung früher als im Falle der Enteignung erhalten haben.

Nach alledem war die Revision mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Arndt
ist beurlaubt und ortsab-
wesend. Er ist deshalb ver-
hindert zu unterschreiben.

Dr. Beyer

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens