

III_ZR_113/61

Verkündet
am 6. Dezember 1962
Scheibl,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

Des Louis C [REDACTED], W [REDACTED] a R [REDACTED], O [REDACTED] Sch [REDACTED]straße [REDACTED],
Klägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Des B [REDACTED] D [REDACTED] - Bundesfinanzverwaltung -,
vertreten durch den Präsidenten der Oberfinanzdirektion
in K [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes auf
die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1962 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie
der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und
Dr. Reinhardt
für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Neu-
stadt an der Weinstraße vom 16. März 1961 wird
zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisions-
verfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 15. August 1952 wurden von der französischen Besatzungsmacht dem Kläger gehörende Grundstücke am Südende der Stadt L[REDACTED] mit einer Gesamtgröße von 0,1794 ha zur Erweiterung einer Wohnsiedlung für Angehörige und Zivilangestellte der Besatzungsmacht in Anspruch genommen. Mit der Erstellung der Wohnsiedlung war im Jahre 1951 begonnen worden. Das betreffende Gebiet grenzt nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils im Westen jenseits der We[REDACTED] Straße, der Ausfallstraße der Stadt La[REDACTED] nach Süden, an einen großen Kasernenbereich; im Norden entlang der Bahnstrecke L[REDACTED]-Z[REDACTED] stehen ebenfalls Kasernen. Auf der Ost- und Südseite befindet sich Militärübungsgelände. Die Grundstücke des Klägers waren der We[REDACTED] Straße benachbart. Fast alle Grundstücke des Gebietes, auch die des Klägers, waren zur Zeit der Inanspruchnahme als Gärten angelegt. Nur ein einzelnes Haus, das nach dem ersten Weltkrieg der damaligen Besatzung als Truppenbordell diente, sowie einige bewohnte Baracken befanden sich auf ihm. Bis zum Jahre 1952 hatten die deutschen Behörden für das Gelände einen Bebauungsplan noch nicht ausgearbeitet. Erst Ende 1953 wurden die Da[REDACTED]- und die E[REDACTED] Straße, die die Blocks der französischen Streitkräfte heute mit der We[REDACTED] Straße verbinden, hergestellt, sowie die Kanal- und Versorgungsleitungen verlegt.

Die Bezirksregierung der Pfalz sprach in Durchführung des Landbeschaffungsgesetzes (LBG) vom 23. Februar 1957 - BGBI I 134 - mit Beschluß vom 15. April 1959 die förmliche Enteignung der dem Kläger gehörenden Grundstücke aus und setzte zugleich die Entschädigung auf 3 DM/qm = 5 382 DM zuzüglich Zinsen fest.

Der Kläger hält eine Entschädigung von 10 DM/qm für angemessen. Er hat vom Landgericht nur einen weiteren Betrag von 3 DM/qm = 5 382 DM samt Zinsen zugesprochen erhalten und mit seiner Berufung beim Oberlandesgericht keinen Erfolg gehabt. Mit der Revision erstrebt er unter Zugrundelegung eines Preises von 10 DM/qm über die ihm zugebilligten Beträge von 2 mal 5 382 DM hinaus eine weitere Entschädigung von 7 176 DM samt Zinsen. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Soweit sich die Revision mit einem Verstoß des Berufungsgerichts gegen § 160 Abs.2 Nr.4, § 161 ZPO befaßt, steht ihr entgegen:

Die Vorschrift des § 161 ZPO, wonach die Protokollierung der Aussagen von Zeugen, Sachverständigen und Parteien unterbleiben darf, wenn die Vernehmung vor dem Prozeßgericht erfolgt und das Endurteil der Berufung nicht unterliegt, gilt entsprechend auch für die Einnahme des Augenscheins (BGH JZ 1953, 184; RG HRR 1940, Nr.1258; BAG NJW 1957, 1492). Unterbleibt die Protokollierung, so muß das Ergebnis des Augenscheins, von der Möglichkeit der Wiedergabe in einem Aktenvermerk abgesehen, in das Urteil, das das Gericht in der Besetzung fällt, in der es den Augenschein eingenommen hat, aufgenommen werden, und zwar an sich in den Tatbestand des Urteils; doch genügt auch eine Wiedergabe in den Gründen, wenn das Gericht ersichtlich zwischen Feststellung und Würdigung unterscheidet. Das angefochtene Urteil gibt nun, was die Revision übersieht, auf Seite 6 und 7 die Beschaffenheit des Geländes wieder, wie sie das Berufungsgericht bei seiner Ortsbesichtigung festgestellt hat. Soweit in diesem Zusammenhang die Revision vorbringt, nach dem Ergebnis



des Augenscheins sei das Gelände verkehrsmäßig sehr günstig gelegen, dies hätte das Berufungsgericht bei der Festsetzung der Entschädigung berücksichtigen müssen, ist auf ihren Vortrag an anderer Stelle zurückzukommen.

2.) In der Sache selbst nimmt das Berufungsgericht zutreffend an, daß für die Bemessung der Enteignungsschädigung der Zustand der Grundstücke im Zeitpunkt der Inanspruchnahme, also am 15. August 1952, maßgebend ist (vgl. § 64 Abs. 4 LBG). Es führt sodann aus: Da die Beklagte das landgerichtliche Urteil nicht angegriffen habe, müsse davon ausgegangen werden, daß eine Entschädigung von 3 DM/qm wesentlich zu gering bemessen worden sei; es müsse daher bei der Bewertung der Grundstücke in ihrer am 15. August 1952 vorhandenen Beschaffenheit nicht auf den Zeitpunkt der Zustellung des Beschlusses über die Festsetzung der Entschädigung abgehoben werden, sondern auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter. Diese Ausführungen beschweren den Kläger nicht. Ferner nimmt das Berufungsgericht an, wobei es sich in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des jetzt erkennenden Senats befindet, wenn dem Kläger eine höhere als die vom Landgericht zuerkannte Entschädigung nicht gebühre, gebe die mündliche Verhandlung vor dem Landgericht und nicht die Berufungsverhandlung vor dem Oberlandesgericht den für die Bewertung maßgebenden Stichtag ab.

Nach der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht nicht beachtet, daß der klägerische Grundbesitz, weil unter seiner Einbeziehung eine Wohnsiedlung der Besatzungsmacht errichtet worden sei, als Bauland in Anspruch genommen worden sei. Diese Auffassung führt zu dem unhaltbaren Ergebnis, daß Grund und Boden gleich welcher Qualität immer dann als Bauland bewertet werden müßte, wenn er zu Bauzwecken

in Anspruch genommen wird, und steht im offenbaren Widerspruch zu dem allgemeinen Prinzip des Enteignungsrechts, daß solche Wertsteigerungen nicht zu berücksichtigen sind, die erst die Folge der (geplanten) Maßnahmen darstellen, deren Durchführung die Enteignung dienen soll und zu denen der Enteignete einen Beitrag nicht geleistet hat (III ZR 92/57 vom 13. Oktober 1958).

Die Entschädigung für das Grundstück ist vielmehr nach der durch seine Beschaffenheit und Lage bedingten Nutzungsfähigkeit - nicht allein nach der ausgeübten Nutzung - des Grundstücks am Tag der Inanspruchnahme zu bemessen (vgl. III ZR 86/61 vom 8. November 1962); Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe liegt und die mit Rücksicht hierauf den Verkehrswert des Grundstücks nicht beeinflussen können, haben dabei auszuscheiden. Die Frage ist daher im vorliegenden Fall dahin zu stellen, ob und inwiefern die erhoffte oder wirklich eingetretene tatsächliche Entwicklung der Verhältnisse mit werterhöhender Wirkung einen Zug zur Bebauung des dem Kläger gehörenden Grundbesitzes in dem Zeitpunkt zeigte, als die Grundstücke von der Besatzungsmacht in Anspruch genommen wurden. Dafür, daß eine städtische Planung insoweit besondere Bedeutung erlangen kann, aber nicht schlechthin ausschlaggebend ist, kann ebenfalls auf die Ausführungen im Urteil vom 8. November 1962 verwiesen werden. Bei ihrer Berücksichtigung ergibt sich, daß nicht der Stand der Planung, sondern die natürliche Entwicklung des (engeren) Gebietes, in dem der Grundbesitz des Klägers gelegen war, wortbestimmend zu sein hat.

Unter Ausrichtung auf diese Grundsätze ist die Entschädigung vom Tatrichter im einzelnen Fall in Anwendung von § 287 ZPO zu ermitteln (BGHZ 29, 217; III ZR 86/61 vom 8. November 1962). Das bedeutet, daß der Tatrichter

bei der Ermittlung des Grundstückswertes eine freiere Stellung hat und daß seine Entscheidung nur in beschränktem Umfang der Nachprüfung durch das Revisionsgericht zugänglich ist. Dieses kann nur prüfen, ob die Entscheidung des Tatrichters auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht oder ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen worden sind.

Hieran gemessen läßt sich dem angefochtenen Urteil ein vom Revisionsgericht zu beachtender Rechtsfehler zu Ungunsten des Klägers nicht entnehmen.

Nach dem Urteil (S.9, 10) wurde nicht nur das frühere Gelände noch im Jahre 1952 bloß landwirtschaftlich genutzt, sondern bestand auch keinerlei konkrete Aussicht dafür, daß sich dort jemals eine private Bautätigkeit in dem Ausmaß entwickeln werde, wie dies heute in anderen Außenbezirken der Stadt L. der Fall ist. Die Nachbarschaft der militärischen Anlagen hat vielmehr, so sagt das Urteil, privaten Baumaßnahmen bis zur Inanspruchnahme der Grundstücke des Klägers und auch danach im Wege gestanden; denn südlich der in den Jahren 1951 bis 1953 errichteten Besatzungsblocks sind bisher so gut wie keine Neubauten errichtet worden; zudem mag auch die Nähe von Barackenlagern Baulustige davon abgehalten haben, Grundstücke in dieser Gegend zu erwerben. Anschließend hieran bezeichnet es das angefochtene Urteil nur als eine vage Vermutung des Klägers, daß die Nähe der Kasernen Gewerbetreibende hätte veranlassen können, die Grundstücke des Klägers zu erwerben. Die Revision beanstandet hieran, das Berufungsgericht hätte nicht nur auf Gewerbetreibende abheben dürfen, die aus der Kasernennähe Vorteile erlangen wollten, sondern hätte angesichts der Knappheit von Grundstücken untersuchen müssen, ob das Gelände nicht allgemein für Gewerbe- und Fabrikanlagen

geeignet sei. Die tatsächliche Entwicklung des Geländes bis zum heutigen Tage zeigt jedoch, daß die Revision die Bedeutung des Geländes, auch was eine verkehrsgünstige Lage angeht, überbewertet. Das angefochtene Urteil erwähnt im übrigen bei der Beschreibung des Geländes eine Eisenbahnlinie und eine Ausfallstraße; insoweit trifft es tatsächliche Feststellungen; ob das Gelände mit Rücksicht hierauf als verkehrsgünstig angesehen werden kann, ist dagegen eine Frage der Beurteilung der tatsächlichen Verhältnisse, die das Berufungsgericht bei der Begründung seiner Entscheidung nur zu erörtern brauchte, falls sie - und das ist nach der tatsächlichen Entwicklung der Verhältnisse eben zu verneinen - von wesentlicher Bedeutung für die Schätzung der Entschädigung war.

Unter diesen Umständen und abgesehen von dem unter 3) Gesagten stellt es keine ungerechtfertigte Beschwerde für den Kläger dar, wenn das Berufungsgericht seine Grundstücke danach bewertet hat, daß sie im Zeitpunkt der Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht gärtnerisch genutzt wurden, daß aber als werterhöhender Faktor die Möglichkeit, aber keine andere, bestanden hat, es würden auf den Grundstücken in absehbarer Zeit mit Rücksicht auf die bereits in der Nähe errichteten Wohnblöcke der Besatzungsmacht weitere Bauabsichten der Besatzungsmacht verwirklicht (S.7). Das Berufungsurteil spricht in diesem Zusammenhang von Bauerwartungsland (S.7). Die auf das Herausgreifen eines einzelnen Satzteils gegründete Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die Grundstücke ausschließlich als Gartenland gewertet, geht offensichtlich fehl.

3.) Ohne Erfolg bleiben auch die weiteren Rügen, mit denen sich die Revision gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Bewertung des Geländes als Gartenland ohne konkrete Aussicht auf eine private Bebauung wendet.

Die Verlegung einer Wasser- und Gasleitung durch die Grundstücke des Klägers gemäß Vertrag vom 7. Januar 1920 kann höchstens aufzeigen, daß die Stadt L. damals an eine Bebauung des Geländes gedacht hat. Die tatsächliche Entwicklung, auf die es ankommt, ist aber anders verlaufen.

Die Bekundung des Zeugen Re., im Jahre 1949 habe ein städtischer Beamter erklärt, das Gelände sei als Bangelände vorgesehen, erörtert das Berufungsgericht und wertet sie dahin (S.4), die Bemerkung könne höchstens bedeutet haben, es handele sich um sog. Bauerwartungsland. Die tatsächliche Entwicklung hat einer Bauerwartung nicht entsprochen. Das Berufungsgericht hat gerade angesichts der tatsächlichen Entwicklung im Rahmen seines tatrichterlichen Ermessens jedenfalls die Verwirklichung einer solchen Bauerwartung so gering einschätzen können, daß es, auch ohne sich hierüber ausdrücklich auszulassen, den Verkehrswert der in dem Gebiet belegenen Grundstücke nicht für nennenswert erhöht hielt.

Ob die Nähe von Kasernen Baulustige von einem Grundstückserwerb in der Nachbarschaft abhielt oder nicht, ist letztlich eine Tatfrage und vom Tatrichter zu entscheiden. In der einen Stadt - die Revision hebt auf Karlsruhe ab - mögen Kasernen neben guten Wohnvierteln liegen, in einer anderen Stadt mag es anders sein. Auf dem hier in Betracht kommenden Gelände hat sich in Kasernennähe keine private Bautätigkeit entfaltet; die Wohnbauten der Besatzungsmacht nehmen insoweit eine Sonderstellung ein.

Mit ihren Rügen unter II 3 d) der Revisionsbegründung (Bedeutung der vor dem ersten Weltkrieg gezahlten Grundstückspreise) geht die Revision wiederum an der tatsächlichen Entwicklung und daran vorbei, daß der Tatrichter im Bereich des § 287 ZPO nicht gehalten ist, sich mit

jedem einzelnen Parteivortrag auseinanderzusetzen und jedem Beweisantritt nachzugehen. Es ist ein Ausfluß dieser freieren Stellung des Tatrichters und nicht eine unzulässige Vorwegnahme der Beweiswürdigung, wenn hier der Tatrichter vor dem ersten Weltkrieg gezahlte Grundstückspreise mangels Nachprüfbarkeit ihres Zustandekommens nicht als geeignete Vergleichspreise anerkennt.

Alles in allem läßt sich nicht ersehen, daß erst ein höherer Preis als 6 DM/qm eine angemessene Entschädigung für den Kläger darstellen würde.

Die Revision ist daher zurückzuweisen und der Kläger gemäß § 97 ZPO mit den Kosten des Revisionsverfahrens zu belasten.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Dr. Reinhardt