

Verkündet am 17. Dezember 1964
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2165 075

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

In dem Rechtsstreit

1. Luitpold R [REDACTED] Wasserwart in O [REDACTED],
2. Ludwig R [REDACTED], Immobilienkaufmann,
[REDACTED], I [REDACTED]straße,

Beklagten, Revisionskläger und Revisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Ober-
finanzdirektion M [REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 26. Oktober 1964 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kreft, Gähtgens, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Beklagten und der Klägerin
wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts München vom 14. März 1963 auf-
gehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revisions-
rechtszuges, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das im Eigentum der beiden Beklagten stehende Grundstück Flur -Nr. 975 der Gemarkung Unterhaching, jetzt Otto-brunn (Wiese am Haidgraben), in einer Größe von 10.870 qm wurde im Jahre 1945 von der amerikanischen Besatzungsmacht für die Erweiterung des in den Jahren 1936 - 1938 angelegten Flugplatzes Neubiberg in Anspruch genommen.

Durch Beschluß der Regierung von Oberbayern vom 20. Oktober 1959 wurde das Grundstück nach dem Landbeschaffungsgesetz vom 23. Februar 1957 (BGBl I 134) - LBeschG - zugunsten der Klägerin enteignet. Der Teil A des Beschlusses ist rechtskräftig geworden. Die Mitteilung der Regierung über die Unanfechtbarkeit des Teiles A des Enteignungsbeschlusses wurde den Beteiligten am 10. Dezember 1959 zugestellt. In Teil B wurde die Enteignungsentschädigung auf 133.157,50 LM festgesetzt. Die Enteignungsbehörde betrachtete die Enteignungsfläche als unerschlossenes Bauland und legte der Entschädigung einen Quadratmeterpreis von 12,25 LM zugrunde.

Mit der am 8. Februar 1960 eingereichten, dem Rechtsvorgänger der Beklagten am 18. Februar 1960 zugestellten Klage hat die Klägerin die Herabsetzung der Enteignungsentschädigung auf 33.736,50 LM verlangt. Sie hat hierzu vorgebracht: Das Grundstück sei in den Wirtschaftsplänen von 1938 und 1941 und auch in dem vorgesehenen, aber nicht festgestellten Wirtschaftsplan von 1953 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Es sei daher weder Bau- noch Bauerwartungsland gewesen. Für den 40 m tiefen, westlich an den Haidgraben angrenzenden Teil sei allerdings eine höherwertige Nutzung und damit auch ein höherer Entschädigungsbetrag anzuerkennen. Für das Restgelände sei aber zur Zeit der In-

- 3 -

anspruchnahme durch die Amerikaner eine Sebauungsmöglichkeit nicht in greifbarer Nähe gelegen. Mit Ausnahme des 40 m tiefen Streifens sei demnach von der Grünlandeigenschaft des Geländes auszugehen. Angemessen sei daher für 2.200 qm ein Quadratmeterpreis von 7,65 LM und für 8.670 qm ein solcher von 1.50 DM. Dies führe zu einer Gesamtentschädigung von 33.736,50 DM.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten. Sie sind der Ansicht, das enteignete Gelände habe im Zeitpunkt der Inanspruchnahme durch die Amerikaner im vollen Umfange die Eigenschaft als unerschlossenes Bauland gehabt und die von der Regierung festgesetzte Entschädigung sei daher nicht zu hoch.

Das Landgericht hat das Grundstück als unerschlossenes Bauland angesehen, die Bewertung durch die Enteignungsbehörde für angemessen gehalten und die Klage abgewiesen.

Das Berufungsgericht hat unter Abweisung der Klage und der Berufung der Klägerin im übrigen die Entschädigung auf 67.615 LM festgesetzt.

Mit ihren Revisionen begehren die Beklagten die Heraufsetzung der Entschädigung auf 133.157,50 LM und die Klägerin die Herabsetzung der Entschädigung auf 33.736,50 LM. Beide Parteien bitten, das Rechtsmittel des Gegners zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß für die Bemessung der Entschädigung der Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt der Inanspruchnahme durch die amerikanischen Streit-



kräfte, d.h. im Jahre 1945, entscheidend sei (§ 64 Abs. 4 BesG), also ein Zeitpunkt, in dem der Flugplatz Neubiberg schon längst angelegt gewesen sei, die Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Amerikaner also nicht dessen Anlage, sondern nur dessen späterer Erweiterung gedient habe.

Es stellt hierzu fest: Für das hier in Frage kommende Gebiet habe ursprünglich ein Wirtschaftsplan Süd der beteiligten Gemeinden vom 1. März und 1. Oktober 1938 vorgelegen. Dieser sei vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren genehmigt worden. Eine 1941 nach den Skizzen hergestellte verkleinerte Kopie habe die Billigung des Generalbauamtes München und des Innenministeriums gefunden. Auf einer, aus den Wirtschaftsplänen von 1938 und 1941 zusammengestellten, vom 1. September 1948 datierten Karte ebenso wie in einem zwar vorgesehenen, aber nicht festgesetzten Wirtschaftsplan der Gemeinde Unterhaching vom Jahre 1953 sei das den Beklagten enteignete Grundstück nicht als Bauungsfläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dies ergebe sich aus der Auskunft des Landratsamtes München vom 20. April 1961, der eine gründliche Überprüfung der Verhältnisse zugrundeliege. In einem in Form einer Fotokopie vorgelegten Baulinienplan aus dem Jahre 1928 sei allerdings westlich des als Straße ausgewiesenen Haidgrabens, 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, eine Baulinie eingetragen. Dieser Plan enthalte aber keinen Genehmigungsvermerk des Landratsamtes. Auch finde sich auf dem Plan die Bemerkung: "Instruktion wurde nicht verlangt und nicht gewünscht". Hieraus sei zu schließen, daß dieser Baulinienplan nicht festgesetzt worden sei, da für die Festsetzung eines Baulinienplanes die Einleitung und Durchführung eines Instruktionsverfahrens zwingende Voraussetzung

gewesen sei (§§ 58 ff der alten Bayerischen Bauordnung in der damals gültigen Fassung).

Auf Grund dieser Feststellungen kommt das Berufungsgericht zu der Annahme, daß das enteignete Grundstück zur Zeit der Inanspruchnahme durch die Amerikaner nur die Qualität einer von der Bebauung ausgeschlossenen landwirtschaftlichen Fläche besessen habe, mit im wesentlichen folgenden Erwägungen: Der Baulinienplan vom Jahre 1928 sei durch die Anlegung des Flugplatzes Neubiberg in den Jahren 1936 bis 1938 überholt und undurchführbar geworden. Die Eintragungen in dem Plan schlossen außerdem im Westen mit dem Haidgraben ab. Die westlich des Haidgrabens liegenden Grundstücke seien in den Plan nicht mehr aufgenommen. Das Gelände westlich des Haidgrabens sei auch bis heute, selbst wenn dort einzelne alleinstehende Gebäude errichtet worden sein mögen, tatsächlich nicht in das geschlossene Siedlungsgebiet einbezogen worden. Dies schließe vielmehr mit dem Haidgraben als westliche Begrenzungslinie ab. Nur das östlich des Haidgrabens liegende Gebiet sei besiedelt worden. Das enteignete Grundstück sei auch nur landwirtschaftlich genutzt worden. Im Grundbuch sei es als "Wieso" eingetragen. Seit dem Inkrafttreten der Bauregelungsverordnung vom 15. Februar 1936 (RGBl I 104), also seit dem 1. März 1936 (§ 6 aaO) sei daher mit der Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung für etwaige Bauvorhaben auf dem enteigneten Gelände nicht zu rechnen gewesen, weil sie außerhalb des im Zusammenhang gebauten Ortsteils auszuführen gewesen wären und ihre Durchführung der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwidergelaufen wäre (§ 3 aaO).

II. Revision der Beklagten:

1.) Das Berufungsgericht stellt bei seiner Qualitätsbemessung richtig auf den Zeitpunkt der Inanspruchnahme des

Grundstücks durch die amerikanischen Streitkräfte im Jahre 1945 ab. Es läßt sich jedoch nicht ausschließen, daß seine Qualifizierung des Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche auf Rechtsirrtum beruht.

Der vom Berufungsgericht getroffenen Qualifizierung wäre ohne weiteres zu folgen, wenn das Grundstück der Beklagten bei Anlage des Flugplatzes in den Jahren 1936 bis 1938 und bei Erstellung des Wirtschaftsplanes von 1938 noch landwirtschaftliche Fläche und nicht Bauerwartungsland gewesen wäre oder, wenn es zwar schon Bauerwartungsland gewesen wäre, diese Eigenschaft aber durch die Flugplatzanlage und den Wirtschaftsplan von 1938 verloren und die Inbesitznahme im Jahre 1945 mit der ihr folgenden Enteignung im Jahre 1959 auf einem völlig neuen Anlaß beruht und mit der Flugplatzanlage und dem Wirtschaftsplan von 1938 in keinerlei Zusammenhang gestanden hätte.

Hätte das Grundstück der Beklagten vor Anlage des Flugplatzes noch nicht den Charakter von Bauerwartungsland, dann kann es ihn in der Folgezeit auch nicht mehr erworben haben, da mit dem Berufungsgericht ohne weiteres davon ausgegangen werden kann, daß die Flugplatzanlage und insbesondere der Wirtschaftsplan von 1938 jede weitere konjunkturelle Entwicklung des Grundstücks ausschlossen. In diesem Falle wäre davon auszugehen, daß dem Grundstück auch bei der Inbesitznahme durch die amerikanischen Streitkräfte nur die Qualität einer landwirtschaftlichen Fläche zukam.

Besäß das Grundstück vor Anlage des Flugplatzes dagegen schon die Eigenschaft von Bauerwartungsland, dann hätte es diese Eigenschaft bei der Inbesitznahme durch die amerikanischen Streitkräfte im Jahre 1945 allerdings auch nicht mehr besessen. Zwar bestimmte das Luftverkehrsgesetz vom 21. August 1936 (RGBl I 653), in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938

(RGBl I 1246) in seinen §§ 10 a und b nur, daß im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Rollfeldmittelpunkt eines Flugplatzes - das hier enteignete Grundstück liegt in dieser Zone - Bauwerke über der Erdoberfläche von der hierfür zuständigen Baubehörde nur mit Zustimmung des Luftamtes genehmigt werden durften. Eine Bebauung schlechthin war daher hierdurch noch nicht ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurde sie jedoch durch den festgestellten Wirtschaftsplan von 1938, der das Grundstück der Beklagten als landwirtschaftliche Fläche auswies. Daraus ergibt sich wegen der besonderen Sachlage des Falles jedoch noch nicht, daß für die hier festzusetzende Enteignungsentschädigung davon ausgegangen werden muß, das Gelände habe im Jahre 1945 nicht die Qualität von Bauerwartungsland gehabt. Wohnte nämlich dem Flugplatz bei seiner Anlage schon die Tendenz der Erweiterung inne und trug der Wirtschaftsplan vom Jahre 1938 dieser Erweiterungstendenz Rechnung, so stellte dieser Wirtschaftsplan sich, jedenfalls soweit die Ausweisung des Grundstückes der Beklagten als landwirtschaftliche Fläche in Rede stand, als unmittelbare Folge der Anlage des Flugplatzes dar. Ließe sich ein solcher Zusammenhang zwischen der Flugplatzanlage und dem Wirtschaftsplan von 1938 bejahen, dann könnten auch die Inbesitznahme des Grundstückes im Jahre 1945 und die ihr im Jahre 1959 folgende Enteignung nur als Folge der Flugplatzanlage angesehen werden. Dies würde bedeuten, daß die förmliche Enteignung im Jahre 1959 sich nur als der Abschluß eines schon mit der Anlage des Flugplatzes beginnenden Enteignungsprozesses darstellte, der förmlichen Enteignung also schon sogenannte "Vorwirkungen" vorausgingen. Für solche Vorwirkungen der späteren förmlichen Enteignung gilt aber nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 28, 160) folgender Grundsatz: Bei Grundstücken, die Gegenstand eines

sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsprozesses waren (vorbereitende Pläne, verbindliche Bebauungspläne mit Bauverboten, Enteignung der vom Bauverbot betroffenen Grundstücke; hier Anlage des Flugplatzes mit möglicherweise schon gewissen Baubeschränkungen, verbindlicher Wirtschaftsplan von 1938 mit gänzlichem Bauverbot, Inbesitznahme und Enteignung des vom Bauverbot betroffenen Grundstücks), ist bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung von der Grundstücksqualität auszugehen, die die Grundstücke aufwiesen, als sie endgültig von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurden. Bestand damals schon eine sich auf den Preis auswirkende Baulanderwartung, so ist sie zu berücksichtigen; eine Bebauungserwartung, die ohne die enteignenden Maßnahmen erst infolge späterer Entwicklung eingetreten sein würde, hat dagegen unberücksichtigt zu bleiben.

Dieser rechtlichen Beurteilung stehen auch nicht die von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat vorgebrachten Ausführungen entgegen, selbst wenn das Grundstück der Beklagten schon Bauerwartungsland gewesen sei und diese Eigenschaft durch die Flugplatzanlage und den mit ihr möglicherweise im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsplan im Jahre 1938 verloren habe, so gehe dieser Rechtsverlust auf Maßnahmen des früheren Deutschen Reiches zurück und könne nicht der Klägerin angelastet werden.

Dem ist zunächst entgegenzuhalten: Bei der Entschädigung für eine Enteignung, die bereits vor dem Ausspruch der Vollenteignung auf Grund der zur Vorbereitung der förmlichen Enteignung vorangegangenen Maßnahmen "Vorwirkungen" gehabt hat - wie vom Tatrichter zu prüfen sein wird und im Revisionsrechtszug als vorliegend unterstellt wird -, mag zwar im Einzelfall eine Entschädigung für die bereits infolge der "Vorwirkungen" eingetretene Substanzminderung schon vor

formlicher Vollenteignung verlangt werden können (BGHZ 37, 269, 273). Eine derartige Entschädigung ist auf die infolge der Vollenteignung zu gewährende Entschädigung anzurechnen (BGHZ 37, 269, 274). Ist sie vorher nicht geltend gemacht worden, so ist, wie oben ausgeführt, in einem solchen Fall die Entschädigung für die Vollenteignung nach der Qualität des Grundstücks zu bemessen, die ihm vor Wirksamwerden der "Vorwirkungen" zukam. Die Enteignungsentschädigung stellt also einen einheitlichen Anspruch dar, aus der Entschädigungen wegen der Vorwirkung grundsätzlich nur dann herausgelöst werden können, wenn sie bereits vor der Vollentschädigung verlangt oder festgesetzt worden sind. Da jetzt die Vollenteignung ohne vorangegangenes Verlangen oder vorangegangene Festsetzung einer Entschädigung für diese Vorwirkungen erfolgt, spricht schon der soeben entwickelte Grundsatz der Einheitlichkeit der Entschädigung dafür, daß der jetzige Enteignungsbegünstigte auch die durch die "Vorwirkungen" erfolgte Substanzminderung zu entschädigen hat, weil sie der Vorbereitung gerade der für ihn erfolgenden Vollenteignung diente und damit ihm zugute kam.

Die Trennung zwischen der Entschädigung für die substanzmindernden "Vorwirkungen" und der Entschädigung für die Vollenteignung ist im vorliegenden Fall auch nicht aus dem Umstand herzuleiten, daß die "Vorwirkungen" durch das Deutsche Reich, die Vollenteignung durch den Bund vorgenommen worden sind. Die Frage der Identität zwischen Reich und Bund kann auch hier (vgl. BGHZ 13, 265, 294/5) dahingestellt bleiben. Aus den Bestimmungen des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes läßt sich nämlich mit hinreichender Sicherheit der Gedanke entnehmen, daß an der grundsätzlichen Einheitlichkeit der Enteignungsentschädigung auch anläßlich der Regelung der durch das Reich veranlaßten enteignenden Eingriffe festgehalten wird

und nicht eine Trennung der Entschädigung für Substanzminderung bei "Vorwirkungen" von der Entschädigung bei Vollenteignung beabsichtigt ist. Nach § 9 AKG sind Enteignungsentschädigungen für bereits früher durchgeführte Enteignungen von dem neuen Rechtsträger voll zu bezahlen. Nach § 22 AKG wird der neue Besitzer eines Grundstückes, der es "anders als auf Grund eines Kauf- oder Tauschvertrages in Besitz genommen hat", unter gewissen Umständen zur Enteignung ermächtigt; er muß dann auch die Enteignungsentschädigung zahlen. Diese Entschädigung ist zwar gemäß § 22 Abs. 2 AKG nach anderen Maßstäben als die Entschädigung nach § 9 AKG zu bemessen. Lie durch die "Vorwirkung" etwa herbeigeführte Baubeschränkung enthält aber eine Teilenteignung und stellt daher mehr als der nach § 22 AKG zur Enteignung berechtigende Besitz dar. Zwar wird die Vollenteignung geradeso wie in § 22 AKG erst durch den neuen Rechtsträger vorgenommen. Dieser macht sich aber im Falle der "Vorwirkungen" die darin liegende Teilenteignung zu Nutze. Dieser Fall liegt bei der im Enteignungsrecht regelmäßig angebrachten wirtschaftlichen Betrachtungsweise dem Falle weit näher, in dem der neue Rechtsträger in das Eigentum an dem bereits früher voll enteigneten Grundbesitz eintritt; dagegen steht er dem Sachverhalt des § 22 AKG, bei dem der dort näher umschriebene Besitz zur Enteignung berechtigt, nicht gleich, denn dabei wird nicht ein bereits in den "Vorwirkungen" begonnenes Enteignungsverfahren fortgesetzt, sondern die Voraussetzung für eine Enteignung geschaffen, auf Grund der erstmalig ein Enteignungsverfahren eingeleitet wird. Bei dieser Sach- und Rechtslage erscheint es im Sinne des § 9 AKG gerechtfertigt, die Entschädigung auch für die im Rahmen der Vollenteignung zu berücksichtigenden "Vorwirkungen" dem neuen Rechtsträger zur Last zu legen.

Wenn die Klägerin weiter ausführen läßt, eine Qualitäts-
erhöhung des enteigneten Grundstücks sei schon durch das
Kontrollratsgesetz Nr. 45 und die Bayerische Verordnung
Nr. 127 ausgeschlossen gewesen, wonach nur ein hauptberuf-
licher Landwirt das hier in Betracht kommende Grundstück
hätte kaufen können und infolgedessen der Preis auch nur
hiernach bemessen werden könne, so kann auch dem nicht ge-
folgt werden. Die von der Revision genannten Vorschriften
(Art. IV des Kontrollratsgesetzes vom 20. Januar 1947
- Bay GVBl 1057 -, §§ 5 ff der Bay Verordnung Nr. 127 vom
22. Mai 1947 - Bay GVBl 180 -) machten die Veräußerung von
landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken
lediglich von einer Genehmigung abhängig. Sie schlossen aber
die Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen auch an
Nichtlandwirte nicht schlechthin aus, und die Erfahrung
zeigt, daß die bauliche Ausdehnung, insbesondere von Groß-
städten, durch die Bestimmungen des Landwirtschaftsrechts
nicht gehindert worden ist. Es kann auch hier daher ohne
weiteres davon ausgegangen werden, daß das Grundstück der
Beklagten infolge seiner unmittelbaren Großstadtnähe die
gleiche Entwicklung genommen hätte, wie sie die nicht durch
die Flugplatzanlage betroffenen Grundstücke in gleicher Stadt-
nähe nahmen, die damals auch nur landwirtschaftlich genutzt
wurden.

Die erörterte rechtliche Beurteilung ergibt, daß das
Berufungsgericht der Sachlage nicht gerecht wird, wenn es
bei seiner Qualitätsbemessung zwar richtig auf den Zeitpunkt
der Inanspruchnahme durch die amerikanischen Streitkräfte
im Jahre 1945 abstellt, aber nicht in Erwägung zieht, daß
das Grundstück möglicherweise schon von höherer Qualität
gewesen sein kann und diese höhere Qualität nur durch Um-
stände verloren hat, die letztlich ihre Ursache in der An-

legung des Flugplatzes haben. Die Revision der Beklagten rügt daher zu Recht, daß schon die vom Berufungsgericht vorgenommene Qualitätsbemessung rechtlicher Bedenken unterliegt. Das Berufungsurteil läßt sich insoweit daher mit der von ihm gegebenen Begründung nicht halten.

Auch mit anderer Begründung läßt sich bisher zur Qualitätsbemessung noch nichts sagen, da es hierfür an den erforderlichen Feststellungen fehlt.

In tatsächlicher Beziehung hat das Berufungsgericht Feststellungen darüber, ob das Gelände bis zum Jahre 1938 Bauerwartungsland war, nicht getroffen. Die von ihm getroffene Feststellung, die frühere Entwicklung, wie sie im Baulinienplan von 1928 - mag dieser auch nicht festgestellt worden sein - rechtlich ihren Ausdruck gefunden habe, sei durch die Anlage des Flugplatzes überholt und undurchführbar geworden, und seine Annahmen, hieran ändere sich auch nichts, wenn - das Folgende als richtig unterstellt - der Vater der Beklagten das Grundstück im Jahre 1909 als Baugrundstück, teilbar in vier Bauplätze, gekauft und der inzwischen verstorbene Bezirksbaumeister Bayer die Aufteilung des Geländes in vier Bauparzellen vorgesehen habe, sprechen dafür, daß es den Charakter des Grundstücks vor Anlage des Flugplatzes als Bauerwartungsland jedenfalls nicht ausgeschlossen hat. Dieser Punkt kann daher erst abschließend entschieden werden nach weiterer Sachaufklärung, ob dem Grundstück der Beklagten schon vor der Anlage des Flugplatzes der Charakter von Bauerwartungsland zukam. Sollte es nach den erörterten rechtlichen Gesichtspunkten auf diese Tatsachenfeststellung ankommen, so wird hierbei zu beachten sein, daß es für die Ermittlung der "Qualität" des Grundstücks nicht allein auf die damalige konkrete Benutzungsart ankommt, sondern daß vielmehr alle im maßgeblichen Zeitpunkt

- bei Nichtberücksichtigung der Flugplatzanlage mit ihren Folgen - vorhanden gewesenen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind, wobei allerdings Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten stand und die mithin den damaligen Verkehrswert nicht beeinflussen konnten, auszuscheiden haben. Die Grundsätze zu der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein zwar noch landwirtschaftlich genutztes Gelände bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung seiner Qualität nach höher als im Blick auf eine rein landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten ist, hat der erkennende Senat eingehend in seinem Urteil vom 8. November 1962 III ZR 86/61 - BGHZ 39, 198 - dargelegt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in diesem Urteil kann daher verwiesen werden.

Desgleichen fehlt es zu einer abschließenden Entscheidung, falls das Grundstück vor Anlage des Flugplatzes schon die Qualität von Bauwartungsland gehabt hätte oder man eine solche Qualität auch nur unterstellen wollte, ferner an jeglichen Feststellungen des Berufungsgerichtes darüber, ob die Inbesitznahme des Grundstücks durch die amerikanischen Streitkräfte und die ihr folgende förmliche Enteignung auf einem völlig neuen Anlaß beruhten oder sich aus einer schon der Anlage des Flugplatzes innewohnenden Erweiterungstendenz ergaben, so daß die Anlage des Flugplatzes ursächlich sowohl für die durch den Wirtschaftsplan 1938 herbeigeführte Baubeschränkung als auch für die Inbesitznahme durch die amerikanischen Streitkräfte und die ihr folgende Enteignung war, der in den Jahren 1936 bis 1938 angelegte Flugplatz und der nunmehr erweiterte Flugplatz also gewissermaßen als derselbe Flugplatz anzusehen sind.

2.) Das Berufungsurteil ist abgesehen von der Qualitätsermittlung auch im übrigen nicht bedenkenfrei.

a) Der Ermittlung des Bodenwertes legt das Berufungsgericht das Gutachten des Sachverständigen Szauer vom 7. Dezember 1962 zugrunde. Es führt hierzu aus: Der Sachverständige Szauer habe den am Haidgrabenweg gelegenen Grundstücksteil von 2 200 qm mit 13 DM, das Restgelände mit 4,50 DM pro qm bewertet. Er habe dabei mit Recht die durch die Flugplatz-nähe bedingten störenden und daher auch den Verkehrswert mindernden Einflüsse, andererseits aber auch die konkrete Lage des enteigneten Geländes, die Auswirkungen des benachbarten Baulandes und die sehr wesentliche Stadtnähe (das enteignete Grundstück sei in der Luftlinie nur 9 bis 10 km vom Stadtzentrum entfernt) sowie die Lage unmittelbar neben einem größtenteils erschlossenen Baugebiet gebührend berücksichtigt. Seine Schätzwerte entsprächen dem Verkehrswert. Die Entschädigung reiche daher aus, um die Beklagten in die Lage zu versetzen, sich, wenn auch vielleicht nicht in genau der gleichen Lage, in der Grundstücke kaum käuflich sein können, immerhin aber in einer ähnlichen Lage, gleichwertiges Ersatzland, nämlich 2 200 qm als Bauerwartungsland zu bewertendes Gelände und im übrigen Grünland, zu beschaffen. Die von den Beklagten angeführten Vergleichspreise würden hieran nichts ändern. Die genannten Grundstücke lägen ausweislich der vorgelegten Pläne nicht in unmittelbarer Nachbarschaft des den Beklagten enteigneten Geländes. Die Verhältnisse seien auch sonst nicht die gleichen. Die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt sei außerdem uneinheitlich. Nicht selten würden überhöhte Preise gefordert und auch bezahlt. Die aus der amtlichen Sammlung des Landratsamts München entnommenen Preise ließen nicht erkennen, welche Umstände im einzelnen für die Preisbildung bestimmend gewesen seien.

Die von den Beklagten angeführten Beispiele seien daher nicht geeignet, die Feststellungen des Sachverständigen Szauer zu widerlegen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Grund und Boden ist in der Regel schwierig. Der Richter ist deshalb bei der Festsetzung der Entschädigung weithin auf Schätzungen angewiesen. Dies führt dazu, daß die Anwendung des § 287 ZPO in vollem Umfange auch auf Ansprüche auf Enteignungsent-schädigung geboten ist (BGHZ 29, 217). Diese Vorschrift gibt dem tatrichterlichen Ermessen einen weiten Spielraum, und das Revisionsgericht kann auf entsprechende Rügen nur nachprüfen, ob die Ermittlung der Enteignungsent-schädigung auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Er-wägungen beruht, oder ob wesentliche, die Entscheidung be-dingende Tatsachen außer acht gelassen sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63). Bedient sich der Tatrichter bei der Schätzung der Mithilfe eines Sachverständigen, dann braucht er nicht zu den einzelnen Punkten des Gutachtens ausdrücklich Stellung zu nehmen. Es genügt, wenn er dem Gutachten unter Hervor-hebung der tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihrer Auswertung beitrifft. Diese Rechtsprechung erfordert jedoch, daß sich auf Grund der Darlegungen des Richters mindestens in Verbindung mit den von ihm übernommenen Ausführungen des Sachverständigen die Möglichkeit zu der dem Revisionsgericht obliegenden Nachprüfung ergeben muß. Diese Möglichkeit be-steht aber, worauf die Revision der Beklagten hinweist, hier nicht, weil das Berufungsgericht dem Gutachten des Sachver-ständigen ohne weitere Ausführungen folgt, obwohl das Gut-achten in keiner Weise erkennen läßt, worauf sich die Schätzungen des Sachverständigen gründen. Wenn sich der Richter dem Sachverständigengutachten anschließt, so hat das zur Voraussetzung, daß ihm das Gutachten auch die Unter-

lagen dafür bieten muß, sich von der Richtigkeit des Gutachtens zu überzeugen. Anderenfalls läge die Entscheidung nicht beim Richter, sondern beim Sachverständigen. Das Urteil muß erkennen lassen, daß der Richter das Gutachten in eigener Verantwortung überprüft hat. Dann, wenn das Gutachten selbst solche die Prüfung ermöglichenden Einzelangaben nicht enthält, muß das Urteil jedenfalls erkennen lassen, weshalb der Richter sich diesem nicht näher begründeten oder nicht auf im einzelnen angegebenen Unterlagen beruhenden Gutachten und der in ihm enthaltenen Schätzung des Preises anschließt. Die Gründe, die den Richter in einem solchen Fall bestimmten, sich einem nicht mit Unterlagen belegter Ergebnis des Gutachtens anzuschließen, können sehr unterschiedlich sein. Jedoch wird die schwierige Ermittlung des Bodenwertes in der Regel nicht nur auf Grund subjektiver Erfahrungen auf dem Grundstücksmarkt und der sich daraus ergebenden subjektiven Vertrautheit des Gutachters mit Grundstückspreisen erfolgen können. Vielmehr wird dabei in der Regel auf Bewertungsmaßstäbe zurückgegriffen werden müssen, die in gewissem Umfang auf objektiven Grundlagen aufbauen. Anerkannt sind zur Ermittlung des Bodenwertes sowohl die Vergleichspreismethode wie die Ertragswertberechnung. Hier ist nicht einmal erkenntlich, welcher Ermittlungsmethode sich der Sachverständige bedient hat. Augenfällig ist es vor allem, daß das Berufungsgericht alle von den Beklagten genannten Vergleichsverkäufe als für einen Preisvergleich für ungeeignet hält, sich aber offensichtlich keine Gedanken darüber macht, an Hand welcher Unterlagen der Sachverständige zu seinen Schätzungen gekommen ist.

Abgesehen davon, daß das Gutachten des Sachverständigen Szauer dem Berufungsgericht keine hinreichende Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes geben konnte, werden von dem

Sachverständigen und mit ihm vom Berufungsgericht rechtsfehlerhaft auch die durch die Flugplatznähe bedingten störenden Einflüsse als den Verkehrswert des Grundstücks mindernd berücksichtigt. Insoweit gilt folgendes: Bei der Bewertung ist unter Zugrundelegung der maßgeblichen Qualität (von der bebauung ausgeschlossene landwirtschaftliche Fläche; Bauerwartungsland) der Wert des Grundstücks in dem für die Wertfestsetzung entscheidenden Zeitpunkt zu ermitteln. Hierbei haben jedoch die von der Flugplatzanlage ausgehenden wertmindernden Einflüsse ebenso unberücksichtigt zu bleiben, wie es bei werterhöhenden Einflüssen der Flugplatzanlage der Fall sein muß, falls hier die jetzige Enteignung ihre Vorwirkungen bereits im Jahre 1938 hatte.

b) Schließlich ist dem Berufungsgericht, wie die Revision der Beklagten mit Recht geltend macht, auch noch entgegenzuhalten, daß es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hinsichtlich der Wertbemessung in Zeiten schwankender Grundstückspreise, wie sie sich derzeit in Preissteigerungen zeigen, nicht Rechnung getragen, sondern seiner Schätzung den Verkehrswert des Grundstücks im Augenblick der Zustellung des Enteignungsbeschlusses (5. November 1959) zugrundegelegt hat.

Nach feststehender Rechtsprechung gilt hier der Grundsatz, daß der für die Berechnung der Enteignungsentschädigung maßgebliche Zeitpunkt sich nur im Blick auf den Zweck der Entschädigung festlegen läßt. Die Entschädigung soll dem Enteigneten für das auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße einen wirklichen Wertausgleich verschaffen. Deshalb ist, wie der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen hat (Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 1961, S. 74 und 75 und die dort zitierte Rechtsprechung), für die be-

rechnung der Entschädigung in der Regel ein Zeitpunkt maßgebend, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst naheliegt. Da die Auszahlung im allgemeinen alsbald nach der Festsetzung der Entschädigung erfolgt und der Enteignete auch bei Nachprüfung dieser Entscheidung vielfach sofort darüber verfügen kann, hat die Rechtsprechung grundsätzlich den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses und im Falle einer früheren Besitzeinweisung mit tatsächlicher Inbesitznahme diesen Zeitpunkt für maßgebend erklärt. Dieser Zeitpunkt verschiebt sich regelmäßig auch dann nicht, wenn ein Beteiligter die im Verwaltungswege erfolgte Festsetzung der Entschädigung durch Klage anfechtet und die Nachprüfung im Prozeß ergibt, daß die angegriffene Festsetzung der Verwaltungsbehörde nicht zu beanstanden war oder nur unwesentlich zu niedrig lag. Etwas anderes gilt jedoch in Zeiten schwankender Preise, wenn die administrative Entschädigungsfestsetzung objektiv nicht unwesentlich zu niedrig gewesen ist. In einem derartigen Fall ist der Enteignete genötigt, um zu seinem Recht zu kommen, den Rechtsweg zu beschreiten mit der Folge, daß er den Differenzbetrag regelmäßig erheblich später erhält. Er kann sich dann bei steigenden Preisen nicht mehr einen gleichwertigen Ersatz beschaffen. In diesem Falle ist daher hinsichtlich des Differenzbetrages bei der Wertberechnung auf den Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung abzustellen. Was die Anfechtung gerichtlicher Entscheidungen im Entschädigungsverfahren anbetrifft, so hat der erkennende Senat bereits in BGHZ 30, 261, 284 ausgesprochen, die für die Anfechtung der im Verwaltungswege vorgenommenen Festsetzung entwickelten Grundsätze müßten auch für die Anfechtung gerichtlicher Entscheidungen im Entschädigungsverfahren gelten, da sonst in Zeiten mit nicht völlig feststehenden Preisen eine Partei Rechtsmittel ein-

legen könnte, um eine ziffernmäßig günstigere Festsetzung zu erlangen.

Wenn das Berufungsgericht meint, der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung komme hier nicht in Betracht, weil die Verwaltungsbehörde die Entschädigung nicht zu niedrig, sondern zu hoch festgesetzt habe, so übersieht es, daß die erörterten Grundsätze auch, wie der erkennende Senat bereits in BGHZ 40, 87, 89 ausgesprochen hat, dann gelten, wenn bei administrativer Festsetzung der Enteignungsbegünstigte die Entschädigungsfestsetzung durch Klage anfecht, die festgesetzte Entschädigung aber nicht oder nicht unwesentlich später zahlt, wobei es gleichgültig bleibt, ob die administrative Festsetzung der Enteignungsentschädigung richtig erfolgt ist oder nicht. Wollte man es in diesem Falle auf den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses abstellen, so hätte es der Enteignungsbegünstigte in Zeiten steigender Preise in der Hand, durch Rechtsmitteleinlegung eine für ihn zahlungsmäßig günstigere Stellung zu erreichen. Das schwankende Preisgefüge, jedenfalls bei steigenden Preisen, wie sie derzeit gegeben sind, käme dem Enteignungsbegünstigten zugute, und der Enteignete erhielte nicht den wirklichen Wertausgleich.

In dem hier vorliegenden Fall hat die Klägerin als Enteignungsbegünstigte die administrative Entschädigungsfestsetzung und die gerichtliche Entscheidung angefochten. Die Beklagten dagegen haben in der ersten und zweiten Instanz nur Klageabweisung begehrt. Grundsätzlich wäre daher, soweit Zahlungen auf die Enteignungsentschädigung überhaupt nicht geleistet worden sind, als Stichtag für die Wertbemessung der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung anzunehmen gewesen, wobei dem Berufungsgericht eine Grenze nur insoweit gesetzt gewesen wäre, als es über die Höhe der administrativen

Festsetzung nicht hätte hinausgehen können, da die Beklagten ihren Antrag insoweit beschränkt hatten. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz muß allerdings dann wieder Platz greifen, wenn bis zur letzten mündlichen Verhandlung schon Zahlungen durch die Enteignungsbegünstigte erfolgt sind. In den Fällen, in denen die Zahlung oder nur teilweise Zahlung der im Ergebnis zugesprochenen Entschädigung zwar verspätet, aber noch vor der letzten mündlichen Verhandlung erfolgt ist, ist für die Berechnung der Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung zugrunde zu legen. Denn dieser Zeitpunkt soll grundsätzlich maßgeblich sein, ein anderer wird, weil die Zahlung bei der Festsetzung noch in der Zukunft liegt, nur aus praktischen Gründen gewählt.

Es kommt mithin darauf an, ob und welche Zahlungen von der Klägerin bereits geleistet worden sind, wobei gegebenenfalls diese Zahlungen in Beziehung gesetzt zu dem Grundstückswert im Augenblick der Zahlung zu verrechnen sind.

c) Das Berufungsurteil läßt sich daher auch nicht halten, soweit es seiner Ermittlung des Bodenwertes das nicht hinreichende und fehlerhafte Gutachten des Sachverständigen Szauer zugrundelegt und soweit es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hinsichtlich der Wertbemessung in Zeiten schwankender Grundstückspreise nicht Rechnung trägt. Für eine abschließende Sachentscheidung fehlt es noch an den oben erörterten Tatsachenfeststellungen.

III. Revision der Klägerin:

Auch der Revision der Klägerin läßt sich der Erfolg nicht versagen.

Es ergibt sich dies einmal schon daraus, daß sich die im Rahmen der Revision der Beklagten festgestellten materiellen Rechtsfehler unter Umständen auch zugunsten der Klägerin aus-

wirken können. Darüber hinaus erweist sich aber auch die Rüge der Revision der Klägerin als durchgreifend, die dahin geht, die Einschätzung des enteigneten Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche habe es ausgeschlossen, einem Teil des Grundstücks den Preis für Bauerwartungsland zugrunde zu legen.

Es trifft dies für den 55 m breiten und 40 m tiefen Teil des Grundstücks unmittelbar westlich des Haidgrabenweges zu. Das Berufungsgericht erwägt hierzu im wesentlichen: Die Bewertung des Grundstücks hänge nicht ausschließlich von seiner Einstufung als landwirtschaftliche Fläche ab. Auch die Lage des Grundstücks in seiner konkreten Umgebung und die sich aus der Lage ergebenden individuellen und den Wert maßgeblich mitbestimmenden Besonderheiten seien für die Wertbemessung von entscheidender Bedeutung. Der Haidgraben spiele, sobald er als öffentliche Verkehrsstraße ausgebaut sei, auch für die Erschließung des östlich gelegenen Siedlungsgebietes eine bedeutsame Rolle. An dem Ausbau des Haidgrabens bestehe daher ein öffentliches Interesse. Der ordnungsgemäße Ausbau des Haidgrabens lasse es aber geboten erscheinen, die Anlieger auf beiden Seiten zu den Kosten des Ausbaus dieses Verkehrsweges und der Versorgungsanschlüsse heranzuziehen und demgemäß auch eine westseitige Randbebauung mit einer Tiefe von 40 m zuzulassen. Die Verwirklichung dieser Absicht aber würde zur Bildung einer Bauparzelle von 55 mal 40 = 2 200 qm auf dem Flurstück Nr. 975 führen. Es sei daher gerechtfertigt, für diesen Teil die Preise für Bauerwartungsland anzusetzen. Die Klägerin selbst habe zugegeben, daß eine spätere Erschließung des 40 m tiefen Grundstücksstreifens durch den Ausbau des Haidgrabenweges nicht ausgeschlossen gewesen wäre, wenn der Flugplatz nicht erweitert worden wäre.

Unterstellt man die Annahme des Berufungsgerichts als zutreffend, das enteignete Grundstück sei in seiner Qualität als von der Bebauung ausgeschlossene landwirtschaftliche Fläche einzuschätzen, dann ist es zum mindesten schon ein Widerspruch in sich, wenn das Berufungsgericht das ganze Grundstück als unbebaubare landwirtschaftliche Fläche einschätzt, einen Teil dann aber doch als Bauerwartungsland bewertet. Nun braucht allerdings die Bewertung eines Grundstücks nicht ausschließlich von seiner Qualitätseinstufung abzuhängen. Die Lage des Grundstücks und die sich aus der Lage ergebenden individuellen und den Wert mitbestimmenden Besonderheiten können für die Wertbemessung durchaus von Bedeutung sein. So hat auch der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 9. November 1959 III ZR 149/58 (LM Nr. 9 zu PreußEnteignungsG) angedeutet, daß bei stadtnahe gelegenen Grundstücken der Verkehrswert den reinen landwirtschaftlichen Nutzungswert als Ackerland, Wiese usw. "in der Regel, zumindest vielfach überschreitet". Es läßt sich daher durchaus denken, daß das Berufungsgericht mit seiner Bewertung nur diesem Gesichtspunkt hat Rechnung tragen wollen und sich dabei, wenn es von Bauerwartungsland spricht, nur im Ausdruck vergriffen hat. Die Betrachtungsweise des Berufungsgerichtes würde aber auch in diesem Falle unter Umständen nicht fehlerfrei sein, wenn es sich ergäbe, daß das Grundstück der Beklagten zwar richtig als landwirtschaftliche Fläche zu qualifizieren ist, die Erstellung des Wirtschaftsplanes, die Inbesitznahme des Grundstücks durch die amerikanischen Streitkräfte und die ihr folgende Enteignung jedoch im inneren Zusammenhang mit der Flugplatzanlage in den Jahren 1936 bis 1938 gestanden hätten. Der Wirtschaftsplan von 1938 für sich allein gesehen, mag er auch die Bebaubarkeit des Grundstücks ausgeschlossen haben, brauchte noch nicht unbedingt eine Bebaubarkeit des Grundstücks für alle Zukunft auszuschließen, denn auch festgestellte Wirtschaftspläne unter-

liegen oft noch der Abänderung, und es ist denkbar, daß der allgemeine Grundstücksverkehr im Hinblick auf eine solche mögliche Abänderung unter Umständen einem durch den Wirtschaftsplan von der Bebauung ausgeschlossenen Grundstück dennoch den Wert von Bauerwartungsland beizumißt, insbesondere, wenn, wie es hier der Fall ist, der erwartete Ausbau einer Straße eine Umplanung der Bebauungsmöglichkeiten nahelegt. Anders stellt sich jedoch die Sachlage dar, wenn im vorliegenden Falle der Anlage des Flugplatzes schon die Erweiterungstendenz innewohnt und der Wirtschaftsplan von 1938 lediglich diesem Umstand mit der Ausweisung des Grundstücks als unbebaubare landwirtschaftliche Fläche Rechnung trug. Es läßt sich zumindest nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht, wenn es diesem Gesichtspunkt berücksichtigt hätte und zur Feststellung eines Zusammenhangs der Flugplatzanlage mit den späteren Vorgängen gekommen wäre, dann auch den hier in Rede stehenden Teil des Grundstücks vielleicht höher als das Restgrundstück, aber nicht in Höhe von Bauerwartungsland bewertet hätte.

Das Berufungsurteil läßt sich daher auch insoweit nicht mit der von ihm gegebenen Begründung halten. Eine abschließende Sachentscheidung ist auch hier erst nach Klärung aller dazu erforderlichen Tatsachen möglich.

IV.

Danach ist das Berufungsurteil auf die Revisionen der Beklagten und der Klägerin aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechts-
zuges wird dem Berufungsgericht übertragen, weil erst dessen
künftige Entscheidung ergeben wird, ob und inwieweit die
beiden Revisionen sachlichen Erfolg haben.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Gärtgens
ist erkrankt und an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Keßler

Dr. Reinhardt

Dr. Pagendarm