

Verkündet
am 25. September 1958
Scheibl, Hilfsarbeiter
im mittleren Justizdienst
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Bauinteressengemeinschaft e.V. H., vertreten durch
ihren Vorstand, und zwar den ersten Vorsitzenden Richard
W. in H., Am B., und den zweiten Vorsit-
zenden S. in H., B. Straße,

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Ehefrau Annemarie F. in K.,
R. Straße,

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. September 1958 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Prof.Dr. Geiger sowie der
Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Arndt und
Dr. Wolany

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Düsseldorf vom 1. März 1957 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Bescheid vom 31. August 1951 enteignete der Regierungspräsident in D [REDACTED] auf Grund der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl 1968) vom Grundbesitz der Klägerin in H [REDACTED] 13 793 qm (etwa 5 1/2 Morgen) zugunsten des beklagten Bauvereins zur Errichtung von Siedlungen durch dessen Mitglieder. Die Mitglieder der beklagten Interessengemeinschaft sind Flüchtlinge, Kriegsversehrte, Kriegsbeschädigte und sonstige minderbemittelte Wohnungsbedürftige. Das enteignete Land gehörte zum nicht geschlossenen Teil des D [REDACTED]-Hofes, der damals noch rund 78 Morgen umfaßte und dessen Ländereien teilweise verpachtet waren. Als Entschädigung setzte der Regierungspräsident einen Betrag von 7 587 DM fest, nämlich 0,55 DM je Quadratmeter. Diesen Betrag hat die Beklagte der Klägerin gezahlt.

Die Klägerin begehrt mit ihrer im März 1952 erhobenen Klage eine Erhöhung der Enteignungsentschädigung. Sie hat insbesondere vorgetragen, daß folgende Umstände nicht genügend berücksichtigt seien: Bei den enteigneten Parzellen handle es sich größtenteils um bestes Ackerland und mindestens siedlungsbereites Bauland. Sie habe das Land dringend für den Samenzuchtbetrieb ihres Ehemannes benötigt. Das Land sei niemals rechtswirksam dem Landschaftsschutz unterstellt gewesen und wäre für Siedlungszwecke stets freigegeben worden. Sie hat eine Entschädigung von 1,15 DM je Quadratmeter für angemessen gehalten und die Verurteilung der Beklagten zu einer angemessenen weiteren Entschädigung beantragt.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und insbesondere ausgeführt: Die Klage sei verspätet erhoben und daher unzulässig. Außerdem sei das festgesetzte Entgelt angemessen und entspreche den Preisvorschriften. Es handle sich um nasses Wiesengelände, das rechtswirksam dem Landschaftsschutz unterstellt worden und weder Bauland noch künftiges Bauland gewesen sei. Die Naturschutzbehörde habe das Land nur ausnahmsweise für eine Besiedlung durch die Beklagte freigege-

- 3 -

ben. Die sonstige Bautätigkeit von Hüls gehe nach westlicher Richtung. Die Klägerin habe nie beabsichtigt, das Land ihrem Mann für dessen Betrieb zu verpachten; das sei auch für die Festsetzung der Entschädigung ohne Bedeutung.

Das Landgericht hat eine Entschädigung von 1,15 DM je qm für angemessen angesehen und die Beklagte zur Zahlung von weiteren 8 274,95 DM verurteilt. Das Oberlandesgericht hält einen Betrag von 1 DM für angemessen und hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagte nur zur Zahlung von weiteren 6 206 DM verurteilt. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Klagabweisungsantrag weiter verfolgt. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

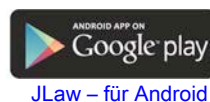
Die Bedenken der Révision gegen die Rechtzeitigkeit der Klagerhebung sind unbegründet.

Die Enteignung ist unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die bereits erwähnte Verordnung vom 9. Dezember 1919 durchgeführt. Danach darf zur Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen das erforderliche Bau- und Gartenland gegen angemessene Entschädigung enteignet werden (§ 3). Die Enteignung erfolgt ohne besonderes Verfahren durch formlosen Bescheid (§ 4 Abs. 2). § 4 Abs. 3 der Verordnung bestimmt dann folgendes: "Die Enteignung wird mit der Zustellung des Enteignungsbescheides an den Eigentümer wirksam. Gegen die Festsetzung der Entschädigung kann jeder Beteiligte innerhalb von 14 Tagen, nachdem sie ihm zugestellt ist, die Entscheidung einer von der Landeszentralbehörde zu bestimmenden Berufsbehörde, welche endgültig entscheidet, anrufen; im übrigen ist der Bescheid unanfechtbar....".

Diese Verordnung galt damals noch; die hier maßgeblichen Bestimmungen sind erst durch § 58 des Baulandbeschaffungsge-



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



setzes vom 3. August 1953 (BGBl I 720) aufgehoben worden. § 57 des Baulandbeschaffungsgesetzes enthält zwar rückwirkende Überleitungsbestimmungen, die aber den vorliegenden Fall nicht treffen.

Die 14-tägige Frist der Verordnung vom 9. Dezember 1919 hat die Klägerin im vorliegenden Fall nicht gewahrt. Das Berufungsgericht meint, diese Frist habe hier nicht zu laufen begonnen, weil der Bescheid des Regierungspräsidenten insoweit keine Rechtsmittelbelehrung enthalten habe; alle für irgendwelche Rechtsbehelfe vorgesehenen Fristen liefen nur bei richtiger Belehrung über Beginn und Dauer dieser Frist (§ 35 MilRegVO 165). Der Revision ist zuzugeben, daß dieser Begründung nicht gefolgt werden kann; denn die Bestimmung des § 35 VO 165 gilt nur für das verwaltungsgerichtliche Verfahren und nicht für Verfahren vor den ordentlichen Gerichten (BGHZ 10, 303; vgl. auch BGH III ZR 56/57 vom 25. September 1958). Aber die Fristbestimmung der Verordnung vom 9. Dezember 1919 steht der Klage aus anderen Gründen nicht entgegen.

Diese 14-tägige Frist gilt nur für die Anrufung der in der Verordnung vorgesehenen Verwaltungsbehörde (Berufungsbehörde). Dafür gilt die Frist auch heute noch. Unabhängig davon besteht jetzt die Möglichkeit, wegen der Entschädigung den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten zu beschreiten. Denn der Ausschluß des Rechtsweges durch § 4 der Verordnung vom 9. Dezember 1919 ist durch Art. 14 GG beseitigt. Damit erhielt der Betroffene neben dem "Berufungsverfahren" vor den Verwaltungsbehörden einen weiteren Rechtsbehelf. Für diese Klage sieht weder Art. 14 GG noch die Verordnung vom 9. Dezember 1919 eine Frist vor.

Diese Grundsätze hat der Senat schon für das Reichsleistungsgesetz entwickelt (BGHZ 4, 10/53; 4, 68/74; 4, 266/275; 5/202). Sie sind für die Verordnung vom 9. Dezember 1919 ebenfalls anwendbar.

II.

Zur Sache hat das Berufungsgericht folgendes ausgeführt: Die Klägerin habe Anspruch auf angemessene Entschädigung. Maßgebend für die Wertberechnung sei der 5. September 1951 als Tag der Zustellung des Enteignungsbescheides, der auch die Entschädigung festgesetzt hat. Die für unbebaute Grundstücke bestehende Preisbindung sei zu beachten, wobei die Stellungnahme der Preisbehörde nicht bindend sei. Die Preisbehörde habe jetzt als Höchstpreis einen Betrag von 0,60 DM je qm angegeben. Sie sei dabei davon ausgegangen, daß es sich um unter Landschaftsschutz stehendes Grünland handle. Demgegenüber müsse zugunsten der Klägerin folgendes berücksichtigt werden: Die Parzellen seien bereits siedlungsbereitetes Land gewesen, nämlich baubereites Gelände für Siedlungen minderbemittelter Leute, da es in unmittelbarer Nachbarschaft einer größeren Siedlung gelegen habe. Die Klägerin sei jetzt gehindert, dieses Land ihrem Mann für seinen Samen-zuchtbetrieb zu überlassen. Sie hätte das Land dafür vorgesehen und ohne die Übereignung auch zur Verfügung gestellt. Die Beschränkungen durch den Landschaftsschutz seien unbeachtlich, weil das Land für eine solche Verwendung aus dem Schutz herausgenommen wäre. Auf der anderen Seite müsse preis-mindernd berücksichtigt werden, daß das Land zur Beschaffung von Wohnraum für minderbemittelte Volksschichten enteignet sei. In Abwägung aller die Preisbestimmung im vorliegenden Fall bestimmenden Elemente führe die Schätzung zu dem Ergebnis, daß ein Preis von 1 DM je qm angemessen sei. In dieser Auffassung fühle sich das Berufungsgericht bestärkt, weil beide Parteien vor Einleitung des Enteignungsverfahrens diesen Preis ernsthaft in Erwägung gezogen hätten.

III.

Die hiergegen von der Revision vorgebrachten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet.

1.) Der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist zutreffend.

Die Klägerin hat nach der ausdrücklichen Bestimmung der Verordnung vom 9. Dezember 1919 Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Die Enteignungsentschädigung ist ihrer Natur nach Wertausgleich und kein Schadensersatz. Sie besteht im Ersatz des entzogenen Sachwertes, ohne daß der Betroffene eine Vergütung für alle Vermögenseinbußen, insbesondere den entgangenen Gewinn erhält. In ihrer untersten Grenze entspricht eine angemessene Entschädigung regelmäßig dem gemeinen Wert der Sache, wenn sich auch die Höhe nach den Verhältnissen des Einzelfalles richtet. Gemeiner Wert ist dabei der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gutes bei einer freien Veräußerung zu erzielen wäre. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertberechnung ist regelmäßig die Zustellung des Bescheides über die Festsetzung der Entschädigung. Die zu dieser Zeit bestehenden Preisbindungen sind zu beachten, da sie den gemeinen Wert einer Sache beeinflussen. Die Äußerung der Preisbehörde hat dabei für das Gericht nur die Bedeutung eines Gutachtens. Der Tatrichter darf die angemessene Entschädigung gemäß § 287 ZPO schätzen, muß allerdings die Grundlagen seiner Schätzung angeben, so daß das Revisionsgericht prüfen kann, ob der Tatrichter von richtigen Schätzungsgrundlagen ausgegangen ist. Das alles ist bereits gefestigte Rechtsprechung (vgl. BGHZ 6, 270/292: 13, 378/384; 15, 23; 19, 139: 26, 373).

2.) Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht den geltenden Preisvorschriften nicht die entscheidende Bedeutung habe zukommen lassen, die diese für die Höhe des gemeinen Preises haben.

Das ist nicht richtig. Die Ausführungen des Oberlandesgerichts sind rechtlich nicht zu beanstanden und entsprechen der vorerwähnten Rechtsprechung. Das Berufungsgericht hat die Preisbindungen beachtet, dabei die Stellungnahme der Preisbehörde als Ausgangspunkt genommen und ist von ihr aus ganz besonderen Gründen abgewichen. Ein Rechtsfehler kann nur dann vorliegen, wenn das Berufungsgericht dabei fehlerhafte Gesichtspunkte berücksichtigt hat.

3.) Die Revision meint, nach dem Beweisergebnis könne keine Rede davon sein, daß die in Frage kommenden Parzellen den Charakter "siedlungsbereiten Geländes" hätten.

Das ist ein unzulässiger Angriff gegen die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts. Die entsprechende Würdigung des Oberlandesgerichts zeigt keinen Rechtsfehler. Das Berufungsgericht hat das Land nicht schon als "Bauland" bewertet, sondern nur berücksichtigt, daß die Bauten einer größeren Siedlung sich bereits unmittelbar an die streitigen Parzellen herangeschoben hätten und daß es nur weniger Arbeiten bedurft habe, um die Parzellen zu bebauen; wenn das Gelände zwar noch kein Bauland (Siedlungsland) gewesen sei, so habe es doch bereits den Charakter von siedlungsbereitem Gelände.

Die Revision weist demgegenüber darauf hin, daß die Parzellen nur ganz ausnahmsweise für den vorliegenden Siedlungszweck gerade der Beklagten aus dem Landschaftsschutz herausgenommen worden seien. Das hat das Berufungsgericht nicht übersehen, denn es hat das Gelände nicht als "baureifes Land" bewertet. Es ist von der Unterstellung des Geländes unter die Landschaftsschutzbestimmungen ausgegangen, hat dabei aber erkennbar berücksichtigt, daß die höhere Naturschutzbehörde in ihrer Auskunft vom 17. August 1954 auch erklärt hatte, daß eine Ausnahmegewilligung für die Errichtung von Villen oder Wohnhäusern vielleicht möglich gewesen wäre.

4.) Die Revision ist weiter der Auffassung, daß das Berufungsgericht die Aussichten einer besseren Nutzung durch Überlassung der Parzellen an die Samenzucht des Ehemannes der Klägerin zu hoch bewertet habe, insbesondere weil nach der Aussage des Zeugen Z. [REDACTED] der Pächter S. [REDACTED] noch das Land besessen und die Firma des Mannes den Hof erst zum 1. Februar 1952 übernommen habe. Das ist ein im Revisionsverfahren unzulässiger Angriff gegen die tatrichterliche Beweiswürdigung, wobei die Revision sogar die Aus-

sagen unvollständig vorgetragen hat. Das Berufungsgericht hat jedenfalls als festgestellt erachtet, daß die Klägerin ohne die Enteignung das Gelände der Samenzuchtfirma ihres Mannes mit Genehmigung der Naturschutzbehörde überlassen hätte. Es hat demgegenüber einer angeblichen Erklärung des Prokuristen der Firma während der Vorverhandlungen, sie hätten Land genug und wollten für die Parzellen Geld, keine Bedeutung beigelegt.

Die Berücksichtigung dieser Umstände bei der Höhe der Entschädigung enthält keinen Rechtsfehler: Zwar wird bei Enteignungen nicht der Liebhaberwert entschädigt, doch ist die besondere wirtschaftliche Bedeutung des Enteignungsobjektes für den gegenwärtigen Besitzer, der individuelle oder subjektive Wert, bei der Entschädigung zu berücksichtigen (vgl. Dittus/Zinkahn, Baulandbeschaffungsgesetz S.180, 200; Reinhardt/Scheuner, Verfassungsschutz des Eigentums S.150, 136; Seuffert, Bayerisches Enteignungsrecht S.92; BGHZ 6, 270/294). Bloße Gewinnchancen, Zukunftshoffnungen und der übliche entgangene Gewinn werden bei einer Enteignung nicht entschädigt, jedoch müssen die sicher und in Kürze zu erwartenden Wertverbesserungen berücksichtigt werden, wenn der Betroffene bereits Vorkehrungen und Anstalten für diese Wertverbesserung oder bessere Verwertung seines Besitzes getroffen hat oder wenn sonst vor der Enteignung eine sichere Aussicht auf Verwirklichung eines bestimmten vermögenswerten Vorteils bereits bestanden hat (RGZ 79,296).

Danach ist es hier kein Rechtsfehler, daß das Berufungsgericht die beabsichtigte Verwertung der Parzellen für den Saatzuchtbetrieb berücksichtigt hat. Wenn auch die Klägerin nicht Teilhaberin am Betriebe ihres Mannes war, so hätte sie doch durch die sicher zu erwartende Überlassung der enteigneten Parzellen an den Saatzuchtbetrieb ihres Mannes als Ehefrau und Verpächterin einen höheren Gewinn als sonst erzielen können.

5.) Die Gesamtheit der Erwägungen des Berufungsgerichts

zeigt keinen durchgreifenden Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten. Im Gegenteil ist schon der Ausgangspunkt des Oberlandesgerichts für den Beklagten günstig, bei dem das Gericht nach den Auskünften der Preisbehörde von einem zulässigen Höchstpreis von 0,60 DM je qm ausgeht. Die Preisbehörde hatte diesen Betrag allerdings zuletzt als Grundstückswert angegeben. In ihrer ersten, im Enteignungsverfahren abgegebenen Äußerung hatte sie jedoch einen Kaufpreis "bis zu 1 DM" als preisrechtlich angemessen und vertretbar gehalten. Das Berufungsgericht hat weiter darauf verwiesen, daß beide Parteien vor Einleitung des Enteignungsverfahrens ernsthaft diesen Preis von 1 DM in Erwägung gezogen hatten. Dieser Hinweis kann entgegen der Auffassung der Revision nicht als abwegig bezeichnet werden, zumal auch die Preisbehörde diesen Preis ursprünglich als vertretbar bezeichnet hat.

Die Revision meint endlich, die Klägerin sei nach Treu und Glauben gehalten gewesen, ihr angebotenes Ersatzland anzunehmen. Sie habe das abgelehnt und könne jetzt nicht wegen eines angeblich großen Landbedarfs eine höhere Entschädigung verlangen. Das Berufungsgericht hätte den Beweis erheben müssen, daß der Prokurist Sp. [REDACTED] in den Vorverhandlungen als Vertreter der Klägerin den Landtausch abgelehnt habe. Dieses Vorbringen ist unerheblich. Der zugrundeliegende Enteignungsbescheid enthält die Verpflichtung der Beklagten, die Entschädigung in Geld zu leisten. Die Beklagte hat sich dagegen im Enteignungsverfahren nicht gewehrt und gegen den Bescheid kein Rechtsmittel eingelegt. Dann hat die Klägerin jetzt, nachdem die Enteignung durchgeführt ist, Anspruch auf Geldentschädigung; ihr darf nicht entgegengehalten werden, daß sie die Enteignung durch einen Landtausch hätte verhindern können.

Die Revision muß daher mit der Kostenfolge des § 97
ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Geiger	Bundesrichter Dr. Weber ist beurlaubt und deshalb ver- hindert zu unterschreiben.	Dr. Kreft
	Dr. Geiger	
Dr. Arndt		Wolany