

2054 093

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG §§ 93 Abs. 4, 95 Abs. 2 Nr. 1

Die Grundregel des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG, daß Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt bleiben, gilt auch dann, wenn die Wertänderung auf einer Änderung des Zustandes (Qualität) des Grundstücks beruht, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten ist.

BGH, Urt.v. 22. Mai 1967 - III ZR 121/66 - OLG Karlsruhe
 LG Karlsruhe

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 121/66

URTEIL

Verkündet am

22 Mai 1967
Schorm, Justiz-
angestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betr. das Enteignungsverfahren des Regierungspräsidiums
N [REDACTED] hinsichtlich des Grundstücks Lgb.Nr. [REDACTED]
der Gemarkung H [REDACTED] Gewinn "Bodenmeister".

Beteiligte:

1. Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Ober-
finanzdirektion K [REDACTED]

Enteignungsbegünstigter, Antragsteller und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Ehefrau Charlotte L [REDACTED], H [REDACTED]
E [REDACTED]straße [REDACTED]

3. Diakonissin Magdalene W [REDACTED] E [REDACTED],
D [REDACTED]-Straße, [REDACTED] [REDACTED]
zu 2 und 3:

Enteignungsbetroffene, Antragsteller und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte:
Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

4. Regierungspräsidium N [REDACTED] als Enteignungsbehörde.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Landes Baden-Württemberg wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 20. Juni 1966 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligten zu 2. und 3. (im folgenden Eigentümer genannt) sind je zu 1/2 Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. [REDACTED] der Gemarkung H [REDACTED], Gewann "Bodenmeister", in einer Größe von 1 120 qm. Dieses Grundstück fällt in den Bereich des vom Regierungspräsidium Nordbaden am 28. August 1961 genehmigten Bebauungsplanes "Neues Universitätsgebiet in H [REDACTED]"

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

und wird für die Neuerstellung der Universitätssportanlagen benötigt. Der Bebauungsplan gilt mit dem 1. September 1961 als endgültig festgestellt.

Mit Beschluß des Regierungspräsidiums Nordbaden als Enteignungsbehörde vom 5. November 1962 wurde die vorzeitige Besitzeinweisung des Landes Baden-Württemberg in das Grundstück mit Wirkung vom 1. Januar 1963 ausgesprochen. Mit Beschluß der Enteignungsbehörde vom 11. Februar 1963 wurde das Grundstück enteignet und hierbei eine Entschädigung von 33 600 DM, das sind 30 DM je qm, und eine Aufwuchsentschädigung von 300 DM festgesetzt. Die Höhe der Aufwuchsentschädigung ist unter den Beteiligten nicht streitig.

Gegen den Beschluß der Enteignungsbehörde haben die Eigentümer und das Land Baden-Württemberg Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Die Eigentümer haben zur Begründung ihres Antrages vorgetragen: Der von der Enteignungsbehörde festgesetzte Preis liege, wie dort richtig ausgeführt, an der unteren Grenze für Rohbauland. Der tatsächliche Verkehrswert sei aber erheblich höher, wobei der maßgebliche Zeitpunkt der 11. Februar 1963 (Tag der Enteignung) sei. Zu diesem Zeitpunkt seien die Preise angesichts der angespannten Baubedarfssituation in H. weitaus höher gelegen. Eine Entschädigung von 50 DM je qm sei daher angemessen.

Die Eigentümer haben beantragt, den Beschluß der Enteignungsbehörde vom 11. Februar 1963 in Bezug auf

die Entschädigungssumme abzuändern und ihnen für die Entziehung des Eigentums eine angemessene höhere Entschädigung, deren Festsetzung sie in das Ermessen des Gerichts stellen, zu bezahlen.

Das Land Baden-Württemberg hat beantragt, den Beschluß der Enteignungsbehörde dahin abzuändern, daß die Entschädigung für die Entziehung des Eigentums auf 15 DM je qm festgesetzt werde und mithin 16 800 DM betrage, wobei der Betrag, wie im Enteignungsbeschluß geschehen, vom 1. Januar 1963 ab mit 5 % zu verzinsen sei.

Das Land hat hierzu vorgetragen: Bei dem streitigen Grundstück handele es sich um Ackerland. Zu keinem Zeitpunkt sei es für eine allgemeine Bebauung vorgesehen gewesen. Auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sei das Grundstück nicht für Gebäulichkeiten, sondern für die Anlage von Sportplätzen vorgesehen. Hinsichtlich der Qualifizierung der einzelnen Grundstücke könne das "Neue Universitätsgebiet" Heidelberg nicht als eine geschlossene Einheit angesehen werden. Die etwa durch den Bebauungsplan eingetretene Wertsteigerung im Gewinn Bodenmeister müsse bei der Bemessung der Entschädigung unberücksichtigt bleiben. Das in den erwähnten drei Zonen vorhandene Preisgefälle ergebe sich aus der nach wie vor bestehenden unterschiedlichen Entfernung der einzelnen Grundstücke zur bisherigen Bebauungsgrenze bzw. zum Stadtzentrum.

Das Landgericht hat sich auf den Standpunkt gestellt, daß die sogenannte "Vorwirkungs-Rechtsprechung"

des Bundesgerichtshofs auch unter dem Geltungsbereich des Bundesbaugesetzes Anwendung zu finden habe. Hier- von ausgehend hat es das enteignete Grundstück als Ackerland qualifiziert und ihm einen Verkehrswert von 15 DM je qm bemessen. Dementsprechend hat das Landgericht auf den Antrag des Landes Baden-Württemberg den Enteignungsbeschluß dahin abgeändert, daß die Entschädigung für die Entziehung des Eigentums auf 15 DM je qm festgesetzt werde, mithin 16 800 DM betrage und dieser Betrag vom Land Baden-Württemberg an die bisherigen Eigentümer zu leisten und im Hinblick auf die vorzeitige Besitzeinweisung vom 1. Januar 1963 ab mit 5 % zu verzinsen sei. Den Antrag der Eigentümer auf gerichtliche Entscheidung hat das Landgericht zurückgewiesen.

Mit ihrer Berufung haben die Eigentümer das landgerichtliche Urteil in erster Linie aus rechtlichen Gründen angegriffen und beantragt, unter Zurückweisung des Antrages des Landes Baden-Württemberg auf gerichtliche Entscheidung und unter Aufhebung des landgerichtlichen Urteils, ihnen für die Entziehung des Eigentums eine angemessene, mehr als 30 DM je qm betragende Entschädigung, deren Höhe in das Ermessen des Gerichts gestellt wird, nebst 2 % Zinsen über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz ab 1. Januar 1963 zu zahlen, abzüglich am 30. August 1963 gezahlter 17 371,67 DM.

Das Land Baden-Württemberg ist der Berufung mit dem Antrag auf Zurückweisung entgegengetreten.

Das Berufungsgericht hat unter Aufhebung des landgerichtlichen Urteils und unter Abweisung der Anträge der Eigentümer und des Landes Baden-Württemberg auf gerichtliche Entscheidung den Enteignungsbeschuß vom 11. Februar 1963 hinsichtlich der Enteignungsentschädigung wieder hergestellt mit der Maßgabe, daß der Betrag von 33 600 DM vom Lande Baden-Württemberg an die bisherigen Eigentümer zu leisten und im Hinblick auf die vorzeitige Besitzeinweisung vom 1. Januar 1963 ab mit 2 % über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz zu verzinsen sei, abzüglich am 30. August 1963 gezahlter 17 371,67 DM. Im Übrigen hat es die Berufung der Eigentümer zurückgewiesen.

Mit der Revision begehrt das Land Baden-Württemberg die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Eigentümer bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) In die Revisionsinstanz ist der Streit nur noch insoweit gelangt, als das Berufungsgericht den zu entschädigenden Verkehrswert des enteigneten Grundstücks auf 30 DM je qm festgesetzt hat, das Land Baden-Württemberg jedoch einen Verkehrswert von 15 DM je qm für angemessen erachtet.

2.) Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß gemäß § 93 Abs. 4 BBauG für die Entschädigungsbemessung der Zustand - das ist die Qualität - des

Grundstücks in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entschieden hat oder, wie hier, in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem die vorzeitige Besitzeinweisung wirksam geworden ist (1. Januar 1963), und das gemäß § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG der gleiche Zeitpunkt für den Verkehrswert maßgebend ist, nach dem sich der Preis bemißt. Es erwägt alsdann im weiteren: Ob das Grundstück infolge seiner Ausweisung im am 1. September 1961 endgültig festgestellten Bebauungsplan schon Bauland geworden oder bei einer isolierten Betrachtungsweise lediglich für Sportplätze vorgesehen gewesen sei, könne für die Entscheidung dahingestellt bleiben. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei bei einem Grundstück, das Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum hinausziehenden Enteignungsprozesses gewesen sei, bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung in der Regel von der Qualität auszugehen, die das Grundstück in dem Zeitpunkt aufgewiesen habe, als es endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden sei. Im vorliegenden Falle habe der Bebauungsplan mit der späteren Enteignung in unmittelbarem Zusammenhang gestanden, so daß die Ausweisung im Bebauungsplan und die spätere Enteignung als einheitlicher Enteignungsprozeß aufzufassen seien. Bei der Festsetzung der Entschädigung habe daher die erst infolge der Ausweisung des Grundstücks im Bebauungsplan eingetretene etwaige Werterhöhung außer Ansatz zu bleiben. Vielmehr sei für das Grundstück die Qualität maßgebend, die es im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplanes gehabt habe.

Diesen Erwägungen ist im Ergebnis beizupflichten.

Zwar bestimmt § 93 Abs. 4 BBauG, daß für die Bemessung der Entschädigung der Zustand, d.h. die Qualität, des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet oder im Falle der vorzeitigen Besitz-einweisung der Zeitpunkt, in dem diese wirksam wird. Wenn es nun das Berufungsgericht bei seiner Qualitäts-bemessung tatsächlich auf den Zeitpunkt abstellt, in dem das Grundstück infolge seiner Ausweisung im am 1. September 1961 festgestellten Bebauungsplan als Universitätsportgelände von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde, so hätte es hierfür eines Zurückgreifens auf die im Enteignungsrecht entwickelte "Vorwirkungsrechtsprechung" gar nicht bedurft. Denn das Bundesbaugesetz selbst bestimmt in seinem § 95 Abs. 2 Nr. 1, daß Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt zu bleiben haben. Das kann aber nur dahin verstanden werden, daß auch Wertänderungen, die auf eine infolge der bevorstehenden Enteignung eingetretene Qualitäts-änderung des Grundstücks zurückzuführen sind, bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt zu bleiben haben, zumal gerade Qualitätsänderungen im besonderen Maße dazu geeignet sind, den Verkehrswert eines Grundstücks zu beeinflussen. Es wäre aber widersinnig, wollte man annehmen, der Gesetzgeber habe die durch Qualitäts-änderungen herbeigeführten Wertänderungen in § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG nicht miterfassen wollen, nur weil in

§ 93 Abs. 4 BBauG nicht auch ausdrücklich gesagt ist, Änderungen im Zustand (Qualität) des Grundstücks, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, bleiben bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung unberücksichtigt. Da es sich hierbei auch um Wertänderungen handelt, ist davon auszugehen, daß die Grundregel des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG sie mit-erfaßt, ohne daß dies noch in § 93 Abs. 4 BBauG einer ausdrücklichen Klarstellung bedurfte.

Darüber hinaus läßt auch nur diese Auslegung die Bestimmung des § 93 Abs. 4 BBauG verfassungskonform erscheinen. Denn wollte man sie rein wörtlich und für sich allein dahin auslegen, daß es schlechthin und ausnahmslos auf den Zeitpunkt der Entscheidung über den Enteignungsantrag oder der wirksamen vorzeitigen Besitzanweisung ankäme, ergäben sich Zweifel an ihrer Vereinbarkeit mit Art. 14 GG. In diesem Falle müßte auch eine Wertminderung, die ein Grundstück durch eine infolge der bevorstehenden Enteignung eingetretene Qualitätsänderung erfahren hätte, unberücksichtigt bleiben und der Eigentümer erhielte nur eine Entschädigung, die unter dem Substanzwert läge, die sein Grundstück ohne die bevorstehende Enteignung hatte. Das aber widerspräche dem in Art. 14 Abs. 3 GG gewährleisteten Entschädigungsgrundsatz.

Allerdings kann die Vorschrift des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG bei einer Wertänderung infolge Qualitätsänderung nur immer dann durchgreifen, wenn die Qualitätsänderung infolge der bevorstehenden Enteignung

eingetreten ist. Das besagt mit anderen Worten, daß der enteignende Eingriff mit Sicherheit zu erwarten sein muß. Dies ist in der Regel immer dann anzunehmen, wenn im festgestellten Bebauungsplan ein Grundstück als Gelände für Gemeinbedarfszwecke ausgewiesen ist, sei es als Baugelände für öffentliche Zwecke, als Verkehrsfläche, Grünfläche für öffentliche Parkanlagen usw. oder, wie hier, als Universitätssportgelände. Ohne Rechtsirrtum konnte das Berufungsgericht daher zu der Annahme gelangen, daß im vorliegenden Falle der Bebauungsplan mit der späteren Enteignung in unmittelbarem Zusammenhang gestanden habe, so daß sich die Ausweisung im Bebauungsplan und die spätere Enteignung als ein einheitlicher Vorgang darstellen. Dann handelte es sich aber bei der durch den Bebauungsplan herbeigeführten Qualitätsänderung des Grundstücks der Eigentümer um eine Wertänderung - hier unterstellt, sie habe sogar zu einer Werterhöhung geführt -, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten war und bei der Festsetzung der Entschädigung gemäß § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG unberücksichtigt bleiben mußte. Mit Recht hat es das Berufungsgericht daher auf die Qualität des Grundstücks abgestellt, die es bei der endgültigen Feststellung des Bebauungsplans am 1. September 1961 besaß, und die Frage, ob infolge der bevorstehenden Enteignung überhaupt eine Wertänderung bei dem Grundstück eingetreten war - sei es nach der positiven oder negativen Seite -, bleibt ohne jeden Belang.

Es trifft nun zwar zu, daß die Ausweisung eines Grundstücks im Bebauungsplan für Zwecke des Gemeinbedarfs den Eigentümer dieses Grundstücks bei der Anwendung des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG gegenüber anderen vom Bebauungsplan betroffenen Eigentümern benachteiligen kann, da die nicht so betroffenen Eigentümer einmal schon durch den Bebauungsplan selbst eine Qualitätssteigerung ihrer Grundstücke erfahren können und darüber hinaus ihre Grundstücke auch nicht von weiteren Qualitätssteigerungen ausgeschlossen werden. Diese "Benachteiligung" ist nun aber einmal eine Folge, die sich aus der sozialen Bindung eines jeden Eigentums ergibt und ihren Ausgleich in der Enteignungsentschädigung findet, die den so betroffenen Eigentümer in die Lage versetzt, sich ein dem enteigneten Grundstück gleichwertiges Grundstück zu beschaffen und damit wieder die Chancengleichheit mit anderen Grundstückseigentümern, jedenfalls soweit es sich um künftige Werterhöhungen handelt, zu erlangen.

Was aber durch den Bebauungsplan als solchen erwachsende Vorteile anbetrifft, so hat, wie Maury in NJW 1965, 736 durchaus zutreffend ausführt, kein Grundstückseigentümer einen irgendwie gearteten Anspruch darauf, daß sein Grundstück durch einen Bebauungsplan im Werte gesteigert wird. Wem dieses "Glück" im Rahmen einer ausschließlich nach den Belangen der Allgemeinheit ausgerichteten Planung zuteil wird, hat zwar einen Vorteil, der nach dem derzeitigen Rechtszustand durch Wertausgleich nicht abschöpfbar ist. Dies allein kann es aber nicht rechtfertigen, den nicht begünstigten Eigentümer dem begünstigten gleichzustellen. Es läßt sich auch, wie Maury aaO gleichfalls zutreffend ausführt, vom Billigkeitsstandpunkt nichts dagegen einwenden, daß ein Grundstückseigentümer bei der Enteignung zum Zwecke des Gemeinbedarfs nicht einen - unter Umständen ganz bedeutenden - Gewinn zu Lasten der Allgemeinheit ziehen kann, weil auf seinem Grundstück künftig eine Einrichtung geschaffen wird, die im öffentlichen Interesse erforderlich ist, wie in der Regel öffentliche Einrichtungen und ganz besonders wie hier das Sportgelände laufende Aufwendungen bedingt, aber keinen materiellen Nutzen bringt. Eine andere Beurteilung würde nicht nur dem in Art. 14 Abs. 3 GG festgelegten Grundsatz einer gerechten Interessenabwägung bei Festsetzung der Enteignungsentschädigung widersprechen, sondern sogar dazu führen, daß dem Eigentümer sein Grundstück in einer Qualität entschädigt würde, die es niemals besessen hätte. Es ist auch nicht

anzunehmen, daß der Gesetzgeber dadurch, daß er im Bundesbaugesetz die Enteignung vom Vorliegen eines Bebauungsplanes abhängig machte (§ 85 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG), bei Enteignungen für den Gemeinbedarf eine andere Rechtslage schaffen wollte, als sie den bisherigen Enteignungsgesetzen und der dazu entwickelten Rechtsprechung zugrunde lag.

Schließlich läßt sich der Anwendung des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG auf Grundstücke, die der Bebauungsplan für Zwecke des Gemeinbedarfs ausweist, auch nicht, wie Hamann in NJW 1965, 143 meint, entgegenhalten, sie ermögliche es der öffentlichen Hand, unkontrolliert und einseitig ein ihr genehmes Gebiet von der konjunkturellen Weiterentwicklung auszuschließen und sich damit billiges Vorratsland zu verschaffen. Es könnte sich hierbei nur um Willkürhandlungen der öffentlichen Hand handeln. Denen aber schieben die Bestimmungen des § 40 BBauG einen Riegel vor, die es dem Eigentümer ermöglichen, bereits auf Grund des Bebauungsplanes für die ihm durch diesen entstandenen Vermögensnachteile eine Entschädigung zu verlangen oder sogar die Enteignung mit der damit verbundenen Entschädigungspflicht herbeizuführen. Sollte aber doch einmal die Enteignung eines Grundstücks für Zwecke des Gemeinbedarfs erfolgen, ohne daß der im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesene Bedarfszweck im Ergebnis zum Tragen kommt, dann gewährt die in § 102 BBauG geregelte Rückenteignung einen hinreichenden Schutz, wobei hierzu auf die Ausführungen in dem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil des erkennenden

Senats vom 28. November 1966 - III ZR 62/66 - verwiesen werden kann.

Danach ist das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler zu dem Ergebnis gelangt, daß es bei der Qualitätsbemessung des Grundstücks auf den Zeitpunkt abzustellen ist, in dem der Bebauungsplan wirksam wurde (1. September 1961).

3.) Auf diesen Zeitpunkt abgestellt mißt das Berufungsgericht dem Grundstück eine Ackerlandqualität zu, indem es im wesentlichen ausführt: Das hier in Betracht kommende Grundstück sei als Ackerland im Grundbuch eingetragen. Es sei unstreitig bis zur Besitzeinweisung auch als Ackerland genutzt worden, wobei es sich infolge der Stadtnähe, seiner günstigen Verkehrslage und seines guten Bodens als hochwertiges, der intensiven Bewirtschaftung zugängliches Erwerbsgartenland ausweise. Nach dem Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg vom 14. Juni 1964, dem beigetreten werden könne, sei das Gelände nördlich des Klausenpfades, wozu das Gewann Bodenmeister gehöre, von jeher Vorbehaltsland für die Landwirtschaft gewesen und sei noch in keinem Flächennutzungsplan der Stadt H[REDACTED] - jedenfalls nicht in der hier in Betracht kommenden Zeit - als mögliche Stadterweiterung in Aussicht genommen worden. Diese Ausklammerung von einer Bauplanung sei auch im Hinblick auf die nahegelegene wasserwirtschaftliche Schutzfläche (Trinkwasserversorgung) erfolgt. Die Herausnahme der 10 ha Fläche im Gewann Bodenmeister nördlich

des Klausenpfades aus dem landwirtschaftlichen Vorbehaltsland zur Verwendung bei der Errichtung des Sportzentrums für die Universität habe erst nach schwierigen Verhandlungen mit den Interessenvertretern der Landwirtschaft erreicht werden können. Ein anderes Ergebnis könne auch nicht daraus hergeleitet werden, daß das nunmehrige "Neue Universitätsgebiet" auf Grund mehrjähriger Vorplanungen gewissermaßen für private Bauzwecke blockiert gewesen sei und sich die Stadt Heidelberg auf Grund der in Aussicht genommenen Zweckbestimmung dieses Gebietes oder auch aus anderen Gründen (landwirtschaftliches Vorbehaltsland, Trinkwasserversorgung) nach anderen Richtungen hin baulich ausgedehnt habe. Solche vorbereitenden Planungen, die die Weiterentwicklung von Ackerland zu Bauerwartungsland abschnitten, sei es durch ein bloßes Bekanntwerden oder durch auf sie zurückgehende Versagung von Baugenehmigungen oder gar durch Bausperren, stellten sich ebenfalls als sogenannte Vorwirkungen der Enteignung dar. Sie wirkten sich dahin aus, daß auch der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen Rechnung trage. Kein Grundstückseigentümer habe einen Anspruch darauf, daß sein Grundstück, das etwa bisher Ackerland gewesen sei, durch eine Freigabe zur Bebauung höher gestuft werde. Daß das Gewann Bodenmeister und die benachbarten Gewanne nördlich des Klausenpfades landwirtschaftliches Vorbehaltsland geblieben seien und dort eine Baulanderwartung infolge der anderweiten Planungen in absehbarer Zeit nicht habe entstehen können, könnten die Enteignungsbetroffenen daher nicht als Grundlage für eine höhere

Bewertung oder für eine erhöhte Entschädigung für sich geltend machen. Hieraus folge zusammenfassend, daß das Grundstück der Enteignungsbetroffenen im Gewinn Bodenmeister am Tage der endgültigen Feststellung des Bebauungsplanes, nämlich am 1. September 1961, die Qualität von Ackerland gehabt habe und nicht etwa bereits Bauerwartungsland gewesen sei.

Diese Ausführungen, die im wesentlichen auf dem Gebiet der tatrichterlichen Würdigung liegen, lassen einen Rechtsfehler nicht erkennen. Da die Eigentümer sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt haben, ist anzunehmen, daß auch von ihnen die erfolgte Qualitätsbemessung nicht mehr bemängelt wird.

4.) Bei seiner auf den Zeitpunkt, in dem über den Enteignungsantrag entschieden ist (11. Februar 1963), abgestellten Preisbemessung kommt das Berufungsgericht zu einem geschätzten Preis von 30 DM je qm. Den gegen diese Schätzung erhobenen Rügen der Revision ist ein Erfolg nicht zu versagen.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß es sich bei dem hier enteigneten Grundstück um eine höchst intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in günstiger Markt- und Verkehrslage und in Stadtnähe gehandelt habe (Erwerbsgartenland mit Obst- und Beeren-Kulturen). Es nimmt alsdann an, daß bei einem derartigen Grundstück bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht von einem am Ertragswert orientierten Kaufpreis ausgegangen werden dürfe,

vielmehr bei der Bewertung außer der Ertragslage noch andere preisbildende Umstände eine Rolle spielten, wie die besonderen örtlichen Verhältnisse, die Hoffnung, daß ein in solcher Stadtnähe liegendes Grundstück möglicherweise doch einmal Bauland werden und damit im Preise erheblich steigen könne und schließlich auch die allgemeine Vorstellung, Grund und Boden als wertbeständiger Faktor werde noch immer wertvoller und teurer werden. Dies ist insoweit zutreffend, als bei der Enteignung regelmäßig der Verkehrswert, d.h. der Verkaufswert oder der objektive Tauschwert zu ersetzen ist, den eine Sache für jedermann hat. Maßgebend ist mithin der Preis, den der allgemeine Grundstücksverkehr dem Grundstück beimißt und der sich bei landwirtschaftlichen Grundstücken nicht nur am Ertragswert orientiert, sondern auch den besonderen Verhältnissen Rechnung trägt. Eine richtige Schätzung kann daher in diesen Fällen, wie auch das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, nur auf die sogenannte Vergleichspreismethode zurückgreifen, da die für etwa gleichartige Grundstücke im freien Verkehr erzielten Preise am eindeutigsten den Wert widerspiegeln, den der allgemeine Grundstücksverkehr auch dem enteigneten Grundstück beigemessen hätte.

Seine Schätzung im Rahmen der Vergleichspreismethode hat das Berufungsgericht in Anlehnung an verschiedene Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg vorgenommen. Es führt hierzu im wesentlichen aus: Der Gutachterausschuß habe zwar

das hier fragliche Grundstück am 9. April 1963 ohne nähere Begründung mit DM 15 je qm bewertet. Auch die Stadtverwaltung H. [REDACTED] habe am 3. Dezember 1963 mitgeteilt, daß im Gewann Bodenmeister von ihr in privaten Käufen höchstens 15 DM je qm gezahlt worden seien. Aus der von dem Lande Baden-Württemberg selbst vorgelegten Preisaufstellung ergebe sich, daß schon Ende 1962 für Grundstücke in dem Gewann Bodenmeister von privater Seite bis zu rund 19 DM je qm gezahlt worden seien. Im Gutachten des Gutachterausschusses vom 21. August 1964 werde der Wert des - allerdings in der Zone II Gewann R. [REDACTED] - gelegenen Grundstücks des Grundstückseigentümers H. [REDACTED] trotz zuletzt gezahlter Preise von 22 DM je qm auf 45 DM je qm geschätzt. Der Gutachterausschuß habe daher eine etwa 100 %ige Verkehrswerterhöhung festgestellt. Nach dem Vortrag der Eigentümer sei inzwischen in unmittelbarer Nähe des hier in Betracht kommenden Grundstücks ein Grundstück an einen Heidelberger Tennisclub im Gewann Bodenmeister für 30 DM je qm verkauft worden. Es beständen keine Bedenken, das Gutachten des Gutachterausschusses vom 14. September 1965 (richtig 1964), das sich mit der Bewertung des Grund und Bodens im Gewann Bodenmeister auseinandersetze, bei der hier erforderlichen Entscheidung auszuwerten. Bei der Bemessung der Entschädigung sei auch zu berücksichtigen, daß die Entschädigung es dem Enteignungsbetroffenen ermöglichen solle, sich gleichwertiges Ersatzland zu beschaffen. Es könnten deshalb die oben des näheren dargelegten preisbildenden und preiserhöhenden Faktoren

nicht unberücksichtigt gelassen werden. Danach aber sei ein Verkehrswert am Stichtage in Höhe von 30 DM je qm angemessen. Der von der Enteignungsbehörde im Enteignungsbeschuß als Entschädigung festgesetzte Betrag von 30 DM je qm sei daher, wenn auch aus anderen Gründen, gerechtfertigt.

Handelt es sich bei diesen Erwägungen des Berufungsgerichts auch um eine unter entsprechender Anwendung des § 287 ZPO erfolgte Wertschätzung und ist danach der Tatrichter im Rahmen dieser Bestimmung befugt, über die Höhe der Entschädigung nach freiem Ermessen zu befinden, so muß seine Begründung dennoch erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und nicht die die Entscheidung bedingenden wesentlichen Momente außer acht gelassen sind. Auch bei der grundsätzlichen Anwendung des § 287 ZPO muß der Tatrichter, weil er die die Entscheidung begründenden Tatsachen soweit als möglich festzustellen hat, damit seine Schätzung der Wirklichkeit tunlichst nahekommt, Tatsachen, die die Grundlage für die Ausübung des dem Tatrichter eingeräumten Ermessens geben sollen, unter Heranziehung des § 286 ZPO feststellen und zusammen mit ihrer Auswertung auch im Urteil darlegen (BGH Urt.v. 12. Juli 1965 - III ZR 214/64 - = WM 1965, 947). Hat sich der Tatrichter bei der Schätzung der Mithilfe eines Sachverständigen bedient, dann braucht er zu dem Gutachten im einzelnen nicht Stellung zu nehmen. Es genügt, wenn er dem

Gutachten bei Hervorhebung der wesentlichen Angaben beitrifft. Aber in diesem Falle müssen gleichfalls die Erwägungen des Tatrichters, wenn auch nur im Zusammenhang mit dem Sachverständigengutachten, zum Ausdruck bringen, auf welchen tatsächlichen Grundlagen die Schätzung beruht (BGHZ 39, 198, 219).

Die Erwägungen des Berufungsgerichts in Verbindung mit den Ausführungen der herangezogenen Gutachten zeigen jedoch, auch im Rahmen der dem Revisionsgericht allein zukommenden beschränkten Prüfung, daß das Berufungsgericht bei Ermittlung des Wertes bei seiner Schätzung im Rahmen des § 287 ZPO verschiedene in Betracht kommende Umstände möglicherweise außer acht gelassen oder fälschlich gewürdigt und auch den Begriff der Enteignungsentschädigung in gewisser Richtung verkannt hat.

Die wesentlichen Grundlagen seiner Schätzung leitet das Berufungsgericht aus dem Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt H. [REDACTED] vom 21. August 1964 her. In diesem Gutachten ist - wie das Berufungsgericht selbst ausführt - der Verkehrswert eines in der stadtnäheren Zone II Gewann R. [REDACTED] gelegenen Grundstücks trotz bis zuletzt gezahlter Vergleichspreise von 22 DM je qm auf 45 DM je qm geschätzt. Jedoch kann es keine Grundlage für eine solche Schätzung abgeben, wenn das über 100 %ige Hinausgehen über die Vergleichspreise allein damit begründet ist, es sei eine rechtlich anerkannte Tatsache, daß der Verkehrswert landwirtschaftlich - hier gärtnerisch - genutzter Grundstücke in

Stadtnähe sich nicht nach dem Ertragswert richte, sondern daß selbst für Grundstücke, die ihrer Lage und Beschaffenheit nach lediglich für landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung in Betracht kämen, im allgemeinen bei einer Veräußerung höhere Preise, unabhängig vom Ertragswert, erzielt würden. Denn der Gutachterausschuß geht selbst nicht davon aus, daß es sich bei den Vergleichspreisen von 22 DM je qm etwa nur um den Ertragswertpreis handele, sondern stellt ausdrücklich fest, daß es sich hierbei um Preise handele, die bis zuletzt - also sogar bis August 1964 - für vergleichbare Grundstücke im freien Verkehr gezahlt worden seien. Es läßt sich daher nicht ausschließen - wollte man die Schätzung nicht als willkürlich ansehen -, daß es der Gutachterausschuß bei seinem Preisaufschlag nicht auf ein rein landwirtschaftliches oder gärtnerisches, sondern auf ein bereits mit einer Bauerwartung behaftetes Grundstück abgestellt hat. Es mag nun zutreffen, daß für die Zone II bei der Feststellung des Bebauungsplanes vom 1. September 1961 schon eine gewisse Bauerwartung bestand, die sich auf die Preise auswirkte. Keinesfalls läßt sich das nach dem bisherigen Stand des Verfahrens aber auch für die hier in Rede stehende Zone III Gewann Bodenmeister annehmen, hinsichtlich der auch vom Gutachterausschuß gesagt ist, daß eine Bebauungsaussicht eindeutig zu verneinen gewesen sei. Dann aber entbehrt es jeder Grundlage, wenn das Berufungsgericht annimmt, selbst wenn dem hier enteigneten Grundstück

Vergleichspreise von 15 DM je qm gegenüberständen, rechtfertige sich auch hier eine 100 %ige Verkehrswerterhöhung auf 30 DM je qm.

Zu tragen vermögen die Schätzungen des Berufungsgerichts auch nicht die Ausführungen des von ihm weiter herangezogenen Gutachtens des Gutachterausschusses der Stadt H [REDACTED] vom 14. September 1964. Ebenso wie in seinem Gutachten vom 21. August 1964 geht auch hier der Gutachterausschuß davon aus, daß im Gewinn Bodenmeister die im freien Grundstücksverkehr erzielten Preise bei etwa 15 DM je qm gelegen hätten, schätzt alsdann den Verkehrswert des dort enteigneten Grundstücks jedoch auf 25 DM je qm. Zur Begründung dieser Schätzung ist ausgeführt, es könne bei der Festsetzung des Wertes nicht an der Tatsache vorbeigegangen werden, daß für den überwiegenden Teil der Grundstückseigentümer des Gewannes Bodenmeister dieser Grundbesitz nicht Kapitalanlage bedeute, sondern die Grundstücke nicht wegzudenkende Objekte ihrer ortsgebundenen Berufs- und Ernährungsgrundlage seien und bei Verlust eine Ersatzbeschaffung in notwendiger Betriebsnähe aus Mangel an Angeboten auf allergrößte Schwierigkeiten stoße.

Diesen Ausführungen, denen sich auch das Berufungsgericht offensichtlich stillschweigend angeschlossen hat, ist zunächst entgegenzuhalten, daß Schwierigkeiten in der Beschaffung eines Ersatzgrundstückes grundsätzlich nicht die Höhe der Enteignungsentschädigung für den Substanzverlust beeinflussen. Denn der Grundsatz,

daß die Enteignungsentschädigung den Enteigneten in die Lage versetzen soll, sich einen gleichartigen oder gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen, drückt nur bildhaft aus, daß ihm durch die Entschädigung das volle Äquivalent - bemessen nach dem Zeitpunkt der Zahlung - für das Genommene gegeben werden muß. Dabei ist nicht vorausgesetzt, daß der Enteignete sich im Einzelfall einen gleichwertigen Gegenstand wieder beschaffen könnte oder wollte. Deshalb kommt es auch nicht darauf an, ob gleichartige Grundstücke nur mit Schwierigkeiten oder gar nicht erwerbbar sind, noch besagt jener Satz etwas über die Erstattung des Beschaffungsaufwandes für ein Ersatzgrundstück. Bei all dem ist von den objektiv erforderlichen Wiederbeschaffungskosten auszugehen. Es darf nicht auf ein besonderes Interesse des Enteigneten gerade an diesem Grundstück (etwa wegen seiner günstigen Lage zu seinen Wirtschaftsgebäuden) ausgegangen werden. Ein solches Interesse kann unter bestimmten Voraussetzungen auf einem anderen Wege als dem der Bemessung des Bodenwertes entschädigt werden. Eine Erhöhung der "Enteignungsentschädigung" im weiteren Sinn über den durch Vergleichspreise ermittelten Verkehrswert des Grundstücks hinaus kommt aber nur dann in Frage, wenn ein Eigentümer außer von dem Substanzverlust seines Grundstücks auch von Vermögensnachteilen in seinem Berufs- oder Erwerbsleben oder anderen Folgeschäden der Enteignung betroffen wird. Ob eine solche Sachlage gegeben ist, läßt sich nur für den Einzelfall beurteilen. Es mag nun sein, das in dem dem Gutachten vom 14. September 1964 zugrunde-

liegenden Enteignungsfall solche besonderen Umstände vorlagen, denen der Gutachterausschuß bei seiner Schätzung - ob mit Hervorhebung der wirklichen Gründe (mag... offen bleiben - Rechnung trug. Jedenfalls ist es rechtsfehlerhaft, wenn das Berufungsgericht glaubte, sich im hier vorliegenden Fall ohne jede Prüfung der wirklichen Sachlage und unter klarer Trennung der Entschädigung für die Grundstückssubstanz und der wegen Wirtschafterschwernissen dieser Schätzung des Gutachterausschusses anschließen zu können, zumal der Gutachterausschuß in seiner für dieses Verfahren erfolgten Schätzung vom 9. April 1963 - allerdings ohne jede Begründung - nur zur Annahme eines Verkehrswertes von 15 DM je qm gekommen war.

Unverständlich bleibt es vollends, aus welchen Gründen das Berufungsgericht für den von ihm richtig zugrundegelegten Stichtag vom 1. Februar 1963 zur Schätzung eines Verkehrswertes von sogar 30 DM je qm gekommen ist, obwohl das von ihm herangezogene, auf September 1964 abgestellte Gutachten den Verkehrswert für diesen Zeitpunkt nur mit 25 DM je qm annimmt und dabei ausdrücklich darauf hinweist, daß der Bodenpreis im Jahre 1963 und 1964 weiterhin - wenn auch langsam - gestiegen sei. Für die Überschreitung eines Verkehrswertes von 25 DM je qm fehlt es daher an jedem Anhaltspunkt.

5.) Das Urteil des Berufungsgerichts läßt sich daher mit der in ihm gegebenen Begründung nicht halten. Auch ist dem Revisionsgericht eine andere sachliche

Entscheidung nicht möglich, da es hierzu - wie im Vorhergehenden erörtert - an den erforderlichen Feststellungen fehlt.

6.) Auch die Ausführungen des Berufungsgerichts können nicht überzeugen und schon aus diesem Grunde nicht zur Aufrechterhaltung des angefochtenen Urteils führen, in denen es unter Heranziehung der von dem Lande Baden-Württemberg vorgelegten Kaufpreissammlung der Stadt H. zu der Feststellung gelangt, schon Ende 1962 seien für Grundstücke im Gewann Bodenmeister von privater Seite bis zu rund 19 DM je qm gezahlt worden, und hieraus offensichtlich auf einen jedenfalls über 15 DM liegenden Verkehrswert schließt. Die Kaufpreissammlung enthält 18 in den Jahren 1962 und 1963 erfolgte Verkäufe, wovon bei 16 Verkäufen selbst bis Mitte 1963 hinein nur Preise von 15 DM je qm und darunter erzielt worden sind. Lediglich bei einem Verkauf im Jahre 1962 (6. Dezember) ist ein Preis von 18,85 DM je qm erzielt worden. Es handelt sich mithin um einen Einzelfall unter zehn im Jahre 1962 liegenden Verkäufen, über dessen nähere Umstände nichts festgestellt ist und der daher auch keinen Maßstab für den allgemeinen Verkehrswert abgeben kann. Das gleiche gilt für einen am 6. Dezember 1963 erfolgten Verkauf zum Preise von 18,89 DM je qm. Auch er stellt einen Einzelfall unter den acht im Jahre 1963 liegenden Verkäufen dar, wobei noch hinzukommt, daß dieser Preis möglicherweise in der im Jahre 1963 noch weiterhin wenn auch langsam erfolgten Preissteigerung seinen

Grund hat. Soweit das Berufungsgericht schließlich noch auf den Verkauf eines Grundstücks im Gewinn Bodenmeister an den Tennisclub H. zum Quadratmeterpreis von 30 DM hinweist und offensichtlich meint, auch hiermit seine Schätzung rechtfertigen zu können, übersieht es, wie die Revision zutreffend ausführt, daß es sich hierbei nach dem eigenen Vortrag der Eigentümer um den Verkauf von nur 50 Quadratmetern Grundfläche, und zwar im Jahre 1965, gehandelt hat. Abgesehen von allgemeinen Preissteigerungen in der Zeit des hier in Frage kommenden Stichtages (11. Februar 1963) bis zu dem 1965 abgeschlossenen Verkauf läßt es sich auch nicht ausschließen, daß es sich bei einem solchen kleinen Einzelverkauf um einen Liebhaberpreis gehandelt haben kann, dem für einen Preisvergleich keine Bedeutung zukäme. Jedenfalls durften das Berufungsgericht weder dieser Verkauf noch die beiden in den Jahren 1962 und 1963 gelegenen Verkäufe, bei denen Preise über DM 15 je qm erzielt wurden, zu einer Schätzung von über 15 DM je qm führen, ohne daß es zuvor zumindest aufklärte, daß auch diese Verkäufe sich im Rahmen eines normalen Grundstücksverkehrs abgewickelt hatten und somit überhaupt als Grundlage für einen Preisvergleich herangezogen werden konnten.

7.) Auf die Revision des Landes Baden-Württemberg ist somit das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dem Berufungsgericht muß auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges überlassen bleiben, da sie vom endgültigen sachlichen Ausgang des Rechtsstreites abhängig ist.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Hüßla
ist beurlaubt und ver-
hindert zu unterschreiben

Dr. Pagendarm

Gähtgens

Dr. Reinhardt