

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: ja

Baulandbeschaffungsg v. 3. August 1953, BGBl I 720, § 9 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und 2; GG Art. 14 Ea, Eb

Ist in einem Bebauungsplan ein Grundstück als Gemeingebrauchs- und -bedarfsfläche ausgewiesen und ist mit seiner Enteignung zu rechnen, so ist die erst infolge der Ausweisung des Grundstücks im Bebauungsplan eingetretene Minderung des gemeinen Wertes bei Festsetzung der Enteignungsentschädigung außer Betracht zu lassen und der Wert zugrunde zu legen, den das Grundstück zuvor hatte.

Die Vorschrift in § 10 Abs. 2 BaulBeschG steht der Berücksichtigung einer Minderung der Kaufkraft des Geldes zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung einer zu niedrigen Enteignungsentschädigung durch die Enteignungsbehörde und dem Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung vor der Baulandkammer nicht entgegen (Ergänzung zu BGHZ 25, 225).

BGH, Urt. v. 30. November 1959 - III ZR 122/59 - OLG Bremen

III ZR 122/59

Verkündet

am 30. November 1959

Just. Ang.

als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In der Baulandsache

betr. die Enteignung des Grundstücks B., P. berg und
U. straße, eingetragen im Grundbuch von B. Bezirk
V R 4 Band II Blatt 16, Flurstückbezirk VR 4 Nr. 35

Beteiligte:

- 1) W. GmbH, B., E. Straße, vertreten durch
ihre Geschäftsführer Evy K., N., Kaufmann Kurt
V., H., Dr. rer. pol. Erich D., B.
Da.

Grundstückseigentümerin und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

- 2) Stadtgemeinde B. - vertreten durch das Stadtplanungs-
amt,

Enteignungsbegünstigte und Revisionsgegnerin.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 3) Senator für das Bauwesen der Freien und Hansestadt B.
als Enteignungsbehörde,

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs

auf die mündliche Verhandlung vom 16. November 1959

unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger

sowie der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Arndt

und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten W. GmbH in B.
wird das Urteil der Kammer für Baulandsachen des
Landgerichts in Bremen vom 23. Januar 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens,
an die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts in Bre-
men zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Revisionsführerin, als deren alleinige Gesellschafterin die S██████ C██████ T██████ Co.Inc. in New York im Handelsregister des Amtsgerichts B██████ eingetragen ist, war Eigentümerin des 1989 qm großen, im B██████ Westen gelegenen Trümmergrundstückes P██████ berg und U██████ straße. Bis zur Zerstörung während des Krieges nutzte sie das Grundstück zu gewerblichen Zwecken.

Die Stadtgemeinde B██████ betreibt den Wiederaufbau des kriegszerstörten B██████ Westens nach einem einheitlichen Plan. In dem vom Senat und der Stadtbürgerschaft 1954 beschlossenen Bebauungsplan wurde das Grundstück der Revisionsführerin, das bis dahin zur Baustaffel 5 (5 Geschosse, geschlossene Bauweise) und zur Gewerbeklasse II (gewerbliche und wirtschaftliche Anlagen ohne erhebliche Belästigung der Nachbarschaft) gehörte, zu einem Teil als Schulgelände, zu einem weiteren Teil als Grünfläche und zu einem sehr kleinen, unstreitig für sich allein privatwirtschaftlich nicht verwendbaren Teil als Grundstück der Baustaffel 3 (3 Geschosse, geschlossene Bauweise), Gewerbeklasse IV (beschränkte Zulassung von gewerblichen Anlagen und Betrieben ohne Belästigung der Nachbarschaft) ausgewiesen. Der Ankauf des Grundstücks durch die Stadt scheiterte daran, daß sie nur 47,50 DM je Quadratmeter zahlen wollte, die Eigentümerin aber wesentlich mehr – etwa 110 DM – verlangte. Die Stadtgemeinde B██████ beantragte sodann die Enteignung des Grundstücks nach den Vorschriften des Baulandbeschaffungsgesetzes (BaulBeschG).

Der Senator für das Bauwesen der Freien Hansestadt B██████ als Enteignungsbehörde hat dem Enteignungsantrag stattgegeben und die Entschädigung nach einem Quadratmeterpreis von 55,90 DM auf insgesamt 111.185,10 DM festgesetzt. Mit ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung begehrt die



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Eigentümerin die Festsetzung einer den §§ 9 und 10 BaulBeschG entsprechenden angemessenen Entschädigung.

Das Landgericht hat den Antrag zurückgewiesen, weil die der Eigentümerin nach den §§ 9 und 10 BaulBeschG zustehende Entschädigung den von der Enteignungsbehörde festgesetzten Betrag nicht übersteige. Mit der gegen dieses Urteil beim Oberlandesgericht in B eingeleiteten Revision verfolgt die Eigentümerin ihren bisherigen Antrag weiter. Die Stadt beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht in B hat die Revision wegen zweier Rechtsfragen, denen es grundsätzliche Bedeutung beimißt, gemäß § 43 Abs. 4 BaulBeschG dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

Entscheidungsgründe:

I.

Folgende Rechtsfragen haben das Oberlandesgericht zur Vorlegung veranlaßt:

1) Ist im Rahmen des § 10 Abs. 1 BaulBeschG die vor der förmlichen Einleitung des Enteignungsverfahrens nach BaulBeschG aufgehobene bauliche ..] gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks und dessen Bewertung dann zugrunde zu legen, wenn die förmliche Einleitung des Enteignungsverfahrens sich nur als Fortsetzung eines einheitlichen Enteignungsvorganges darstellt, der bereits mit dem Erlass einer neuen, geringere Nutzbarkeit gestattenden baurechtlichen Ordnung begonnen hat (Ausweisung eines früher privat nutzbaren Grundstücks als Gemeingebrauchs- und Gemeinbedarfsfläche, anschließend förmliche Einleitung des Enteignungsverfahrens nach BaulBeschG zur Erfüllung dieser Zwecksetzung)?

2) Bestehen verfassungsrechtliche Bedenken gegen § 10 Abs. 2 BaulBeschG insoweit, als nach dieser Vorschrift der Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde auch dann für die Höhe der Entschädigung maßgebend ist, wenn der Enteignete die Höhe der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung mit Grund anfechtet?

Nach § 43 Abs. 4 BaulBeschG ist die Vorlegung einer Revision an den Bundesgerichtshof zulässig, wenn das Oberlandesgericht bei der Auslegung einer Bestimmung dieses Gesetzes eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu entscheiden hat. Eine Vorlegung kommt mithin nur dann in Betracht, wenn die Rechtsfrage, deren Bedeutung über den Einzelfall hinausgeht, sich bei der Auslegung von Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes selbst ergibt (BGHZ 26, 200). Diese Voraussetzung ist hinsichtlich der vom Oberlandesgericht aufgeworfenen ersten Frage, die die Auslegung des § 10 Abs. 1 BaulBeschG betrifft, erfüllt. Unter diesen Umständen kann dahinstehen, ob das Oberlandesgericht die Revision allein wegen der zweiten von ihm formulierten Frage dem Bundesgerichtshof hätte vorlegen dürfen.

Infolge der mit Rücksicht auf die erste Frage zulässigen Vorlegung ist nunmehr gemäß § 43 Abs. 4 BaulBeschG der Bundesgerichtshof in dieser Sache das Revisionsgericht und hat über das Rechtsmittel der Eigentümerin umfassend zu befinden.

II.

Zutreffend ist das Landgericht bei Ermittlung der Entschädigung von den Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes ausgegangen. Art. V Abs. 4 des Freundschafts-, Handels- und Schiffsverkehrsvertrages vom 29. Oktober 1954 (BGBl 1956 II 488,

763) zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika, nach dem die Entschädigung dem Wert des entzogenen Gegenstandes entsprechen, also der volle Wert ersetzt werden muß, findet auf die Grundstückseigentümerin keine Anwendung. Zwar ist ihre einzige Gesellschafterin eine Handelsgesellschaft, die ihren Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika hat. Darauf kommt es jedoch nicht an. Nach Art. XXV Ziff. 5 des genannten Vertrages gelten Gesellschaften, die gemäß den Gesetzen und sonstigen Vorschriften des einen Vertragsteils in dessen Gebiet errichtet sind, als Gesellschaften dieses Vertragsteils. Ihr rechtlicher Status wird in dem Gebiet des anderen Vertragsteils anerkannt. Mit- hin gilt die Grundstückseigentümerin, die nach dem deutschen GmbH-Gesetz errichtet und in das Handelsregister des Amts- gerichts in B. eingetragen worden ist, auch im Hinblick auf die Vereinbarungen des Freundschaftsvertrages als deutsche Gesellschaft, auf die allein deutsches Enteignungs- recht anzuwenden ist.

III.

1) Nach § 9 Abs. 3 BaulBeschG ist für die Bemessung der Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungs- antrag entscheidet. Das Landgericht hat als maßgeblichen Zeitpunkt den 31. Januar 1957 angesehen und hierzu ausgeführt: Aus dem Hinweis auf § 29 BaulBeschG in § 9 Abs. 3 dieses Gesetzes sei zwar zu entnehmen, daß das Gesetz den Tag der letzten mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde als den für die Bemessung der Entschädigung maßgebenden) Zeitpunkt ansehe. Diese habe am 10. Dezember 1956 stattge- funden. Weil der Enteignungsbeschluß aber erst am 31. Januar 1957 ergangen sei, sei es gerechtfertigt, auch die Steigerung

der Grundstückspreise in der Zeit vom 10. Dezember 1956 bis zum 31. Januar 1957 zu berücksichtigen und daher den letzteren Zeitpunkt der Bemessung der Entschädigung zugrunde zu legen.

Ob dem Hinweis auf § 29 in § 9 Abs. 3 BaulBeschG die Bedeutung zukommt, die das Landgericht ihm beilegt, kann dahinstehen. Es kann auch offen bleiben, ob unter dem Zeitpunkt der Entscheidung der Tag des Enteignungsbeschlusses zu verstehen ist oder der Tag der Zustellung dieses Beschlusses an den Enteigneten, hier der 4. Februar 1957. Nach dem Vorlegungsbeschuß des Oberlandesgerichts haben die Beteiligten selbst erklärt, daß zwischen der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde und dem Tage des Enteignungsbeschlusses Veränderungen nicht eingetreten seien. Dafür, daß Derartiges dann in den wenigen Tagen bis zur Zustellung dieses Beschlusses geschehen wäre, fehlt jeder Anhalt. Im Ergebnis ist es also nicht zu beanstanden, daß das Landgericht den 31. Januar 1957 als den nach § 9 Abs. 3 BaulBeschG maßgeblichen Zeitpunkt angesehen hat.

2) Nach § 10 Abs. 1 BaulBeschG ist bei der Ermittlung des Wertes eines von der Enteignung betroffenen Grundstücks von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936 auszugehen. Die seitdem eingetretenen Änderungen in den Wertverhältnissen sind zu berücksichtigen, jedoch bleiben Werterhöhungen des Grundstücks unberücksichtigt, die durch die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung oder die Aussicht hierauf entstanden sind oder entstehen, es sei denn, daß der Eigentümer für diese Werterhöhungen Kapital oder Arbeit aufgewendet hat. Die Frage, ob diese Regelung insoweit gegen Art. 14 Abs. 3 GG verstößt, als bei der Wertermittlung Werterhöhungen des Grundstücks, die nicht auf Kapitalaufwendungen oder Arbeitsleistung des Eigentümers beruhen, nicht berücksichtigt werden dürfen, braucht hier nicht entschieden zu werden; denn im vorliegenden Falle sind derartige Werterhöhungen nicht entstanden.

Das Landgericht hat den Wert, den das Grundstück am 17. Oktober 1936 hatte, nach Anhörung von vier Sachverständigen mit 45 DM je Quadratmeter festgestellt. Für den 31. Januar 1957 sind die Sachverständigen infolge solcher Änderungen der Wertverhältnisse, die nach § 10 Abs. 1 zu berücksichtigen sind, zu Werten von 85 DM, 90 DM und 95 DM je Quadratmeter gelangt, unter der Voraussetzung, daß das Grundstück auch in diesem Zeitpunkt noch nach der Baustaffel 5 und Gewerbe-klasse II habe genutzt werden können. Das Landgericht ist jedoch nicht von diesen Werten ausgegangen, sondern hat bei der Berechnung der Entschädigung den Wert zugrunde gelegt, den das Grundstück am 31. Januar 1957 gehabt haben würde, wenn es der Baustaffel 3 und der Gewerbe-klasse IV angehört hätte. Hierzu hat es ausgeführt: Maßgebend nach den §§ 9 und 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes sei der Wert des Grundstücks am 31. Januar 1957. In diesem Zeitpunkt sei das Grundstück aber praktisch wertlos gewesen, da es im Bebauungsplan der Stadtgemeinde B. von 1954 vornehmlich als Schulgelände und als Grünfläche ausgewiesen worden sei, also baulich oder gewerblich nicht mehr habe genutzt werden können. Ein derartiges Ergebnis entspreche nicht dem Sinn des Baulandbeschaffungsgesetzes. Vielmehr müsse bei der Bewertung des Grundstücks von einer Nutzbarkeit ausgegangen werden, die gegeben sein würde, wenn das Grundstück nicht für die öffentlichen Zwecke vorgesehen worden wäre, deren Verfolgung schließlich zur Enteignung geführt hätte. Dann würde es, wie die Nachbargrundstücke, der Baustaffel 3 und der Gewerbe-klasse IV angehört haben. Da die Sachverständigen unter Berücksichtigung dieser Überlegung zu Werten von 47,45 und 50 DM je qm gelangt sind - also zu Werten, die unter dem von der Enteignungsbehörde zugebilligten Preis von 55,90 DM je Quadratmeter liegen -, hat das Landgericht von der Feststellung eines genauen Wertes abgesehen, weil auf jeden Fall die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung als angemessen angesehen werden müsse.

Offengelassen hat das Landgericht die Frage, ob bereits in der durch den Bebauungsplan von 1954 herbeigeführten "Herabzonung" des Grundstücks von Baustaffel 5 und Gewerbeklasse II auf Baustaffel 3 und Gewerbeklasse IV, sowie in der Ausweisung als Schulgelände und Grünfläche ein enteignender, entschädigungspflichtiger Eingriff zu erblicken sei. Es ist der Ansicht, daß dieser Umstand im Verfahren nach dem Baulandbeschaffungsgesetz außer Betracht bleiben müsse; ein Anspruch auf Entschädigung aus diesem Grunde könne nur im ordentlichen Zivilrechtsstreit geltend gemacht werden.

Hiergegen wendet sich die Revision. Sie rügt die Verletzung des § 10 BaulBeschG und des Art. 14 GG. Die durch den Bebauungsplan vom Jahre 1954 eingetretene "Herabzonung" des Grundstücks und die völlige Eigentumsentziehung durch den Beschluß der Enteignungsbehörde vom 31. Januar 1957 müßten als einheitlicher Enteignungsvorgang betrachtet werden. Infolgedessen müsse der Wert des Grundstücks ersetzt werden, den das Grundstück am 31. Januar 1957 ohne Berücksichtigung der "Herabzonung" durch den Bebauungsplan gehabt habe. Die vom Landgericht vertretene Ansicht verstoße gegen Art. 14 Abs. 3 GG, denn sie führe nicht zu einer angemessenen Entschädigung.

Das Oberlandesgericht hat sich in seinem Vorlegungsbeschluß dieser Ansicht der Revision im Ergebnis angeschlossen. Dem ist zuzustimmen wie sich aus folgendem ergibt:

a) Auszugehen ist nach § 10 Abs. 1 Satz 1 BaulBeschG für die Ermittlung des Wertes des Grundstückes von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936. Maßgebend ist also die baurechtlich zulässige Nutzbarkeit des Grundstückes - seine Qualität - an diesem Stichtag (Dittus-Zinkahn, Baulandbeschaffungsgesetz § 10 Anm. 3 a) aa) S. 220). An diesem Tage

hatte das Grundstück den Wert eines Grundstückes der Baustaffel 5 Gewerbeklasse II. Darauf kommt es als Ausgangsgrundlage für die Wertermittlung an.

Am Zustand des Grundstückes (§ 9 Abs. 3 BaulBeschG) hatte sich - von der hier nicht interessierenden Zertrümmerung der Aufbauten im Kriege abgesehen - seit dem 17. Oktober 1936 bis zur Enteignung nichts geändert. Es war noch nicht zur Grünfläche und zum Schulgelände umgewandelt worden, lag vielmehr noch, wie vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, als ein früher nach Baustaffel 5 Gewerbeklasse II bebaut gewesenes Trümmergrundstück da. Eine "Herabzonung" in Baustaffel 3 und Gewerbeklasse IV war nicht erfolgt.

Man kann nicht mit dem Landgericht davon ausgehen, daß das Grundstück, wäre es nicht als Grünfläche und Schulgelände in Aussicht genommen worden, gleich den Nachbargrundstücken durch den Bebauungsplan ^{von} 1954 in Baustaffel 3 Gewerbeklasse IV herabgestuft worden wäre, und daß die der Eigentümerin auferlegte Eigentumsbeschränkung durch Ausweisung ihres Grundstückes als Grünfläche und Schulgelände in ihrer Intensität nur zum Teil eine Folge der geplanten Anlage darstelle, daß die Eigentümerin eine Beschränkung in der Nutzung ihres Eigentums nach Maßgabe der Baustaffel 3 Gewerbeklasse IV aber auch ohne die geplante Anlage hätte hinnehmen müssen..

Mit Recht macht das Oberlandesgericht dem gegenüber geltend, daß die Eigentümerin hier ihr Grundstück gänzlich verloren hat, während die Nachbarn ihre Grundstücke behielten, wenn auch, möglicherweise mit einer geminderten Nutzbarkeit, die sie u. U. entschädigungslos hinnehmen müssen - so wenn sie noch nie gebaut hatten -, für die ihnen aber auch Entschädigungsansprüche zustehen können, wenn in der Herabstufung der Bebaubarkeit ein enteignender Eingriff liegt.

Unter den "Wertverhältnissen", von denen bei der Ermittlung des Wertes nach § 10 Abs. 1 Satz 1 BaulBeschG auszugehen ist, sind die Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art zu verstehen, die den realen Wert des Grundstücks am 17. Oktober 1936 bestimmt haben (Dittus-Zinkahn aaO S. 216). Auszugehen ist also von den Preisen, die damals für Grundstücke dieser Art bezahlt wurden (Dittus-Zinkahn aaO S. 217 u.).

b) Darüber, daß und in welcher Weise die seit 1936 eingetretenen Änderungen der Wertverhältnisse (Gesamtentwicklung am Grundstücksmarkt, Kaufkraftentwertung des Geldes) i. S. einer Erhöhung des für 1936 zu ermittelnden Wertes berücksichtigt werden müssen, herrscht zwischen den Beteiligten offenbar gar kein Streit. Es geht ihnen nur um die Frage, welche Bedeutung der Ausweisung des Grundstücks im Bebauungsplan von 1954 hinsichtlich der Festsetzung der Entschädigung zukommt.

Bei Beantwortung dieser Frage ist entscheidend darauf abzustellen, daß im vorliegenden Falle die Ausweisung des Grundstücks im Bebauungsplan und seine Enteignung im engsten Zusammenhange stehen und daß ein und dieselbe Rechtsperson sowohl durch den Bebauungsplan als durch die Enteignung begünstigt worden ist, nämlich die Stadt B[REITENBURG].

Wenn auch nach bremischem Landesrecht die Ausweisung eines Teiles des Grundstücks als Schulgelände, d. h. als Gemeindebedarfsgelände rechtlich ohne Wirkung ist, wie die Stadt geltend gemacht hat, so war doch wirtschaftlich gesehen, und darauf kommt es entscheidend an, das ganze Grundstück praktisch unverkäuflich geworden. Denn angesichts des Planes, es als Schulgelände und Grünfläche zu verwenden und dazu - wie voraussehen - notfalls zu enteignen, war auf die Dauer mit privatwirtschaftlicher Nutzbarkeit nicht mehr zu rechnen.

Ob und in welcher Weise die Eigentümerin das Grundstück trotz der vorauszusehenden Enteignung bis zu deren Vornahme zu vorübergehenden Zwecken noch nutzen konnte, etwa als Lagerplatz oder zur Errichtung von Behelfsbauten, oder ob eine mit dem Bebauungsplan verbundene Bausperre für den Zeitraum bis zur Enteignung solcher Nutzung entgegenstand, ist für die hier zu entscheidende Frage, welche Entschädigung wegen der endgültigen Entziehung des Eigentums am Grundstück zu zahlen ist, ohne Bedeutung. Etwa bestehende Ansprüche aus der Planung, insbesondere aus der Unbenutzbarkeit des Grundstücks aus Anlaß der über dieses Stadtgebiet verhängten Bausperre, hat die Enteignungsbehörde im Enteignungsbeschluß der Grundstückseigentümerin ausdrücklich vorbehalten. Darüber, daß sich dieser Vorbehalt nicht etwa auf die infolge des Bebauungsplanes eingetretene Minderung des Grund- und Bodenwertes bezieht, sind sich die Beteiligten, wie das Oberlandesgericht in seinem Vorlegungsbeschluß ausdrücklich bemerkt, einig.

Wert am Grundstücksmarkt hatte das Grundstück nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes - wenn sich dafür überhaupt ein Käufer gefunden hätte - nur im Hinblick auf die Entschädigung, die der Erwerber bei der bevorstehenden Enteignung erhalten würde. Die theoretische Möglichkeit, daß sich ein Käufer gefunden hätte, der das Grundstück doch noch erwerben wollte, um ein Tauschobjekt für städtisches Grundeigentum zu gewinnen, läßt das Oberlandesgericht bei der Außergewöhnlichkeit eines solchen Interesses als meßbaren, wertbildenden Faktor mit Recht außer Betracht, da es auf den gemeinen Wert am allgemeinen Grundstücksmarkt ankommt.

Wie Wertsteigerungen, die im Hinblick auf ein bevorstehendes Enteignungsverfahren entstanden sind, bei Festsetzung der Entschädigung nach allgemeinem Enteignungsrecht unberücksich-

tigt bleiben müssen (vgl. dazu Eger, Preuß. Enteignungsgesetz 3. Aufl. Anm. 81 b zu § 10 und Dittus-Zinkahn aaO S. 182); so auch Wertminderungen, die sich erst aus der künftigen Zweckbestimmung eines Grundstückes ergeben, mit dessen Enteignung angesichts seiner neuen Zweckbestimmung nach dem Bebauungsplan gerechnet werden muß (BGHZ 28, 160, 163).

Mit der Ausweisung der künftigen Zweckbestimmung des Grundstückes im Bebauungsplan, die, falls es nicht zu einer freiwilligen Abtretung kam, die spätere Enteignung zwangsläufig zur Folge haben mußte, begann die als Einheit aufzufassende Enteignungsmaßnahme (vgl. BGHZ 28, 160). Deshalb ist bei der Festsetzung der Entschädigung die erst infolge der Ausweisung des Grundstückes im Bebauungsplan eingetretene Wertminderung außer Betracht zu lassen. Davon ist auch die Enteignungsbehörde selbst ausgegangen; denn sie legt in der Begründung ihres Enteignungsbeschlusses - in deren Einleitung der enge Zusammenhang zwischen der Bauplanung von 1954 und der Enteignung herausgestellt wird - bei Bemessung der Entschädigung die frühere baurechtliche Ordnung zugrunde, indem sie auf "Grundwerte" abstellt, die 1945 ermittelt worden sind, und sie läßt bei Ermittlung der Wertveränderungen seit 1936 bis zur Enteignung die planende Tätigkeit der Stadt ausdrücklich unberücksichtigt.

Das angefochtene Urteil der Baulandkammer kann nach alledem mit der ihm gegebenen Begründung nicht gehalten werden.

3 a) Ein anderer Grund, der es rechtfertigen könnte, den von der Baulandkammer angenommenen Grundstückswert als zutreffend anzusehen, und dann das Urteil mit anderer Begründung aufrecht zu erhalten, ist nicht ersichtlich. Es muß deshalb aufgehoben werden.

In der Sache selbst zu entscheiden ist der Senat nicht in der Lage; denn es bedarf der tatrichterlichen Feststellung, welchen Wert das enteignete Grundstück im Zeitpunkt der Enteignung hatte, wenn die durch die Ausweisung im Bebauungsplan herbeigeführte Wertminderung außer Betracht bleibt. Also ist die Sache an die Baulandkammer zurückzuverweisen. Diese wird nunmehr zu den Angaben der Sachverständigen Stellung nehmen müssen, die solchenfalles Werte zwischen 85 und 95 DM angegeben haben.

b) Das Oberlandesgericht hat in seinem Vorlegungsbeschuß ausgeführt, zwischen der Entscheidung der Enteignungsbehörde und dem Tag vor der letzten mündlichen Verhandlung vor der Baulandkammer sei eine gewisse Minderung der Kaufkraft des Geldes eingetreten. Diese müsse bei Festsetzung der Entschädigung berücksichtigt werden, wenn die Enteignungsbehörde die Entschädigung zu niedrig festgesetzt habe. Diese Ansicht entspricht der Auffassung, die der erkennende Senat seit seinem Urteil BGHZ 25, 225 ständig vertreten hat (BGHZ 26, 373; 29, 217; 30, 281). Was in diesen Entscheidungen für braunschweigische und hessische Enteignungsfälle ausgeführt worden ist, gilt im Enteignungsrecht ganz allgemein.

Das zur Stellung der zweiten Frage des Vorlegungsbeschlusses führende Bedenken des Oberlandesgerichts, die Vorschrift in § 10 Abs. 2 BaulBeschG stehe der Anwendung der vom erkennenden Senat in den genannten Entscheidungen enthaltenen Grundsätze entgegen, hält der Senat aus folgenden Erwägungen nicht für begründet:

Der Gesetzgeber wollte im Baulandbeschaffungsgesetz hinsichtlich der Entschädigung eine Regelung treffen, die der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG entspricht (vgl. Dittus-

Zinkahn aaO Vorbemerkung vor § 9 Abschnitt II S. 184 ff und Erläuterung zu § 9 Abs. 3 S. 199). Ob er sich im Einklang mit dem Grundgesetz gehalten hat, als er in § 10 Abs. 1 Satz 2 BaulBeschG gewisse Werterhöhungen von der Berücksichtigung ausschloß, ist hier nicht zu entscheiden, denn solche Werterhöhungen kommen im vorliegenden Fall, wie schon bemerkt, nicht in Betracht.

Es kommt hier allein auf die Vorschrift in § 10 Abs. 2 BaulBeschG an, wonach die Entschädigung den im Zeitpunkt der Enteignung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preis (gemeinen Wert) nicht übersteigen darf. Diese Vorschrift ist auf den Regelfall zugeschnitten, in dem die Enteignungsbehörde die Entschädigung richtig festsetzt. Der Zeitpunkt der Enteignung kann jedoch in Zeiten schwankender Preise dann nicht maßgebend sein, wenn sich herausstellt, daß die Enteignungsbehörde die Entschädigung objektiv zu niedrig festgesetzt hat. Denn sonst würde dem Enteigneten der Ausgleich für das ihm abverlangte Sonderopfer nicht verschafft. Solchen Ausgleich zu schaffen, ist aber Sinn und Aufgabe der Enteignungsentschädigung. Daran ist die Auslegung des Gesetzes zu orientieren. Aus der Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung ergibt sich der im Gesetz - weil selbstverständlich - nicht besonders normierte Grundsatz, daß dem Ausgleichsgebot nur genügt ist, wenn ein Zustand herbeigeführt wird, der der Vermögenslage entspricht, wie sie vor der Enteignung bestand. Wird dieses Gleichgewicht nicht erzielt, so sind die Entschädigungsvorschriften des Gesetzes nicht richtig angewendet worden. Dieser Grundsatz ist damit, wie Zinkahn es ausdrückt (Dittus-Zinkahn aaO S. 199), ein Instrument für die Auslegung der Entschädigungsvorschriften und ein Kriterium sowohl für die Entscheidung in Zweifelsfällen als auch für die Nachprüfung der Richtigkeit der Entschädigungsfestsetzung im Enteignungsbeschluß.

Von der Zielsetzung des Gesetzes aus betrachtet und verfassungskonform richtig ausgelegt, steht die Vorschrift in § 10 Abs. 2 BaulBeschG der Berücksichtigung einer etwaigen Minderung der Kaufkraft des Geldes zwischen dem Zeitpunkt der unrichtigen Festsetzung der Entschädigung durch die Enteignungsbehörde und dem Zeitpunkt der letzten Tatsachen-Verhandlung vor der Baulandkammer nicht entgegen.

Bemerkt sei, daß die Berücksichtigung solcher zwischenzeitlicher Kaufkraftminderung nicht etwa deshalb überflüssig ist, weil § 9 Abs. 4 BaulBeschG vorschreibt, daß die Entschädigung vom Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag an zu verzinsen ist. Die Zinsen sind nur der Ausgleich dafür, daß der Enteignete seine Entschädigung nicht sofort erhält und dieses Kapital nicht sogleich nutzbringend anlegen kann. Sie sind aber weder dazu bestimmt, noch dafür geeignet, einen Ausgleich für den Fall zu schaffen, daß eine nach dem Zeitpunkt der Enteignung berechnete Entschädigung wegen inzwischen eingetretener Minderung der Kaufkraft des Geldes im Zeitpunkt ihrer gericht-

lichen Festsetzung nicht mehr den angemessenen Gegenwert für das enteignete Grundstück darstellt. Im übrigen sei wegen der Verzinsung nach § 9 Abs. 4 BaulBeschG auf das zum Abdruck in der Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs bestimmte Urteil III ZR 146/59 vom heutigen Tage verwiesen.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla