

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 126/63

URTEIL

Verkündet am

22. Februar 1965
Fieser, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundes-
minister der Finanzen, dieser vertreten durch den Ober-
finanzpräsidenten in Stuttgart,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann und Fuhrunternehmer Otto M [REDACTED],
A [REDACTED] Krs. C [REDACTED],
2. und seine Ehefrau Erika M [REDACTED] geb. K [REDACTED]
ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 24. April 1963 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Entschädigung für Grundstücke, die zugunsten der Beklagten für den Bau von Bundeswehr-Kasernen enteignet worden sind.

Der Kläger Otto M. war Eigentümer des Grundstücks Parzelle Nr. 896 in Calw (3087 qm). Durch notarielle Verträge vom 28. August 1957 kauften er und seine Ehefrau, die Klägerin Erika M., drei benachbarte Grundstücke dazu, nämlich die Parzelle Nr. 895 (6305 qm) um 25.000,- DM (4,03 DM je qm), Nr. 894 (3012 qm) um 12.700,- DM (4,22 DM je qm) und Nr. 899 (1309 qm) um 5.236,- DM (4,- DM je qm).

Am 7. Februar 1958 genehmigte das Landwirtschaftsgericht C. die Kaufverträge nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45. Die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz wurde versagt; ihre Notwendigkeit entfiel jedoch dadurch, daß

- 3 -

dieses Gesetz mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 außer Kraft trat (§§ 186 Abs. 1 Nr. 10, 189 Abs. 1 BBauG). Im Grundbuch wurden die Kaufverträge nicht vollzogen.

Am 11. Juli 1959 war das Enteignungsverfahren auf Grund des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957 (BGBl I 134) - LBG - eingeleitet worden. Durch Beschluß vom 4. September 1959 wies die Enteignungsbehörde die Beklagte vorzeitig in den Besitz der vier Grundstücke ein. Die Besitzeinweisung wurde am 25. September 1959 wirksam. Durch Beschluß vom 10 Juli 1961 wurden die Grundstücke zugunsten der Beklagten enteignet (Teil A des Beschlusses) und in Teil B die Entschädigung auf 6,- DM je qm festgesetzt; als Entschädigungsberechtigte waren bezüglich der zugekauften Parzellen deren Eigentümer, also die Verkäufer, benannt. Teil A des Beschlusses ist rechtskräftig geworden; die Mitteilung hiervon ist den Klägern am 20. November 1961 zugestellt worden.

Mit der am 19. Januar 1962 beim Landgericht eingelaufenen, am 25. Januar 1962 der Beklagten zugestellten Klage haben die Kläger die Festsetzung der Höhe der Entschädigung hinsichtlich aller vier Grundstücke angefochten; sie hatten sich die Rechte der Verkäufer durch notariellen Vertrag abtreten lassen.

Die Kläger haben vorgetragen: Für die Festsetzung des Verkehrswertes der entzogenen Grundstücke könnten die im Enteignungsbeschluß genannten Vergleichsgrundstücke nicht herangezogen werden. Die entzogenen Grundstücke lägen inmitten eines von der Stadt C ■■■■ damals geplant gewesenen Industriegebietes an hervorragender Stelle, nämlich unmittelbar an ein geplant gewesenes Fernstraßendreieck angrenzend. Die Grundstücke seien



daher für die geplante Verlegung und Erweiterung des Transports- und Bauunternehmens der Kläger geradezu ideal gelegen gewesen. Nunmehr hätten sie mit ihrem Betrieb auf ihren wesentlich ungünstiger gelegenen Grundstücken in A [REDACTED] verbleiben müssen. Wegen der dortigen Beengung hätten sie zur Erweiterung ihres Betriebsgeländes in den Jahren 1960 und 1961 die Parzellen 203 und 304 dort hinzukaufen müssen zu einem Preis von 10,- DM und 12,75 DM pro qm. Dieses Ersatzgelände sei aber schon deshalb wesentlich ungünstiger, weil es sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft ihres bisherigen Betriebsgeländes befinde. Für Industriegebiete in der Markung C [REDACTED] müsse mindestens 18,- DM pro qm bezahlt werden, deshalb hätten auch die Kläger Anspruch auf diesen Preis.

Die Kläger haben im ersten Rechtszug beantragt festzustellen, daß die Beklagte an den Kläger einen weiteren Betrag von 37.044 DM nebst Zinsen und an beide Kläger einen weiteren Entschädigungsbetrag von 127.512 DM nebst Zinsen zu bezahlen habe, hilfsweise festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, anstelle von 6,- DM pro qm (wie im Enteignungsbeschluß) 18,- DM nebst Zinsen zu bezahlen.

Die Beklagte hat beantragt die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Berufung haben die Kläger nur noch beantragt festzustellen, daß die Beklagte an den Kläger einen weiteren Betrag von 24.696,- DM, und an beide Kläger zusammen einen weiteren Betrag von 85.008,- DM jeweils nebst Zinsen zu bezahlen habe, hilfsweise festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, anstelle von 6,- DM pro qm nunmehr 14,- DM pro qm nebst Zinsen zu zahlen.

Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, als weitere Entschädigung an den klagenden Ehemann 14.817,60 DM und an beide Kläger zusammen 51.004,80 DM nebst Zinsen zu bezahlen. Die weitergehende Berufung hat es zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach § 17 Abs. 3 LBG ist für die Bemessung der für ein enteignetes Grundstück zu zahlenden Entschädigung regelmäßig der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem der Enteignungsbeschuß erlassen wird; in dem hier vorliegenden Falle der vorzeitigen Besitz-einweisung ist jedoch der Zustand in dem Zeitpunkt entscheidend, in dem die Besitzeinweisung wirksam wird (§ 39 Abs. 1 Nr. 5 LBG). Das Berufungsgericht führt aus, diese Zeitpunkte seien bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung nur maßgebend, soweit der Zustand des enteigneten Grundstückes in Betracht komme. Hinsichtlich der Preisverhältnisse müsse jedoch auf einen der Auszahlung der Entschädigung möglichst naheliegenden Zeitpunkt abgestellt werden, nämlich grundsätzlich auf den der Festsetzung der Entschädigung, gegebenenfalls - worauf unten noch einzugehen sein wird - auf den der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz, da die Enteignungsentschädigung den Betroffenen den Erwerb eines entsprechenden Grundstückes ermöglichen solle. Damit folgt das Berufungsgericht der ständigen Rechtsprechung des

erkennenden Senats in Enteignungssachen (BGHZ 7, 96, 103; 14, 106, 108; 25, 225, 230; 26, 373, 374; 26, 180; 30, 281, 283). Für die Enteignungen, die auf Grund des Landbeschaffungsgesetzes erfolgen, gilt entgegen der Ansicht der Revision nichts anderes. Das hat der erkennende Senat in seinem in der Zwischenzeit ergangenen Urteil vom 27. April 1964 - III ZR 136/63 - S. 9, 10 = WM 1964, 968 entschieden. Es besteht kein Anlaß, hiervon abzugehen.

Bei der Ermittlung des Entschädigungsbetrages (§ 18 LBG) ist also hinsichtlich des Zustandes der Grundstücke auf den Zeitpunkt der Wirksamkeit der Besitzweisung abzustellen (25. September 1959), hinsichtlich der Preisverhältnisse auf den Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung (Juli 1961).

Etwas anderes ergibt sich entgegen der Ansicht der Revision auch nicht daraus, daß die Beklagte nach ihrem Vortrag bei den Verhandlungen vor der Enteignungsbehörde am 13. Januar 1960 einen Preis von 4,50 DM je qm geboten hat. Zwar bleiben nach § 95 Abs. 1 Nr. 2 BBauG bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung Wertänderungen unberücksichtigt, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Enteignungsbegünstigten mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können. Im Landbeschaffungsgesetz fehlt eine entsprechende Vorschrift. Es bedarf indessen keiner Prüfung, ob die genannte Bestimmung einen allgemeinen, auch im Anwendungsbereich des Landbeschaffungsgesetzes zu berücksichtigenden Rechtsgedanken enthält. Denn das Berufungsgericht stellt fest, daß das Angebot von 4,50 DM nicht angemessen gewesen sei, wie sich schon aus der im Enteignungsbeschluß festgesetzten, auf die Verhältnisse des Jahres 1959 abgestellten Entschädigung

von 6,- DM je qm ergebe. Diese Feststellung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision hat nicht aufgezeigt, daß sie etwa auf der Nichtberücksichtigung wesentlicher Umstände beruhe. Die Tatsache, daß die Beklagte im Jahre 1959 Grundstücke freihändig zu niedrigeren Preisen erwerben konnte als zu 4,50 DM je qm, zwang nicht zu dem Schluß, dieser Preis sei auch für die Grundstücke der Kläger angemessen. Gegen eine solche Argumentation sprechen schon die von den Klägern im Jahre 1957 bei einem niedrigeren allgemeinen Preisstand angelegten Preise, die wenig unter dem Betrage von 4,50 DM je qm liegen und ihm bei Hinzurechnung der Erwerbskosten (Gebühren für Beurkundung, Genehmigungen und Umschreibung, Grunderwerbssteuer) mindestens sehr nahe gekommen wären, sowie die unstreitig gewordene Tatsache, daß die Stadt C. ein in der Gemarkung S. gelegenes, den Grundstücken der Kläger benachbartes Grundstück Ende 1957 um 6,40 DM je qm gekauft hat.

Es liegt deshalb kein Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht von den Preisverhältnissen im Juli 1961 ausgegangen ist und nicht auf die von der Beklagten bei freihändigen Grundstückskäufen im Jahre 1959 gezahlten Preise abgestellt hat.

Es besteht auch kein Grund, die Sache gemäß Art. 100 GG dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen, wie dies die Revision für erforderlich erachtet; die Bestimmung des § 17 Abs. 3 LBG verstößt so, wie sie vom Berufungsgericht und vom erkennenden Senat ausgelegt wird, nicht gegen Art. 14 GG; sie entspricht vielmehr in dieser Auslegung gerade den dort aufgestellten Erfordernissen.

II.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt: Die enteigneten Grundstücke seien zwar nach dem von der Stadt C. vorgelegten Übersichtsplan nicht mehr in das als Industriegelände vorgesehene Gebiet gefallen. Der Senat sei jedoch der Überzeugung, daß die auf diesem Plane an der maßgebenden Stelle eingezeichnete Grenze des Industriegebietes nicht als endgültige Grenze anzusehen sei. Einmal seien "die Planer am dortigen Randgebiet der Übersichtskarte mit ihrer planerischen Überlegung offensichtlich am Ende gewesen", was sich schon daraus ergebe, daß an der in Betracht kommenden Stelle die Parzellengrenzen schon nicht mehr eingezeichnet seien. Darüber hinaus habe der Augenschein ergeben, daß die entzogenen Grundstücke für die Landwirtschaft wenig, für die Industrie aber sehr gut geeignet seien. Der Senat sei deshalb der Überzeugung, daß auch die Grundstücke der Kläger in das dort vorgesehene Industriegebiet einbezogen worden wären, wenn sie nicht für den Kasernenbau in Anspruch genommen wären. Die Grundstücke seien daher als Industrieerwartungsland anzusprechen.

Im Ergebnis ohne Erfolg macht die Revision geltend, das Berufungsgericht habe das Gelände zu Unrecht als Industrieerwartungsland gewertet. Wie der erkennende Senat in ständiger Rechtsprechung und insbesondere eingehend in seinem Urteil BGHZ 39, 198 ausgeführt hat, kommt es für die Entschädigung enteigneter Grundstücke darauf an, wie sie im Geschäftsverkehr bewertet werden; das folgt notwendig daraus, daß die Entschädigung den Enteigneten in die Lage versetzen soll, sich entsprechenden Ersatz für das enteignete Grundstück zu beschaffen.

Es kommt daher für die Bewertung auf alle Umstände an, die im Grundstücksverkehr bei der Preisbildung eine Rolle spielen. Deshalb muß nicht nur in Betracht gezogen werden, wie die Grundstücke in dem für die Beurteilung ihres Zustandes maßgebenden Zeitpunkt, hier dem Tage der Wirksamkeit der Besitzeinweisung, dem 25. September 1959, genutzt worden sind, sondern auch, welche künftigen Nutzungsmöglichkeiten sich in diesem Zeitpunkt darbieten, die im Grundstücksverkehr werterhöhend wirken. Das Berufungsgericht hat auf Grund seiner insoweit nicht angegriffenen und der Nachprüfung des Revisionsgerichts entzogenen Beweiswürdigung festgestellt, daß die enteigneten Grundstücke ohne den Kasernenbau in das vorgesehene Industriegelände einbezogen worden wären. Im Grundstücksverkehr wird Gelände, auf dem sich in naher Zeit industrielle oder sonstige gewerbliche Betriebe ansiedeln können, erfahrungsgemäß erheblich höher bewertet als solches, bei dem mit anderer als landwirtschaftlicher Nutzung nicht gerechnet werden kann. Dabei tritt eine Werterhöhung nicht erst dann ein, wenn das Gebiet bereits als Industriegelände erschlossen ist. Vielmehr gilt hier für die Entwicklung vom Acker- zum Industrieland das entsprechend, was der erkennende Senat in der angeführten Entscheidung für die Entwicklung vom Acker- zum Bauland ausgeführt hat: Bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, von denen zu erwarten ist, daß sie in naher Zukunft für Industriebetriebe benutzt werden können, werden vom Verkehr zwar nicht so hoch bewertet wie bereits erschlossenes, d.h. an das Verkehrsnetz und die Versorgungsleitungen angeschlossenes, in der Planung der zuständigen Gebietskörperschaft für Industrieansiedlung vorgesehenes Gelände, aber höher als reines Ackerland; sie gehören einer

Zwischenstufe an. Das Berufungsgericht hat diese Stufe mit dem vom Gesetz nicht verwendeten Ausdruck "Industrienerwartungsland" bezeichnet. Daraus kann indessen die Revision nichts für sich herleiten; wie bereits in jenem Urteil ausgeführt ist. Entscheidend ist, daß das Berufungsgericht die tatsächlichen Voraussetzungen festgestellt hat, die dazu führen, die enteigneten Grundstücke höher als reines Ackerland zu bewerten.

Dieser Bewertung steht auch nicht, wie die Revision weiter geltend macht, entgegen, daß die Grundstücke nicht in einem Plan der Stadt C [REDACTED] als Industriegelände ausgewiesen waren. Hierauf kommt es angesichts der Feststellung, daß sie in das vorgesehene Industriegelände einbezogen worden wären, nicht an.

III.

1) Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt:

Nach der Auskunft der Stadt C [REDACTED] seien konkrete Verkäufe entsprechenden Industrienerwartungslandes im Jahre 1961 in C [REDACTED] nicht getätigt worden. Daß die Firma B [REDACTED] den Klägern nach ihrem Vortrag für die entzogenen Grundstücke 15,- DM je qm geboten habe, sei für die Bemessung der Entschädigung unbeachtlich; weil es sich um einen auf besonderen Umständen beruhenden Liebhaberpreis gehandelt habe. Andererseits seien auch die Preise, die die Beklagte beim freihändigen Erwerb benachbarter Grundstücke bezahlt habe, zu Vergleichszwecken nicht geeignet. Nach der Aufhebung des Preisstops seien die Grundstückspreise allgemein sprunghaft in die Höhe gegangen. Wenn auch beim freihändigen Erwerb im Rahmen der Landbeschaffung für Aufgaben der

Verteidigung der Preisstop nicht gegolten habe, so habe sich doch das niedrigere Preisniveau vor Aufhebung des Preisstops bei den Ankäufen durch die Beklagte preismindernd ausgewirkt. Zu dem für die Wertfestsetzung hier maßgeblichen Zeitpunkt 1961 sei jedoch der Preisstop für unbebaute Grundstücke allgemein aufgehoben gewesen und deshalb das entsprechend höhere Preisniveau maßgebend. Es seien daher als Anhaltspunkt die Käufe der Kläger im nahegelegenen Althengstett in den Jahren 1960 und 1961 zum Vergleich heranzuziehen. Die Kläger hätten dort 1960 10,- DM pro qm und 1961 ca. 13,- DM pro qm bezahlt. Wohl sei die Lage der entzogenen Grundstücke insgesamt etwas günstiger als die der Grundstücke in A [REDACTED]. Andererseits grenzten die dort erworbenen Grundstücke unmittelbar an das schon erschlossene Betriebsgrundstück der Kläger an und seien danach ohne jeden Flächenabzug praktisch baureife und erschlossene Grundstücke. Für die entzogenen Grundstücke habe dagegen noch nicht einmal ein Bebauungsplan bestanden. Auch wenn, was wahrscheinlich sei, vor Aufstellung des Bebauungsplanes - mit Sondererlaubnis - hätte gebaut werden können, wären hohe zusätzliche Kosten insbesondere für einen Zufahrtsweg entstanden. Bei der Erschließung des Geländes wären große Teile der entzogenen Grundstücke als Straßenland in Anspruch genommen und weitere erhebliche Teile entlang der Straße mit Bauverbot belegt worden. Auch hätten von den Klägern noch die ganz erheblichen Erschließungskosten und Anliegerbeiträge aufgebracht werden müssen. Unter diesen Umständen schätze der Senat den Verkehrswert für die entzogenen Grundstücke zum maßgeblichen Zeitpunkt - Juli 1961 - auf 10,- DM pro qm.

Sei aber sonach die Entschädigung zu niedrig festgesetzt worden, so sei der für die Neufestsetzung maßgebende Zeitpunkt nicht 1961, sondern der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung, und zwar hier vor dem Oberlandesgericht, nachdem auch das Landgericht keine angemessene Entschädigung festgesetzt habe.

Nach der Auskunft der Stadt Calw sei entsprechendes Industrieerwartungsland auch 1963 in C nicht gehandelt worden, so daß konkrete Verkäufe nicht herangezogen werden könnten. Für eine Schätzung auf Grund der allgemeinen Preisbewegungen auf dem Grundstücksmarkt in vergleichbaren Industriegemeinden in ähnlicher Entfernung von der Landeshauptstadt wie C sei der erkennende Senat auf Grund seiner umfangreichen Erfahrung selbst sachverständig. Er wisse daher, daß in weiterer Entfernung vom Ballungszentrum S die zur Zeit der Aufhebung des Preisstops stürmische Aufwärtsentwicklung der Grundstückspreise gerade auch auf dem Industriesektor (Nachlassen der Investitionstätigkeit) sich in den letzten beiden Jahren erheblich abgeflacht habe. Der Senat schätze den Verkehrswert der entzogenen Grundstücke für 1963 auf 12,- DM pro qm.

Da nun jedoch die Kläger die festgesetzte Enteignungsentschädigung schon 1961 erhalten hätten, sei dieser bereits erhaltene Betrag nicht einfach an der neufestzusetzenden Entschädigung abzuziehen, sondern es sei festzustellen, wieviele Quadratmeter des entzogenen Landes durch die bereits erhaltene Entschädigung (entsprechend dem neufestgesetzten qm-Preis von 10,- DM) bereits angemessen entschädigt seien. Die zusätzlich zu gewährende Entschädigung ergebe sich dann aus der

verbliebenen qm-Zahl mal festgesetzter Entschädigung (Wert 1963: 12,- DM pro qm).

Durch die ausbezahlte Entschädigung seien den Klägern, soweit sie gemeinsam Ansprüche aus abgetretenem Recht geltend machten, 6.375,6 qm zum Preise von 10,- DM angemessen entschädigt worden, verbleibende 4.250,4 qm müßten zum Preis von 12,- DM pro qm noch entschädigt werden. Dies ergebe 51.004,80 DM. Dem Kläger Ziff. 1 seien 1.852,2 qm angemessen entschädigt worden. Verbleibende 1.234,8 qm zu 12,- DM ergäben 14.817,60 DM.

2) Auch gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision der Beklagten ohne Erfolg.

a) Es kann dahingestellt bleiben, ob im Falle einer Enteignungsentschädigung die entsprechende Anwendung des Grundgedankens des § 254 BGB in Betracht kommt, wie die Revision meint, und unter welchen Voraussetzungen. Auf jeden Fall wäre es Sache der Beklagten gewesen, vorzutragen und zu beweisen, daß die Kläger anderweit ihren Zwecken entsprechende und den entzogenen gleichwertige Grundstücke im maßgebenden Zeitpunkt - Juli 1961 - zu niedrigeren Preisen als 10,- DM hätten erwerben können. Das ist nicht geschehen. Es liegt deshalb kein Rechtsverstoß darin, daß das Berufungsgericht nicht ausdrücklich erörtert, ob in der fraglichen Zeit entsprechendes Gelände als Ackerland zu erwerben gewesen wäre und ob die Kläger deshalb verpflichtet waren, sich billigere Ersatzgrundstücke zu beschaffen.

b) Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft bei der Bemessung der Entschädigung die Preise zum Vergleich herangezogen, die die Kläger für die neben ihrem Betriebssitz in A [REDACTED] liegen-

den, bereits erschlossenen Grundstücke bezahlt haben. Auch damit dringt die Revision nicht durch. Wohl können die Preise unerschlossener und bereits erschlossener Grundstücke nicht ohne Berücksichtigung dieses Unterschiedes miteinander verglichen werden. In diesem Fehler ist das Berufungsgericht aber nicht verfallen. Es hat vielmehr zuerst geprüft, ob andere Vergleichsmöglichkeiten bestünden, und die Käufe der Kläger in A [REDACTED] nur deshalb zum Vergleich herangezogen, weil es andere zum Vergleiche besser geeignete Grundstücksgeschäfte nicht hat feststellen können. In diesem Zusammenhange rügt die Revision nicht, daß das Berufungsgericht etwas übersehen habe; sie verweist nur auf die freihändigen Grundstückskäufe der Beklagten, mit diesen hat sich das Berufungsgericht jedoch auseinandergesetzt. Das Berufungsgericht hat auch berücksichtigt, daß es sich bei den Grundstücken in A [REDACTED] um unmittelbar neben dem Betriebsgrundstück der Kläger liegende, ohne jeden Flächenabzug praktisch baureife und erschlossene Grundstücke handelt, und daß andererseits für die entzogenen Grundstücke noch nicht einmal ein Bebauungsplan bestand, ihre Erschließung hohe Kosten verursacht hätte und ein erheblicher Teil der Fläche als Straßenbauland hätte abgetreten werden müssen oder nicht hätte bebaut werden dürfen. Das Berufungsgericht hat deshalb den Wert der enteigneten Grundstücke für den Juli 1961 nicht unerheblich niedriger angesetzt als den Preis, den die Kläger für das im selben Jahre gekaufte Grundstück in A [REDACTED] bezahlt haben, nämlich auf 10,- DM gegenüber fast 13,- DM je qm. Dieser Unterschied mag geringer sein als der, der zwischen den Preisen für erschlossenes und nichterschlossenes Gelände normalerweise besteht. Das Berufungsgericht hat aber hervor-

gehoben, daß die entzogenen Grundstücke im ganzen etwas günstiger liegen als die in A [REDACTED]. Die Ermittlung des angemessenen Preises, die es nach § 287 ZPO vorgenommen hat, ist Teil der dem Tatrichter obliegenden Tatsachenwürdigung und kann vom Revisionsrichter nur daraufhin überprüft werden, ob alle wesentlichen Umstände beachtet und die Verfahrensregeln, die Denkgesetze und Erfahrungssätze nicht verletzt sind. Der verhältnismäßig geringe Abschlag, den das Berufungsgericht beim Preise der enteigneten, und erschlossenen Grundstücke gegenüber dem der bereits erschlossenen Grundstücke in Althengstett angesetzt hat, reicht unter den aufgezeigten Umständen nicht aus, einen Verstoß gegen einen Erfahrungssatz festzustellen.

c) Nach der ständigen, oben bereits angeführten Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. weiter auch BGHZ 41, 385) ist in Zeiten steigender Preise die Enteignungsschädigung dann, wenn sie wie hier von der Verwaltung zu niedrig festgesetzt war und es zum Rechtsstreit gekommen ist, nach den Preisverhältnissen im Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung zu bemessen. Dabei sind aber früher geleistete Zahlungen nicht ziffernmäßig, sondern verhältnismäßig zu berücksichtigen (BGHZ 26, 373, 377), d.h. es ist zu prüfen, welche Entschädigung im Zeitpunkt der Zahlung angemessen gewesen und welcher Teil dieser Entschädigung durch die Zahlung getilgt worden ist; nur hinsichtlich des Restbetrages ist die Preissteigerung zu berücksichtigen. Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht zutreffend angewendet. Die Angriffe, die die Revision in diesem Zusammenhange erhebt, scheitern daran, daß die Verwaltungsbehörde die Enteignungsschädigung nach den durch die Revision nicht erschütterten

Feststellungen des Berufungsgerichts erheblich zu niedrig festgesetzt hatte; damit sind die Voraussetzungen erfüllt, von denen der erkennende Senat die Berücksichtigung der Preissteigerung abhängig gemacht hat.

Danach erweist sich die Revision der Beklagten als unbegründet.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Bundesrichter Dr. Beyer ist
beurlaubt und ortsabwesend;
er ist an der Leistung der
Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm

Keßler

Dr. Reinhardt