

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: ja

BaulandbeschaffungsG v. 3. August 1953, BGBl I 720, § 43 Abs.4;

Die Vorlegung einer Revision an den Bundesgerichtshof wegen einer grundsätzlichen Rechtsfrage ist nicht erst dann zulässig, wenn nach der Ansicht des vorlegenden Gerichts auf der Entscheidung dieser Frage die für notwendig erachtete Aufhebung des angefochtenen Urteils beruhen würde, sondern es genügt, wenn das Landgericht mit hoher Wahrscheinlichkeit im weiteren Verfahren über diese Frage wird entscheiden müssen.

BaulandbeschaffungsG v. 3. August 1953, BGBl I 720, § 10 Abs.1; GG Art. 14 Ed

Als Enteignungsentschädigung kommt regelmäßig der gemeine Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung in Betracht.

Bei preisgebundenen Grundstücken ist der Wertermittlung der "wirkliche" Preis zu Grunde zu legen, der sich u. a. dadurch gebildet hat, daß die Preisbehörden neben dem vereinbarten Entgelt für den Grund und Boden erkennbar überhöhte Vergütungen für Aufwuchs, Aufbauten, dem Grundstück zugehörige Rechte usw. geduldet haben.

BGH, Urt. v. 30. November 1959 - III ZR 130/59 - OLG Frankfurt am
Mair

III ZR 130/59

Verkündet
am 30.11.1959

_____, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In der Baulandsache

betreffend das in W_____ gelegene Grundstück Distrikt "We_____
_____", Flur 09, Flurstück 20-30, verzeichnet im Grundbuch
von W_____ (Außen) Band 01 Blatt 013,

Beteiligte:

- 1) Witwe Elisabeth Paula K_____, geb. B_____, W_____, A_____
_____-straße _____,
- als alleinige Vorerbin des am 12. Juli 1958 verstorbenen
Landwirts Heinrich K_____ -
Antragstellerin auf gerichtliche Entscheidung und
Revisionsführerin
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____ -
- 2) Stadt W_____, vertreten durch den Magistrat,
Enteignungsbegünstigte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____ -
- 3) Regierungspräsident in W_____
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. Hußia

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten Witwe K_____ wird das
Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts in
Wiesbaden vom 3. November 1958, soweit der Antrag der
Witwe K_____ abgewiesen und über die Kosten entschieden
worden ist, aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszu-
ges - an das Landgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Landwirt Heinrich K. war Eigentümer eines in W., Distrikt "We.", Flur 9 (Flurstücke 2 - 3) gelegenen Grundstücks (Größe 7048 qm). Auf diesem Grundstück betrieb er vornehmlich Obstbau.

Die Stadt W. betreibt die bauliche Erschließung des Distrikts "We." für den sozialen Wohnungsbau. Hierzu benötigt sie auch das Grundstück des Landwirts K.. Der freihändige Erwerb des Grundstücks durch die Stadt scheiterte daran, daß sie - abgesehen von einer Aufwuchsschädigung - nur 3,50 DM pro Quadratmeter zahlen wollte, der Eigentümer aber einen Quadratmeterpreis von 5,50 DM verlangte. Daraufhin beantragte die Stadt W. die Enteignung des Grundstücks nach den Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes.

Der Regierungspräsident in W. als Enteignungsbehörde hat diesem Antrag durch Beschluß vom 3. Mai 1956 stattgegeben und die Entschädigung auf insgesamt 36.273 DM nebst 4 % Zinsen festgesetzt. Von diesem Betrage entfallen 24.668 DM (= 3,50 DM je Quadratmeter) auf den Grund und Boden und 11.605 DM auf den Aufwuchs und andere werterhöhende Anlagen. Mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat der Eigentümer eine anderweitige Festsetzung der Entschädigung auf 50.369 DM und des Zinssatzes auf 6 % jährlich begehrt; er wendet sich nicht gegen die Höhe der Aufwuchsschädigung, verlangt jedoch eine nach einem Quadratmeterpreis von 5,50 DM berechnete Bodenentschädigung.



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



Während des Verfahrens ist der Eigentümer Heinrich K. verstorben. Seine Witwe Elisabeth Paula geb. B. hat als alleinige Vorerbin das Verfahren fortgesetzt.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme durch Urteil vom 3. November 1958 den im Enteignungsbeschluß bestimmten Zinssatz von 4 % auf 6 % jährlich erhöht; im übrigen hat es den Antrag des Eigentümers zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Witwe K., mit der sie den bisherigen Antrag auf Erhöhung der Bodenentschädigung weiter verfolgt. Die Stadt W. bittet, die Revision zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Revision gemäß § 43 Abs. 4 BaulBeschG dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

Entscheidungsgründe:

I.

Veranlassung zur Vorlegung der Revision haben dem Oberlandesgericht die Fragen gegeben,

"ob die Entschädigung nach § 10 Abs. 2 BaulBeschG den im Zeitpunkt der Enteignung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preis (gemeiner Wert) nicht übersteigen darf und ob Wertverhältnisse der fraglichen Grundstücke unberücksichtigt bleiben, die durch die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung oder die Aussicht hierauf entstanden sind, oder

ob die Entschädigung nach § 10 Abs. 2 BaulBeschG bei fortschreitenden Preissteigerungen nach dem gemeinen Wert im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung zu bemessen ist."

Nach § 43 Abs. 4 BaulBeschG ist die Vorlegung einer Revision an den Bundesgerichtshof nur zulässig, wenn "das Oberlandesgericht bei der Auslegung einer Bestimmung dieses Gesetzes eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu entscheiden hat". Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Denn die Rechtsfragen, deren Bedeutung über den Einzelfall hinausgeht, ergeben sich bei der Auslegung von Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes (vgl. BGHZ 26, 200); auch ist über sie "zu entscheiden".

Über eine grundsätzliche Rechtsfrage ist im Sinne des § 43 Abs. 4 BaulBeschG nicht nur dann "zu entscheiden", wenn über sie verbindlich befunden werden muß, also die Beantwortung dieser Frage zu den tragenden Gründen der zu treffenden Entscheidung gehört. Zwar würde eine derartige Auslegung des Begriffes "entscheiden" den Grundsätzen entsprechen, die von der Rechtsprechung zu den eine Vorlegungspflicht enthaltenden Bestimmungen der §§ 121 GVG, 28 FGG, 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG entwickelt worden sind (vgl. dazu BGHZ 21, 234; BGH NJW 1953, 36; 1954, 1933). Jedoch würde man, wenn man auch im Rahmen des Baulandbeschaffungsverfahrens in jedem Fall nur unter diesen - engen - Voraussetzungen die Vorlegung der Revision wegen einer grundsätzlichen Rechtsfrage für zulässig erachten wollte, den Besonderheiten des gerichtlichen Verfahrens nach dem Baulandbeschaffungsgesetz nicht gerecht. Die Bestimmung des § 43 Abs. 4 BaulBeschG darf nicht allein unter dem Gesichtspunkt der Vereinheitlichung der Rechtsprechung betrachtet, sondern es muß bei der Auslegung dieser Vorschrift vor allem die Absicht des Gesetzgebers, das gerichtliche Verfahren möglichst zu beschleunigen, berücksichtigt werden. Diese das gesamte Verfahren beherrschende Zielsetzung hat insbesondere ihren Ausdruck gefunden in einer Verkürzung der sonst üblichen Fristen (§§ 32 Abs. 2 und 43 Abs. 5 BaulBeschG) und in der Beschränkung des Rechtsmittelweges.

Es ist daher geboten, von "entscheiden" im Sinne des § 43 Abs. 4 BaulBeschG nicht nur dann zu sprechen, wenn die Rechtsfrage - nach der insoweit für den Bundesgerichtshof grundsätzlich maßgebenden Auffassung des Oberlandesgerichts - zu den tragenden Gründen des zu treffenden Erkenntnisses gehört. Vielmehr hat das Oberlandesgericht auch dann "eine Rechtsfrage . . . zu entscheiden", wenn zwar auf ihr bei einer Aufhebung des landgerichtlichen Urteils die Entscheidung des Revisionsgerichts nicht beruht, das Landgericht sich jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit im weiteren Verlauf des Verfahrens mit dieser Frage wird auseinandersetzen müssen und es deshalb im Interesse einer unverzügerten Erledigung des Rechtsstreits sinnvoll ist, wenn das Revisionsgericht auch bereits zu dieser Frage Stellung nimmt.

So gesehen bestehen gegen die Zulässigkeit der Vorlegung der Revision keine Bedenken. Nach der Ansicht des Oberlandesgerichts in seinem Vorlegungsbeschluß würde zwar die Aufhebung des angefochtenen Urteils nicht auf einer unrichtigen oder unterlassenen Entscheidung der Frage des maßgeblichen Zeitpunktes für die Wertermittlung eines Grundstücks bei unrichtiger Festsetzung der Entschädigung durch die Enteignungsbehörde in Zeiten mit steigender Preistendenz beruhen. Zu dieser Frage wird jedoch das Landgericht im weiteren Verlauf des Verfahrens mit hoher Wahrscheinlichkeit Stellung nehmen müssen.

II.

Das Landgericht ist bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung von dem Stopppreis des Grundstücks am 17. Oktober 1936 ausgegangen. Es hat hierzu im einzelnen ausgeführt:

Nach den von der Grundstückspreisbehörde der Stadt W[REDACTED] angegebenen Kaufpreisen über Grundstückskäufe aus den Jahren 1934 - 36 habe der Verkehrswert des enteigneten Grundstücks am 17. Oktober 1936 pro Quadratmeter 1,20 RM betragen. Dabei sei es unerheblich, ob das Grundstück des Eigentümers als Baurohland anzusehen gewesen sei, denn die Vergleichsgrundstücke hätten die gleichen Voraussetzungen geboten. Zu berücksichtigen seien weiterhin die Änderungen der Wertverhältnisse seit dem 17. Oktober 1936, insbesondere die Abnahme der Kaufkraft. Diese komme in den Güterpreisindizes zum Ausdruck. Zwar lasse sich für unbebaute Grundstücke ein besonderer Index nicht feststellen. Jedoch könne hier zu Gunsten der Klägerin der am stärksten, nämlich von 1936 bis Mai 1956 um 156 % gestiegene Index für den Wohnungsbau der Entschädigungsrechnung zu Grunde gelegt werden, ohne daß dadurch die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung als unrichtig erscheine. Denn es ergebe sich als Entschädigung für den Boden ein Quadratmeterpreis von 3,07 DM. Da weitere Änderungen der Wertverhältnisse nicht ersichtlich seien, im übrigen auch - soweit nach dem 17. Oktober 1936 eingetreten - nach § 10 Abs. 1 Satz 2 BaulBeschG nicht berücksichtigt werden dürften, sei die von der Enteignungsbehörde nach einem Quadratmeterpreis von 3,50 DM berechnete Entschädigung als angemessen zu betrachten.

Die gegen diese Ausführungen gerichteten Revisionsangriffe sind im wesentlichen begründet.

Zur Frage der Ermittlung der "richtigen Entschädigung" nach dem Baulandbeschaffungsgesetz ist vorweg zu bemerken:

Der allgemeine Grundsatz für die Bemessung der Entschädigung ist in § 9 Abs. 1 BaulBeschG enthalten. Dort heißt es: "Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen". Diese Bestimmung entspricht fast wörtlich der Regelung des Art. 14 Abs. 3 GG. In allen Zweifelsfällen können daher zur Auslegung die zu Art. 14 Abs. 3 GG entwickelten Grundsätze herangezogen werden, soweit das Baulandbeschaffungsgesetz nicht etwas anderes anordnet.

Bei der Ermittlung des Wertes eines von der Enteignung betroffenen Grundstücks ist nach § 10 Abs. 1 Satz 1 BaulBeschG von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936 auszugehen. Unter dem "Wert" eines Grundstücks ist der reine Bodenwert ohne Aufbauten usw. zu verstehen. Unter den "Wertverhältnissen" eines Grundstücks sind alle Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (wie die Lage des Grundstücks, aber auch Baulust, Knappheit von Baugelände, Abnahme der Kaufkraft usw.) zu begreifen, die den realen Wert eines Grundstücks bestimmen. Aus allen diesen Faktoren, die in ihrer Gesamtheit die "Wertverhältnisse" ausmachen, bildet sich der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück zu erzielende Preis (gemeiner Wert). Diese Erwägungen zeigen, daß sich auch die Änderungen in den Wertverhältnissen seit dem 17. Oktober 1936 in dem veränderten gemeinen Wert des Grundstücks niederschlagen müssen. Der gebotenen Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse wird der Richter mithin dadurch gerecht, daß er den gemeinen Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung feststellt. Auf diese Weise ist es möglich, die Faktoren, die an einer Veränderung der Wertverhältnisse mitgewirkt haben, zu berücksichtigen, ohne daß eine ins einzelne gehende Bestimmung dieser Faktoren notwendig ist.

Dieser Weg ist zwar dann nicht gangbar, wenn seit dem 18. Oktober 1936 Werterhöhungen des Grundstücks eingetreten sind, die durch die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung oder der Aussicht hierauf entstanden sind, ohne daß der Eigentümer für diese Werterhöhungen Kapital oder Arbeit aufgewendet hat. Denn diese Werterhöhungen sollen nach § 10 Abs. 1 Satz 2 BaulBeschG außer Betracht bleiben. In einem solchen Falle käme daher - die Gültigkeit der zur Erörterung stehenden Gesetzesbestimmung vorausgesetzt - als Entschädigung in der Regel der gemeine Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung abzüglich der erst nach dem Stichtag durch die Möglichkeit einer Nutzungsänderung im Zeitpunkt der Enteignung eingetretenen Werterhöhung in Betracht. Denn nur die durch die Möglichkeit einer Nutzungsänderung oder die Aussicht hierauf eingetretene Änderung der Wertverhältnisse - die sog. unverdiente Bodenrente -, nicht dagegen alle anderen Änderungen der Wertverhältnisse will der Gesetzgeber unberücksichtigt wissen. Die in diesem Zusammenhang sich ergebende Frage, ob die "Abschöpfung" der unverdienten Bodenrente gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG oder den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG verstößt, braucht hier nicht entschieden zu werden. Denn nach der Behauptung des Eigentümers hat das enteignete Grundstück die Eigenschaft als Baurohland schon vor dem 18. Oktober 1936 besessen. Ist das der Fall, dann ist die durch diese Eigenschaft des Grundstücks gegebene Möglichkeit einer Änderung seiner bisherigen Nutzung - weil schon am 17. Oktober 1936 vorhanden - bei der Feststellung des gemeinen Wertes zu berücksichtigen.

Die Auffassung, daß in der Regel demnach der gemeine Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung als Entschädigung in Betracht kommt, steht auch nicht mit der Bestimmung des Abs. 2 des § 10 BaulBeschG in Widerspruch.

Zwar läßt der Wortlaut dieser Bestimmung die Schlußfolgerung möglich erscheinen, der Gesetzgeber sei davon ausgegangen, daß in der Regel die nach § 10 Abs. 1 BaulBeschG zu ermittelnde Entschädigung unter dem gemeinen Wert des enteigneten Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung liegen werde. Das ist aber in Wirklichkeit, wie aus dem in § 9 Abs. 1 BaulBeschG niedergelegten allgemeinen Entschädigungsgrundsatz zu entnehmen ist, nicht der Fall gewesen. Ein Unterschreiten dieses Wertes kann nur dann in Betracht kommen, wenn bestimmte, oben angeführte Werterhöhungen eines Grundstücks bei der Wertermittlung sollten unberücksichtigt bleiben dürfen. Im wesentlichen stellt die Bestimmung des Abs. 2 des § 10 BaulBeschG lediglich klar, daß nicht ein voller Schadensersatz für den Eigentumsentzug gewährt wird, sondern daß der gemeine Wert des entzogenen Gegenstandes zu entschädigen ist. Eine derartige Entschädigung entspricht der Regelung des Art. 14 Abs. 3 GG (vgl. die Zusammenstellung der Rechtsprechung des BGH in WM 1958 S. 1350 ff).

Hier ist noch weiter zu beachten, daß bei einem freiwilligen Verkauf das enteignete - unbebaute - Grundstück den Preisstopbestimmungen unterlegen haben würde. Diese Bestimmungen finden zwar auf die Entschädigung nach dem Baulandbeschaffungsgesetz keine Anwendung; vielmehr ist die Entschädigung allein nach § 10 BaulBeschG festzusetzen (vgl. Dittus-Zinkahn, Baulandbeschaffungsgesetz § 10 Anm. II 4 S. 228; Pathe BaulBeschG S. 85 ff; KG NJW 1956, 1358). Durch die im Zeitpunkt der Enteignung bestehenden Preisbestimmungen wird jedoch "der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis" beeinflusst; denn ein freier Grundstücksmarkt ist nicht vorhanden. Dies bedeutet zwar im Ergebnis eine Berücksichtigung der Preisvorschriften. Das läßt sich aber im Hinblick auf

den Begriff des gemeinen Wertes nicht vermeiden; denn dieser Wert ist von den bestehenden Preisbindungen abhängig (vgl. BGH Urt. vom 10. Februar 1958 - III ZR 153/56 = LM Nr. 1 zu Grundstücks-Preisstop-Aufhebungs-VO). Gegen die Berücksichtigung der Preisvorschriften bei der Ermittlung des gemeinen Wertes sind verfassungsrechtliche Bedenken nicht gegeben; denn diese Bestimmungen sind als soziale Eigentumsbindungen zulässig (BGHZ 13, 378). Das heißt aber nicht, daß hier in allen Fällen als gemeiner Wert der nach den Preisbestimmungen errechnete Höchstpreis in Betracht kommt. Vielmehr entspricht dem "im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis" stets derjenige Preis, der sich auf dem Grundstücksmarkt unter bewußter Duldung der Preisbehörden für die mit dem enteigneten Grundbesitz vergleichbaren Grundstücke gebildet hat, indem die Preisbehörden ihnen erkennbare überhöhte Vergütungen für Aufwuchs, Aufbauten oder mit dem Grundstück verbundene Rechte, die neben dem gesetzlich höchstzulässigen Bodenpreis vereinbart worden sind, nicht beanstandet haben. Denn diese Vergütungen sind, soweit sie überhöht waren, wirtschaftlich dem Preis für den Boden zuzurechnen. In dem Umfang, in dem dies unter Duldung der Preisbehörden geschehen ist, muß dies auch bei der Ermittlung des gemeinen Wertes berücksichtigt werden. Nur auf diese Weise wird - im gesetzlich zulässigen Rahmen - eine Berücksichtigung der Veränderungen in den Wertverhältnissen, wie § 10 Abs. 1 BaulBeschG vorschreibt, erreicht.

Daraus ergibt sich für den hier zu entscheidenden Fall:

Die Rügen der Revision, das Landgericht habe bei der Wertermittlung die Behauptung des Eigentümers, das Grundstück sei schon vor dem 18. Oktober 1936 Baurohland gewesen,

nicht unberücksichtigt lassen dürfen und habe die seit diesem Tage eingetretenen Änderungen in den Wertverhältnissen des Grundstücks nicht in rechter Weise berücksichtigt, sind begründet.

Die Frage, ob das enteignete Grundstück schon vor dem 18. Oktober 1936 die Eigenschaft von Baurohland besessen hat, oder ob es sie erst später erlangt hat, ist - wie oben dargelegt - bei der Ermittlung des gemeinen Wertes des Grundstücks entsprechend der Entschädigungsregelung des Baulandbeschaffungsgesetzes von entscheidender Bedeutung. Das Landgericht hätte daher über die diesbezüglichen Behauptungen des Eigentümers Feststellungen treffen müssen. Wenn das Landgericht weiter bei der Berücksichtigung der Änderungen in den Wertverhältnissen nur auf den Verlust der Kaufkraft des Geldes, wie er in den durch Preisindizes ausgedruckten Preissteigerungen zum Ausdruck kommt, abgehoben hat, so wird es - worauf die Revision mit Recht hinweist - durch diese schematische Berücksichtigung der Preissteigerung nicht den konkreten Umständen, die den gemeinen Wert des enteigneten Grundstücks beeinflusst haben, gerecht. Auf diese kommt es aber entscheidend an.

Die Ermittlung des gemeinen Wertes des Grundstücks erfolgt nach den §§ 286, 287 ZPO. Das Gericht gelangt zwar im allgemeinen zur Festsetzung des "richtigen Wertes", wenn es sich dabei anerkannter Berechnungsmethoden bedient und Sachverständige hört. Anerkannt sind zur Ermittlung des Bodenwertes sowohl die Vergleichspreismethode wie die Ertragswertberechnung. Wenn das Landgericht die Ertragswertberechnung für weniger geeignet gehalten hat, so ist dies nicht zu beanstanden; denn in der Wahl der Berechnungs-Methode ist der Tatrichter grundsätzlich frei. Hier spricht überdies gegen eine vorbehaltlose Anwendung der Ertragswertberechnung, daß das

Grundstück landwirtschaftlich genutzt worden ist, es aber gegebenenfalls als Baurohland entschädigt werden soll. Wendet aber das Landgericht die Vergleichspreismethode an, dann muß es sich mit den Besonderheiten des enteigneten Grundstücks im Verhältnis zu denen der Vergleichsgrundstücke auseinandersetzen und diese bei der Wertermittlung berücksichtigen. Dazu gehört auch, daß die Vergleichsgrundstücke näher bezeichnet werden. Bei der Wertermittlung ist das Landgericht an die Mitteilungen der Preisbehörde nicht gebunden; diese haben vielmehr nur die Bedeutung einer gutachtlichen Stellungnahme (BGHZ 13, 378 /390/). Auf die Frage, ob die Wertermittlung unter Verwendung von Preisindizes dann zu billigen ist, wenn der Grundstückswert weder durch Vergleichspreise noch durch eine Ertragswertberechnung bestimmt werden kann, braucht bei der hier gegebenen Fallgestaltung nicht eingegangen zu werden.

Da die vom Landgericht vorgenommene Wertermittlung mithin als rechtsfehlerhaft bezeichnet werden muß, kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Auf die Revision muß das landgerichtliche Urteil - soweit zum Nachteil der Witwe K. erkannt worden ist, und im Kostenausspruch - aufgehoben und die Sache in diesem Umfange zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Landgericht zurückverwiesen werden.

Soweit die Revision rügt, das Landgericht habe sich mit der Behauptung des Eigentümers, er könne gleichwertiges Ersatzland in W. nur zum Preise von 5,50 DM je qm bekommen, nicht auseinandergesetzt, ist sie unbegründet.

Darauf kommt es bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung - wie aufgezeigt - nicht an. Diese Behauptung kann allenfalls eine Rolle bei der Ermittlung des gemeinen Wertes spielen. Um sie berücksichtigen zu können, ist es jedoch notwendig, daß die Revisionsführerin im weiteren Verfahren die in Aussicht genommenen Ersatzgrundstücke bezeichnet.

III.

Für die weitere Behandlung der Sache sei auf folgendes hingewiesen:

1) Kommt das Landgericht zu der Feststellung, das streitige Grundstück habe erst nach dem 17. Oktober 1956 die Eigenschaft von Baurohland erlangt, dann wird es sich - wie oben dargelegt - mit der Frage auseinanderzusetzen haben, ob die in § 10 Abs. 1 Satz 2 BaulBeschG vorgesehene sog. Abschöpfung der unverdienten Bodenrente - die nur bei der Enteignung nach dem Baulandbeschaffungsgesetz Platz greift - mit Art. 3 und Art. 14 GG vereinbar ist. Verneint es diese Frage, dann wäre nach Art. 100 GG, § 80 BVerfGG zu verfahren.

2) Führt das weitere Verfahren zu dem Ergebnis, daß die Entschädigung von der Enteignungsbehörde unrichtig festgesetzt worden ist, und daß der Grundstücksmarkt in W [REDACTED] [REDACTED] - soweit er hier in Betracht kommt - seit der Enteignung eine steigende Preistendenz aufweist, so wird das Landgericht die zur Veröffentlichung bestimmten Entscheidungen des Senats vom heutigen Tage - III ZR 122/59 und 146/59 - zu berücksichtigen haben.

3) Die Rechtsnachfolgerin des Eigentümers hat in ihrem Schriftsatz vom 2. Oktober 1958 vorgetragen, sie habe den begehrten Teilbetrag von 14.096 DM nur als Teilbetrag geltend gemacht.

Die Geltendmachung nur eines Teilbetrages einer Entschädigungsforderung (etwa ähnlich einer Teilklage im Zivilprozeß) ist im Baulandbeschaffungsverfahren unzulässig. Dies ergibt sich aus seiner besonderen Ausgestaltung als Fortsetzung eines Verwaltungsverfahrens und dem Willen des Gesetzgebers, die durch Anwendung des Baulandbeschaffungsgesetzes auftretenden Rechtsstreigkeiten einer möglichst raschen und endgültigen Lösung zuzuführen.

Die Witwe K. muß daher, wenn sie ihre Ansprüche im weiteren Verfahren nicht erhöht oder die Festsetzung der Entschädigung in das Ermessen des Gerichts stellt, damit rechnen, mit weitergehenden Beträgen ausgeschlossen zu werden, falls die zu treffenden Wertermittlungen zu einer Entschädigung führen, die über dem nach einem Quadratmeterpreis von 5,50 DM errechneten Betrag liegt.

4) Schließlich hat der Eigentümer darauf hingewiesen, daß die Enteignungsbehörde bei der Festsetzung der Entschädigung den dauernden Verlust, den er durch Entzug des Obstbaubetriebes erlitten habe, unberücksichtigt gelassen habe. Der Eigentümer hat die Entschädigung für diesen Verlust auch zur Begründung des von ihm begehrten Mehrbetrages von 14.096 DM angeführt. Das Landgericht hat dieses Vorbringen unerörtert gelassen; auch die Revision ist darauf nicht zurückgekommen. Im weiteren Verfahren wird das Landgericht sich jedoch damit

auseinanderzusetzen haben, ob neben der Entschädigung für den Aufwuchs noch eine Entschädigung nach § 11 Ziff. 1 BaulBeschG zu gewähren oder ob diese bereits in der Aufwuchsentuschädigung mit enthalten ist, wenn die weitere Beweisaufnahme nicht schon einen Grundstückswert von 5,50 DM je Quadratmeter ergibt.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla