

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 131/70

URTEIL

Verkündet am

22. Februar 1971

Schorm,
Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Entschädigung für die Enteignung der
Grundstücke

Gemarkung En[REDACTED]: Flur [REDACTED] Parzelle Nr. [REDACTED]/[REDACTED]
Flur [REDACTED] Parzelle Nr. [REDACTED]/[REDACTED]
Flur [REDACTED] Parzelle Nr. [REDACTED]/[REDACTED]
Flur [REDACTED] Parzellen Nr. zu [REDACTED]/[REDACTED]

- eingetragen im Grundbuch von En[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] -

Gemarkung Ob[REDACTED]: Flur [REDACTED] Parzelle Nr. [REDACTED]/[REDACTED]
Flur [REDACTED] Parzelle Nr. [REDACTED]/[REDACTED]

- eingetragen im Grundbuch von Ob[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] -

Beteiligte:

1. Friedrich Karl B[REDACTED], En[REDACTED], F[REDACTED]straße Nr. [REDACTED],

2. Elise Karoline B[REDACTED], wohnhaft ebenda,

Eigentümer, Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Bezirksregierung K[REDACTED],

Enteignungsbehörde,

4. Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Minister für
Wirtschaft und Verkehr (Straßenverwaltung),

Enteignungsbegünstigte und
Revisionsgegnerin,

5. Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundes-
minister für Verkehr (Bundesstraßenverwaltung),

Enteignungsbegünstigte und
Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter zu 4) und 5): Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1971
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt,
Gährtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümer wird das Urteil
des 2. Zivilsenats - Senat für Baulandsachen -
des Oberlandesgerichts Koblenz vom 19. Juni 1970
aufgehoben, soweit es den Antrag der Eigentümer
auf gerichtliche Entscheidung abgelehnt hat. In
diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung - auch über die Kosten
der Revision - an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragsteller sind Eigentümer in ungeteilter
Erbengemeinschaft der im Rubrum aufgeführten Grundstücke.
Die in En[REDACTED] Flur [REDACTED] und Ob[REDACTED] Flur [REDACTED] gelegenen
(unbebauten) Parzellen werden von der Bundesrepublik
für den Bau der Umgehungsstraße I[REDACTED]-O[REDACTED] im Zuge
der Bundesstraße Nr. [REDACTED] beansprucht. Die Parzellen in
En[REDACTED] Flur [REDACTED] gehören zu einem insgesamt 8.786 qm
großen, am Fuße des Ta[REDACTED] gelegenen Grund-
stück, das nach Osten hin an die dort verlaufende Bahn-

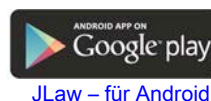
- 3 -

linie grenzt und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs liegt. Auf dieser Seite schließt das Grundstück mit einem Gebäude ab, in dem die Antragsteller eine Gastwirtschaft betreiben. In der Nähe der nord-westlichen Grundstücksgrenze standen zwei Nebengebäude (unterkellertes Lagergebäude, Werkstätte). Ein weiterer Teil der hinter dem Gaststättengebäude liegenden Grundstücksfläche war mit Obstbäumen und -sträuchern bepflanzt. Aus dem nach Westen hin gelegenen Teil des Grundstücks beansprucht das Land Rheinland-Pfalz eine Fläche von 2.934 qm für den Bau einer im Zuge der Landesstraße Nr. [REDACTED] errichteten Straßenbrücke. Nachdem die Eigentümer am 21. Juli 1963 dem vorzeitigen Beginn der Bauarbeiten zugestimmt hatten, beseitigte das Land Rheinland-Pfalz die Nebengebäude, den Obstaufwuchs und eine dort verlaufende Einzäunung. Die inzwischen fertiggestellte Brücke überquert das Grundstück auf Stützpfeilern in einer Höhe von 26 m; der kürzeste Abstand der Brückenkonstruktion vom Gaststättengebäude beträgt 22 m.

Nach erfolgter Planfeststellung hat der Träger der Straßenbaulast bei der zuständigen Enteignungsbehörde (Bezirksregierung K[REDACTED]) die Enteignung der obengenannten Grundstücke und die Feststellung der Entschädigung beantragt. Mit Beschluß vom 19. Dezember 1967 hat die Enteignungsbehörde die von den Enteignungsbegünstigten zu leistende Gesamtentschädigung auf 76.392,77 DM nebst Zinsen festgesetzt. Im übrigen hat sie ausgesprochen, daß die Enteignung der Grundstücke erst nach Rechtskraft des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses



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



und nach erfolgter Auszahlung der Entschädigung angeordnet werde.

Hiergegen haben die Antragsteller um gerichtliche Entscheidung nachgesucht und die ihnen gebührende Entschädigung auf 148.217 DM veranschlagt.

Sie haben im wesentlichen vorgetragen:

Die in En[REDACTED] Flur [REDACTED] gelegenen Parzellen seien als Bauland zu bewerten und in ihrem Verkehrswert auf 6 DM/qm zu veranschlagen. Die landwirtschaftlich genutzten, in Ob[REDACTED] Flur [REDACTED] gelegenen Parzellen seien durchweg mit 3 DM/qm zu vergüten, da sie eine wertsteigernde Bewässerungsanlage besessen hätten. Der Bodenwert der in En[REDACTED] Flur [REDACTED] gelegenen Parzellen sei wesentlich höher als die veranschlagten 12 DM/qm. Ein Preisvergleich mit anderen, am Felshang gelegenen Grundstücken scheide aus. Das mit Gleisanschluß versehene und in Bahnhofsnähe gelegene Gelände eigne sich wegen seiner für En[REDACTED] einzigartigen Lage vor allem für den Betrieb einer Pensions- und Erholungsstätte und sogar für die Ansiedlung eines größeren Industrieunternehmens. Das rechtfertige jedenfalls für den Zeitpunkt der Zahlung der Entschädigung eine Bewertung des Bodens mit Beträgen bis zu 25 DM/qm. Weiterhin sei dem Umstand Rechnung zu tragen, daß die Wegnahme der rückwärtigen Fläche für diese ein Bauverbot bewirkt habe, was dem Hotelbetrieb jede Möglichkeit einer Ausdehnung genommen habe. Das Brückenbauwerk selbst habe die Licht- und Windverhält-

nisse nachteilig verändert. Die von der Straßenbrücke ausgehende Lärmbeeinträchtigung wirke sich auf den Gewerbebetrieb nachteilig aus, was ebenfalls berücksichtigt werden müsse. Auch die für den Abriß der Nebengebäude und der Außenanlagen sowie die Beseitigung des Aufwuchses festgesetzte Entschädigung sei zu gering bemessen.

Das Landgericht (Baulandkammer) hat die für die Inanspruchnahme der in En[REDACTED] Flur [REDACTED] gelegenen Parzellen zu leistende Entschädigung um 5.593,14 DM auf insgesamt 81.985,91 DM erhöht und im übrigen den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Hiergegen haben die Antragsteller Berufung eingelegt und ihr erstinstanzliches Begehren weiterverfolgt. Das Oberlandesgericht hat nach Vornahme einer Ortsbesichtigung die für die Inanspruchnahme der in Ob[REDACTED] Flur [REDACTED] gelegenen Grundstücke festzusetzende Entschädigung um weitere 1.117,14 DM auf insgesamt 83.103,05 DM erhöht und das weitergehende Rechtsmittel zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Enteignungsbegünstigten erstreben, verfolgen die Eigentümer ihr Entschädigungsbegehren weiter, soweit ihm das Berufungsgericht nicht entsprochen hat. In der Revisionsverhandlung haben sie klargestellt, daß sich ihr Rechtsmittel nur noch gegen die Höhe der für die Inanspruchnahme der Grundstücke in Enzweiler Flur 2 festgesetzten Entschädigung richtet.

Entscheidungsgründe:

Die Festsetzung der Entschädigung für die Inanspruchnahme der Parzellen in En[REDACTED] Flur [REDACTED] wird von der Revision zu Recht beanstandet.

I.

1. Den Verkehrswert des Bodenanteils der vom Rechtsverlust bedrohten Parzelle Nr. [REDACTED] (inbegriffen ist hier auch die nur 3 qm große Parzelle Nr. [REDACTED]/[REDACTED]) hat das Berufungsgericht auf der Grundlage des von dem Sachverständigen M[REDACTED] am 18. September 1964 erstatteten Gutachtens auf 12 DM/qm veranschlagt. Es hat hierbei erwogen, daß das gut arrondierte und ebene Grundstück eine Lage aufweise, wie sie insbesondere für eine industrielle und gewerbliche Nutzung in der durch ihre Hanglage geprägten Gemeinde En[REDACTED] an anderer Stelle kaum zur Verfügung stehe. Diese Lagevorteile gegenüber anderen Grundstücken würden aber dadurch ausgeglichen, daß das Grundstück zum sog. Außenbereich i.S. des § 35 BBauG gehöre und für eine selbständige Bebauung nur in beschränktem Maße nutzbar sei. Diese Ausführungen sind, was sowohl die Qualität des Grundstücks als auch den hier maßgeblichen Bewertungszeitpunkt betrifft, durch Rechtsirrtum beeinflusst.

a) Für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsumstände ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Inbesitznahme des Grundstücks maßgebend

(§§ 11 Abs. 4 Satz 2, 49 Satz 2 des Landesenteignungsgesetzes von Rheinland-Pfalz - LEnteigG - in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Landesstraßengesetzes von Rheinland-Pfalz), die hier im Juli 1963 stattgefunden hat. Diese Qualität des Enteignungsobjekts ist nicht allein nach rein formalen Gesichtspunkten zu bestimmen, vielmehr danach, wie das Grundstück bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung unter Berücksichtigung aller Umweltsverhältnisse einschließlich der historischen Entwicklung, also aus seiner Situationsgebundenheit heraus, objektiv nutzbar war (BGHZ 39, 198, 209 ff; BGH LM zu Art. 14 GG (Ce) Nr. 24 und in LuftVG Nr. 6/7).

Weder das Fehlen eines Bebauungsplans noch die Tatsache, daß ein Grundstück außerhalb der Bebauungszone, also im Außenbereich liegt, besagen für sich allein, daß das Grundstück in absehbarer Zeit nicht bebaut werden kann, vielmehr ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die vorgefundenen natürlichen Gegebenheiten - beispielsweise die günstige Lage in unmittelbarer Ortsnähe in landschaftlich schöner Gegend mit guten Verkehrsverhältnissen - die dem Grundstück zuteil werdende Einschätzung bereits in dem für die Bestimmung seiner Qualität maßgebenden Zeitpunkt beeinflussen (BGH WM 1968, 581). Erfahrungsgemäß räumt der allgemeine Grundstücksverkehr auch der für die Zukunft zu erwartenden Einbeziehung eines Grundstücks mit "beschränkter Baulandqualität" in das eigentliche Bauland schon für die Gegenwart einen steigenden Einfluß auf Preisforderung und Preisbewilligung ein; die Zukunftserwartungen entfalten in-

sofern eine Vorwirkung, als sie bereits in die Angebot und Nachfrage bestimmende Vorteilsberechnung eingestellt werden. Allerdings macht sich dieser Einfluß auf die Preisbildung im allgemeinen Grundstücksverkehr unter gewöhnlichen Verhältnissen erfahrungsgemäß nur dann geltend, wenn eine Bebauung bereits in einer absehbaren Zeit, wenn auch nicht unumstößlich sicher, so doch mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten oder zu erhoffen ist (BGH aaO; BGHZ 39, 198, 202/203). Für die Abschätzung dieser Aussichten kann es, was dem Berufungsgericht zuzugeben ist, von Bedeutung sein, ob ein Grundstück zum sogenannten Außenbereich gehört und die Erwartung, es in absehbarer Zeit bebauen zu können, sehr gering zu veranschlagen ist.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß das Grundstück zum Außenbereich rechne, wird von der Revision ohne Erfolg beanstandet. Der Schriftsatz vom 13. September 1968, mit dem die Antragsteller die Zugehörigkeit des Grundstücks zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (vgl. § 19 Abs. 2 BBauG; BVerwG DÖV 1964, 382) aufzeigen wollen, bezieht sich nicht auf das hier zu bewertende Grundstück, sondern auf die in En[REDACTED] Flur [REDACTED] gelegenen Parzellen, die mit denen in Flur [REDACTED] keine Einheit bilden. Andererseits dürfte nach dem Inhalt der von den Antragstellern vorgelegten Photographien unstreitig sein, daß das hinter der Gaststätte gelegene Grundstück nicht von bebauten Grundstücken völlig umschlossen war, was die Lage im sog. Innenbereich kennzeichnet (Heitzer/Oesterreicher, BBauG,

4. Aufl. § 19 Anm. 7). Da eine Bebauung des Grundstücks nicht als bevorzugtes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BBauG angesehen werden konnte, kommt es mithin für die Qualität des Grundstücks nicht unwesentlich darauf an, welche Aussichten bestanden, die Genehmigung für ein solches Vorhaben im Einzelfall zu erhalten (§ 35 Abs. 2 BBauG). Das Berufungsgericht verneint diese Möglichkeit mit der Erwägung, daß eine selbständige Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden oder gewerblichen Anlagen gegen öffentliche Belange verstoßen hätte, weil eine solche bauliche Entwicklung zu einer weiteren fächerförmigen Entwicklung des ohnehin schon durch seine geographischen Gegebenheiten sehr weiträumig angelegten Ortsbereichs von Enzweiler geführt hätte. Mit dieser Feststellung setzt sich das Berufungsgericht in Widerspruch zu seinen Ausführungen über die günstige Belegenheit des Grundstücks, die es nahelegen, daß es die bei der Anwendung des § 35 Abs. 2 BBauG zu beachtenden Gesichtspunkte nicht erschöpfend gewürdigt hat. Außerdem ermangelt das Urteil insoweit der für die Rechtsanwendung erforderlichen tatsächlichen Grundlage.

Ein Vorhaben im Außenbereich muß nicht ohne weiteres eine Störung des Landschaftsbildes oder eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft mit sich bringen. Ob dies im Einzelfall zutrifft, hängt entscheidend von der betreffenden Landschaft und von der Lage, Gestaltung und Benutzung des geplanten Baues ab. Es kann danach wesentlich sein, ob das Vorhaben an einem Stadtrand oder inmitten der

freien Natur ausgeführt werden soll. Bauten in der unmittelbaren Nähe bestehender Siedlungen treten wegen des durch die Bebauung geprägten Landschaftsbildes regelmäßig weniger in Erscheinung und werden infolgedessen weniger störend empfunden als Bauten in freier Natur. Bei Vorhaben, die sich unmittelbar an einen als Baugebiet ausgewiesenen Ortsteil anschließen, kann möglicherweise auch die Gefahr des Entstehens einer sog. "Splittersiedlung" verneint werden, wenn der Einzelfall keine Anhaltspunkte für die Vorbereitung einer neuen, von der geschlossenen Ortslage getrennten Wohnsiedlung bietet (vgl. BVerwG DÖV 1964, 382; BVerwG in Buchholz zu § 35 BBauG Nr. 21). Nach der Begründung des angefochtenen Urteils läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht diese Gesichtspunkte bei der Anwendung des § 35 Abs. 2 BBauG vernachlässigt und damit den Begriff der Beeinträchtigung "öffentlicher Belange" auf den von ihm geprüften Sachverhalt nicht richtig angewandt hat. Gerade das vom Berufungsgericht betonte Anliegen der Gemeinde Enzweiler, einer weiteren fächerförmigen Ausdehnung des bebauten Ortsteils entgegenzuwirken, kann es im öffentlichen Interesse nahelegen, eine Bebauung wenigstens dort zuzulassen, wo ein solches Vorhaben auf einem Grundstück, das unmittelbaren Anschluß an eine in Bahnhofsnähe gelegene und mit Gleisanschluß versehene bebaute Fläche hat, verwirklicht werden soll. Dabei kommt es nicht so sehr auf die allgemeine Fragestellung an, ob und in welchem Umfang ein bei wirtschaftlicher Betrachtung als rückwärtige Fortsetzung eines bereits bebauten Geländes anzusprechen-

des und teilweise mit älteren Bauten versehenes Grundstück aus Gründen des Bestandsschutzes eine erhöhte Eignung aufweist, das Objekt für einen Neubau abzugeben (ablehnend BVerwGE 27, 341, 344; BVerwG NJW 1970, 346). Entscheidend ist vielmehr, in welcher Weise die besondere Lage dieses Grundstücks dem aktiven Planungswillen der Gemeinde entgegenkommt. In dieser Richtung stellt das Berufungsgericht fest, daß das Grundstück sich durch seine natürliche Beschaffenheit und seine Nähe zum verkehrsmäßig erschlossenen Ortsbereich (Bahnhof, Gleisanschluß) in besonderer Weise für eine industrielle und gewerbliche Nutzung anbietet. Dies sind Umstände, die vor allem in einer kleinen ländlichen Gemeinde, welche sich in ihrer Planung durch die sich aus ihrer ungünstigen topographischen Struktur ergebenden Schwierigkeiten beengt sieht, wesentliche Bedeutung erlangen können. In diesem Zusammenhang läßt das Urteil auch eine Auseinandersetzung mit der Feststellung des Sachverständigen M. vermissen, daß der Ort in seinen Ausdehnungsmöglichkeiten zum größten Teil erschöpft sei, da er durch die Nahe und parallel dazu aufsteigende Hänge begrenzt werde. Neue Baumaßnahmen seien mit großen Schwierigkeiten verknüpft, bedingt durch das Hanggelände und die damit verbundene Erschließung. Wie der Sachverständige weiter mitgeteilt hat, stand die Erstellung eines Bebauungsplans in Aussicht. Dies hätte dem Berufungsgericht, wenn es bei der Qualitätsbestimmung des Grundstücks die in § 35 Abs. 2 BBauG zu berücksichtigenden rechtlichen Gesichtspunkte zugrundegelegt hätte, Veranlassung geben müssen,

Feststellungen dahin zu treffen, ob und in welcher Weise der Planungswille der Gemeinde in dem hier maßgebenden Zeitpunkt bereits eine für die gerichtliche Überprüfung hinreichende Konkretisierung erfahren hatte (vgl. BVerwGE 26, 287, 292).

Soweit die Revision das Berufungsurteil weiter mit der Rüge angreift, daß eine Protokollierung des Ergebnisses der richterlichen Augenscheinseinnahme unterblieben sei, hat sie im Ergebnis Erfolg. Nach einhelliger Auffassung in Lehre und Praxis ist § 161 ZPO, der das Berufungsgericht von der Protokollierung des Ergebnisses einer von ihm durchgeführten Vernehmung freistellt, auch auf die Augenscheinseinnahme sinngemäß anwendbar (vgl. BGH LM zu § 161 ZPO Nr. 2). Der Senat hat keine Bedenken, diesen Grundsatz auch im gerichtlichen Verfahren nach dem Bundesbaugesetz zur Geltung zu bringen (§ 161 Abs. 1 BBauG, hier in Verbindung mit § 48 LEnteigG). Die Vorschrift des § 161 ZPO entbindet indessen das Berufungsgericht nicht von der sich aus § 313 Abs. 1 Nr. 3 ZPO ergebenden Verpflichtung, das wesentliche Ergebnis der Ortsbesichtigung im Urteil selbst wiederzugeben, wenn dieses der Revision unterliegt. Eine derartige Wiedergabe des Beweisergebnisses fehlt im Berufungsurteil. Hiernach kann die vom Berufungsgericht vorgenommene Bestimmung der Grundstücksqualität auch deshalb keinen Bestand haben, weil der erkennende Senat nicht nachzuprüfen vermag, ob das Ergebnis der Augenscheinseinnahme dem Berufungsgericht in seinem wesentlichen Inhalt gegenwärtig gewesen und von ihm erschöpfend gewürdigt worden ist (RGZ 146,

390; BGH LM zu § 161 ZPO Nr. 5 m.w.N.). Die Beteiligten erhalten nunmehr Gelegenheit, die dem Berufungsgericht obliegende Bewertung des konkreten Sachverhalts, die hier ein Eingehen auf die gesamten örtlichen Gegebenheiten erfordert (vgl. dazu auch BVerwGE 28, 268), durch weitere Ausführungen und Beweisangebote vorzubereiten, während das Berufungsgericht auch in die Lage versetzt wird, seiner Pflicht zur Amtsermittlung zu genügen (§ 161 Abs. 2 BBauG).

b) Das Berufungsgericht hat den Bodenwert der beanspruchten Grundstücksfläche auf der Grundlage des von dem Sachverständigen M am 18. September 1964 erstatteten Obergutachtens bestimmt. Die damit verbundene Wahl des Jahres 1964 als Bewertungszeitpunkt ist durch Rechtsirrtum beeinflusst.

Das dem gerichtlichen Verfahren vorausgehende Enteignungsverfahren war am 1. Juli 1966, dem Tage des Inkrafttretens des LEnteigG (vgl. § 52 LEnteigG), bereits anhängig. Es war daher nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen (§ 49 Satz 1 LEnteigG). Diese Regelung erstreckte sich hier jedoch nicht auf die materiell-rechtliche Bestimmung des Umfangs der Enteignungsentschädigung. Da bei Inkrafttreten des LEnteigG die Entschädigung im Verwaltungsverfahren noch nicht festgesetzt war, hatte die Bemessung der Entschädigung in Anwendung der §§ 13 ff LEnteigG zu erfolgen (§ 49 Satz 2 LEnteigG). Maßgebend ist danach der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den

Enteignungsantrag entscheidet (§ 13 Abs. 1 Satz 2 LEnteigG). Diese Regelung kann bei Überleitungsfällen nicht dahin verstanden werden, daß auf den Zeitpunkt abzustellen ist, in dem auch über die Frage der Enteignung selbst befunden wird. Die Fassung des § 13 Abs. 1 Satz 2 LEnteigG - das insoweit der einschlägigen Regelung des § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG folgt - geht auf den vom Gesetz befolgten Grundsatz zurück, daß im Enteignungsverfahren einheitlich sowohl über die Enteignung als auch über die zu gewährende Entschädigung zu entscheiden ist (§§ 34, 35 LEnteigG; §§ 112, 113 BBauG). Diesen Grundsatz verwirklichte das hier von der Enteignungsbehörde noch anzuwendende Preußische Enteignungsgesetz vom 11. Juli 1874 nicht; es sah für die Feststellung der Entschädigung ein administratives Verfahren vor, das der eigentlichen Enteignung stets vorauszugehen hatte (Eger, PreußEnteigG, 3. Aufl. § 24 Vorbem. 205 S. 197). Dieser verfahrensrechtlichen Besonderheit kann bei Überleitungsfällen der vorliegenden Art nur dadurch Rechnung getragen werden, daß für die Bemessung des Verkehrswertes grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses (hier: 9. Januar 1968) abgestellt wird. Dadurch wird einmal dem Anliegen Genüge getan, für die Bemessung der Entschädigung einen Zeitpunkt zu wählen, der dem der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahekommt (vgl. die bei Kröner, Eigentumsgarantie, 2. Aufl. S. 107 ff wiedergegebene Rechtsprechung des Senats); zum anderen wird dadurch auch dem in § 49 Satz 1 LEnteigG zum Ausdruck gekommenen Willen des Landesgesetzgebers entsprochen, das Verfahren der Enteignungsbehörde noch nach

bisherigem Recht abzuwickeln (vgl. dazu OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30. Mai 1968 - 1 A 72/67 -).

Daraus folgt, daß die vom Berufungsgericht nicht beanstandete Festsetzung des Verkehrswertes durch die Enteignungsbehörde nur dann unbedenklich ist, wenn sich seit dem Zeitpunkt der Abschätzung bis zur Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses keine wesentlichen Wertänderungen eingestellt haben. Ein derartiger Erfahrungssatz läßt sich für die fragliche Zeit nicht aufstellen und wird ersichtlich von der Enteignungsbehörde jedenfalls für die Zeitspanne 1964/1966 nicht vertreten (vgl. S. 8 des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses). Der damit vom Revisionsgericht nicht auszuschließende Eintritt von Wertänderungen, welcher dem von dem Berufungsgericht verwendeten Bewertungszeitpunkt die Grundlage entzieht, wäre nur dann für die Entscheidung zu vernachlässigen, wenn damit Werterhöhungen ausgeschlossen würden, die sich vollzogen haben, nachdem die Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Enteignungsbegünstigten mit angemessenen Bedingungen hätten annehmen können (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG - wörtlich übereinstimmend mit § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG -). Eine solche Annahme verbietet sich schon deshalb, weil selbst der vom Berufungsgericht festgestellte Entschädigungsbetrag, der für den hier vorzunehmenden Vergleich zwischen Angebot und angemessener Entschädigung in seiner Gesamtheit zu werten ist (BGH NJW 1966, 2012), um mehr als 17.000 DM über der von den Enteignungsbegünstigten zur Vermeidung des Enteignungsverfahrens

angebotenen Summe liegt. Die dadurch geschaffene Rechtslage kann es schließlich erforderlich machen, die Bewertung auf den Zeitpunkt der letzten Verhandlung in der Tatsacheninstanz auszurichten (vgl. die bei Kröner aaO S. 118 ff dargestellte Rechtsprechung des Senats).

2. Beanstandet demnach die Revision die Festsetzung des Verkehrswertes für den Grund und Boden der beanspruchten Fläche zu Recht, so kann auch die für den Rechtsverlust im Übrigen festgesetzte Entschädigung (§ 13 LEnteigG) keinen Bestand haben. Der Entschädigungsanspruch (jedenfalls der in §§ 13 LEnteigG, 95 BBauG geregelte) ist ein einheitlicher Anspruch; die einzelnen Ansätze für den Boden, die Gebäude und die Außenanlagen stellen sich insoweit nur als unselbständige Rechnungsposten dar (BGH WM 1959, 411; NJW 1962, 1441/2). Die Ausführungen der Revision geben jedoch Anlaß zu folgenden Hinweisen:

a) Das Berufungsgericht hat den Verkehrswert der abgerissenen Nebengebäude (Lagergebäude, Werkstätte, Kelleranteil) nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Die Wahl der Bewertungsmethode ist grundsätzlich dem Ermessen des Tatrichters anheimgegeben; sie muß allerdings im Einzelfall gewährleisten, daß der Betroffene einen seiner wirklichen Einbuße entsprechenden Ersatz erhält (vgl. Kröner, Eigentumsgarantie, 2. Auflage, S. 126 m.w.N.). Danach ist es zunächst nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Bauwert der entfernten Nebengebäude nach ihrem Herstellungswert unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung bemessen hat. Zu Recht hebt indessen die

Revision darauf ab, daß hierbei dem Vorhandensein besonderer Betriebseinrichtungen (vgl. Kröner aaO S. 128, Gelzer, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs Rdz. 278) nicht die gebührende Beachtung geschenkt wurde. Die Antragsteller hatten in der Berufungsbegründung unter anderem geltend gemacht, daß die Werkstätte als Reparaturwerkstatt für Kraftfahrzeuge ausgestattet und mit einer Autogrube versehen gewesen sei. Entspricht diese vom Berufungsgericht nicht verwertete Behauptung den Tatsachen, so ist nicht auszuschließen, daß die vom Berufungsgericht zugrundegelegte Berechnung des Sachverständigen J. [REDACTED], die den Bauwert nicht nach der besonderen objektiven Nutzbarkeit des Gebäudes (vgl. BGH WM 1964, 968, 970), sondern nach allgemeinen Baumerkmalen festlegt, dem tatsächlich vorhandenen Sachwert nicht gerecht wird. Hinzu kommt, daß das von dem Sachverständigen ermittelte Gesamtergebnis schon deshalb keine hinreichende Grundlage für den Verkehrswert abgibt, weil es (so das Ergänzungsgutachten Bl. 102 - 105 VerWA) von den im August 1965 bestehenden Preisverhältnissen ausgeht, was mit der in § 13 Abs. 1 Satz 2 LEnteigG getroffenen Regelung nicht in Einklang zu bringen ist. Nicht zu billigen ist weiter, daß das Berufungsgericht in Anlehnung an das Gutachten die technische Wertminderung der Baulichkeiten über den Zeitpunkt der Entfernung der Gebäude hinaus als anspruchsmindernd berücksichtigt. Darin liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz, daß die "Qualität" des Enteignungsgegenstandes durch die im Zeitpunkt der Wegnahme, des "Eingriffs" (BGHZ 28, 160, 163), vorhandenen wertbildenden Eigenschaften und tatsächlichen Verhältnisse abschließend festgelegt wird. Die etwaige Verschiebung des Bewertungs-

zeitpunktes soll es lediglich ermöglichen, veränderte Wert- und Preisverhältnisse in die Bemessung der Entschädigung einzubeziehen. Sie kann aber nicht dazu führen, vor Jahren abgerissene Gebäude nach dem Zustand zu bewerten, in dem sie sich hypothetisch zu dem späteren Zeitpunkt befunden haben würden. Das schließt eine Berücksichtigung der gedachten Altersminderung für die über den Zeitpunkt der Wegnahme der Baulichkeiten hinausreichende Zeitspanne aus (BGH NJW 1962, 1441, 1443). Auf demselben Fehler beruht ersichtlich auch die Bewertung der Außenanlagen, die der Sachverständige nach dem für August 1965 anzunehmenden Zeitwert geschätzt hat. Dagegen vermag die Revision keinen Rechtsfehler des Berufungsgerichts aufzuzeigen, soweit sie geltend macht, daß die Zubilligung des "bloßen Verkehrswertes" die Grenze der angemessenen Entschädigung unterschreite, wenn der so berechnete Geldbetrag den Betroffenen nicht in die Lage versetze, sich einen dem Enteignungsobjekt gleichwertigen Gegenstand wiederzubeschaffen. Der Zweck der zu gewährenden Entschädigung, dem Eigentümer einen wirklichen Wertausgleich zu verschaffen (BGHZ 41, 354, 358 mit weiteren Nachweisen), besagt nichts über die Erstattung eines Beschaffungsaufwandes. Vielmehr soll darin nur "bildhaft" zum Ausdruck kommen, daß der Eigentümer Anspruch auf das volle Äquivalent für das Genommene hat, er also den vollen Wert des ihn treffenden Verlustes erhalten soll. Geschieht dies, so ist der geschuldete Wertausgleich vollzogen (BGH NJW 1966, 497 = LM zu Art. 14 GG Ea Nr. 44; NJW 1967, 2011 = LM zu Art. 14 GG Eb Nr. 20). Gegen diese Grundsätze verstößt das Berufungsgericht nicht, wenn es ausführt, daß es bei Zubilligung einer Entschädigung im Umfang des

Zeitwertes der Anlagen nicht darauf ankomme, ob dies den Betroffenen in die Lage versetze, sich "tatsächlich" einen gleichartigen oder gleichwertigen Gegenstand wiederzubeschaffen.

b) Die nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 LEnteigG zu berücksichtigende Wertminderung der unbebauten und nach wie vor als Wiesengelände genutzten Restfläche (1.685,55 qm) wird vom Berufungsgericht aus der Wertdifferenz zwischen dem angenommenen Baulandpreis von 12 DM/qm und dem Preis von Ackerland mit 2,14 DM/qm errechnet (BU S. 14). Dieses Ergebnis beruht, wie die obenstehenden Ausführungen ergeben, auf rechtsfehlerhafter Würdigung der wertbildenden Faktoren und auf der nicht tragfähigen Annahme, daß die Preisverhältnisse des Jahres 1964 zugrunde zu legen seien.

II.

1. Das Berufungsgericht versagt den Antragstellern eine Entschädigung für etwaige Nachteile, die ihr Gewerbebetrieb durch den Verlust der für den Straßenbau in Anspruch genommenen Grundstücksflächen und Aufbauten erlitten haben kann, mit der Erwägung, daß die Festsetzung einer solchen Entschädigung die Grenzen des vorliegenden Verfahrens überschreite. Diesen Rechtsstandpunkt rügt die Revision mit Recht: Der hier über § 49 Satz 2 LEnteigG bereits von der Enteignungsbehörde zu beachtende § 14 Abs. 1 Nr. 1 LEnteigG sichert dem

Betroffenen über den reinen Rechtsverlust hinaus auch eine Entschädigung für Vermögensnachteile, die er durch die Enteignung in seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit erleidet. Für die Revisionsinstanz wäre das hierauf gerichtete Begehren der Antragsteller nur unbeachtlich, wenn sie mit diesem neuen Anspruch (vgl. BGHZ 30, 281, 285) erstmals in diesem Rechtszug aufgetreten wären. Dies ist indessen nicht der Fall. Die Berufungsbegründung enthält die Behauptung der Antragsteller, daß die Werkstätte und in gewissem Umfang auch das Lagergebäude dem von ihnen betriebenen Transport- und Baustoffhandels-geschäft gedient hätten. Damit war der Anspruch auf Entschädigung für die dem Gewerbebetrieb durch die Enteignung erwachsenen Nachteile im Rahmen des bezifferten Antrages in den Rechtsstreit eingeführt, was das Berufungsgericht im Hinblick auf den in den §§ 13 und 14 LEnteigG verwirklichten Grundsatz umfassender Entschädigungsfestsetzung nicht unbeachtet lassen durfte. Mit der auch insoweit gebotenen Zurückverweisung erhalten die Antragsteller Gelegenheit, die tatsächlichen Grundlagen dieses Anspruchs durch neues Vorbringen und entsprechende Beweisangebote zu ergänzen.

2. Das angefochtene Urteil kann auch insoweit keinen Bestand haben, als es den Antragstellern (im Ergebnis) jede Entschädigung für möglicherweise dem Gaststättenbetrieb durch die Enteignung zugeflossenen Nachteile versagt hat. In dieser Richtung lassen die Entscheidungsgründe eine Auseinandersetzung mit dem in der Begründung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung und der Be-

rufungsbegründung enthaltenen Vortrag vermissen, daß sowohl die erzwungene Abtrennung der rückwärtigen Teilfläche als auch die von dem Brückenbauwerk selbst ausgehenden Beeinträchtigungen den Gaststättenbetrieb "praktisch ruiniert" hätten. Die hiermit angesprochenen Gesichtspunkte erfordern allerdings eine gesonderte Betrachtung:

a) Soweit die Antragsteller ihren Schaden darin sehen, daß die Inanspruchnahme der für das Brückenbauwerk benötigten Teilfläche eine spätere Ausdehnung des Gaststättenbetriebes ganz oder teilweise verhindere, kann nicht von einem zur Entschädigung berechtigenden Eingriff in konkrete Werte des eingerichteten und ausgeübten Betriebes gesprochen werden. Nach der Rechtsprechung des Senats kann ein Bauverbot für ein im Eigentum des Inhabers eines Gewerbebetriebes stehendes Grundstück, das die Errichtung von Betriebsräumen und die auf diesem Gelände beabsichtigte Erweiterung des Betriebes (zeitweise oder dauernd) unmöglich macht, nur dann als Eingriff in den Gewerbebetrieb selbst gewertet werden, wenn das mit dem Bauverbot belastete Grundstück bereits so in die Organisation des Betriebes einbezogen ist, daß es mit zu der den Betrieb bildenden Einheit sachlicher und anderer Mittel gehört. Ist das im Zeitpunkt der Wegnahme nicht der Fall, so liegt noch kein konkreter, betriebsbezogener Wert vor, vielmehr nur eine bloße Entwicklungsmöglichkeit (BGHZ 30, 338, 355 ff). Diese Grundsätze stehen im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats zur Abgrenzung von Eingriffen in den erst

vorgesehenen Gewerbebetrieb (vgl. BGHZ 14, 363, 367/368; 30, 281, 286 f; BGH WM 1958, 359; 1963, 1128, 1131), der derselben rechtlichen Beurteilung unterliegt. Hieraus ergibt sich, daß sowohl die Abtrennung der für das Brückenbauvorhaben beanspruchten Teilfläche als auch das durch diese Anlage für das angrenzende, bisher landwirtschaftlich genutzte Teilgrundstück bewirkte Bauverbot nicht als Eingriffe in den Gaststättenbetrieb angesehen werden können.

b) Anders ist die Rechtslage zu beurteilen, soweit die Enteignung Nachteile für den im Zeitpunkt der Wegnahme der beanspruchten Fläche bereits bestehenden Gaststättenbetrieb gebracht haben kann. Die nach § 14 Abs. 1 LEnteigG neben dem Ausgleich für den Rechtsverlust auch für andere "durch die Enteignung" eintretende Vermögensnachteile zu gewährende Entschädigung soll dem Betroffenen auch einen Ausgleich für Beeinträchtigungen geben, welche die Folge des auf dem teilenteigneten Grundstück betriebenen "Unternehmens" sind. Solche Nachteile können allerdings einen Entschädigungsanspruch nur auslösen, wenn der Teilenteignete nach dem Inhalt und Umfang seiner früheren Rechtsstellung die Möglichkeit hatte, Auswirkungen und Belästigungen, die das Enteignungsunternehmen mit sich bringt, kraft seines Eigentums zu vermeiden und zu bekämpfen. Dies ist der Fall, wenn Größe und Art des ursprünglichen Gesamtgeländes dem Eigentümer einen hinreichenden Schutz gegen Umwelteinflüsse gewährten, der für seinen auf dem Restgrundstück geführten Gewerbebetrieb wesentlich war (BGH in LM zu Art. 14 (Ch) Nr. 23

mit weiteren Nachweisen auch aus der reichsgerichtlichen Rechtsprechung). Der Senat vermag nicht auszuschließen, daß das nur 22 m hinter dem Gaststättengebäude entlang geführte und 26 m hohe Brückenbauwerk nach seiner baulichen Anlage und den von ihm ausgehenden Auswirkungen des modernen Schnellverkehrs nachteilige Einflüsse auf die Attraktivität einer Gaststätte hat, die - wenn auch in geringerem Umfang - für Übernachtungen eingerichtet ist (vgl. das Obergutachten Jäckel vom 1. Oktober 1964, Bl. 69 f VerWA) und die sich vordem durch eine für die Gemeinde Enzweiler besonders günstige Lage mit rückseitig gelegenen baufreien Zonen auszeichnete. Soweit diese Beeinträchtigungen umfangreicher sind als solche, die von einem jenseits der früheren Grundstücksgrenze aufgeführten Brückenbauwerk ausgehen würden, gebührt den Eigentümern auch hierfür ein Ausgleich. Die Ablehnung jeder Entschädigung für solche Nachteile wird daher von der Revision mit Recht beanstandet. Durch die Zurückverweisung erhalten die Antragsteller auch ansonst Gelegenheit, ihr Vorbringen unter Berücksichtigung der oben dargelegten Grundsätze zu ergänzen und dabei

vor allem den tatsächlichen Werdegang ihres Gaststättenbetriebes seit Beginn des Enteignungsunternehmens aufzuzeigen.

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn