

Nachschlagwerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2177 081

Landbeschaffungsg §§ 17, 18, 19; GG Art. 14 Cf, Ea

Über die Berechnung der Entschädigung für die Ent-
cignung eines Grundstücks, auf dem ein Hotel be-
trieben wird.

BGH, Urt. v. 27. April 1964 - III ZR 136/63 - OLG Celle
LG Hildesheim

III ZR 136/63

Verkündet am
27. April 1964
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I M N A M E N D E S V O L K E S

In dem Rechtsstreit

des Hoteliers Hermann B [REDACTED] in S [REDACTED], N [REDACTED]-
weg [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik D e u t s c h l a n d, vertreten durch
die Oberfinanzdirektion Hannover in H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 27. April 1964 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kreft, Dr. Arndt, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom
17. Mai 1963 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt Entschädigung für die Enteignung eines Hotelgrundstücks.

Der Kläger war Eigentümer bebauter Ländereien von über 2 ha südöstlich von Hameln auf dem Kamm des Ith, auf denen er ein Hotel "Zu den Ithwiesen" betrieb. Seit dem 16. April 1945 war das Gelände mit sämtlichen Gebäuden für die Unterbringung einer britischen militärischen Einheit in Anspruch genommen. Der Kläger erhielt zunächst Nutzungsentschädigung und eine gesonderte Entschädigung für Inventarverluste. Angebote der beklagten Bundesrepublik auf Verkauf des Betriebes lehnte der Kläger ab. Die Beklagte beantragte daraufhin am 4. Dezember 1957 bei dem Regierungspräsidenten in Hildesheim als Enteignungsbehörde die Enteignung des Grundstücks nach Maßgabe des Landesbeschaffungsgesetzes (Gesetz über die Landesbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 BGBl I 134; abgekürzt LBG).

Der Kläger machte erhebliche Entschädigungsansprüche geltend, insbesondere beanspruchte er neben der Entschädigung für Gebäude und Boden eine gesonderte Entschädigung für den durch Ausfall des Hotelbetriebes eingetretenen Erwerbsverlust. Als Ausgleich dieses Erwerbsverlustes hatte er zunächst für einen Zeitraum von 12 Jahren eine jährliche Rente von 30.000 DM verlangt. Am 22. September 1958 beurkundete der Enteignungskommissar eine Vereinbarung zwischen den jetzigen Prozeßparteien. Darin heißt es, es sei zwar Einigung darüber erzielt worden, daß das Eigentum auf die Beklagte übergehen solle, jedoch keine Verständigung über den Kaufpreis und die Entschädigung für den Verlust des Gewerbebetriebes erreicht worden, da die Beklagte einen Gesamtbetrag von 250.000 DM als Abfindung für sämtliche Ansprüche biete, der Kläger aber diesen Betrag nur als Gegenwert für die Grundstücke gelten lassen wolle. Die Beklagte



verpflichtete sich in der Urkunde zur Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen, auch wurden die Einigung über die Eigentumsänderung sowie die Bewilligung und ein Antrag zur Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch beurkundet. Abschließend heißt es dann in der Urkunde, daß "wegen der weitergehenden Forderungen des Klägers, insbesondere wegen der von ihm geforderten weiteren Entschädigung für den Verlust des Gewerbebetriebes" das Enteignungsverfahren seinen Fortgang nehmen solle. Die Beklagte zahlte den Betrag am 24. Oktober 1958; dabei lassen die Parteien die vorübergehende Zurückhaltung eines Postens von 160 DM außer Betracht.

Unter dem 21. Mai 1959 setzte die Enteignungsbehörde durch einen "Enteignungsbeschluß Teil B" unter Berücksichtigung des schon bezahlten Betrages die restliche Entschädigung des Klägers auf 37.200 DM mit folgenden Erwägungen fest: Die Parteien hätten sich am 22. September 1958 über die Entschädigung für den Grundbesitz nach dessen gemeinem Wert (§ 18 LBG) auf 250.000 DM geeinigt; als Ausgleich der weiteren Rechtsverluste (§ 19 LBG) könne man für 12 Jahre als der mittleren Lebenserwartung des Klägers und seiner Ehefrau den jährlichen Gewinnontgang zusprechen; das ergebe unter Berücksichtigung der Kosten für einen Geschäftsführer und der Zinsen für die bereits gezahlte Entschädigung den festgesetzten Betrag.

Die Beklagte hinterlegte diesen Betrag im Juni 1959; der Kläger erhielt ihn am 8. Januar 1960 ausbezahlt. Die Eigentumsumschreibung erfolgte am 11. Dezember 1959.

Der Kläger hält diese Entschädigung für zu niedrig und die zugrunde liegenden Erwägungen für falsch. Er habe sich niemals damit einverstanden erklärt, daß mit der Zahlung von 250.000 DM die Entschädigung für die Enteignung des Grundstücks abgegolten sei. Den Betrag habe er nur in der dem Gegner bekanntgegebenen Erwartung gebilligt, daß

Entschädigung für den Erwerbsverlust entsprechend höher festgesetzt werde, doch sei die Behörde zu weiteren Zahlungen gar nicht bereit gewesen, und habe ihn getäuscht. Das Verhalten der Behörde sei so pflichtwidrig, daß die Vereinbarung nichtig sei; vorsorglich hat er die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und Irrtums erklärt. Im übrigen - so meint er - sei die Erklärung auch wegen Verletzung von Verfahrensbestimmungen unwirksam. Selbst wenn er an der Erklärung festgehalten werde, ständen ihm weitere erhebliche Beträge als Entschädigung zu.

Der Kläger hat zunächst mit der Klage die Erhöhung der Entschädigung um weitere 322.800 DM und später um 403.800 DM beantragt.

Die Beklagte ist dem Vorbringen des Klägers entgegengetreten und hat Abweisung der Klage beantragt.

Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen die Beklagte verurteilt, an den Kläger über den festgesetzten Betrag von 287.200 DM hinaus weitere 103.360 DM zu zahlen. Es geht davon aus, daß durch die Vereinbarung die Entschädigung nach § 18 LBG für den gemeinen Wert des Grundbesitzes abgegolten sei, daß aber dem Kläger für den Erwerbsverlust noch ein weiterer Betrag zustehe, und zwar ^{der} entgangene Betriebsgewinn für 7 Jahre.

Dagegen hat die Beklagte Berufung eingelegt mit dem Ziel, die Klage voll abzuweisen; der Kläger hat Anschlußberufung eingelegt mit dem Antrag, ihm weitere 100.000 DM zuzusprechen, so daß seine Gesamtentschädigung 490.560 DM betrage. Das Oberlandesgericht hat die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision des Klägers, mit der er seine im zweiten Rechtszug gestellten Anträge weiterverfolgt. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist zulässig und rechtzeitig erhoben.

Es handelt sich um ein Verfahren nach Maßgabe des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung. Gemäß § 61 LBG ist die Klage auf Änderung einer danach festgesetzten Geldentschädigung innerhalb einer Frist von zwei Monaten zu erheben. Die Frist beginnt bei Enteignungsentschädigungen nach § 61 Abs. 2 Satz 2 LBG mit dem Tage, an dem die Mitteilung über die Unanfechtbarkeit des Teiles A des Enteignungsbeschlusses den Beteiligten zugestellt ist. Hier ist ein solcher Teil A des Enteignungsbeschlusses nicht ergangen, sondern nur ein Teil B über die Höhe der Entschädigung (§ 47 Abs. 2 LBG), weil die Parteien sich über den Eigentumsübergang geeinigt hatten. Diese Einigung steht einem unanfechtbaren Enteignungsbeschuß Teil A gleich (§ 37 LBG). Das Gesetz behandelt den Fall nicht, daß nach einer Einigung der Beteiligten über den Eigentumsübergang nur der Teil B ergeht. Nach dem sonstigen Inhalt des Gesetzes und unter Berücksichtigung der Interessenlage der Beteiligten ist diese Lücke dahin zu schließen, daß die Klagefrist in derartigen Fällen mit Zustellung dieses isolierten Teiles B beginnt.

Eine wirksame Zustellung dieses Beschlusses ist hier nicht erfolgt. Zustellungen müssen nach § 73 LBG nach dem Verwaltungszustellungsgesetz des Bundes vom 3. Juli 1952 (BGBl III Nr. 201 - 3) erfolgen. Diese Vorschriften sind nicht beachtet, weil dem Bevollmächtigten des Klägers am 28. Mai 1959 zwar eine Abschrift des Beschlusses mit Stempel und Beglaubigungsvermerk zugegangen ist, aber ohne die erforderliche Unterzeichnung dieses Beglaubigungsvormerks. Die Übermittlung einer ununterscribenen Abschrift enthält keine förmliche Zustellung im Sinne des Zustellungsgesetzes, weil nach dessen § 2 eine Zustellung voraussetzt, daß die Urschrift des Schriftstücks, eine beglaubigte Abschrift

oder eine Ausfertigung übergeben oder die Urschrift vorgelegt wird. Diese Formen sind hier nicht gewahrt. Die Klagefrist hatte deshalb vor der Klagerhebung nicht begonnen, so daß die am 21. September 1959 zugestellte Klage rechtzeitig erhoben ist. Eine Heilung des Mangels war durch den Zugang der richtigen Abschrift hinsichtlich der Klagefrist nicht eingetragen (§ 9 Abs. 2 des Gesetzes).

In der Revisionsinstanz sind Bedenken hiergegen nicht erhoben worden.

II.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung in der Sache wie folgt begründet:

Die am 22. September 1958 beurkundete Erklärung erfülle die Voraussetzungen des § 37 LBG und sei ein "Verwaltungsakt auf Unterwerfung". Die vom Kläger behaupteten Verfahrensmängel seien für die Gültigkeit ohne Bedeutung, da der Kläger verwaltungsgerichtliche Anfechtungsklage nicht erhoben habe. Eine Anfechtung nach privatrechtlichen Grundsätzen sei nicht möglich.

Diese Erklärung enthalte nur die Einigung, daß der Betrag von 250.000 DM als Mindestbetrag der Entschädigung gelte; eine Einigung über die Abgeltung eines bestimmten Teils insbesondere der Entschädigung für die Grundstücke sei nach dem Wortlaut der Urkunde gerade nicht erzielt worden. Der Kläger könne auch nicht über § 19 LBG eine Entschädigung für die Erwerbsminderung durch Verlust des Betriebes verlangen, denn dann würde er den Wert zweimal erhalten, nämlich den Sachwert und daneben den Ertragswert des Objekts.

Der Kläger habe Anspruch auf die angemessene Entschädigung; diese Entschädigung sei ein einheitlicher Anspruch, auch wenn die Enteignungsbehörde irrigerweise zwei ver-

schiedene Ansprüche auf Entschädigung des Sachwertes und der Erwerbsminderung bejaht habe.

Der Bemessung sei der Zustand im Zeitpunkt der Inanspruchnahme am 16. April 1945 zugrunde zu legen. Dagegen seien die Preisverhältnisse eines späteren Zeitpunktes maßgeblich; hier sei zugunsten des Klägers auf den 8. Januar 1960 abzustellen, nämlich dem Tag der Zahlung der im Enteignungsbeschluß Teil B festgesetzten Restentschädigung von 37.200 DM.

Zur Ermittlung der Entschädigung im Wege der Schätzung (§ 287 ZPO) habe das Berufungsgericht zwei weitere Gutachten erfordert. Als Berechnungsmethode scheide die Heranziehung von Vergleichspreisen mangels geeigneter Vergleichsobjekte aus. Der Ertragswert sei nach dem Ergebnis der widersprechenden Gutachten zu unsicher. Deshalb sei der Sachwert maßgebend, dessen Schätzung folgendes ergebe: Bodenwert 20.700 DM, Außenanlagen 19.650 DM, Zeitwert der Gebäude 239.500 DM, insgesamt also 279.850 DM. Mit der Festsetzung auf 287.200 DM habe der Kläger danach bereits mehr erhalten, auch wenn er noch Anspruch auf Erstattung der der Höhe nach nicht unangemessenen vorprozessualen Kosten für einen Sachverständigen und einen Rechtsberater mit zusammen 5.419 DM hätte.

III.

Der dagegen eingelegten Revision ist der Erfolg nicht zu versagen.

1. Die Revision wendet sich zunächst dagegen, daß das Berufungsgericht die Erklärung vom 22. September 1958 als rechtswirksam angesehen hat.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Behandlung dieser Erklärung als Verwaltungsakt auf Unterwerfung unrichtig ist. Denn ein Verwaltungsakt regelt hoheitlich einen Einzelfall auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts mit unmittelbarer rechtlicher Wirkung (BVerwG 8, 192); dazu gehören nur einseitige hoheitliche Akte der Verwaltungsbehörden - mit

Ausnahme der Rechtsetzung und Rechtsprechung -, von welchen eine unmittelbare rechtliche Wirkung ausgeht. In der Verhandlung vom 22. September 1958 hat jedoch die Behörde nicht ein Verhältnis des öffentlichen Rechts einseitig geregelt, sondern die Parteien haben sich dahin geeinigt, daß das Eigentum an dem von der öffentlichen Hand in Anspruch genommenen Grundstück freiwillig übertragen und das Enteignungsverfahren nur wegen der Entschädigungsansprüche weitergeführt werden sollte.

Diese von der Enteignungsbehörde beurkundete Einigung der Parteien entsprach den Erfordernissen der Bestimmung des § 37 LBG, die die Beteiligten auch hatten anwenden wollen. Die in § 37 LBG vorgeschriebenen wesentlichen Formvorschriften sind nach den Feststellungen des Berufungsgerichts beachtet. Die Revision hat insoweit Bedenken in der Verhandlung vor dem Revisionsgericht nicht mehr erhoben. Sie hat auch nicht mehr geltend gemacht, daß die Einigung wegen irgendwelcher Willensmängel auf Seiten des Klägers unwirksam sei, zumal das Oberlandesgericht ohne Rechtsfehler der Einigung folgende Bedeutung beigemessen hat, die den ursprünglichen Vorstellungen des Klägers entsprach:

Der Kläger hat sich in der Verhandlung verpflichtet, das Eigentum des Enteignungsobjekts freiwillig auf die Beklagte zu übertragen, und die Beklagte hat sich zur sofortigen Bezahlung von 250.000 DM bereiterklärt; dieser Betrag war der Mindestbetrag der noch zu ermittelnden Enteignungsentschädigung, der weder die Entschädigung für Teile des Objekts beschränkte noch bestimmte Entschädigungsansprüche oder Forderungsteile erledigte; er ließ die gesamten darüber hinausgehenden Entschädigungsansprüche des Klägers unberührt, soweit sich höhere Ansprüche aus irgendwelchen rechtlichen Gesichtspunkten noch ergeben sollten.

Es bedarf daneben keiner Erörterung, ob eine solche Einigung als Enteignungsvertrag bezeichnet und behandelt werden kann.

2. Die Revision wendet sich gegen die Berechnung der Entschädigung und meint insbesondere, das Berufungsgericht hätte eine weitere Entschädigung nach § 19 LBG festsetzen müssen, zumal der Enteignungsbeschuß dem Kläger eine solche Entschädigung bereits zugesprochen und er diesen Beschuß insoweit gar nicht angegriffen habe.

a) Für die Bestimmung des maßgeblichen Zeitpunktes bei der Errechnung der Entschädigung (Wertermittlungstichtag) hat das Berufungsgericht nicht ganz den richtigen Ausgangspunkt gewählt. Insoweit gilt folgendes:

Nach § 17 Abs. 3 LBG ist für die Bemessung der Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem der Enteignungsbeschuß erlassen wird, jedoch in Fällen einer vorzeitigen Besitzeinweisung der Zustand in dem Zeitpunkt, in dem diese wirksam wird. Dieser Zeitpunkt bestimmt den Umfang des Eingriffs endgültig. Diese Bestimmung hält sich im Rahmen des Art. 14 GG und entspricht den von der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Rechtsgrundsätzen zur Enteignungsentschädigung (BGHZ 39, 198; BGH Urteil vom 7. Januar 1963 III ZR 235/61 = BGH Warn 1963 Nr. 3; Urteil vom 30. Mai 1963 III ZR 230/61 = NJW 1963, 1916).

Für Grundstücke, die vor dem 5. Mai 1955 von den Behörden einer beteiligten Macht in Anspruch genommen worden sind, gelten unter den in § 64 LBG geregelten, hier unstreitig vorliegenden Voraussetzungen die folgenden Besonderheiten:

Nach § 64 Abs. 3 LBG gilt ab 5. Mai 1955 die Inanspruchnahme durch die Besatzungsmächte als vorzeitige Besitzeinweisung. Nach § 64 Abs. 4 LBG ist der Bemessung der Entschädigung der Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt der Inanspruchnahme zugrunde zu legen, also hier der 16. April 1945. Damals benutzte der Kläger das Grundstück für einen Hotelbetrieb, der durch Kriegsereignisse nicht betroffen war. Dieser tatsächliche Zustand des Enteignungsobjekts,

seine damalige Qualität, alle damals vorhandenen wertbildenden Faktoren, einschließlich der rechtlichen Situation, und der sich daraus ergebende Umfang des Eingriffs bleiben für die Bemessung der Entschädigung maßgeblich. Insoweit ist das Berufungsgericht richtig vorgegangen.

Dabei bestimmt § 64 Abs. 4 Satz 2 LBG, daß bereits gezahlte Entschädigungen für Veränderungen am Zustande des Grundstücks nach der Inanspruchnahme zu berücksichtigen sind. Das Berufungsgericht hat insoweit Feststellungen nicht getroffen und wird zu prüfen haben, ob solche Entschädigungen geleistet sind. Unstreitig hat der Kläger Besatzungsleistungen und später Nutzungsentschädigung erhalten. In diesen Zahlungen können - ebenso wie in einer Pacht - Abgeltungen für Veränderungen der Substanz, also für die Entwertung des Enteignungsobjekts selbst liegen, wenn auch derartige Zahlungen im wesentlichen eine Entschädigung dafür bilden, daß der Betroffene sein Kapital oder die damit geschaffenen Werte anderen zur Benutzung überläßt. Falls das Berufungsgericht die Zahlung solcher Entschädigungen für Veränderungen des Grundstücks selbst feststellt, muß es sie bei der Entschädigung "berücksichtigen". Das bedeutet nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht, daß sich durch solche Zahlungen allgemein der Bewertungsstichtag verschiebt. Immerhin wird das Berufungsgericht zu erwägen haben, wenn durch diese Zahlungen wirklich die durch die Inanspruchnahme bewirkte Abnutzung der Gebäude voll abgegolten war, ob die "Berücksichtigung" dieser Zahlungen dadurch geschehen kann, daß bei der Ermittlung der Gebäudewerte nach ihrer restlichen Lebensdauer nun etwa der Tag gewählt wird, bis zu dem die Abnutzung entschädigt ist. Vielleicht wollten die Sachverständigen diese Methode in ihren Gutachten wählen.

Dagegen sind grundsätzlich die Preisverhältnisse zur Zeit der Entschädigung zugrunde zu legen. Da diese Preisermittlung einer vorherigen Berechnung und regelmäßig längerer Ermittlungen bedarf, tritt an die Stelle der tatsächlichen Zahlung im förmlichen Enteignungsverfahren regelmäßig der Tag, der der Auszahlung möglichst nahe liegt, nämlich der Tag der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses.

Das war hier der 28. Mai 1959, an dem der Enteignungsbeschuß Teil B vom 21. Mai 1959 dem Bevollmächtigten des Klägers un-
streitig tatsächlich zugegangen ist. Der Umstand, daß die
Zustellung nicht wirksam war, spielt hierbei entgegen der
Annahme des Berufungsgerichts keine Rolle. Da es in diesem
Zusammenhang nicht auf dem Beginn einer Frist ankommt, bedurfte
es insoweit einer förmlichen Zustellung nicht, so daß die Zu-
stellung nach § 9 des Verwaltungszustellungsgesetzes mit dem
Zeitpunkt als erfolgt gilt, in dem der Empfangsberechtigte
das zuzustellende Schriftstück nachweislich erhalten hat.

Das Berufungsgericht hat einen etwas späteren Zeitpunkt
gewählt, doch ist der Kläger dadurch nicht beschwert, weil
das Oberlandesgericht nur zu seinen Gunsten höhere Preise
berücksichtigt hat, so daß deswegen das angefochtene Urteil
nicht aufgehoben werden kann. Bei der erforderlichen weiteren
Prüfung nach der - wie noch auszuführen sein wird - aus ande-
ren Gründen erforderlichen Zurückweisung wird das Berufungs-
gericht jedoch von dem nach § 9 Verwaltungszustellungsgesetz
maßgeblichen Zeitpunkt auszugehen haben.

Das Berufungsgericht hat bei Ermittlung des für die Preise
maßgeblichen Zeitpunkts auf die Rechtsprechung des Bundesge-
richtshofs verwiesen, wonach sich der für die Entschädigungs-
berechnung maßgebliche Zeitpunkt hinsichtlich der Preisver-
hältnisse dann verschiebt, wenn die Behörde die Enteignungs-
entschädigung nicht unwesentlich zu gering festgesetzt hat
(BGHZ 25, 215; 39, 198; 40, 87; BGH Urteil vom 27. Juni 1963
III ZR 165/61 = BGH Warn 1963 Nr. 153 = MDR 1963, 917). Das
kann bei einer neuen Verhandlung von Bedeutung sein und wird
vom Berufungsgericht zu beachten sein. Danach gilt folgendes:

Das Berufungsgericht hat nach den Preisverhältnissen vom
28. Mai 1959 die Entschädigung zu ermitteln und zu entschei-
den, ob die Enteignungsbehörde diese Entschädigung richtig
festgesetzt hat. Hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung
nach dem damaligen Zeitpunkt nicht unerheblich zu gering fest-

gesetzt, dann verschiebt sich zugunsten des Klägers der für die Preisverhältnisse maßgebliche Zeitpunkt auf den Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung. Dabei sind Zahlungen verhältnismäßig und nicht ziffernmäßig anzurechnen, nämlich mit dem Prozentsatz, der sich aus einem Vergleich zwischen dem gezahlten Betrag und der im Augenblick der Zahlung geschuldeten richtigen Entschädigung ergibt (BGH Urt. v. 27.Juni 1963 III ZR 165/61 = BGH Warn 1963 Nr. 153 mit weiteren Nachweisen).

Ob bereits diese Ausführungen erkennen lassen, daß das Berufungsgericht die Enteignungsentschädigung in einer dem Kläger nachteiligen Weise festgesetzt hat, indem es nicht auf dem Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung, sondern allein auf dem der Zahlung der Entschädigung abgestellt hat, bedarf hier keiner abschließenden Erörterung, um zu entscheiden, ob das angefochtene Urteil aufrechterhalten werden kann.

b) Die Berechnung der Entschädigung durch das Berufungsgericht zeigt nämlich noch weitere Mängel, die auf jeden Fall zur Aufhebung des Urteils führen.

Das Berufungsgericht hat den gesamten Wert des Grund und Bodens, den gemeinen Wert der Außenanlagen und für die Gebäude unter Außerachtlassung des Ertragswertes den Sachwert ermittelt; für weitere, sonstige Einbußen hat es eine Entschädigung nicht errechnet, sondern nur die Erstattung vorprozessualer Rechtsverfolgungskosten als möglich bezeichnet. Das wird der Tatsache nicht gerecht, daß die Enteignung dem Kläger nicht nur das Grundstück nebst Gebäuden und Außenanlagen entzogen hat, sondern ein für einen Hotelbetrieb eingerichtetes Anwesen, in dem bis zur Enteignung (richtiger: bis zu dem der Qualitätsbeweisung des Enteignungsobjekts zu Grunde zu legenden Zeitpunkt) ein Hotel auch betrieben worden war, und daß der Kläger dieses Hotel selbst betrieben hat.

Als angemessene Entschädigung ist das zu zahlen, was das Landesbeschaffungsgesetz ausdrücklich vorschreibt. Dort heißt es in § 17, daß eine Entschädigung zu gewähren ist für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust (§ 18) und andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (§ 19). Diese Bestimmungen entsprechen den §§ 93, 95, 96 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341). Insbesondere bestimmt § 19 Nr. 1 LBG folgendes:

"Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile sind die Entschädigungen unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen, insbesondere für

1. den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der von der Enteignung Betroffene in seinem Erwerb erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen, ...

Der Revision ist zuzugeben, daß die Schätzung durch das Berufungsgericht der Besonderheit des streitigen Grundstücks als Teil eines eingerichteten und mit Gewinn geführten Hotelbetriebes nicht voll gerecht wird. Jedoch ist die vom Kläger wiederholt vorgenommene Berechnung unrichtig, daß ihm für Lebenszeit eine Entschädigung für die Wegnahme seines Hotels gezahlt werden müßte, wobei er den jährlichen Reingewinn nach seiner mutmaßlichen Lebensdauer für 12 Jahre verlangte. Eine solche Entschädigung wäre vielleicht gerechtfertigt, wenn dem Kläger die Gewerbeberechtigung enteignet wäre, ihm also für immer eine vorhandene Gewerbeberechtigung durch Hoheitsakt entzogen, ihm etwa verboten wäre, jemals wieder das Gewerbe auszuüben. Gewiß hat die Enteignung des Grundbesitzes den Gewerbebetrieb des Klägers beeinträchtigt, ihm aber nicht die Berechtigung zum Betrieb eines Hotels für immer entzogen, denn ihm ist nicht verboten worden, ein Hotel zu betreiben. Er durfte trotz der Enteignung ein Hotel in gleicher Weise sofort an anderer Stelle wieder eröffnen. Der für ihn zusätzlich entstandene Nachteil bestand nur darin, daß er gezwungen war, seinen Betrieb infolge der Enteignung zu verlegen.

Die Enteignungsentschädigung ist öffentlich-rechtlicher Wertausgleich. Sie gewährt keinen vollen Schadensersatz, sondern nur einen angemessenen Ausgleich. Deshalb besteht bei der Enteignungsentschädigung grundsätzlich nur Anspruch auf Ersatz für den objektiven Wert des entzogenen Objekts, des Substanzverlustes, der sich als Folge des Eingriffs am Objekt selbst ergeben hat. Der Betroffene erhält den Verkehrswert seines Besitzes erstattet, nicht aber für beliebige Zeit den Gewinn, den er aus dem enteigneten Objekt vielleicht hätte erzielen können. Er kann also den Ertragswert seines Grundstückes ersetzt verlangen, um sich gleichartigen Ersatz zu verschaffen, er bekommt daneben aber nicht für alle Zukunft die Erträge, die er sich ohne die Enteignung aus diesem Objekt noch hätte verschaffen können (BGHZ 15, 23; 30, 338; 32, 338/350).

Ausgangspunkt für die Errechnung der Entschädigung ist bei Grundstücken der Verkehrswert oder gemeine Wert. Das ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 141 BBauG). Es werden also persönliche Eigenschaften und Verhältnisse des Betroffenen nicht berücksichtigt, soweit sie sich im Verkehrswert des Grundstücks nicht niederschlagen. Allerdings ist der konkrete Wert maßgebend, also die besondere wirtschaftliche Bedeutung des Enteignungsobjekts für jeden Hotelier, soweit sie durch die Beschaffenheit oder durch Eigenschaften des Grundstücks hervorgerufen wird. Unbeachtlich für die Enteignungsentschädigung des Grundstücks ist zwar eine dem Eigentümer persönlich erteilte Konzession, beachtlich dagegen die Einrichtung des Grundstücks als Gaststätte oder Hotelbetrieb, seine Eignung dafür sowie die Tatsache, daß derartige Gewerbe in dem dafür eingerichteten Grundbesitz betrieben wurden. Maßgebend ist also die für jedermann bestehende Benutzungsfähigkeit des Grundstücks, wobei die derzeitige tatsächliche Benutzung

(Benutzungsart) ein Anzeichen für die jedermann mögliche Benutzungsfähigkeit ist. Der Verkehrswert wird dabei beeinflusst durch besondere Annehmlichkeiten gerade dieses Grundstücks, die durch bestimmte Tatsachen begründet werden und die jeder Käufer oder eine große Käuferschicht schätzen, wie bei einem Hotelbetrieb etwa ein naher Badestrand, benachbarte Wälder, angrenzende Parks, sonst reizvolle Landschaftsteile, Kulturstätten usw. Ein auf dem Grundstück ausgeübter Gewerbebetrieb ist deshalb bei der Entschädigung des Grundstücks nur zu berücksichtigen, soweit sich das Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Baulichkeiten für dauernd dazu besonders eignet. Der Gewerbebetrieb, der nur äußerlich mit dem Grundstück verbunden ist, ist für die Wertbemessung des Grundstücks ohne Einfluß, wie z.B. das Büro eines Anwalts in einem städtischen Grundstück oder ein Laden, der in jedem anderen Haus wieder errichtet werden kann. Steht dagegen der Betrieb mit der Eigenart des Grundstücks im Zusammenhang, dann sind seine Erträge zu berücksichtigen, soweit sie den Wert des Grundstücks beeinflussen. Denn Betriebserträge sind das Resultat aus verschiedenen Faktoren, nämlich sowohl aus den persönlichen Fähigkeiten des Inhabers wie aus den Eigenschaften und der Beschaffenheit des Grundstücks. Die persönlichen Eigenschaften oder Fähigkeiten und die daraus fließenden Erträge sind bei der Entschädigung für das Grundstück außer Betracht zu lassen, da der Betroffene diese Fähigkeiten auf einem anderen Grundstück in beliebiger Weise genau so ausnutzen kann und darf. Deshalb ist es gerechtfertigt, bei der Festsetzung des Verkehrswertes eines Grundstücks, das für ein Hotel eingerichtet ist und auf dem ein Hotel betrieben wird, den Kaufpreis zugrunde zu legen, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks notwendig wäre.

Daneben dürfen bei Errechnung des Werts des Grundstücks solche Folgeschäden als Teil des Grundstückswerts nicht zugeschlagen werden, die erst durch die Verlegung des Betriebs auf ein anderes Grundstück entstehen, also der Verlust

der Kundschaft oder sonstige geschäftliche Nachteile durch den Umzug. Das würde dem Wesen der Enteignungsentschädigung eines Grundstücks nach dem gemeinen Wert nicht entsprechen. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts hatte deshalb grundsätzlich Berücksichtigung derartiger persönlicher Nachteile und Schäden, die nur auf die persönlichen Verhältnisse des Besitzers zurückzuführen waren, bei der Grundstücksentschädigung abgelehnt (vgl. Eger, Pr. Enteignungsrecht 3. Aufl. I S. 185 ff, insbesondere 201; Meyer-Thiel-Frohberg, Enteignung von Grundeigentum 5. Aufl. S. 77, 83, 96).

Zur Beseitigung dieser oft als unangemessen empfundenen Lösung dient jetzt die in allen neuen Enteignungsgesetzen wiederkehrende Bestimmung, daß auch gewisse F o l g e - s c h ä d e n einer Grundstücksenteignung entschädigt werden sollen. Das ist der Sinn des oben wiedergegebenen § 19 LBG und der gleichichen Bestimmung in § 96 BBauG.

Im Falle des Klägers war also bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks, das dem Kläger als Hotelbetrieb diente, nach § 18 LBG zu berücksichtigen, daß es sich um ein für den Betrieb eines Berghotels eingerichtetes und besonders geeignetes Grundstück handelte, auf dem bis zuletzt mit Gewinn das Hotelgewerbe ausgeübt wurde. Der Verlust des normalen Ertrages aus einem solchen zum Hotel eingerichteten Grundstücks mußte durch die Grundstücksentschädigung abgegolten werden und wird im Verkehrswert kapitalisiert (Brüggemann, BBauG § 96, 3 aa; von Hausen-von der Heyde, BBauG 2. Aufl. § 96, 3). Die darüber hinausgehenden Schäden fallen unter § 19 LBG. Zu diesen Folgeschäden gehören die in der Person des Enteigneten ohne dingliche Wertbeziehung begründeten Schäden (Schütz-Frohberg, BBauG 2. Aufl. § 96) 1). Darunter fallen einmal Schäden am Ertrag, die entstehen, wenn der Betroffene ein anderes Grundstück nicht wieder erlangen kann. Dazu gehören auch die Nachteile, die sich daraus ergeben, daß der Eigentümer infolge der Enteignung gezwungen ist, seinen Betrieb zu verlegen. Die Verlegung eines solchen Betriebes erfordert Auf-

wand an Zeit und Geld; sie darf nicht überstürzt geschehen, sondern muß sorgfältig vorbereitet, geplant und durchgeführt werden. In dieser Zeit entfällt regelmäßig ein Ertrag aus dem enteigneten Objekt, was bei der Festsetzung der Entschädigung über § 19 LBG zu berücksichtigen ist. Dazu gehören ferner Kosten für die Verlegung eines Geschäfts, Reisekosten des Inhabers anlässlich der Verlegung, Aufwendungen wegen Unbrauchbarkeit des bisherigen Inventars, Anlaufkosten für den neuen Betrieb, Kosten für anfängliche Bewirtschaftungsschwierigkeiten, Entschädigung für Minderung des Firmenwertes und möglicherweise Entschädigungen für Verlust bestimmter Kundenkreise. Dabei darf jedoch für alle diese Posten, insbesondere für Arbeiten, Einrichtungen und die erforderlichen Zeiten nur eine Entschädigung gewährt werden, die ein billiges, angemessenes Maß nicht übersteigt. Das folgt aus dem Zusatz in § 19 LBG, wonach diese Folgeschäden "unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten" festzusetzen sind. Die reinen Umzugskosten sind nur ein Beispiel für derartige erstattungsfähige unmittelbare Folgeschäden. Sie sind jetzt in § 96 des Bundesbaugesetzes ausdrücklich erwähnt, doch war ihre Erstattung bereits nach allgemeinem Enteignungsrecht gerechtfertigt (BGH Urteil vom 27. Juni 1963 III ZR 228/61 = BGH Warn 1963 Nr. 154 = NJW 1963, 1925).

Wenigstens alle diese Folgeschäden hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, da es nur den reinen Sachwert des Grundstücks ermittelt hat, so daß das Urteil aufgehoben werden muß. Diese Nachteile sind bis zur Höhe des Aufwandes zu entschädigen, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das enteignete Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen.

Die Beklagte meint zwar, diese Folgeschäden brauchten hier deshalb nicht erstattet zu werden, weil der Kläger erklärt hatte, daß er mit Rücksicht auf sein Alter einen neuen Betrieb nicht mehr habe aufbauen oder erwerben wollen. Diese Folge beruhe auf dem freien Entschluß des Betroffenen, sei also nicht mehr durch die Enteignung verursacht und daher kein durch die

Enteignung zugefügter Schaden. Die Beklagte vertritt dabei die Auffassung, daß die in § 19 Nr. 1 LBG erwähnten Folgeschäden stets nur dann zu erstatten seien, wenn der Betroffene insoweit die Entstehung eines konkreten Schadens nachweise.

Ob gegen diese Auffassung nach dem Wortlaut des Gesetzes, dem Zweck der Enteignungsentschädigung und dem wirtschaftlich verstandenen Schadensbegriff Bedenken bestehen, weil dann die Zubilligung dieses Entschädigungsteiles vielfach nur von der Erklärung des "richtig" beratenen Betroffenen abhängen würde, er wolle seinen enteigneten Betrieb verlegen, habe aber noch keinen angemessenen Ersatz gefunden, bedarf hier keiner abschließenden Erörterung. Nach dem insoweit klaren Wortlaut des § 19 LBG gehört zu diesen Folgeschäden auch der vorübergehende oder dauernde Verlust, den der von der Enteignung Betroffene in seinem Erwerb erleidet. Der Kläger ist nicht nur vorübergehend in seinem Erwerb infolge der Enteignung geschädigt, etwa dadurch, daß er bis zum Neuerwerb oder mindestens bis zur Anpachtung eines anderen Hotels an der Ausübung einer Tätigkeit als Hotelier gehindert ist; daß er für diese Zeit nach § 19 LBG eine Entschädigung zu erhalten hat, wird auch von der Beklagten nicht in Zweifel gezogen. Der Kläger macht - nach der Lebenserfahrung vermutlich mit Recht - geltend: Der Inhaber eines Hotels könne, wenn er wie der Kläger bei Einleitung des Enteignungsverfahrens bereits 69 Jahre alt sei, seinen eingeführten Betrieb noch mit 70 Jahren und später selbst - insbesondere mit Angehörigen und eingearbeiteten Personal - fortführen, es übersteige aber seine Kräfte, in diesem Alter den Betrieb zu verlegen, indem er sich ein neues Hotel beschaffe und einrichte. Ein Enteigneter in dieser Lage kann durch die Fortnahme seines alten Betriebsgrundstücks in der Tat einen dauernden Erwerbsverlust erleiden: ihm kann durch die Enteignung die einzige Möglichkeit entzogen werden, seine - zwar geschwächte, aber ohne die Enteignung durchaus gewinnbringend anzuwendende - Arbeitskraft sinnvoll und in einer seiner bisherigen sozialen Lage entsprechenden Weise zu verwerten. Auch das ist ein Folgeschaden im Sinne des § 19 LBG.

Deshalb steht es der Zubilligung eines Ersatzes der Folgeschäden nach § 19 Nr. 1 LBG nicht entgegen, daß der Kläger von Anfang an erklärt hat, er könne und wolle einen neuen Betrieb nicht mehr einrichten.

Darüber, ob der Kläger in dieser Weise geschädigt ist, enthält das angefochtene Urteil ausreichende Feststellungen nicht.

Diese Entschädigung kann allerdings nach § 19 Ziff 1 LBG nur gewährt werden "bis zu dem Betrag des Aufwandes, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignete Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen". Dafür müssen die für diesen Zweck erforderlichen Beträge ermittelt werden, obgleich sie tatsächlich nicht angefallen sind.

Der für die Berechnung dieser Folgeschäden maßgebliche Zeitpunkt bestimmt sich nach der Eigenart des Schadens und nach allgemeinem Enteignungsrecht. Die Bestimmung der §§ 17 Abs. 3 und 64 Abs. 4 LBG ist nicht maßgebend, soweit für diese Schäden der "Zustand des Grundstücks", auf den diese Bestimmungen abstellen, ohne Bedeutung ist. Regelmäßig muß auch hier bei einer vorherigen Festsetzung der Entschädigung der der Zahlung am nächsten liegende Zeitpunkt maßgebend sein, so daß die Verhältnisse bei Festsetzung der Entschädigung zugrunde zu legen sind, soweit nicht die Schäden in der Vergangenheit liegen und damit der Umfang des Eingriffs feststeht. Mit Recht hat allerdings die Enteignungsbehörde dabei erwogen, daß hier ein Teil der Folgeschäden aufgefangen wurde, weil der Kläger bereits als Abschlagszahlung auf die Entschädigung den Betrag von 250 000 DM erhalten hatte. Er konnte diesen Betrag sogleich nutzbringend anlegen, so daß die daraus erzielbaren Zinsen berücksichtigt werden dürfen.

Das angefochtene Urteil muß daher mangels ausreichender Erörterung der Folgeschäden des § 19 LBG aufgehoben und die Sache zur weiteren Aufklärung, Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten - an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

c) Diese Erwägungen machen ^{ferner} deutlich, daß es im vorliegenden Fall fast unumgänglich erscheint, auch den Ertragswert des Grundbesitzes zu ermitteln, zumal der Verkehrswert des Grundstücks nur die untere Grenze der Entschädigung bildet. Die Ermittlung des Ertragswertes ist bei bebauten Grundstücken regelmäßig eine besonders geeignete Methode der Wertermittlung (Eger, Pr. Enteignungsrecht 3. Aufl. I S. 140). Bei gewerblich genutzten Grundstücken ergibt sich aus dem kapitalisierten nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks dessen Mindestwert. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Nähe von Ortschaften wird zwar der Ertragswert vielfach nicht mehr den wahren Wert des Grundstücks erkennen lassen, weil die Qualität derartiger Ländereien sich bereits geändert haben kann, während bei einem Berghotel wie hier, das abseits von Siedlungen in landschaftlich besonders geeigneter Umgebung betrieben wird, der Ertragswert, also der kapitalisierte Pachtpreis eines derartigen Hotelgrundstückes, der wiederum weitgehend ~~dem~~ aus dem Hotel zu erwirtschaftenden Betrag abhängig ist, sichere Ergebnisse als die reine Sachwertmethode zeitigt. § 3 Abs. 3 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) bemerkt zutreffend, daß bei der Auswahl der verschiedenen Verfahren zur Ermittlung eines Grundstückswertes die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten beachtet werden sollen. Zwar ist diese Verordnung für das gerichtliche Verfahren nicht bindend, aber die Bestimmung enthält einen auch im gerichtlichen Verfahren durchaus verwertbaren Erfahrungssatz und einen Grundsatz, mit dem sich der Richter auseinandersetzen muß.

Das Berufungsgericht hat den Ertragswert völlig unberücksichtigt gelassen. Die allein angewandte reine Sachwertberechnung wird regelmäßig zu einer unangemessenen Entschädigung führen, weil die Summe der Werte mehrerer Zimmer und Gebäude nicht den Wert des lebendigen Gesamtbetriebes ergibt, zu dem diese Gebäude und Zimmer vereinigt waren. Gewiß durfte bei der Bewertung des Grundstücks nach der Sachwertmethode nicht ohne weiteres der "good will" des Betriebes hinzugezählt werden,

weil der "Betrieb" nicht enteignet war. Aber die reine Sachwertberechnung berücksichtigt regelmäßig die Eigenart des Grundstücks, nämlich seine Eignung und Verwertung für ein Hotel nicht genügend. Bei Eingriffen in derartig schwer schätzbare Werte führt die Ertragswertberechnung mindestens zur Korrektur der Schadensberechnung nach dem Sachwert, so daß ihre Anwendung fast immer notwendig erscheint. Dabei darf natürlich die Ertragswertberechnung nicht dazu führen, die aus dem Gewerbebetrieb entgehenden Nutzungen für immer zu entschädigen, sondern damit soll nur der richtige Wert eines für ein Gewerbe bestimmten Grundstücks ermittelt werden.

Das Berufungsgericht hat hier den Ertragswert deshalb außer Betracht gelassen, weil sich dieser Wert auf dem möglichen Umsatz des Hotels aufbaue, über den die Meinungen der Sachverständigen so stark voneinander abwichen, daß die Schätzungsunterlagen zu unsicher seien.

Richtig ist, daß der Ertragswert nach dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag ermittelt wird (§ 8 der Schätzungsverordnung vom 7. August 1961; vgl. auch RGZ 54, 115). Dafür sind wiederum der erzielte und erzielbare Umsatz von Bedeutung. Das Urteil hat aus den verschiedenen gutachtlichen Äußerungen Zahlen angeführt, die allerdings stark voneinander abweichen. Bei näherer Betrachtung hätten sich aber manche dieser Widersprüche klären lassen. Zunächst einmal mußte das Gericht beachten, daß die verschiedenen gutachtlichen Äußerungen sich auf verschiedene Bewertungsstichtage bezogen, nämlich jedenfalls zum Teil auf die Jahre 1950, 1955 und 1962. Das Berufungsgericht hätte weiter diejenigen gutachtlichen Äußerungen außer Betracht lassen dürfen, deren Grundlagen nicht erkennbar waren, oder bei denen nicht einmal der Wortlaut der Gutachten vorlag. Auch die Berechnung des Sachbearbeiters Bräker von der Enteignungsbehörde war schwerlich ausschlaggebend, weil sie mit den Parteien nicht erörtert war. Das Gericht mußte sich näher mit den Gutachten der gerichtlichen Sachverständigen befassen. Von diesen hatte Evert für 1960 einen Jahresumsatz von rd. 149 000 DM ermittelt, davon wick die Schätzung von Hinte schon betrags-

mäßig nicht wesentlich ab, der für 1955 auf einen Umsatz von rd. 130.000 DM kam, ein Unterschied könnte unter Berücksichtigung des veränderten Preisgefüges möglicherweise gänzlich entfallen. Evert errechnete daraus einen Reinertrag von jährlich 29.500 DM, während Hinte einen Reinertrag von 9.000 DM jährlich ermittelte, weil er den Ertrag durch Verpachtung schätzte und dafür 10% des Umsatzes nach Abzug gewisser Bewirtschaftungskosten einsetzte. Die Schätzung von Bräker und Bumme über den jährlichen Reinertrag kam an die Schätzung von Evert heran (24.000 - 25.000 DM). Der Hotelfachmann Boscher ging zwar von einem höheren Umsatz aus (1955: 230.000 DM, 1962: 270.000 DM), doch liegen dem sehr sorgfältige Ermittlungen und Erhebungen zugrunde; anscheinend hat er Umstände berücksichtigt, die die anderen Gutachter nicht erwogen oder nicht erkannt haben. Er hat einen jährlichen Reinertrag für 1955 mit rd. 16.000 DM und für 1962 mit rd. 19.000 DM ermittelt. Bei der Berechnungsmethode von Hinte, nämlich der Einsetzung von 10% des Umsatzes als Jahrespacht würde sich ein Ertrag von ungefähr 19.000 DM bzw. 22.000 DM ergeben; Boscher hat aber Pachtbeträge zwischen 7,5% und 10% des Umsatzes eingesetzt. Diese Abweichungen könnten durch ein Obergutachten möglicherweise geklärt werden. Ein weiterer Unterschied ergibt sich dann durch die Wahl des sog. Multiplikators, der abhängig ist von der mutmaßlichen Lebensdauer der Gebäude; die Multiplikatoren der Gutachten liegen zwischen 14,9 und 18,9; auch das könnte unter Berücksichtigung der früheren Ausführung geklärt werden, zumal die Verordnung vom 7. August 1961 auch hierfür Material enthält. Jedenfalls kann nach dem bisherigen Streitstand nicht gebilligt werden, daß das Berufungsgericht eine weitere Aufklärung über den Ertragswert unterlassen und sich mit der Sachwertmethode begnügt hat.

d) Der Kläger hat dann noch Kosten für Gutachten und Beratung erstattet verlangt, die im Enteignungsverfahren selbst entstanden sind. Insoweit hätte der Entschädigungsfestsetzungsbeschuß eine Entscheidung treffen müssen. Es

bestehen aber keine Bedenken, daß das Gericht diese Kosten im notwendigen Umfang auch als Folgeschäden im Sinne des § 19 LBG behandelt (vgl. Danckelmann, LBG § 19, 2 c). Dabei ist zu prüfen, ob das Privatgutachten auch notwendig war, zumal es später kaum Verwertung gefunden hat, und der Kläger mit Sicherheit erwarten durfte, daß im Enteignungsverfahren Sachverständige gehört wurden.

Dr. Pagendarm

Keßler

Dr. Kreft

Dr. Reinhardt

Dr. Arndt