

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

2054 094

BundesbauG §§ 93, 99; BGB § 266; GG Art. 14 Ea, Eb

Angebot oder Hinterlegung des von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigungsbetrages ist eine "Teilleistung" selbst dann nicht, wenn die Entschädigung im gerichtlichen Verfahren erhöht wird (Ergänzung zu BGHZ 44, 52, 59).

BGH, Urt. v. 22. Mai 1967 - III ZR 145/66 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 145/66

URTEIL

Verkündet am

22. Mai 1967

Schorm,

Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Beteiligte:

1.

Antragsteller im gerichtlichen Verfahren, Revisions-
beklagter und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte:

2.

Antragsgegnerin im gerichtlichen Verfahren, Revisions-
klägerin und Anschlußrevisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision Berlins wird das Urteil des Senats für Baulandsachen beim Kammergericht in Berlin vom 19. Juli 1966 aufgehoben und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Berlin vom 17. Februar 1964 geändert:

Der Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß des Senators für Bau- und Wohnungswesen in Berlin-Charlottenburg vom 20. März 1962 wird zu Ziffer 1 dahin geändert, daß die Entschädigung auf 166.880 DM festgesetzt wird und hiervon zu verzinsen sind

85.400 DM für die Zeit vom 1. Juni 1959 bis zum
30. April 1962,
34.995 DM seit dem 1. Juni 1959 und weitere
46.485 DM seit dem 1. Januar 1963

mit zwei vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, worauf 85.400 DM und die hierauf bis zum 30. April 1962 entfallenden Zinsen entrichtet sind.

Der weitergehende Antrag auf gerichtliche Entscheidung des Beteiligten zu 1) und seine weitergehenden Rechtsmittel werden zurückgewiesen.



Die Kosten des ersten Rechtszuges werden gegeneinander aufgehoben. Von den Kosten des zweiten Rechtszuges hat der Antragsteller zwei Drittel und Berlin ein Drittel zu tragen. Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden dem Antragsteller auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Berlin benötigte für die Errichtung eines Studentenwohnheims der Technischen Universität, das seit Herbst 1957 im Anschluß an das "Hansa-Viertel" im Gelände zwischen der Spree, der Stadtbahn und der Staatlichen Porzellan-Manufaktur geplant wurde, u.a. die im Eigentum des Antragstellers stehenden abgetragenen Ruinengrundstücke S [REDACTED] Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] von zusammen 2.189 qm Größe. Durch Beschluß des Senats vom 18. Juli 1958 wurde Berlin das Enteignungsrecht verliehen und das Vereinfachte Enteignungsverfahren angeordnet.

Die Enteignungsbehörde stellte mit dem Planfeststellungs- und Besitzeinweisungsbeschluß vom 6. Mai 1959 den Plan, der die Enteignung der beiden Grundstücke zum Gegenstande hatte, endgültig fest und wies Berlin zum 1. Juni 1959 in den Besitz vorläufig ein. Die Rechtsmittel des Antragstellers blieben erfolglos. Das Studentenwohnheim wurde auf den enteigneten Grundstücken und Nachbargrundstücken errichtet.

Nach sachverständiger Begutachtung hat die Enteignungsbehörde den Wert der enteigneten Grundstücke nach den Preisverhältnissen im Frühjahr 1962 mit 39 DM je qm angenommen und mit dem Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß vom 20. März 1962, der dem Antragsteller am 30. März 1962 zugestellt worden ist,

1. die Entschädigung für beide Grundstücke auf 85.400 DM festgesetzt, die seit dem 1. Juni 1959 mit 2 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen und unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen seien.
2. die Grundstücke enteignet und ausgesprochen, daß das Eigentum nach Hinterlegung der Entschädigung nebst Zinsen auf Berlin übergehe.

Berlin hat die festgesetzte Entschädigungssumme nebst Zinsen im April 1962 unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt. Hieraus sind die Hypothekengläubiger wenigstens teilweise befriedigt worden.

Der Antragsteller hat am 25. April 1962 bei der Entschädigungsbehörde den Antrag auf gerichtliche Entscheidung eingereicht, mit dem er gebeten hat, die Entschädigung auf 118.206 DM festzusetzen, weil ein Wert von mindestens 54 DM je qm angemessen sei. Im Laufe des ersten Rechtszuges hat der Antragsteller seinen Antrag auf 180.120 DM nebst Zinsen erhöht.

Dem Antrage Berlins folgend, hat die Kammer für Bauand-sachen den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen, weil die festgesetzte Entschädigung von 39 DM je qm angemessen sei.

Im Berufungsrechtszug hat der Antragsteller seinen Antrag wiederum erhöht, weil richtig ein gegenwärtiger Preis von 142 DM je qm zugrunde gelegt werden müsse; er hat deshalb gebeten, Berlin zur Zahlung von 225.438 DM nebst Zinsen - über die administrativ festgesetzte Entschädigung von 85.400 DM hinaus - zu verurteilen, hilfsweise, den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß dahin zu ändern, daß die Entschädigung auf 310.838 DM nebst Zinsen festgesetzt wird.

Der Senat für Baulandsachen hat - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung - die Entschädigung anderweit auf 280.000 DM nebst 2 % Zinsen über dem Bundesbankdiskont seit dem 1. Juni 1959 festgesetzt und die Kosten des ersten Rechtszuges Berlin, die Kosten des zweiten Rechtszuges zu 6/7 Berlin und zu 1/7 dem Antragsteller auferlegt.

Mit der Revision bittet Berlin, die Enteignungsent- schädigung auf 166.880 DM nebst 2 % Zinsen über dem Bundes bankdiskont (und zwar auf 85.400 DM für die Zeit vom 1. Juni 1959 bis zum 30. April 1962, auf 34.995 DM seit de 1. Juni 1959 und auf weitere 46.485 DM seit dem 1. Januar 1963) zu ermäßigen. Der Antragsteller beantragt mit der Anschlußrevision, seinen früheren Anträgen auch insoweit zu entsprechen, als das Berufungsgericht sie (in Höhe von 30.838 DM) abgewiesen hat. Jede Partei bittet überdies das Rechtsmittel der anderen zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Die Anfechtung des Entschädigungsfeststellungs- ur Enteignungsbeschlusses vom 20. März 1962, der in einem nach früherem Recht eingeleiteten Verfahren, aber nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes unter Beachtung der Be-

stimmung in den §§ 93 ff BBauG über die Höhe der Entschädigung ergangen ist (§ 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG), richtet sich nach den Vorschriften des Neunten Teiles des Bundesbaugesetzes (§§ 157 ff BBauG). Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist rechtzeitig und bei der richtigen Stelle eingereicht worden. Auch im übrigen ergibt die Prüfung der Förmlichkeiten keine Bedenken.

2. Das Berufungsgericht hat erwogen:

Für die Bewertung der enteigneten Grundstücke sei der Zustand im Zeitpunkt der vorzeitigen Besitzeinweisung maßgebend (§ 93 Abs. 4 BBauG). Da der Antragsteller den Beschluß vom 6. Mai 1959 erfolglos angefochten habe, sei es bei der Besitzeinweisung zum 1. Juni 1959 geblieben. Damals hätten die Grundstücke mit vier Vollgeschossen auf 4/10 der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

Für die Preisverhältnisse sei jedoch der Tag der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung, der 19. Juli 1966, bestimmend, weil die Enteignungsbehörde am 20. März 1962 die Entschädigung nicht unwesentlich unrichtig festgesetzt habe und die Grundstückspreise in Berlin seitdem erheblich gestiegen seien. Die Enteignungsbehörde habe den Verkehrswert mit 39 DM je qm zu niedrig angenommen. Das Berufungsgericht folge dem überzeugenden Gutachten des Gutachterausschusses, das den Wert am 20. März 1962 mit 55 DM je qm angebe, also um 40 % höher oder - selbst wenn gegenüber Vergleichsobjekten ein Abstrich gerechtfertigt sein sollte - um wenigstens 30 % höher als die administrative Festsetzung. Da der Antragsteller die wesentlich zu niedrig bemessene Entschädigung nicht angenommen habe und als eine unzulässige Teilleistung auch nicht habe anzunehmen brauchen - die gegenteilige Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 44, 52, 59) überzeuge das Berufungsgericht nicht

und werde der Sachlage nicht gerecht -, müsse die Entschädigung voll nach den Wertverhältnissen am Tage der letzten Tatsachenverhandlung bemessen werden.

Für diesen Zeitpunkt ergebe sich ein Verkehrswert von 280.000 DM. Insoweit folge das Berufungsgericht ebenfalls dem Gutachten des Gutachterausschusses, der für Vergleichsverkäufe von Grundstücken in bevorzugter Wohnlage einen Preis von 142 DM je qm festgestellt und für die enteigneten Grundstücke wegen ihrer Lage in einem abgelegenen Komplex, der nicht frei von Lärm- und Geruchsbelästigungen sei, einen Abschlag von 10 % angenommen habe. Der hiernach unbegründete weitere Antrag in Höhe von 30.838 DM lasse sich auch nicht teilweise mit der vom Antragsteller hilfsweise vorgetragenen Begründung rechtfertigen, daß er Zahlungen in dieser Höhe für Gutachten und Kosten von Vorprojekten aufgewandt habe. Selbst wenn der Antragsteller solche Aufwendungen gemacht habe, die wegen der späteren Enteignung nutzlos gewesen seien, könne er eine Erstattung nicht beanspruchen; denn diese Vermögensnachteile seien nicht infolge der Enteignung eingetreten.

II.

1. Die Revision Berlins wendet sich mit Recht dagegen, daß das Berufungsgericht die Bewertung der enteigneten Grundstücke allein und vollen Umfanges auf den Tag der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung, den 19. Juli 1966, abgestellt hat.

a) Nach § 95 Abs. 1 BBauG ist für die Entschädigung der Verkehrswert in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Entschädigungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet; das war hier der 20. März 1962. Jedoch schließt

diese Bestimmung nicht den Grundsatz aus, daß der Bewertungsstichtag für die Preisverhältnisse sich - möglicherweise bis zur letzten mündlichen Tatsachenverhandlung - verschiebt, wenn die Entschädigung von der Enteignungsbehörde wesentlich unrichtig festgesetzt, der dadurch Beschwerde zur Klage genötigt wird und die Preisverhältnisse sich bis zur letzten Tatsachenverhandlung wesentlich ändern (BGHZ 43, 300, 306; vgl. BGH Urt. v. 19. Dezember 1966 - III ZR 212/65 = WM 1967, 544). Diese Voraussetzungen treffen hier zu. Das Berufungsgericht hat unangetastet festgestellt, daß die Grundstückspreise in Berlin seit dem Festsetzungsbeschluß der Enteignungsbehörde vom 20. März 1962 erheblich gestiegen sind. Die Parteien wenden sich auch nicht gegen die weitere Feststellung des Berufungsgerichts, im März 1962 seien die Grundstücke weit mehr als die festgesetzten 39 DM je qm = 85.400 DM wert gewesen. Die Revision von Berlin erklärt vielmehr ausdrücklich, es solle weder die tatsächliche Bewertung der Grundstücke mit 55 DM je qm = 120.395 DM zum 20. März 1962 und mit 280.000 DM zum 19. Juli 1966 noch die Annahme wesentlicher Unrichtigkeit der administrativen Festsetzung angegriffen werden. Die Anschlußrevision des Antragstellers geht ebenfalls von der Unrichtigkeit der ursprünglichen Entschädigungsfestsetzung aus, woraus sie die Notwendigkeit herleitet, die gesamte Bewertung auf den 19. Juli 1966 abzustellen. Der erkennende Senat hat hiernach seiner Entscheidung zugrunde zu legen, daß der Verkehrswert der Grundstücke im Frühjahr 1962 zusammen mehr als 85.400 DM und mindestens 120.395 DM betrug. Die festgesetzte und hinterlegte Entschädigung lag mithin - wie die Revision richtig errechnet, was auch die Revisionserwiderung einräumt - um wenigstens 29,066 % = 29,1 % niedriger als der wahre Wert. Eine solche Differenz bedeutet jedenfalls eine wesentlich zu niedrige Festsetzung (vgl. BGH Urt. v. 7. Juli 1966 - III ZR 108/65 - S. 27). Der Antragsteller war, um zu seinem Recht zu

kommen, gezwungen, gegen die unrichtige administrative Festsetzung und gegen das Urteil der Kammer für Baulandsachen, das seinen Antrag abwies, Rechtsmittel einzulegen. Unter diesen Umständen darf die Steigerung der Grundstückspreise nicht zu seinen Lasten gehen, wie es der Fall wäre, wenn die Bewertung allein auf das Frühjahr 1962 abgestellt würde. Vielmehr wird - darin stimmen das Berufungsurteil, die Revision und die Anschlußrevision mit Recht überein - der Tag der letzten mündlichen Verhandlung beachtlich für die Bemessung der Entschädigung (BGHZ 40, 87; 41, 385; 44, 52).

b) Zugunsten der Revision Berlins ist jedoch zu bedenken: Das Berufungsgericht hat seine Ansicht, bei der Bemessung der Entschädigung sei allein und vollen Umfanges von den Preisverhältnissen am 19. Juli 1966 auszugehen, damit begründet, daß der Antragsteller das Angebot des unzulänglich festgesetzten Entschädigungsbetrages als eine Teilleistung nicht habe anzunehmen brauchen (§ 266 B und daher auch die Hinterlegung den Stichtag nicht habe fixieren können. Insoweit bezieht das Berufungsurteil sich auf die Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 26, 373, 377, wo es allerdings heißt, der Enteignete sei nicht verpflichtet, eine "Teilleistung" anzunehmen. Dabei hat das Berufungsgericht berücksichtigt, daß der erkennende Senat das Angebot der behördlich festgesetzten Enteignungsent-schädigung in BGHZ 44, 52, 59 nicht als Angebot einer "Teilleistung" gewertet und damit seine frühere Auffassung, die im übrigen für die Entscheidung in BGHZ 26, 373 nicht tragend war, aufgegeben hat (vgl. auch BGH Urt. v. 28. April 1966 - III ZR 24/65 - S. 39 = WM 1966, 1429). Das Berufungsgericht glaubt aber, der neueren Entscheidung nicht folgen zu können, weil sie zu wirtschaftlich untragbaren Ergebnissen führe; denn der Enteignete müsse das

volle Äquivalent für das ihm Genommene - auf einmal - verlangen können und erhalten, weil er durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden solle, sich einen gleichartigen Gegenstand wieder zu beschaffen. Die Revisionsbeantwortung des Antragstellers macht sich diese Erwägungen zu eigen und bittet, die Entscheidung in BGHZ 44, 52, 59 zu überprüfen.

Auch nach erneuter Prüfung der Rechtsfrage vermag der Senat dem Berufungsgericht nicht zu folgen. Zunächst hat das Berufungsgericht übersehen und die Revisionsbeantwortung übersieht: Die Enteignungsbehörde hatte die Hinterlegung der festgesetzten Entschädigung gemäß § 37 PreußEnteignG angeordnet, weil auf den enteigneten Grundstücken Grundpfandrechte lasteten (vgl. §§ 97 Abs.4, 118 BBauG). Diese Hinterlegung hatte - wie der erkennende Senat (Urt. v. 28. April 1966 - III ZR 24/65 -) in Fortführung der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 49, 257; 68, 116, 118) entschieden hat - für den Hinterleger befreiende Wirkung, selbst wenn die Entschädigung im gerichtlichen Verfahren nachträglich erhöht wurde. Mit der Hinterlegung wurde der Entschädigungsanspruch teilweise, nämlich im Verhältnis des hinterlegten Betrages zum wirklichen Gesamtwert, bereits erfüllt (vgl. BGH Urt. v. 27. Juni 1966 - III ZR 191/65 - S. 13 f). Die unstreitige Tatsache, daß die Hypothekengläubiger wenigstens teilweise aus dem hinterlegten Betrag befriedigt wurden, läßt keinen Zweifel daran, daß die Hinterlegung dem Antragsteller zugute kam; denn er wurde insoweit von Verbindlichkeiten frei. Ist aber durch die Hinterlegung im April 1962 - d.h. im unmittelbaren Anschluß an die Zustellung des Festsetzungsbeschlusses am 29. und 30. März 1962 - der Entschädigungsanspruch bereits zum Teil erfüllt worden, so ist eine Verschiebung des Bewertungsstichtages nur hinsichtlich des nicht erfüllten Restes denkbar und es kann sich nur noch die Frage stellen, welcher Teil des Grundstückswertes unabgegolten blieb.

Im übrigen ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts und auch der Revisionserwiderung, der Antragsteller müsse derart entschädigt werden, daß er wieder ein Grundstück erwerben, sich "in Natur" befriedigen könne, unrichtig. Der Antragsteller ist hier in Geld (§ 99 BBauG), nicht in Land (§ 100 BBauG) zu entschädigen. Mit Rücksicht auf überwiegende Interessen der Allgemeinheit kann ihm, ohne daß dadurch die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie in Frage gestellt würde, zugemutet werden, sich anstelle des enteigneten Grundstücks mit dessen Wert in Geld zu begnügen; das ergibt die verfassungsrechtlich zulässige und vorgesehene Regelung von "Art und Ausmaß" der Entschädigung (Art. 14 Abs. 3 GG) im Bundesbaugesetz. Diese verfassungsrechtliche Grundlage wird durch die Erwägung des Berufungsgerichts, bei der Bemessung der Entschädigung müsse wirtschaftlicher Betrachtungsweise weitgehend Raum gegeben werden, nicht berührt. Die wirtschaftlichen Interessen können im Einzelfall durchaus verschieden liegen; der Gesetzgeber, in gewissem Umfang auch die Rechtsprechung, darf generalisieren (BGHZ 39, 198, 207). Im Verwaltungsverfahren soll der unbestimmte Rechtsbegriff der "angemessenen" Entschädigung entsprechend den Umständen des einzelnen Falles geformt und bestimmt werden. Bietet der Entschädigungspflichtige den von der Entschädigungsbehörde festgestellten Betrag an oder hinterlegt er ihn, so will er die volle Entschädigung, wie sie nunmehr konkretisiert ist, erbringen. Der Enteignete mag die Entschädigungs-Festsetzung für unzulänglich halten - er kann sich dagegen wehren -, aber er kann Angebot oder Hinterlegung des festgesetzten Betrages niemals als eine "Teilleistung" werten, denn es handelt sich, für jedermann ersichtlich, um den Betrag, den die Enteignungsbehörde durch Verwaltungsakt als volle Entschädigung bestimmt hat. Die Grundgedanken der Regelung in § 266 BGB treffen auf das öffentlich-rechtliche Verhältnis zwischen dem Entschädigungspflichtigen und dem Entschädigungsberechtigten nicht zu. Die Regelung in § 99 Abs. 1 BBauG, wonach die

Entschädigung in "einem einmaligen Betrag" zu leisten ist, besagt in diesem Zusammenhang nichts; sie stellt den Grundsatz der Kapital-Entschädigung auf, der lediglich in den gesetzlich vorgesehenen Fällen - Antrag des Eigentümers oder Erbbauzins - verlassen werden darf (vgl. Brügelmann-Pohl BBauG zu § 99 Anm. 1; Schrödter BBauG zu § 99 Anm. 1). Etwas derartiges kommt hier nicht in Betracht.

Es ist niemals bezweifelt worden, daß dem Enteigneten das volle Äquivalent für das ihm Genommene zusteht; wenn dies in der Rechtsprechung "bildhaft" (vgl. BGHZ 41, 354, 358; LM zu GG Art. 14 Eb Nr. 13 Bl. 4) dahin ausgedrückt worden ist, er solle in die Lage versetzt werden, sich einen gleichartigen oder gleichwertigen Gegenstand zu beschaffen, so besagt dies, er solle den vollen Wert erhalten und in diesem Recht nicht durch die Preisentwicklung beeinträchtigt werden; dabei ist jedoch nicht vorausgesetzt, daß er sich wirklich einen gleichartigen Gegenstand wieder beschaffen könnte und wollte. Es verfängt daher nicht, wenn das Berufungsgericht meint, der Antragsteller habe sich mit der hinterlegten Summe "kein Objekt im Volumen des enteigneten" beschaffen können. Seine Auffassung, mit einem Betrag von 85.400 DM habe der Antragsteller "praktisch gar nichts anfangen" können, läßt gerade die gebotene wirtschaftliche Betrachtung vermissen. Denn unter den obwaltenden wirtschaftlichen Verhältnissen hat jeder Enteignete die Möglichkeit, einen so erheblichen Betrag werterhaltend und gewinnbringend in verschiedenster Weise anzulegen (BGHZ 41, 354, 359) und sich damit den gezahlten Wert voll zu erhalten, selbst wenn er noch nicht den ganzen Betrag der geschuldeten Entschädigungssumme darstellen sollte.

2. Durch die Hinterlegung von 85.400 DM im April 1962 hat Berlin sich schon zu 70,9 % von seiner Entschädigungspflicht befreit; der Antragsteller ist insoweit bereits befriedigt worden. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Das Berufungsgericht hat den Wert der enteigneten Flächen für das Frühjahr 1962 mit 55 DM je qm, zusammen 120.395 DM festgestellt. Die Revision greift dies nicht an. Der Antragsteller rechnet in seiner Revisionserwiderung mit den gleichen Werten, hat aber auf Befragen in der mündlich Verhandlung vor dem Senat eine Erklärung hierzu nicht abgegeben. Er könnte auch für das Frühjahr 1962 einen höheren Wert als 55 DM je qm nicht in Anspruch nehmen, ohne sich in Widerspruch zu seinem eigenen früheren Vortrag zu setzen. Denn die Schätzung des Berufungsgerichts entspricht den eigenen Angaben des Antragstellers, der den Wert der enteigneten Grundstücke am 20. März 1962 in der Klageschrift (dort Bl. 2) mit 54 DM je qm und in der Berufungsbegründung (dort Bl. 23) unter Beweisangebot mit 56 DM je qm angegeben hat. Die Abweichungen von einer DM nach oben und unten sind nicht geeignet, bei einer Schätzung nach § 287 einen Rechtsfehler darzulegen.

Betrug hiernach der Grundstückswert im Frühjahr 1962 zusammen 120.395 DM und hat Berlin durch die Hinterlegung von 85.400 DM bereits 70,9 % seiner Entschädigungspflicht erledigt, so kann sich die - allerdings gebotene - Verschiebung des Bewertungsstichtages auf den Tag der letzten mündlichen Verhandlung nur hinsichtlich des Restes, von 29,1 % des Grundstückswertes auswirken. Schon hier ergibt sich, daß die Anschlußrevision des Antragstellers erfolglos bleiben muß; denn die Bewertung des Restes kann, auch wenn die Grundstückspreise erheblich gestiegen sind, niemals zu einer Erhöhung der vom Berufungsgericht insgesamt (auf den 19. Juli 1966) errechneten Entschädigung, sondern nur zugunsten der Revision zu einer Ermäßigung führen.

III.

Das Berufungsurteil beruht, indem es die Bemessung der Entschädigung überwiegend auf einen unrichtigen Stichtag abgestellt hat, auf einem Rechtsfehler und kann auch im Ergebnis mit anderer Begründung nicht gehalten werden. Jedoch ermöglichen die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts dem Senat eine abschließende Entscheidung in der Sache (§ 565 Abs. 3 ZPO).

1. Bei der Bewertung des Grundstücks auf den 19. Juli 1966 mit insgesamt 280.000 DM ist das Berufungsgericht dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 14. April 1966, das dessen Vorsitzender, Vermessungsdirektor Dipl. Ing. Schulz, im Verhandlungstermin am 19. Juli 1966 erläutert hat, im Ergebnis, im wesentlichen auch in der Begründung gefolgt. Der Gutachterausschuß hat aus neun vergleichbaren Verkäufen in den Stadtteilen Schöneberg-Friedenau und Steglitz in der Zeit von April 1965 bis April 1966, deren zwei wegen extremer Abweichung nach oben und unten ausgeschlossen wurden, einen Mittelwert von 142 DM je qm errechnet, hiervon jedoch für die enteigneten Grundstücke einen Abschlag von 10 % für angemessen erachtet, weil die Vergleichsgrundstücke durchweg eine bevorzugte Wohnlage hätten. Das Berufungsgericht hat dazu erwogen: Es könne allerdings Zweifeln begegnen, ob Friedenau und Steglitz regelmäßig eine bevorzugte Wohnlage gegenüber Straßen in der Nähe des Tiergartens hätten; für das eigentliche Hansaviertel, von dem die enteigneten Grundstücke nur wenige Minuten entfernt seien, treffe das sicher nicht zu. Ein Abschlag von 10 % rechtfertige sich aber, weil die enteigneten Grundstücke in einem abgelegenen Komplex lägen, der von den häßlichen Stadtbahnbögen, der Spree und der Porzellanmanufaktur begrenzt werde, und weil eine Lärmbelästigung durch den Fern- und Stadtbahn-Betrieb und vor allem eine Geruchsbelästigung durch die unmittelbar angrenzende Porzellanmanufaktur gegeben seien.

Während die Revision Berlins diesen Erwägungen folgt, richtet die Anschlußrevision des Antragstellers gegen den 10 %igen Abschlag eine Reihe von Angriffen, die - wenn sie auch die Anschlußrevision nicht zum Erfolg führen können - bei der Entscheidung über die Revision Berlins zu beachten sind. Denn wenn - wie die Anschlußrevision meint - der Abschlag von 10 % nicht berechtigt wäre, stände dem Antragsteller über die hinterlegten 85.400 DM hinaus noch eine Entschädigung von 29,1 % von 310.838 DM = 90.453,85 DM zu, während die Revision meint, nur noch eine Entschädigung von 29,1 % von 280.000 DM = 81.480 DM zu schulden.

2. Der Vortrag des Antragstellers bleibt jedoch erfolglos.

Die Entschädigung bemißt sich nach dem Verkehrswert der enteigneten Grundstücke (§ 95 BBauG). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht - das ist hinsichtlich des Restes der 19. Juli 1966 - , im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Grundstücke ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 141 Abs. 2 BBauG). Der Gutachterausschuß ist bei seiner Bewertung nach den Bestimmungen der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I 1183), die auch in Berlin gilt (Verordnung vom 24. August 1961 - GVBl 1216), verfahren, wonach der Verkehrswert, soweit möglich, durch Preisvergleich zu ermitteln ist (§ 3 Abs. 2), die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen sind (§ 4) und, soweit die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umständen von dem zu bewertenden Grundstück abweichen, dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu den

Kaufpreisen zu berücksichtigen ist (§ 6). Das Berufungsgericht hatte über die Höhe der Enteignungsentschädigung gemäß § 287 ZPO unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung zu entscheiden (BGHZ 29, 217). Der Wert eines Grundstücks läßt sich nicht genau errechnen, er kann nur nach Erfahrung und unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und des Marktes geschätzt werden. Die Rügen der Anschlußrevision zeigen einen im Revisionsrechtszug beachtlichen Rechtsfehler bei dieser Schätzung nicht auf (vgl. hierzu LM zu BGB § 282 Nr. 1).

Die Anschlußrevision hält es für inkonsequent, daß das Berufungsgericht den vollen Abschlag von 10 % gebilligt habe, obwohl es Bedenken dagegen gehabt habe, Grundstücken in Friedenau und Steglitz "regelmäßig" eine bevorzugte Wohnlage gegenüber Grundstücken in der Nähe des Tiergartens einzuräumen. Die Anschlußrevision übersieht dabei, daß das Berufungsurteil die Gründe, die einen Abschlag vom Wert der in reinen Wohnstraßen liegenden Vergleichsgrundstücke rechtfertigen, im einzelnen angibt, nämlich die Lage der enteigneten Grundstücke in einem abgelegenen, von den Stadtbahnbögen, der Spree und der Porzellanmanufaktur begrenzten Komplex. Die Schätzung des Einflusses dieser Umstände auf den Verkehrswert war allein Sache des Tatrichters, der sich hierbei sachkundiger Begutachtung bedienen konnte. Insoweit ist das Berufungsgericht nicht von dem Gutachten abgewichen, sondern es ist ihm gefolgt und hat dabei lediglich einen Zweifel klargestellt, der sich aus der knappen Formulierung des Gutachtens hätte ergeben können.

Wenn die Anschlußrevision schon eine Inkonsequenz des Gutachtens darin finden will, daß der Gutachterausschuß bei der Bewertung auf das Frühjahr 1962 die Nähe von Tiergarten und Zoo als einen möglicherweise wertsteigernden Umstand angesehen habe, der sich nicht bei einer Bewertung

auf den Sommer 1966 nachteilig auf den Antragsteller auswirken dürfe, so verkennt sie: Der Gutachterausschuß hatte bei seiner Bewertung auf das Frühjahr 1962 andere Grundstücke mit den enteigneten Grundstücken zu vergleichen als bei der Bewertung auf den 19. Juli 1966. Entsprechend der Verschiedenheit der örtlichen Gegebenheiten, der Lage und des Charakters der Vergleichsgrundstücke, konnten und mußten sich dabei abweichende Gesichtspunkte und Erwägungen ergeben. Übereinstimmend ist aber an beiden Stellen des Gutachtens die Nähe der Porzellanmanufaktur als ein wertmindernder Umstand gewürdigt. Die Nähe von Tiergarten und Zoo konnte allerdings niemals einen Abschlag vom Wert rechtfertigen; das aber liegt weder dem Gutachten noch dem Berufungsurteil zugrunde. Das Berufungsgericht hat die enteigneten Grundstücke nicht minder bewertet, weil sie in der Nähe von Tiergarten und Zoo liegen, sondern weil sie in einem abgelegenen, auf einer Seite von Industriegelände, auf der anderen Seite von dem Stadtbahngelände umgrenzten Komplex liegen. Wieweit sich unter solchen Umständen die an sich günstige Nähe von Tiergarten und Zoo - bei einem Vergleich mit Wohngrundstücken in freier Wohnlage - noch vorteilhaft auswirken kann, ist allein eine Frage tatrichterlicher Würdigung. Der vom Berufungsgericht hervor gehobene Gesichtspunkt der Abgelegenheit und Abgeschlossenheit ist geeignet, seine Auffassung zu tragen, und läßt einen im Revisionsrechtszug beachtlichen Rechts- oder Denkfehler nicht erkennen. Wenn die Anschlußrevision meint, eine Beeinträchtigung durch die "häßlichen Stadtbahnbögen" könne sich auf eine Entfernung von 100 m optisch nicht mehr bemerkbar machen, so verkennt sie, daß das Berufungsgericht wesentlich gerade auf die Lage der Grundstücke in einem abgelegenen, eng umgrenzten Komplex abgestellt hat, ein Gesichtspunkt, der bei dem Bestreben nach offener Wohnlage durchaus beachtlich sein kann und nicht nach optischen Gesetzen zu beurteilen ist.

Richtig weist die Anschlußrevision darauf hin, daß die vom Antragsteller eingereichten Privatgutachten des Baumeisters Hans Mittag vom 15. Februar 1964 und des Architekten Dr. Runge vom 6. Juli 1964 Beeinträchtigungen durch die Nähe der staatlichen Porzellanmanufaktur verneint haben. Die Ansichten darüber sind offenbar geteilt. Denn der erstinstanzliche gerichtliche Sachverständige Prof. Enderlein hat in seinem Gutachten vom 3. Oktober 1963 von der Rauch- und Geruchsbelastigung durch das westlich angrenzende Industriegebiet gesprochen und der Vorsitzende des Gutachterausschusses, Dipl. Ingenieur Schulz, hat bei der mündlichen Erläuterung des Gutachtens erklärt, daß Geräusch- und Geruchsbelastigungen für die mindere Bewertung durch den Gutachterausschuß mitbestimmend gewesen seien. Es stand dem Berufungsgericht frei, sich diesen Äußerungen nach eigener Prüfung anzuschließen. Nichts deutet darauf hin, daß das Berufungsgericht die anders lautenden Meinungen nicht beachtet und nicht erwogen hätte. Der Tatbestand des Berufungsurteils führt alle erwähnten Gutachten an. Der feststellende Satz der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils

"Es ist aber richtig, daß die Straße Siegmundshof in einem abgelegenen Komplex liegt, der von den häßlichen Stadtbahnbögen, der Spree und der Porzellanmanufaktur begrenzt wird, und daß eine Lärmbelastigung durch den Fern- und S-Bahn-Betrieb und vor allem eine Geruchsbelastigung durch die unmittelbar an die Streitgrundstücke grenzende Porzellanmanufaktur vorhanden ist."

ergibt nach Inhalt und Fassung für den Senat zweifelsfrei, daß das Berufungsgericht sich aufgrund des Akteninhalts und seiner Sach- und Ortskenntnis eine eigene Überzeugung gebildet hat. Demgegenüber kann auch der Hinweis der Anschlußrevision darauf, daß das schriftliche Gutachten des Gutachter-

ausschusses von Geruchsbelästigungen nicht spreche, vielmehr bei seiner Erörterung des Wertes von 1962 eine Wohnwertminderung infolge von Lärm-, Geruchs- und Rauchbelästigung durch die moderne Anlage der Porzellanmanufaktur nicht angenommen habe, nicht durchgreifen. Das Berufungsgericht hat dies beachtet, denn es hat die Frage mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses mündlich erörtert und konnte dessen Erläuterungen entnehmen, daß diese Belästigungen für die Bewertung durch den Gutachterausschuß beim Vergleich für 1966 bestimmend gewesen seien.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen daher seine Schätzung, die enteigneten Grundstücke seien Mitte 1966 je qm 142 DM abzüglich 10 % wert gewesen. Hiervon hat der erkennende Senat für die Entscheidung auszugehen. Der noch nicht beglichene Rest der Enteignungsentschädigung beträgt daher 29,1 % von 280.000 DM = 81.480 DM, wie es dem Antrag der Revision Berlins entspricht. Der Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß vom 20. März 19 ist mithin - unter Aufhebung des Berufungsurteils und in Abänderung des Urteils der Kammer für Baulandsachen - dahin zu ändern (§ 166 Abs. 2 Satz 1 BBauG), daß die Entschädigung auf 85.400 DM plus 81.480 DM = 166.880 DM festgesetzt wird; der Klarheit halber ist zu vermerken, daß hiervon 85.400 DM durch Hinterlegung bereits beglichen sind.

3. Die Entschädigung ist mit zwei vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich vom Zeitpunkt der vorzeitigen Besitzeinweisung - hier dem 1. Juni 1959 - an zu verzinsen (§ 99 Abs. 3 BBauG). Diese Zinspflicht wird durch die Revision Berlins für den hinterlegten Betrag von 85.400 DM seit dem 1. Juni 1959 bis zum 30. April 1962 und für den weiteren Wert von 34.995 DM, um den die Entschädigung

bei der Bewertung im Frühjahr 1962 zu niedrig festgesetzt wurde, ebenfalls seit dem 1. Juni 1959 nicht angegriffen und nicht in Zweifel gestellt.

Der weitere geschuldete Betrag von (166.880 DM - 120.395 DM =) 46.485 DM war weder am 1. Juni 1959 noch am 20. März 1962 als Entschädigung geschuldet. Diese Schuld entstand erst in der Folgezeit durch eine Veränderung der Wert- und Preismaßstäbe, ihre Verzinsung kann daher erst zu einem späteren Zeitpunkt beginnen. Da hier zwischen der vorläufigen Besitzeinweisung und der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung ein unverhältnismäßiger, mehr als 7 Jahre umfassender Zeitraum liegt, in dem eine fortschreitende Preisentwicklung zu erkennen ist, rechtfertigt es sich, die Verzinsung des zusätzlichen Entschädigungsbetrages mit einem innerhalb dieses Zeitraums liegenden Zeitpunkt beginnen zu lassen, der gemäß § 287 ZPO zu bestimmen ist (LM zu GG Art. 14 Eb Nr. 13 Bl. 6). Der Senat hält nach den Feststellungen des Berufungsgerichts über die Preisentwicklung eine Verzinsung seit dem 1. Januar 1963 für angebracht, wie es dem Antrag der Revision entspricht.

Hiernach rechtfertigt sich die Entscheidung in der Hauptsache.

Der Antragsteller hat die Kosten des Revisionsrechtszuges nach den §§ 91, 97 ZPO zu tragen. Die Kosten der beiden ersten Rechtszüge sind gemäß § 92 ZPO zwischen Berlin und dem Antragsteller zu teilen; § 168 Abs. 1 BBauG

kommt nicht zum Zuge. Der Senat hält es für angemessen, die Kosten des ersten Rechtszuges zwischen dem Antragsteller und Berlin aufzuheben und die Kosten des zweiten Rechtszuges dahin zu verteilen, daß der Antragsteller zwei Drittel und Berlin ein Drittel zu tragen hat.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Dr. Reinhardt