

15

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 158/66

URTEIL

Verkündet am

13. Februar 1969

Schorm,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Hugo K a [REDACTED],
Ke [REDACTED], La [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch den Bundesminister der Finanzen, dieser
vertreten durch den Präsidenten der Oberfinanzdirektion
in D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 1969 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer, Gütgens und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 29. Juli 1966 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Von der im Grundbuch von Ke [REDACTED] Bd. 20 Bl. 698 eingetragenen, etwa 31,6 ha großen landwirtschaftlichen Besitzung des Klägers "am Ka [REDACTED] sfeld" wurde im August 1954 ein Teilstück von 7.770 qm Größe von der britischen Besatzungsmacht für den Bau von Wohnungen in Anspruch genommen. Im Zeitpunkt der Inanspruchnahme war das landwirtschaftlich genutzte Gelände im Baustufenplan als Bauland ausgewiesen.

Durch Beschluß des Regierungspräsidenten in D [REDACTED] vom 26. September 1960 wurde die in Anspruch genommene Fläche nach dem Landbeschaffungsgesetz vom 23. Februar 1957 - BGBl I 134 - (im folgenden: LBeschG) zugunsten der Beklagten enteignet. Der Teil A des Beschlusses ist rechtskräftig. Die Mitteilung, daß dieser Teil des

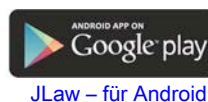
- 3 -

Beschlusses - mit Ausnahme der hier belanglosen Ziffer 5 - unanfechtbar geworden sei, wurde dem Kläger am 18. Juli 1963 zugestellt.

In Teil B des Enteignungsbeschlusses wurde die Enteignungsentschädigung auf 138.306 DM nebst Zinsen seit dem 5. Mai 1955 festgesetzt. Die Enteignungsbehörde bewertete die enteignete Fläche als unerschlossenes Bauland und legte der Entschädigung einen Quadratmeterpreis von 17,80 DM zugrunde. Die festgesetzte Entschädigung wurde von der Beklagten am 30. September 1963 ausgezahlt.

Mit seiner am 9. September 1963 bei dem Gericht eingegangenen und der Beklagten am 9. Oktober 1963 zugestellten Klage hat der Kläger die Erhöhung der festgesetzten Entschädigung verlangt und vorgetragen: Schon im Zeitpunkt der Festsetzung habe der von der Enteignungsbehörde ermittelte Grundstückspreis nicht dem Verkehrswert der enteigneten Grundstücksfläche entsprochen, da die Enteignungsbehörde die Lage des Geländes und den Grad seiner Erschließung nicht ausreichend berücksichtigt habe und von zu niedrigen Vergleichspreisen ausgegangen sei. Deshalb und weil die Entschädigung verspätet gezahlt worden sei, müsse diese auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht als Bewertungsstichtag neu berechnet werden. Dabei sei unter anderem zu berücksichtigen, daß er sich für das seinem landwirtschaftlichen Betrieb entzogene Gelände Ersatzland habe beschaffen müssen, für das er im April 1965 durchschnittlich 54 DM je qm habe bezahlen müssen. Diesem Betrag seien Erschließungskosten von 5 DM je qm und weitere 5 DM je qm Grunderwerbskosten hinzuzurechnen. Auf die Erstattung

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



dieser Aufwendungen habe er einen Anspruch, da er das Ersatzland aus betrieblichen Gründen benötige und so gestellt werden müsse, als habe er Ersatzland erhalten. Ihm stehe daher eine Entschädigung von $(7.770 \text{ qm} \times 64 \text{ DM} =) 497.280 \text{ DM}$ zu.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und geltend geracht: Die Enteignungsbehörde habe die Entschädigung richtig berechnet. Die von dem Kläger 1965 gezahlten Freise seien weit übersetzt und könnten, da es sich um Einzelkäufe handele, der Wertberechnung nicht zugrunde gelegt werden. Der Kläger könne die Berücksichtigung von Aufschließungskosten nicht verlangen, da das enteignete Gelände im Zeitpunkt der Inanspruchnahme noch unerschlossen gewesen sei. Erstattung der Kosten für den Erwerb von Ersatzland stehe dem Kläger nicht zu, weil er keinen Anspruch auf Ersatzland habe.

Das Landgericht hat die Entschädigung für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vom 10. Mai 1965 neu berechnet und sie unter Abänderung des Enteignungsbeschlusses für diesen Bewertungsstichtag auf 29,50 DM je qm, insgesamt auf 229.215 DM nebst Zinsen nach diesem Betrag festgesetzt. Die weitergehende Klage hat das Landgericht abgewiesen.

Die Beklagte hat den danach geschuldeten Mehrbetrag für die entzogene Grundstückssubstanz von 90.909 DM am 15. Dezember 1965 gezahlt.

Gegen das landgerichtliche Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Der Kläger hat mit seiner Berufung seinen Klageantrag weiterverfolgt, den Antrag

jedoch dahin ermäßigt, daß er nunmehr nur noch die Erhöhung der Enteignungsentschädigung auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 57 DM auf insgesamt 442.890 DM unter Berücksichtigung der von der Beklagten geleisteten Beträge verlangt hat.

Die Beklagte hat mit ihrer (unselbständigen) Anschlußberufung die Neufestsetzung der Zinsen dahin erbeten, daß die Geldentschädigung vom 5. Mai 1955 bis zum 30. September 1963 in Höhe eines Mittelwertes zwischen 77.700 DM und 229.215 DM und vom 1. Oktober 1963 in Höhe von 90.909 DM mit 6 von Hundert zu verzinsen ist und auf diese Zinsen etwa gezahlte Nutzungs- und Besitzceinweisungsentschädigungen anzurechnen sind. Sie hat geltend gemacht: Der Kläger könne nicht Zinsen seit dem 5. Mai 1955 nach dem höchsten Wert der Entschädigung fordern. Vielmehr seien die Zinsen zu staffeln und nach Mittelwerten zu berechnen, wobei für den 5. Mai 1955 von einem Grundstückspreis von 10 DM je qm auszugehen sei.

Das Oberlandesgericht hat der Anschlußberufung der Beklagten stattgegeben. Auf das Rechtsmittel des Klägers hat es unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung die festgesetzte Entschädigung auf 247.086 DM abgeändert.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen zuletzt gestellten Antrag weiter. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Für die Bewertung der Enteignungsentschädigung hat das Berufungsgericht hinsichtlich der wertbildenden Faktoren - der "Qualität" des enteigneten Grundstücks - auf den Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Grundstücks durch die britischen Besatzungstreitkräfte abgestellt. Das ist der richtige Ausgangspunkt. Denn während nach § 17 Abs. 3 LBeschG für die Bemessung der Entschädigung grundsätzlich der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem der Enteignungsbeschluß erlassen wird, ist gemäß § 64 Abs. 4 LBeschG in dem Falle einer sogenannten "Altreqquisition", wie sie hier vorliegt, der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme maßgebend. Diese Bestimmungen des Landbeschaffungsgesetzes halten sich im Rahmen des Art. 14 GG und entsprechen den von der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Rechtsgrundsätzen zur Enteignungsentschädigung (vgl. insbesondere BGHZ 39, 198, 201).

Unter Würdigung der damals gegebenen Verhältnisse und der Lage des Grundstücks ist das Berufungsgericht auf Grund seiner Beweisaufnahme in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen Oberbaurat He[REDACTED] zu dem Ergebnis gelangt, daß das enteignete Grundstück in dem maßgebenden Zeitpunkt insgesamt den Charakter von "Bruttobauland" in nicht besonders bevorzugter Lage gehabt habe, da es damals zwar in den Leit- und Bebauungsplänen als Bauland ausgewiesen gewesen sei, aber noch des Anschlusses an das Straßennetz, die Versorgungsleitungen und die Kanalisation bedurft habe.

Die Bewertung hält sich im Rahmen der von dem erkennenden Senat insbesondere in BGHZ 39, 198 zusammengestellten Grundsätze, die für die Qualitätsbemessung zu beachten sind; sie läßt auch sonst einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Revision irrt mit ihrer Meinung, das Berufungsgericht habe unter Verletzung von § 286 ZPO bei seiner Bewertung übersehen, daß die an dem Grundstück vorbeiführende Volkmarstraße nach Aussage des sachverständigen Zeugen Stadtbaurat Da■■■■ bereits damals einschließlich aller Installationen voll ausgebaut gewesen sei. Das Berufungsgericht hat diesen Umstand ausdrücklich hervorgehoben und ihm ebenso wie der Zeuge Da■■■■ und der Sachverständige He■■■■, die beide von der "Bruttobauland"-Qualität ausgegangen sind, ersichtlich nur deshalb keine entscheidende Bedeutung für die Wertbemessung beigelegt, weil die V■■■■-straße an die Schmalseite der enteigneten Fläche angrenzt, das enteignete Grundstück also in seiner wesentlichen Ausdehnung im Verhältnis zu dieser Straße Hinterland war, das - wie die unstreitig erst nach der Inanspruchnahme erfolgte Anlegung der Straße Ka■■■■er Feld zeigt - noch der Erschließung bedurfte.

II.

Auf dieser Grundlage hat das Berufungsgericht die dem Kläger zustehende angemessene Entschädigung nach dem Verkehrswert des ihm entzogenen Grundstücks ermittelt. Die zur Beschaffung von Ersatzland aufzuwendenden Hebenkosten sowie etwaige Erschließungskosten, die der Kläger in seiner Entschädigungsberechnung mit angesetzt hat, hat das Berufungsgericht demgegenüber unberücksichtigt gelassen auf Grund der Erwägung: Der

Kläger habe nur einen Anspruch darauf, für den gemeinen Wert der ihm entzogenen Fläche in Geld entschädigt zu werden. Eine Entschädigung in Land komme nach dem rechtskräftig gewordenen Teil A des Enteignungsbeschlusses nicht in Betracht. Schon aus diesem Grunde könne der Kläger auch nicht die Nebenkosten für die Beschaffung von Ersatzland verlangen.

Dem ist jedenfalls im Ergebnis zuzustimmen. Ein Anspruch, in Land entschädigt zu werden, steht dem Kläger nicht zu. Mit der Unanfechtbarkeit des Teils A des Enteignungsbeschlusses steht auch für das Revisionsverfahren fest, daß der Kläger in Geld zu entschädigen ist. Wie der erkennende Senat wiederholt ausgeführt hat (vgl. insbesondere BGHZ 41, 354, 358 ff; Urt. v. 6. Dezember 1965 = NJW 1965, 493 - Schlachthof -), ist es nicht das Ziel der Geldentschädigung, dem Enteigneten die Beschaffung von Ersatzland zu ermöglichen. Der Grundsatz, daß die Entschädigung dem Betroffenen einen wirklichen Wertausgleich verschaffen und deshalb in aller Regel so bemessen sein muß, daß der Enteignete in die Lage versetzt wird, mit der Entschädigung eine Sache gleicher Art und Güte, ein gleichwertiges Objekt, wiederzubeschaffen, soll nur bildhaft zum Ausdruck bringen, daß dem Enteigneten durch die Entschädigung das volle Äquivalent für das Genommene gegeben wird, er also den vollen Wert des Genommenen in Geld erhalten muß. Hält sich die Geldentschädigung mit dem Wert des Genommenen die Waage, so ist der geschuldete Wertausgleich vollzogen; es ist dann grundsätzlich ohne Bedeutung, ob der Betroffene überhaupt ein gleichwertiges Objekt finden kann oder zusätzliche Kosten für die Beschaffung eines entsprechenden Ersatzobjekts aufwenden muß. Das Gesetz mutet dem Enteignungs-

betroffenen grundsätzlich zu, sich mit einer Anlage der Geldentschädigung zufriedenzugeben, die keine zusätzlichen Kosten verursacht, und kann es ihm zumuten, ohne Art. 14 GG zu verletzen, der bestimmt, daß die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Interessen der Beteiligten zu bestimmen ist. Wählt der Betroffene statt dessen eine Anlagemöglichkeit, die zusätzliche Kosten verursacht, so ist die Belastung mit diesen Kosten grundsätzlich kein dem Betroffenen durch die Enteignung abverlangtes Sonderopfer, sondern die Folge seines eigenen Entschlusses.

Dem kann die Revision auch nicht mit der Vorschrift des § 19 I BeschG begegnen, die als entschädigungsfähigen Folgeschaden der Enteignung den "Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen", anführt. Denn diese Vorschrift betrifft nur den Ausgleich zwischen Nachteilen, die nicht allgemein jeden Enteigneten treffen können, sondern allein im gegebenen Einzelfall als erzwungene Folge der Enteignung in Erscheinung treten, wie z.B. die Kosten eines Umzugs, besondere Einrichtungskosten, notwendige Anlaufkosten im Falle einer Betriebsverlegung usw.. Bei den Erwerbsnebenkosten handelt es sich demgegenüber nicht um Nachteile, die sich aus dem besonderen Verhältnis des betroffenen Eigentümers als zwangsweise Folge der Enteignung ergeben, sondern diese Nachteile treffen jeden enteigneten Eigentümer, der sich entschließt, die ihm gewährte Enteignungsentschädigung wieder in Grundbesitz anzulegen.

Erfolglos beruft sich die Revision auf das Urteil des erkennenden Senats vom 12. März 1964 - III ZR 209/62

= BGHZ 41, 354, in dem zum Ausdruck gebracht worden ist, daß etwas anderes gelten könne, wenn die besonderen Verhältnisse des Enteigneten es ihm nicht zumutbar erscheinen ließen, die ihm gewährte Enteignungsentschädigung anders als in dem Erwerb eines Ersatzgrundstücks anzulegen, wenn er also den Entschluß zur Beschaffung eines Ersatzgrundstücks nicht freiwillig, sondern unter dem Druck der gerade bei ihm durch die Enteignung geschaffenen besonderen Lage gefaßt hatte oder fassen mußte. Die damit ausdrücklich offengelassene Frage, ob unter solchen besonderen Voraussetzungen die Erwerbskosten bei der Festsetzung der Entschädigung ausnahmsweise mit zu berücksichtigen sind, braucht auch im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden, weil entgegen der Ansicht der Revision der Kläger nichts für das Vorliegen einer solchen besonderen Fallgestaltung dargetan hat. Der Umstand allein, daß der Kläger die enteignete Fläche als Landwirt genutzt hatte und deshalb durch die Enteignung in dieser Eigenschaft betroffen wurde, reicht nicht aus, um die besonderen Voraussetzungen, unter denen möglicherweise die Berücksichtigung dieser Kosten in Betracht kommen kann, zu erfüllen. Das wäre allenfalls bei Vorliegen eines besonderen enteignenden Eingriffs in den Gewerbebetrieb des Klägers dann der Fall, wenn sein landwirtschaftlicher Betrieb, den er unstreitig auch nach der Inanspruchnahme des Grundstücks fortgesetzt hat und fortsetzen konnte, durch die Enteignung in der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt worden wäre. Für diese Annahme fehlt es aber an einem geeigneten Klagevorbringen.

III.

1. Den für die angemessene Entschädigung somit zugrunde zu legenden Verkehrswert des enteigneten Grundstücks

hat das Berufungsgericht nicht nach den Preis- und Wertverhältnissen bei der Inanspruchnahme der Fläche bzw. bei Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Kläger am 7. Oktober 1960 ermittelt, sondern für den 30. September 1963 und den 15. Dezember 1965, die Tage also, an denen die Beklagte die Entschädigung an den Kläger gezahlt hat. Hierzu hat das Berufungsgericht erwogen: Zwar sei für die Berechnung der Grundstückspreise grundsätzlich vom Zeitpunkt des Erlasses des Enteignungsbeschlusses auszugehen. Der Betroffene solle aber möglichst den Wert erhalten, den das entzogene Grundstück habe, wenn und sobald ihm der Gegenwert zur Verfügung stehe. Da die Bodenpreise seit Erlass des Enteignungsbeschlusses deutlich gestiegen seien und die Beklagte die erste Zahlung erst drei Jahre nach Erlass des Enteignungsbeschlusses geleistet habe, sei deshalb für die Berechnung zunächst auf den Tag der ersten Zahlung, den 30. September 1963, abzustellen; der damals gezahlte Betrag habe nur etwa $\frac{3}{5}$ der Entschädigung abgedeckt, die dem Kläger nach dem Stichtag vom 30. September 1963 zugestanden habe. In Höhe des nicht gedeckten Wertteils von $\frac{2}{5}$, so führt das Berufungsurteil weiter aus, müsse deshalb die Entschädigung noch an der nach 1963 eingetretenen Preissteigerung bis zu der am 15. Dezember 1965 geleisteten zweiten Zahlung teilnehmen, und deshalb sei für diesen Teil der Entschädigung auf die Grundstückspreise zum 15. Dezember 1965 abzustellen. Zwar sei auch durch diese zweite Zahlung die Entschädigung nicht restlos abgegolten. Da aber, so stellt das Berufungsurteil nach übereinstimmendem Parteivortrag fest, die Grundstückspreise im Raume Kettwig nach diesem Zeitpunkt bis zur letzten mündlichen Verhandlung nicht mehr fühlbar gestiegen seien, könnten auch für den nach der zweiten Zahlung noch verbleibenden

Restbetrag der Entschädigung die Grundstückspreise vom 15. Dezember 1965 zugrunde gelegt werden.

Diese Berechnungsmethode entspricht den auch für Enteignungen nach dem Landbeschaffungsgesetz anzuwendenden allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen, nach denen in Zeiten schwankender Preise in Fällen wie dem vorliegenden, in dem die unangemessene Verzögerung der Auszahlung der Entschädigung im Verantwortungsreich der Beklagten liegt, der Verkehrswert des enteigneten Grundstücks für die jeweils in Betracht kommenden Zeitpunkte festzusetzen ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann insoweit auf die Ausführungen des erkennenden Senats in BGHZ 44, 52, 54/59 verwiesen werden. Hiergegen wendet sich auch die Revision nicht.

2. Zur Ermittlung des Verkehrswerts des enteigneten Grundstücks hat das Berufungsgericht Vergleichspreise aus Verkaufsfällen benachbarter sowie anderer nach Lage und Beschaffenheit mit dem in Anspruch genommenen Gelände in etwa vergleichbarer Grundstücke herangezogen, die hierzu erhobenen Beweise gewürdigt und ist auf dieser Grundlage in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen Oberbaurat He [REDACTED] zu dem Ergebnis gelangt, daß der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis für das enteignete Grundstück im Durchschnitt für 1963 30 DM je qm und für 1965 35 DM je qm betragen habe.

Damit hat das Berufungsgericht - wie es gemäß § 287 ZPO seine Aufgabe war - den Wert unter Berücksichtigung aller Umstände nach seiner freien Überzeugung im Wege der Schätzung ermittelt. Das Tatsachen-

gericht muß zwar die tatsächliche Grundlage der Schätzung und ihre Auswertung darlegen. Ist dies, wie im vorliegenden Fall, geschehen, so kann die Schätzung im Revisionsverfahren auf entsprechende Rügen nur daraufhin nachgeprüft werden, ob sie auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht oder ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen worden sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63). Dieser Nachprüfung hält das Berufungsurteil stand.

3. Die von dem Berufungsgericht angewandte Vergleichspreismethode ist in der Rechtsprechung anerkannt und im vorliegenden Fall der zweckmäßigste Weg, um zu einer angemessenen Entschädigung zu gelangen. Das wird auch von der Revision nicht bezweifelt.

4. Das Berufungsgericht hat bei der Berechnung des Verkehrswerts die Grundstückskäufe, die der Kläger selbst 1965 zur Beschaffung von Ersatzland in der Nachbarschaft des enteigneten Grundstücks vorgenommen hat, nicht herangezogen. Insoweit ist es ersichtlich dem Sachverständigen He [REDACTED] gefolgt, der die von dem Kläger für die Grundstücke bezahlten Preise als wesentlich übersetzt bezeichnet hat. Erfolglos rügt die Revision, daß das Berufungsgericht nicht die Zeugen gehört hat, die der Kläger dafür benannt hatte, daß über den Grundstückspreis damals züh verhandelt worden sei. Das Berufungsgericht brauchte diesen Beweis schon deshalb nicht zu erheben, weil es sich insoweit nur um eine Indiztatsache handelte und die Art der Verhandlungsführung keinen hinreichenden Schluß auf die allein erhebliche Angemessenheit der Verkaufspreise zuläßt.

5. Ohne Erfolg rügt die Revision, daß das Berufungsgericht zu den Grundstückspreisen in Ke [REDACTED] zwar die Zeugen der Beklagten, nicht aber die von dem Kläger benannten Zeugen Sp [REDACTED], K [REDACTED], Dan [REDACTED], Li [REDACTED] und Sch [REDACTED] vernommen habe. Der Kläger hatte Zeitungsangebote vorgelegt, in denen Baugrundstücke um 50 bis 70 DM je qm angeboten worden waren. Zum Beweis dafür, daß derartige Preise in Ke [REDACTED] bereits im Jahre 1963 üblicherweise gezahlt worden seien, hatte er sich auf die genannten Grundstücksmakler und Interessenvertreter als Zeugen berufen. Jedoch ist weder den Zeitungsangeboten noch den hierauf sich beziehenden Beweisangeboten des Klägers zu entnehmen, daß damit Preise für unerschlossenes "Bruttobauland" in einer dem enteigneten Grundstück vergleichbaren Lage angesprochen sind, die als Grundlage für die Bewertung des enteigneten Grundstücks in Betracht kamen. Schon aus diesem Grunde war das Berufungsgericht nicht gehalten, die angebotenen Beweise zu erheben.

Im übrigen hat sich das Berufungsgericht mit den Beweisangeboten - wenn auch in allgemeiner Form - befaßt und unterstellt, daß für Einzelgrundstücke in besonders bevorzugten Wohngebieten, auf die sich die vorgelegten Zeitungsangebote nach ihrem Inhalt durchweg bezogen, höhere Preise zu erzielen waren. Es hat hierzu erwogen: Von einer solchen Verkaufssituation könne für eine geschlossen liegende Fläche, wie die enteignete, die eine Mehrzahl von Parzellen in nicht besonders begünstigtem Gebiet hergeben würde, nicht ausgegangen werden. Das enteignete Grundstück liege in der Flußniederung. Solange von den begehrten Grundstücken oberhalb der Flußniederung mit Südhanglage

(We[redacted]straße, Mü[redacted] Straße, Kem[redacted]) nach den übereinstimmenden Bekundungen der vernommenen Zeugen und des Sachverständigen noch jetzt Einzelgrundstücke für rund 30 bis 45 DM je qm angeboten würden, könne der Kläger nicht damit rechnen, daß eine Gesamtfläche im Jahre 1963 für mehr als 30 DM je qm habe verkauft werden können. Die von dem Berufungsgericht festgestellten Grundstückspreise der Südhanglage, die auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen werden, bilden eine ausreichende Bewertungsgrundlage für den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks, so daß das Berufungsgericht auf die mit den Beweisangeboten des Klägers etwa angesprochene Freisentwicklung in anderen Wohnlagen von Ke[redacted] nicht einzugehen brauchte. Auch sonst lassen die Erwägungen des Berufungsgerichts hierzu keinen Fehler erkennen. Wenn die Revision meint, das Berufungsgericht sei mit dem Sachverständigen Herrmann von der falschen Voraussetzung ausgegangen, daß der Kläger das enteignete Grundstück nur als Gesamtfläche und nicht "einzeln" habe verkaufen können, so verkennt sie, daß das Berufungsgericht von der "Gesamtfläche" ersichtlich nur gesprochen hat, um damit auszudrücken, daß der Kläger im Durchschnitt für das enteignete Grundstück keinen höheren Quadratmeterpreis als den ermittelten habe erzielen können, selbst wenn er möglicherweise ein Teilstück unter besonderen Umständen teurer habe verkaufen können. Die Berücksichtigung eines solchen Durchschnittspreises bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigung ist nicht zu beanstanden. Darüber hinaus war zu beachten, daß für die Wertbemessung von nicht voll erschlossenem Bauland auszugehen war, und deshalb die Heranziehung eines Grundstücksteils zu Straßenland in Betracht kam. Auch dieser Umstand rechtfertigte einen Wertabzug im Verhältnis zu

solchen Verkaufsfällen, die den Verkauf parzellierter Einzelgrundstücke betrafen.

Ins Leere geht auch die Rüge der Revision, der für den Preisvergleich erhebliche Vortrag des Klägers, daß die Erschließungskosten für die Grundstücke in Hanglage 15 bis 30 DM je qm höher als für das enteignete Grundstück seien, sei nicht ausreichend berücksichtigt worden. Das Berufungsgericht hat sich damit auseinandergesetzt und sich den Bekundungen des Zeugen Da■■■■■ angeschlossen, nach denen die Erschließungskosten für vergleichbare Grundstücke der Hanglage nicht höher als für das enteignete Grundstück gewesen seien. Der Zeuge hat seine Aussage in Anwesenheit des Sachverständigen He■■■■■ gemacht, der sich die Aussage des Zeugen bei seiner nachfolgenden Anhörung ersichtlich zu eigen gemacht hat. Dem Antrag des Klägers, den Gutachter hierzu persönlich zu hören, ist damit hinreichend Rechnung getragen worden. Zur Einholung des von dem Kläger geforderten Obergutachtens war das Berufungsgericht nicht verpflichtet. Den vom Kläger ursprünglich benannten Zeugen B■■■■■ konnte das Berufungsgericht nicht vernehmen, nachdem der Kläger auf die Vernehmung des Zeugen ausdrücklich verzichtet hatte.

6. Zu Unrecht meint die Revision, das Berufungsgericht habe in Vergleichsverfahren richtigerweise nur Flächen berücksichtigen dürfen, die nach 1962 dreigeschossig bebaut wurden; denn das enteignete Grundstück habe nach den Plänen zwar in einem Gebiet mit 2 1/2geschossiger Bauweise gelegen, es sei für benachbarte Grundstücke jedoch im Wege des Dispenses auch eine dreigeschossige Bauweise zugelassen worden. Das

Berufungsgericht ist ersichtlich in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen He [REDACTED] von der Aussage des Zeugen Da [REDACTED] ausgegangen, wonach bei dreigeschossiger Bauweise das Grundstück habe lockerer bebaut werden müssen als bei 2 1/2geschossiger Bauweise, so daß sich in beiden Fällen ein etwa gleicher Nutzungsgrad ergeben hätte. Hiergegen hat auch die Revision nichts vorgebracht. Die Annahme der Revision, das Berufungsgericht habe als Vergleichsgrundstücke in unzulässiger Weise nur solche herangezogen, die nur ein- bis 1 1/2geschossig hätten bebaut werden können, widerspricht dem Umstand, daß die von den vernommenen Zeugen genannten Verkaufsfälle, auf die das Berufungsgericht abgestellt hat, nach den Angaben der Zeugen gerade auch im Blick auf den Nutzungsgrad vergleichbare Grundstücke betrafen.

7. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, das Berufungsgericht habe dem Umstand nicht Rechnung getragen, daß ein Geständnis der Beklagten vorgelegen habe, nach dem die Bodenpreise in Ke [REDACTED] im allgemeinen auf das Dreifache der Preise von 1960 gestiegen seien. Die Revision meint: Nur nach Maßgabe und in Relation zu der zugestandenen Preissteigerung hätten deshalb die Zeugenaussagen und das Sachverständigengutachten von dem Berufungsgericht verwertet werden dürfen. Diese Ansicht trifft nicht zu. Es kann dahinstehen, ob die dahin gehende allgemein gehaltene Erklärung der Beklagten in der ersten Instanz, mit der die Notwendigkeit dargelegt werden sollte, die Vergleichspreismethode statt der Ertragswertmethode anzuwenden, überhaupt verfahrensrechtlich als ein Geständnis hinsichtlich der Wertberechnung gewertet werden könnte. Für die Bemessung des Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks war in

15
erster Linie die Freissituation im Jahre 1963 maßgebend und hierauf hat das Berufungsgericht seine Berechnung zutreffend abgestellt. Der Vortrag der Beklagten zur Preisentwicklung in den Jahren von 1960 bis 1963 war in diesem Zusammenhang unerheblich, da Vergleichspreise für die Zeit von 1963 und später vorhanden waren und es deshalb darauf, in welchem Umfang die Grundstückspreise in K[REDACTED] von 1960 bis 1963 gestiegen sind, für die Bewertung nicht ankam. Schon deshalb war für das Berufungsgericht dieser Vortrag der Beklagten in diesem Zusammenhang unbeachtlich.

IV.

Die dem Kläger nach §§ 17 Abs. 4, 64 LBeschG zustehenden Zinsen von der Entschädigungssumme hat das Berufungsgericht unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Zahlungen zutreffend nach Mittelwerten errechnet, wobei es für den 5. Mai 1955 von einem Grundstückswert von 10 DM je qm (= 70.700 DM) ausgegangen ist. Daß es damit für den Zinsbeginn im Preisvergleich Grundstückspreise zugrunde gelegt hat, die von den damals geltenden Freisstoppbestimmungen beeinflusst waren, begegnet auch im Blick auf § 18 Abs. 4 LBeschG keinen Bedenken. Insoweit kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen des erkennenden Senats in BGHZ 31, 238, 243 verwiesen werden.

Die Berechnung der Zinsen nach Mittelwerten entspricht den von dem erkennenden Senat in ständiger Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen (vgl. BGH Urt. v. 18. November 1957 - III ZR 82/56 = LM 2. DVO-RLG Nr. 1; v. 4. Juni 1962 - III ZR 207/60 = NJW 1962, 1441, 1444; v. 4. Juni 1962 - III ZR 163/61 = BGHZ 37,

269, 280; v. 27. September 1962 - III ZR 40/61 = WM 1962, 1325), die entgegen der Ansicht der Revision auch für Enteignungen nach dem Landbeschaffungsgesetz anzuwenden sind (vgl. BGHZ 31, 235, 237; 48, 291).

Der Revision kann nicht darin gefolgt werden, daß die für 1963 errechnete Entschädigung vom 5. Mai 1955 an voll zu verzinsen sei.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Verzinsung nach § 17 Abs. 4 LBeschG ein Ausgleich dafür ist, daß das Grundstück selbst seit der Inanspruchnahme dem Kläger nicht mehr und die an die Stelle des Grundstücks tretende Entschädigungssumme ihm noch nicht zur Nutzung zur Verfügung stand. Ist wie im vorliegenden Fall für die Bewertung des entzogenen Grundstücks nicht - wie im Regelfall - auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Inbesitznahme des Grundstücks abzustellen, sondern die Veränderung der Wert- und Freismaßstäbe seit dieser Zeit bis zum Tage der Auszahlung der Entschädigungssumme bei ihrer Festsetzung mit zu berücksichtigen, so muß diesem Ausgleichscharakter entsprechend auch für die Verzinsung der Entschädigungssumme dieser Veränderung der Preis- und Währungsverhältnisse Rechnung getragen werden. Das bedeutet jedoch nicht, daß der Kläger die Entschädigung in Form der Zinsen für die ganze Zeit seit dem 5. Mai 1955 nach dem Wert verlangen kann, den das entzogene Grundstück zwar am Tag der Auszahlung der Enteignungsentschädigung, nicht aber schon an dem für den Zinsbeginn maßgebenden Tag der vorläufigen Besitzeinweisung hatte. Denn die Beträge, um die sich die dem Kläger zustehende Entschädigungssumme für das Grundstück seit der Inbesitznahme

durch die britische Besatzungsmacht erhöht hat, sind erst in der Folgezeit durch die Veränderung der Wert- und Freismaßstäbe fällig geworden, und deshalb kann die Verzinsung dieser Beträge erst mit einem späteren Zeitpunkt beginnen. Daher muß sich die Verzinsung in einem solchen Fall immer nach dem Wert richten, den das Grundstück in dem für die Zinsberechnung maßgebenden Zeitpunkt tatsächlich hatte. Dabei braucht nicht jede Preisveränderung berücksichtigt zu werden, sondern nur das Preisgefüge, wie es sich in bestimmten Zeiträumen entwickelt hat, unter Ausscheidung eines plötzlichen und vorübergehenden Fallens oder Steigens der Preise. Es kann dann eine gleichmäßige Verzinsung von einem nach § 287 ZPO zu schätzenden Mittelwert angesetzt werden, wie ihn das Berufungsgericht angesetzt hat.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, erweist sich seine Revision somit als unbegründet; sie ist mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Bundesrichter
Dr. Beyer ist
beurlaubt und
an der Unter-
zeichnung ver-
hindert.

Dr. Kreft

Gähtgens

Keßler