

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 14 Ee; BundesbauG § 93

Eine Vorteilsausgleichung ist auch bei einer Enteignungsentschädigung nur zu berücksichtigen, wenn der Vorteil ohne die Enteignung nicht entstanden wäre und zwischen der Enteignung als der schädigenden Maßnahme und dem Umstand, der den Vorteil gebracht hat, ein adäquater Zusammenhang besteht.

BGH, Urt.v.28.Februar 1966 - III ZR 159/65 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 159/65

URTEIL

Verkündet am

28. Februar 1966

Scheibl,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

(Baulandsache)

betr. die Entschädigung für die Herabzonung des im
Grundbuch von B [REDACTED] Blatt 11 eingetragenen
Grundstücks Flur VI 6 Flurstück 78/1.

Beteiligte:

1. Anna
Frau/Meta Katharina W [REDACTED] geb. N [REDACTED]
in B [REDACTED], N [REDACTED] Straße [REDACTED],
Antragstellerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
2. Stadtgemeinde B [REDACTED], vertreten durch den Senator
für das Bauwesen (Stadtplanungsamt) in B [REDACTED],
Antragsgegnerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
3. Senator für das Bauwesen der Freien und Hansestadt
B [REDACTED] als höhere Verwaltungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Stadtgemeinde B[REDACTED] gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 14. Juli 1965 wird zurückgewiesen.

Die Stadtgemeinde hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragstellerin verlangt von der beklagten Stadtgemeinde Entschädigung für die Folgen der Änderung eines Bebauungsplanes.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines in B[REDACTED], nördlich der N[REDACTED] Straße gelegenen Grundstücks Flur VI 6 Flurstück 78/1 von 3.705 qm. Die Straße ist eine im Zuge der Bundesstraße 6 ausgebaute Schnellverkehrsstraße. Für dieses Gelände waren nach dem Bebauungsplan von 1929 die Baustaffel 2 und die Gewerbeklasse III festgesetzt, so daß insbesondere Gebäude mit zwei Geschossen in geschlossener Bauweise und die Errichtung von Tankstellen zulässig waren. Nach einem am 30. Mai 1958 öffentlich bekannt gemachten neuen Bebauungsplan ist das Gelände als "Dauerkleingartengebiet" ausgewiesen.



Die Eigentümerin hat von dem Grundstück seit Herbst 1961 ein an die Straße grenzendes Teilstück von 1.000 qm an eine Treibstofffirma für eine monatliche Vergütung von 400 DM vermietet. Die Mieterin hat am 26. Juni 1962 auf ihren Antrag eine Bauerlaubnis für die Errichtung einer Großtankstelle mit Nebengebäuden erhalten, wobei ihr ein Dispens vom Bauverbot erteilt worden ist.

Die Eigentümerin hat eine Entschädigung wegen der Herabzonung verlangt, die sie nur nach dem nicht vermieteten Restgrundstück von 2.705 qm errechnet. Sie meint, das Gelände sei durch die Vermietung an die Tankstellenfirma wirtschaftlich in zwei Grundstücke aufgeteilt worden. Sie hat später erklärt, daß sie für das Tankstellengrundstück auf eine Entschädigung verzichte.

Der Senator für das Bauwesen hat nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes durch Bescheid vom 14. Juli 1964 nach Einholung eines Gutachtens die Entschädigung für die Herabzonung des Flurstücks 78/1 auf 27 725 DM festgesetzt; die Entscheidung über eine Verzinsung ist ausgesetzt. In dem Bescheid ist das ganze Grundstück einschließlich der Tankstellenparzelle bewertet und folgende Berechnung vorgenommen: Nach den Preisen von Juni 1964 hätte das Grundstück als Bauland einen Wert von 25 DM je qm = 92 625 DM gehabt; für das fertige Tankstellengrundstück müßten jetzt 50 DM je qm eingesetzt werden; das hintere Kleingartenland habe einen Wert von 5,50 DM je qm; nach Abzug von 50 000 DM für das vordere Tankstellengrundstück und 14 900 DM für das hintere Gartengelände ergebe sich als Differenz der festgesetzte Betrag. Dieser Betrag ist am 18. September 1964 ausgezahlt worden.

Die Eigentümerin hat gegen diesen Bescheid nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes gerichtliche Entscheidung beantragt. Sie verlangt eine höhere Entschädigung. Das Bau-

land müsse mit 30 DM je qm bewertet werden. Die Bewertung des Gartenlandes mit 5,50 DM nimmt sie dagegen hin. Sie meint aber, eine Werterhöhung des vorderen Geländes durch die Tankstelle dürfe nicht berücksichtigt werden. Sie errechnet danach einen Entschädigungsbetrag von 66 250 DM, nämlich für die hinteren 2705 qm einen Unterschiedsbetrag von 24,50 DM je qm. Sie hat beantragt, die Stadt unter Abänderung des Festsetzungsbescheides zur Zahlung dieses Betrages zu verurteilen, hat also eine Erhöhung um 38 525 DM erstrebt.

Die Stadt hat Abweisung des Antrages erbeten. Sie hält die Berechnung in dem Bescheid vom 14. Juli 1964 für zutreffend und meint, die Wertsteigerung des Tankstellengrundstücks müsse angerechnet werden.

Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat nach Beweisaufnahme die Stadt verurteilt, an die Antragstellerin über den festgesetzten Betrag hinaus weitere 38 525 DM zu zahlen. Es hat die Wertsteigerung für das Tankstellengrundstück außer Betracht gelassen, weil sie sich erst durch die Bauerlaubnis im Jahre 1962 ergeben habe und nicht im Zusammenhang mit der Herabzonung stehe, und hat nach den Preisen von Januar 1965 für das Grundstück einen Baulandwert von 30 DM und für Kleingartenland von 5,50 DM je qm ermittelt. Dann stehe der Eigentümerin der verlangte Betrag schon dann zu, wenn die Wertminderung nur nach dem hinteren Teilstück mit 2705 qm berechnet werde.

Die Stadtgemeinde hat mit ihrer Berufung das Urteil nur teilweise angegriffen. Sie wendet sich nicht mehr gegen einen Baulandwert von 30 DM und einen Gartenlandpreis von 5,50 DM, hält aber die Berechnungsart des Bescheides vom 14. Juli 1964 weiterhin für zutreffend. Sie kommt dann auf eine Entschädigung, die um 18 548,50 DM

höher liegt als die festgesetzte Entschädigung; im übrigen - also wegen 19 976,50 DM - hat sie Abweisung des Antrags unter Abänderung des angefochtenen Urteils beantragt. Die Eigentümerin ist dem entgegengetreten und hat die Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Stadt, mit der sie ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter verfolgt. Die Eigentümerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung mit folgenden Erwägungen begründet:

Die Änderung der Bebauungspläne habe für das Grundstück dessen Benutzungsmöglichkeit verschlechtert. Darin liege bereits ein enteignender Eingriff. Die Eigentümerin habe insoweit Anspruch auf Enteignungsentschädigung.

Bei der Bemessung der Entschädigung sei die Qualität zugrundezulegen, die das Land im Zeitpunkt des Eingriffs, also bei Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1958 gehabt habe. Allerdings könnten spätere Änderungen der Grundstücksqualität dann nicht außer Betracht gelassen werden, wenn die entzogene Nutzungsmöglichkeit durch hoheitliche Maßnahmen wieder hergestellt sei, weil dann in Wahrheit nur ein vorübergehender Entzug der Nutzungsmöglichkeit vorgelegen habe. Dem habe die Eigentümerin aber schon mit der Beschränkung ihres Antrages Rechnung getragen, weil sie eine Entschädigung nur für das hintere Teilstück begähre, das von der Wertsteigerung des Tankstellengrund-

stücks nicht erfaßt worden sei. Bei dieser Sachlage könne auch nicht mehr von einer wirtschaftlichen Einheit des Grundstücks gesprochen werden.

Im übrigen sei der Antrag auch bei einer Gesamtschau gerechtfertigt, weil ein anrechenbarer Vorteil gar nicht entstanden sei. Denn auch nach der früheren baurechtlichen Ordnung hätte an dieser Stelle eine Tankstelle errichtet werden können, so daß die Umklassifizierung unter Berücksichtigung der Dispenserteilung im Ergebnis keine Änderung bedeute.

Jedenfalls müsse das vordere Teilstück bei der Bemessung der Entschädigung danach ausscheiden. Die Berechnung des Landgerichts sei dann nicht zu beanstanden, zumal beide Parteien die Preise von 30 DM bzw. 5,50 DM nicht mehr angriffen.

II.

Die dagegen von der Revision erhobenen Bedenken sind unbegründet; das Berufungsurteil erweist sich im Ergebnis als richtig.

1.) Der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsggerichts ist zutreffend:

Die Herabzonung eines Grundstücks von Bauland in Gartenland ist ein Eingriff mit enteignendem Charakter. Für den Unterschied des Wertes des Grundbesitzes vor und nach der Umklassifizierung steht dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung nach Art. 14 GG zu. Das hat das Bundesbaugesetz in § 44 bestätigt.

Die Enteignungsentschädigung ist öffentlichrechtlicher Wertausgleich. Sie soll das dem Betroffenen im

öffentlichen Interesse auferlegte Sonderopfer ausgleichen und es dem Enteigneten ermöglichen, mit Hilfe der Entschädigung - bildhaft gesprochen - sich ein gleichwertiges Objekt zu verschaffen.

Deshalb bleibt der Zeitpunkt des ersten Eingriffs dafür maßgebend, welches Opfer der Betroffene erbracht und welchen Umfang der Eingriff hat. Dieser Zeitpunkt ist bei der Entschädigung für die wertbildenden Faktoren zugrunde zu legen. Das Bundesbaugesetz hat diese Rechtsprechung in § 93 Abs.4 bestätigt.

Angemessen ist weiter die Entschädigung nur dann, wenn der Entschädigungsberechnung die Preisverhältnisse in dem Zeitpunkt zugrunde gelegt werden, in dem der Betroffene über den Entschädigungsbetrag verfügen kann. Deshalb sind die Preise grundsätzlich im Zeitpunkt der Auszahlung maßgebend. Mit Rücksicht auf die Notwendigkeit einer förmlichen Ermittlung und Festsetzung dieser Preise braucht nicht der Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung genommen zu werden, sondern genügt die Zeit der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbescheides.

Das alles entspricht einer gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (zuletzt BGHZ 43, 120; 44, 52).

2.) Der Wertbemessung mußte danach der baurechtliche Zustand des Grundstücks bis 1958 zugrunde gelegt werden.

Es durfte also bei der Entscheidung nicht beachtet werden, daß die Eigentümerin inzwischen das Vordergelände verrietet hatte sowie daß der Mieter eine Erlaubnis für den Bau einer Tankstelle erwirkt und mit den Vorbereitungen für ihre Errichtung begonnen hatte. Das sind Umstände, die erst nach dem für die Wertbemessung maßgebenden Stich-

tag eingetreten sind und daher bei der Bewertung hier außer Betracht bleiben müssen.

Auch der Fall einer Vorteilsausgleichung liegt nicht vor. Denn eine Vorteilsausgleichung kommt nur in Frage, wenn durch dasselbe Ereignis Schaden und Vorteil entstanden sind. Das liegt nur vor, wenn der Vorteil ohne die Enteignung nicht entstanden wäre und die Enteignung als das schädigende Ereignis mit dem Vorteil bringenden Umstand in adäquatem Zusammenhang steht (vgl. § 93 Abs.2 BBauG; Palandt Kommentar zum BGB 25. Aufl. Anm. 7 vor § 249). Ein solcher Zusammenhang liegt hier nicht vor, denn das Grundstück durfte vor und nach der Umklassifizierung - nachher allerdings nur bei Erteilung des Baudispenses - in gleicher Weise für den Bau einer Tankstelle benutzt werden. Die Herabzonung hat es nicht erst ermöglicht, daß das Grundstück für eine Tankstelle bebaubar wurde. Auch ohne die Umklassifizierung hätte die Eigentümerin das Grundstück in gleicher Weise nutzen können. Im Gegenteil hat die Umklassifizierung die Errichtung einer Tankstelle sogar erschwert, weil diese jetzt nur mit einem besonderen Dispens der Baugenehmigungsbehörde möglich war, während es vorher keines Dispenses bedurft hatte. Die Wertverbesserung des an der Straße gelegenen Grundstücksteiles durch Vermietung an eine Tankstellenfirma ist also nicht durch die Umklassifizierung ermöglicht oder mitverursacht worden, sondern auf die Initiative der Eigentümerin zurückzuführen. Die Eigentümerin hat eine allen Anliegern offenstehende Chance rechtzeitig genutzt und nur dadurch einen Vorteil erlangt.

Die Eigentümerin braucht deshalb die Werterhöhung durch die Vermietung des vorderen Geländes an die Tankstellenfirma sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung auf die früher angefallene Entschä-

digung anrechnen zu lassen.

3.) Grundsätzlich mußte die Qualität der gesamten umklassifizierten Fläche der Eigentümerin für die Zeit vor und nach der Herabzonung ermittelt werden, also auch des Teils von 1000 qm, der jetzt als Tankstellengelände benutzt wird. Bei dieser Qualitätsprüfung mußte untersucht werden, ob dieses an der Straße gelegene Gelände trotz der Umklassifizierung eine höhere Qualität behalten hatte als das Hintergelände. Die Eigentümerin ist jedoch einen anderen Weg gegangen. Sie hat wiederholt bemerkt, daß sie eine Entschädigung für das vermietete Vordergelände von 1000 qm nicht verlange; das bedeutet nach der Auffassung des Senats bei verständiger Würdigung ihres Vortrages folgendes: Die Antragstellerin macht im jetzigen Verfahren die gesamte Entschädigung geltend, die ihr für die Herabzonung des Flurstücks 78/1 überhaupt zusteht. Sie wendet allerdings für die Ermittlung der geschuldeten angemessenen Entschädigung eine besondere - nach ihrer Auffassung vereinfachte - Berechnungsart an, indem sie die Entschädigung lediglich nach dem Hinterland von 2705 qm errechnet, weil sie der Auffassung ist, daß für das Vordergelände in Wahrheit eine fühlbare Wertminderung nicht eingetreten sei.

Diese Berechnung ist hier zulässig.

Es ist unstreitig, daß nach dem Bebauungsplan von 1929 und der entsprechenden Baustaffelordnung bis 1958 auf dem Grundstück eine Tankstelle errichtet werden durfte. Der Bewertung war also bei Errechnung der Herabzonungsentuschädigung ein Grundstück zugrundezulegen, das bis zur Herabzonung derart bebaubar war, daß an der Straße eine Tankstelle errichtet werden durfte. Trotz der Herabzonung im Jahre 1958 bestand aber - wie die spätere Entwicklung

bestätigt - weiterhin die Möglichkeit, auf dem Vordergelände eine Tankstolle zu errichten, jetzt allerdings nur mit Hilfe eines Baudispenses. Es bestehen keine Bedenken gegen die Annahme, daß der gesunde Grundstücksverkehr trotz der Herabzonung diese Möglichkeit bei der Bewertung des Vordergeländes in die Waagschale warf. Dafür sprach, daß die Straße zu einer Schnellverkehrsstraße ausgebaut war, das Grundstück noch in der Nähe der Wohngebiete lag und sich eine ältere Tankstelle bereits in der Nähe befand. Das alles bewirkte, daß trotz der Herabzonung das Vorderland wegen dieser Chance einer besseren Ausnutzung höher bewertet wurde als das Hinterland; daß die Chance der besseren Ausnutzung sich - wenn auch nur in beschränktem Maße - auf die Qualität des Hinterlandes nicht ausgewirkt hat, ist unstreitig.

Der für die Eigentümerin im Blick auf eine Enteignungsentschädigung ungünstigste Fall konnte nun nur der sein, daß der Grundstücksverkehr nach der Herabzonung das Vorderland genau so bewertete wie vorher. Die Eigentümerin legt diesen Fall ihrer Berechnung zugrunde, da sie für das Vordergelände eine Entschädigung nicht verlangt. Es kann dahingestellt bleiben, ob etwa das Vorderland nicht ganz so hoch bewertet wurde wie vorher das vollwertige Bauland, weil immerhin nach der Herabzonung die Errichtung einer Tankstelle nur nach Erteilung eines besonderen Dispenses möglich war. In diesem Fall würde sich zwar für das gesamte Grundstück eine höhere Entschädigung ergeben, doch ist die Stadtgemeinde dadurch nicht beschwert, die allein Rechtsmittel eingelegt hat. Die Eigentümerin macht diesen Gesichtspunkt nicht geltend, denn sie legt ihrer Berechnung die Annahme zugrunde, daß das Vordergelände vor und nach der Herabzonung gleich bewertet wurde.

Mit Rücksicht auf diese Annahme ist es hier zulässig, die Gesamtentschädigung nur nach den für das Hintergelände von 2.705 qm errechneten Werten zu bemessen.

4.) Das Berufungsgericht ist weiter zutreffend davon ausgegangen, daß bei der Wertermittlung regelmäßig die Preise zur Zeit der Entschädigungsfestsetzung zugrunde zu legen waren, daß sich hier aber dieser Zeitpunkt verschoben hatte.

Denn der für die Preisverhältnisse maßgebende Stichtag verschiebt sich bei verändertem Preisgefüge auf den Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung, wenn die Enteignungsbehörde bei ihrer Festsetzung Fehler gemacht und eine falsche Entschädigung festgesetzt hat, die nicht unerheblich von der richtigen Entschädigung abweicht. Dasselbe gilt, wenn die Behörde ohne hinreichenden Grund die festgesetzte Entschädigung nicht alsbald zahlt. Dabei sind geleistete Zahlungen verhältnismäßig anzurechnen (BGHZ 25, 225; 26, 373; 40, 87; BGH Warn 1963 Nr.153).

a) Der Bescheid vom 14. Juli 1964 hatte die Entschädigung nicht unerheblich zu niedrig festgesetzt. Denn der Senator hatte bei der Wertermittlung für das Vordergelände irrigerweise die durch Vorbereitungen für den Bau einer Tankstelle eingetretenen Veränderungen zum Nachteil der Eigentümerin berücksichtigt, obwohl sie erst nach dem maßgebenden Stichtag eingetreten waren und daher nicht berücksichtigt werden durften. Das hatte dazu geführt, daß der Senator bei Errechnung der eingetretenen Wertminderung trotz der Umklassifizierung für das Vordergelände einen höheren Wert als vor der Herabzonung, nämlich 50 DM je qm eingesetzt hatte. Dadurch ermittelte der Bescheid eine erheblich zu niedrige Entschädigung. Das hat die Stadtgemeinde B. auch ausdrücklich anerkannt, wie sich aus ihren Berufungsanträgen ergibt, mit denen sie eine Erhöhung der mit Beschluß vom 14. Juli 1964 festgesetzten Entschädigung von 27 725 DM um 18 548,50 DM zugestanden hat. Infolgedessen hat das Landgericht - abgesehen von der später zu erörternden Bedeutung der Zahlung - zutreffend die Preise von Anfang 1965 als die für den Zeitpunkt der letzten Verhandlung maßgeblichen seiner Entscheidung zugrunde gelegt.

b) Unerheblich ist dafür der Vortrag der Revision, die Eigentümerin habe mehrere Jahre mit der Stellung eines Entschädigungsantrages gewartet und damit die rechtzeitige Bemessung verhindert, offenbar mit dem Ziel, an der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Grundstückspreise beteiligt zu bleiben; die späte Festsetzung der Entschädigung gehe lediglich auf spekulative Rücksichten der Eigentümerin zurück.

Die Rüge scheitert schon daran, daß entsprechende Feststellungen im Berufungsurteil fehlen. Es ist nicht festgestellt, daß die Antragstellerin mit ihrem Entschädigungsantrag in Kenntnis der Rechtslage aus spekulativen Rücksichten gewartet hat. Die Stadtgemeinde war im übrigen nicht gehindert, auch ohne einen Antrag des Eigentümers die Entschädigung für die Herabzonung sogleich festzusetzen und zu zahlen. Dazu bedurfte es im Jahre 1958 nicht einmal eines förmlichen Verfahrens. Es ist auch kein echter wirtschaftlicher Vorteil für die Eigentümerin eingetreten, denn die höheren Ziffern der Entschädigungsbeträge in den verschiedenen Jahren enthalten nur eine Angleichung an die veränderte Preissituation; die Eigentümerin erhält gleichwohl immer nur den im Augenblick der Zahlung angemessenen Gegenwert, also bei wirtschaftlicher Betrachtung immer das gleiche (vgl. dazu Urt. vom 28. Januar 1965 in NJW 1965, 534 = BB 1965, 352). Dabei bedarf es keiner abschließenden Stellungnahme zu der im Rechtsgutachten der Kommission "Boden- und Enteignungsrecht" der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Schriftenreihe dieser Gesellschaft: Der Entschädigungsausschluß nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG S. 38/9) vertretenen Ansicht, entscheidend sei für die Preisbemessung bei Umklassifizierungen im Falle veränderten Preisgefüges nicht auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des umklassifizierten Bebauungsplanes, sondern auf den Zeitpunkt des Antrages des Eigentümers abzustellen. Denn im

vorliegenden Fall kann der Eigentümerin eine spekulative Absicht nicht entgegeng gehalten werden.

Gewiß ist für die Entschädigungsberechnung von Bedeutung, ob die Entschädigung rechtzeitig gezahlt ist und in wessen Verantwortungsbereich die verspätete Zahlung fällt (BGHZ 44,52). Hier ist aber nicht festgestellt, daß die Eigentümerin eine frühere Zahlung durch die Stadtgemeinde verhindert hätte. Es bleibt dann dabei, daß der Stadt als Enteignungsbegünstigten die Sorge dafür oblag, die Enteignungsentschädigung alsbald zu zahlen. Wegen des bisher nicht bezahlten Restbetrages sind daher die Preisverhältnisse von Anfang 1965 zugrunde zu legen.

c) Mußte nun das Landgericht zwar die im Zeitpunkt seiner letzten mündlichen Verhandlung (Anfang 1965) maßgeblichen Preise einsetzen, so mußte es doch berücksichtigen, daß in der Zwischenzeit der festgesetzte Betrag von 27 725 DM am 18. September 1964 gezahlt war. Der Betroffene hat sich eine solche Zahlung zwar bei verändertem Preisgefüge nicht ziffernmäßig, sondern anteilmäßig im prozentualen Verhältnis zu der im Augenblick der Zahlung geschuldeten richtigen Entschädigung anrechnen zu lassen. Ein solches verändertes Preisgefüge liegt hier aber nicht vor. Auch für diesen Zeitpunkt der Zahlung kann hier nämlich für das Bauland ein Betrag von 30 DM und für das Gartenland von 5,50 DM je qm zugrundegelegt werden, weil beide Parteien damit einverstanden sind: Die Eigentümerin hatte diesen Betrag von Anfang an verlangt, also schon für Juni 1964 als angemessen bezeichnet, den Zeitpunkt nämlich, den der Gutachterausschuß im Festsetzungsverfahren seiner Schätzung zugrundegelegt hatte. Die Stadt hatte zunächst nur 25 DM als angemessen bezeichnet, aber in der Berufungsbegründung ganz allgemein erklärt, daß nunmehr gegen die Be-

wertung des Geländes als Bauland mit 30 DM je qm keine Einwendung mehr erhoben werden solle. Sie hat sich damit den Standpunkt der Eigentümerin zu eigen gemacht, die diesen Betrag von Anfang an als angemessenen Wert bezeichnet hatte. Dann bestehen keine rechtlichen Bedenken, diesen Betrag auch für den Zeitpunkt der Zahlung im September 1964 zugrunde zu legen. Über die Bewertung des Geländes als Gartenland mit 5,50 DM je qm sind sich die Parteien für alle in Betracht kommenden Stichtage stets einig gewesen.

Danach haben sich die Preisverhältnisse nach dem Vortrag der Parteien zwischen dem Tag der Zahlung und dem Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung nicht verschoben.

Deshalb ist die Zahlung ziffernmäßig anzurechnen. Dadurch mag möglicherweise die Eigentümerin beschwert sein, wenn sie eine zwischenzeitliche Preissteigerung übersehen hat und für die Berechnung der Entschädigung ein späterer Stichtag maßgebend gewesen wäre, doch hat sie keine Rechtsmittel eingelegt.

Das führt zu folgender Berechnung:

Die Eigentümerin kann für 2.705 qm
einen Wertunterschied verlangen von
je 24,50 DM mit zusammen..... 66 272,50 DM .

Die Stadt hat inzwischen den fest-
gesetzten Betrag gezahlt mit..... 27 725,-,-,- " ,
so daß die Eigentümerin noch verlan-
gen kann..... 38 547,50 DM .

Danach ist der Eigentümerin der von ihr verlangte geringere Betrag von 38 525 DM über den durch Festsetzungsbescheid zugebilligten Betrag von 27 725 DM hinaus mit Recht zugesprochen worden.

Die Revision muß deshalb mit der Kostenfolge des
§ 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens