

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja
GG, Art. 14 Ce, Ea, Eb

2162 025

Der von einem enteignend wirkenden dauernden Bauverbot betroffene Grundeigentümer hat nicht nur einen Entschädigungsanspruch wegen des dadurch eingetretenen Substanzverlustes seines Eigentums, sondern auch einen Anspruch auf Verzinsung dieses Entschädigungsbetrages vom Zeitpunkt des Eintritts der endgültigen Enteignungswirkung an. Eine weitere Entschädigung wegen Entgangs der Nutzung für die Zeit zwischen diesem Zeitpunkt und dem der Vollenteignung steht dem Eigentümer grundsätzlich nicht zu, sondern nur, wenn in zusätzliche "konkrete Werte" im Sinne des Enteignungsrechts eingegriffen worden ist.

BGH, Urt. v. 4. Juni 1962 - III ZR 163/61 KG Berlin
LG Berlin

III ZR 163/61

Verkündet
am 4. Juni 1962
Scheibl,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED], vertreten durch den Senator für
Finanzen,

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Georg G [REDACTED], B [REDACTED],
M [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Juni 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrich-
ter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin
vom 27. Juni 1961 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten dieses Re-
visionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger und ein Kaufmann R. [REDACTED] kauften durch notariellen Vertrag vom 6. August 1954 das Grundstück B. [REDACTED]-S. [REDACTED], P. [REDACTED] Straße [REDACTED]. Dieses Grundstück - ein abgeräumtes, 1 038 qm großes Ruinengrundstück - grenzt unmittelbar an den B. [REDACTED] Sportpalast. Auf dem Grundstück stehen behelfsmäßig errichtete Verkaufsbuden, in denen auch der Kläger und R. [REDACTED] Geschäfte betrieben. Der Kläger und R. [REDACTED] wurden am 9. August 1955 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Nach dem Kaufvertrag gingen die Nutzungen und Lasten des Grundstücks bereits ab 1. August 1954 auf die Erwerber über. In einem notariellen Vertrag vom 15. November 1954 regelten der Kläger und R. [REDACTED] die Benutzung des Grundstücks dahin, daß der Kläger die zum Sportpalast zu liegende Hälfte, R. [REDACTED] die andere Hälfte nutzen solle.

Der Kläger fragte durch seinen Architekten K. [REDACTED] am 3. Dezember 1954 bei dem Amt für Stadtplanung des Bezirksamtes S. [REDACTED] an, ob die - von ihm beabsichtigte - Bebauung des Grundstücks genehmigt werde. Das Amt für Stadtplanung antwortete mit Schreiben vom 7. Januar 1955, in einem aufzustellenden Bebauungsplan seien die an den Sportpalast angrenzenden Grundstücke als Autoabstellflächen vorgesehen; eine Zustimmung zu dem beabsichtigten Bauantrag könne daher nicht in Aussicht gestellt werden. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen teilte dem Architekten des Klägers am 28. Februar 1955 mit, die Inanspruchnahme des Grundstücks sei erforderlich geworden; der Antrag des Klägers müsse bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes zurückgestellt werden. Auf eine nochmalige Anfrage des Klägers teilte der Senator für Bau- und Wohnungswesen in einem weiteren Schreiben vom 14. März 1955 mit, daß das Grundstück in der vorgesehenen Planung als Parkplatz ausgewiesen sei und daß vor Abschluß des Planungsverfahrens einer Be-



bauung des Grundstücks nicht zugestimmt werden könne. Im Verlauf des Rechtsstreits ist der Bebauungsplan, der das Grundstück P [REDACTED] Straße erfaßt, mit Verordnung des Senators für Bau-und Wohnungswesen vom 19. Juni 1958 verbindlich festgesetzt worden (BerlVORl 58, S.565). Durch diesen Bebauungsplan ist das Grundstück P [REDACTED] Straße mit dem größeren Teil seiner Fläche als öffentlicher Parkplatz und mit einer kleinen Teilfläche für die Verbreiterung der P [REDACTED] Straße vorgesehen. Eine Inanspruchnahme (oder Enteignung) des Grundstücks für den vorgesehenen Zweck ist bisher noch nicht erfolgt. Der Miteigentümer R [REDACTED] betreibt auf dem Grundstück eine Imbißhalle, auf der dem Kläger zugeteilten Hälfte des Grundstücks befindet sich ein Holzkiosk für Bierausschank, Handel mit Würstchen usw. Der Kläger erhielt hierfür an Pachteinnahmen bis zum 31. Juli 1959 monatlich 375 DM, für die Zeit ab 1. August 1959 monatlich 550 DM.

Der Kläger macht auf Grund dieses Sachverhalts Entschädigungsansprüche nach Enteignungsgrundsätzen geltend und hat hierzu vorgetragen: Er habe das Grundstück erworben, um es wieder aufzubauen; von einer Bausperre sei ihm beim Grundstückserwerb nichts bekannt gewesen. Die Geschäftslage des Grundstücks sei ganz außergewöhnlich günstig. Eine Firma G [REDACTED] sei bereit gewesen, das Grundstück auf eigene Kosten zu bebauen und ihm monatlich eine Pacht von 1 000 DM bereits ab 15. Januar 1955 zu zahlen. Ohne Verhängung der Bausperre hätte er also statt der geringeren tatsächlichen Pachteinnahmen solche mindestens von monatlich 1 000 DM erlangt. Von seiner Entschädigungsforderung hatte der Kläger zunächst einen Teilbetrag von 1 100 DM nebst Zinsen gerichtlich geltend gemacht.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und im wesentlichen ausgeführt:

Ein enteignender Eingriff der Beklagten, der Entschädigungsansprüche des Klägers auslösen könne; liege nicht vor. Die Bausperre habe schon vor dem Erwerb des Grundstücks durch den Kläger bestanden, so daß der Kläger das Grundstück bereits mit der betreffenden Belastung erworben habe. Das Grundstück sei für den Kläger nur ein Spekulationsobjekt gewesen. Ein Enteignungsentschädigungsanspruch wegen der entgangenen Nutzung eines Gebäudes, das noch gar nicht errichtet worden sei, komme nicht in Betracht. Die Beklagte bestreitet weiter, daß die Firma G [REDACTED] bereit und in der Lage gewesen sei, die Bebauung des Grundstücks durchzuführen, da ihr die hierzu erforderlichen Mittel nicht zur Verfügung gestanden hätten, zumal sie die Filiale in B [REDACTED] alsbald liquidiert habe. Die Beklagte bestreitet schließlich auch die Höhe der Klageforderung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt und den Klageanspruch zunächst auf 9 900 DM nebst Zinsen erhöht, indem er Ersatzansprüche für die Zeit vom 15. Februar 1955 bis 15. Oktober 1956 in Höhe von monatlich 495 DM geltend macht. Er legt seiner Berechnung die ihm nach seiner Behauptung entgangene Pachteinnahme von monatlich 1 000 DM sowie die von ihm tatsächlich erzielten Pachteinnahmen von monatlich 375 DM zugrunde und unterstellt einen Betrag von 130 DM für monatliche Sonderausgaben. Demgemäß hatte der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, 9 900 DM nebst 4 % Zinsen ab 15. Januar 1956 an den Kläger zu zahlen, hilfsweise an den Kläger und den Kaufmann Kurt R [REDACTED], B [REDACTED]-F [REDACTED], G [REDACTED] P [REDACTED].

Das Kammergericht hatte nach Beweiserhebung durch Urteil vom 3. Dezember 1957 das landgerichtliche Urteil ab-

geändert und dem zuletzt gestellten Klageantrag hinsichtlich der Hauptforderung entsprochen, die zuerkannte Zinsforderung datumsmäßig aufgegliedert, die darüber hinausgehende Zinsmehrforderung des Klägers jedoch abgewiesen, sowie die Kosten des Rechtsstreits der Beklagten auferlegt.

Dieses Urteil hat der auch jetzt erkennende Senat auf die Revision der Beklagten durch Urteil vom 29. Oktober 1959 III ZR 28/58, auf das im übrigen hier Bezug genommen wird, aufgehoben, soweit zu Ungunsten der Beklagten erkannt worden war, und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Kammergericht zurückverwiesen.

Der Kläger hat in dem weiteren Verfahren vor dem Berufungsgericht nunmehr geltend gemacht: Der Klageanspruch werde in erster Linie auf die Minderung des Bodenwertes gestützt. Ihm sei in erheblichem Umfang eine Bodenrente entgangen, die er ohne den Eingriff der Beklagten hätte erzielen können. Die Lage des Grundstücks sei derartig günstig, daß eine Verpachtung des Grund und Bodens zu für den Verpächter sehr vorteilhaften Bedingungen jederzeit möglich gewesen wäre. Ihm sei mindestens eine monatliche Pachtvergütung im Werte von 1 000 DM entgangen. Hierbei sei noch folgendes zu berücksichtigen: Die Vereinbarungen mit dem Pächter derart günstig gelegener Grundstücke pflegten dahin zu gehen, daß die von dem Pächter errichteten Bauten nach etwa zehn-bis zwanzigjähriger Frist (Ablauf des Pachtverhältnisses) entschädigungslos in das unbeschränkte Eigentum des Grundeigentümers übergingen. Es seien in entsprechenden Fällen wiederholt derartige Vereinbarungen getroffen worden. Ohne den Eingriff der Beklagten würde er mithin bei Verpachtung des Grundstücks sehr erhebliche Leistungen für die Nutzung des Grund und Bodens erhalten haben, die mindestens einen monatlichen Betrag von 1 000 DM ausmachten. Der Kläger hat seinen

Klageanspruch weiterhin auch darauf gestützt, daß er den von ihm in einem Behelfsbau zunächst betriebenen Textilhandel habe aufgeben müssen. Ohne den Eingriff der Beklagten würde er - der Kläger - die Möglichkeit gehabt haben, einen zeitgemäßen Massivbau zu errichten und in diesem sein Geschäft mit wesentlich günstigeren Erfolgsmöglichkeiten zu betreiben.

Der Kläger hat in dem erneuten Berufungsverfahren seinen Klageantrag wiederum erhöht. Er verlangt nunmehr eine Entschädigung für die Zeit vom 15. Februar 1955 bis zum 31. Juli 1959 von monatlich 495 DM und für die Zeit vom 1. August 1959 bis zum 31. Mai 1960 unter Anrechnung der für diesen Zeitraum gezahlten Pacht von monatlich 550 DM einen Entschädigungsbetrag von monatlich je 320 DM; insgesamt errechnet sich der Kläger somit eine Klageforderung von 29 187,50 DM. Demgemäß hat er zuletzt beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 29 187,50 DM nebst 4 % Zinsen zu zahlen, und zwar von

	5 445,-- DM ab 15. Januar 1956.
von je	495,-- DM ab 15. Februar 1956
" "	495,-- DM ab 15. März 1956
" "	495,-- DM ab 15. April 1956
" "	495,-- DM ab 15. Mai 1956
" "	495,-- DM ab 15. Juni 1956
" "	495,-- DM ab 15. Juli 1956
" "	495,-- DM ab 15. August 1956
" "	495,-- DM ab 15. September 1956
" "	495,-- DM ab 15. Oktober 1956
" "	3 960,-- DM ab 15. Juli 1957
" "	3 960,-- DM ab 15. März 1958
" "	3 960,-- DM ab 15. November 1958
" "	4 207,50 DM ab 1. August 1959
" "	3 200,-- DM ab 1. Mai 1960.

Die Beklagte hat gebeten, die Berufung zurückzuweisen und die Klage auch in ihrer nun erweiterten Form abzuweisen. Sie vertritt wie bisher den Standpunkt, daß dem Kläger ein Entschädigungsanspruch nicht zustehe und verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Bestimmung des § 18 BBauG. Im übrigen bestreitet sie, daß der Kläger für den Fall einer Verpachtung des Grundstücks die von ihm behaupteten besonderen Vorteile hätte ziehen können.

Das Kammergericht hat nach einer Beweisaufnahme nach dem zuletzt gestellten Klageantrag erkannt. Mit ihrer jetzigen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung weiter, während der Kläger um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

I.

1.) Das Berufungsgericht geht - ebenso wie im ersten Berufungsurteil - davon aus, daß aus allgemeinen Planungsgründen durch das Berliner Planungsgesetz vom 22. August 1949 (VOBl S. 301) - BerlPlG - am 31. August 1949 eine Bausperre über das Grundstück P [REDACTED] Straße Nr. [REDACTED] verhängt worden sei, daß die Maßnahmen und Verfügungen der Beklagten gegenüber dem Kläger eine Konkretisierung dieser generellen Bausperre (in Form eines Bauverbotes) darstellten, und daß dieses am 7. Januar / 28. Februar 1955 verhängte konkrete Bauverbot in jedem Fall seit diesem Zeitpunkt ein nach Enteignungsgrundsätzen zu entschädigender hoheitlicher Eingriff sei. Denn zu dieser Zeit sei die den Planungsbehörden einzuräumende angemessene Frist für die Aufstellung der Bauplanung abgelaufen gewesen, weil sie schon mit dem Inkrafttreten des Berliner Planungsgesetzes zu laufen begonnen habe.

Diese zum Teil aus irrevisiblen Landesrecht hergeleitete Auffassung des Berufungsgerichts hatte der erkennende Senat bereits in seinem ersten Revisionsurteil mit näherer Begründung, auf die hier Bezug genommen werden kann (dort S.8 - 9), gebilligt.

Von dieser Ansicht abzugehen, biete - so führt das Kammergericht weiter aus - auch das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBI I 341) - BBauG -, das durch das Gesetz vom 8. Juli 1960 (BerlGVOBI S.665) für den Bereich der Beklagten übernommen worden ist, keinen Anlaß. Die Anwendung der für den vorliegenden Fall in Frage kommenden Bestimmungen der §§ 14 ff BBauG entfalle schon deshalb, weil dieses Gesetz insoweit erst am 29. Juni 1961, also nach Erlass des jetzigen Berufungsurteils, in Kraft trete. Davon abgesehen bestehe ein grundlegender Unterschied zwischen dem früheren Berliner Planungsgesetz vom 22. August 1949 und den einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes insofern, als § 18 BerlPlG eine ganz allgemein gehaltene, unbefristete und (örtlich) uneingeschränkte Bausperre anordne, während das Bundesbaugesetz in den §§ 14 ff lediglich eine befristete Veränderungssperre und eine befristete Zurückstellung von Baugesuchen unter begrenzten Voraussetzungen nur für bestimmte Planbereiche oder Bauvorhaben vorsehe.

2.) Die Revision stellt insoweit lediglich zur Nachprüfung, ob der enteignende Eingriff bereits im Zeitpunkt der Konkretisierung der Bausperre durch die den Bauantrag des Klägers ablehnende Verfügung der Beklagten vom 28. Februar 1955 eingetreten sei, weil nach ihrer Meinung maßgebend für den Beginn der angenommenen dreijährigen Frist, von deren Ende an eine Bausperre grundsätzlich eine Enteignung darstelle, erst der Zeitpunkt der Konkretisierung der Bausperre sei. Ausgehend von der insoweit irrevisiblen Ansicht des Berufungsgerichts, daß die das Grundstück P

Strasse Nr. [REDACTED] betreffende Bausperre bereits mit dem Inkrafttreten des Berliner Planungsgesetzes begonnen habe, sind jedoch gegen die Annahme des Kammergerichts, daß die in Rede stehende Frist jedenfalls beim Ausspruch des Bauverbotes gegenüber dem Kläger (7. Januar und 28. Februar 1955) abgelaufen sei und somit mindestens seit diesem Zeitpunkt ein enteignender Eingriff vorliege, Rechtsbedenken nicht zu erheben (vgl. hierzu das erste Revisionsurteil S.8/9). Da hier die Frist bis zu diesem Zeitpunkt einen Zeitraum von über fünf Jahren umfaßt, bedarf es schon aus diesem Grunde in diesem Zusammenhang keiner Auseinandersetzung mit der in § 18 BBauG getroffenen Regelung, die grundsätzlich erst nach einer Frist von vier Jahren seit Beginn der Bausperre eine Entschädigungspflicht nach Enteignungsgrundsätzen normiert (vgl. hierzu LM Nr.26 Art.14 (Ce) GG Anm. unter II). Daß die durch einen verbindlich gewordenen Bebauungsplan eingetretene endgültige "Umklassifizierung" eines Grundstücks von bisher bebaubarem Grundeigentum in unbebaubares Gelände Enteignungswirkung hat, ist anerkannte Rechtsprechung (LM Nr.71 zu Art.14 GG; auch schon RGZ 128, 18). Davon geht grundsätzlich auch das Bundesbaugesetz in seinen §§ 40, 41, 44. aus.

II.

1.) Hinsichtlich der Bemessung der dem Kläger zustehenden Enteignungsentschädigung führt das Berufungsgericht folgendes aus:

Dem Kläger sei diejenige Bodenrente zu entschädigen, die er ohne den Eingriff der Beklagten aus dem Grundstück hätte ziehen können; insbesondere seien ihm also die Beträge zu erstatten, die er für eine Verpachtung des Grund und Bodens hätte erzielen können. Insoweit behaupte der Kläger: Das Grundstück P [REDACTED] Strasse Nr. [REDACTED] sei objektiv geeignet gewesen, verpachtet und von einem bauwilligen

Pächter bebaut zu werden; mit Rücksicht auf die besonders günstige Geschäftslage des Grundstücks hätte ein bauwilliger Pächter nicht nur einen hohen Pachtzins gezahlt, sondern sich außerdem verpflichtet, als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks nach Ablauf des Pachtvertrages das errichtete Gebäude entschädigungslos in das Eigentum des Klägers übergehen zu lassen.

Dieser Klagevortrag lege schlüssig Enteignungsentschädigungsansprüche im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dar. Denn in einem solchen Fall bestehe die dem Kläger zufließende Nutzung nicht nur in dem laufend zu zahlenden Pachtzins, sondern auch darin, daß dem Eigentümer im Laufe der Pachtzeit allmählich das Anrecht auf die (entschädigungslose) Übernahme des von dem Pächter errichteten Gebäudes anwachse. Auch hierbei handele es sich um eine echte Nutzung nur des Grund und Bodens. Das ergebe sich daraus, daß es den Pachtvertragsparteien frei stehe, die Gegenleistungen für die Nutzung vom Grund und Boden entweder allein in einem festen monatlichen Pachtzins oder nur in der (entschädigungslosen) Überlassung eines vom Pächter errichteten Gebäudes an den Verpächter nach Ablauf der Pachtzeit oder auch in einer Mischung dieser beiden Vergütungsformen vertraglich zu vereinbaren.

Hiervon ausgehend stellt das Kammergericht - insbesondere auf Grund eines eingeholten Sachverständigengutachtens - fest: Ein Bauwilliger wäre bereit gewesen, als Gegenleistung für die pachtweise Überlassung des Grund und Bodens des Grundstücks des Klägers auf die Dauer von 15 Jahren sowohl einen laufenden monatlichen Pachtzins von 500 DM zu zahlen als auch ein Gebäude auf dem Pachtgelände zu errichten und dieses entschädigungslos nach Ablauf der Pachtzeit von 15 Jahren dem Kläger zu übergeben. Diese letztgenannte Verpflichtung habe für den Kläger als Verpächter einen bei der Bemessung der sog. Bodenrente zu berücksichtigenden Geldwert.

Diesen errechnet das Berufungsgericht, indem es von einem von dem Pächter zu errichtenden massiven, mit einer gewissen Güte hergestellten Geschäftsgebäude (mit Keller-, Erd- und Dachgeschoß) ausgeht, das eine Lebensdauer von 60 Jahren habe, und dessen Ertragswert, bezogen auf das Jahr 1970, nach näherer Berechnung 207.526,50 DM betrage, so daß dem Kläger während einer Pachtdauer von 15 Jahren als Anteil an dem später zu übernehmenden Gebäude monatlich ein Wert von 1 153 DM zuwachse, mithin für den vom Kläger geltend gemachten Entschädigungszeitraum vom 15. Februar 1955 bis 31. Mai 1960 für insgesamt 63 1/2 Monate ein Betrag von 73 215 DM. Mit Rücksicht darauf, daß der Kläger die Entschädigungsleistung schon jetzt (1961) beanspruche, obwohl ihm der Wert eines solchen Gebäudes erst 1970 zufalle, seien hiervon Zins und Zinseszins unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5 % abzuziehen, so daß zugunsten des Klägers insoweit ein Betrag von 47 210 DM verbleibe; bei dem Abzug eines höheren Zwischenzinses, nämlich von 60 %, verbleibe dem Kläger jedenfalls noch ein Betrag von mehr als 29 200 DM. Mithin sei schon nach dem dem Kläger anteilig zuwachsenden Gebäudewert die Klageforderung von 29 187,50 DM erreicht.

Außerdem stehe dem Kläger als Bodenrente, d.h. außer dem Gegenwert für die Erstellung des Gebäudes durch den Pächter und für die Überlassung an den Kläger nach Ablauf der Pachtzeit, ein weiterer Anspruch auf Zahlung eines - wie das Kammergericht ebenfalls auf Grund des Sachverständigengutachtens feststellt - zusätzlichen laufenden monatlichen Pachtzinses von 500 DM zu. Der Kläger habe demgegenüber für 53 1/2 Monate (Mitte Februar 1955 bis 30. Juli 1959) monatlich 375 DM Pacht erzielt; diesen tatsächlichen Nutzungsertrag müsse er sich anrechnen lassen, so daß sich insoweit zu seinen Gunsten eine weitere Forderung von 6 687,50 DM ergebe. Mit Rücksicht darauf, daß der Kläger in der Zeit vom 1. August 1959 bis 31. Mai 1960, also in zehn Monaten (des geltend gemachten Entschädigungs-

zeitraumes) tatsächlich je 550 DM Pachteinnahmen erzielt habe, während ihm ohne den Eingriff der Beklagten außer dem Zuwachs des Wertes des Gebäudes nur ein monatlicher Pachtzins von 500 DM zugeflossen wäre, müsse dieser Mehrbetrag von 10 mal 50 = 500 DM der Beklagten angerechnet werden, so daß insoweit eine dem Kläger durch den Eingriff der Beklagten entgangene zusätzliche Pachtzinsforderung von 6 187,50 DM verbleibe.

Das Berufungsgericht kommt hiernach zu dem Ergebnis, daß der dem Kläger zustehende Entschädigungsanspruch nach Enteignungsgrundsätzen in jedem Fall über die Klageforderung hinausgehe, so daß diese voll begründet sei.

2.) Gegen diese vom Kammergericht vorgenommene Bemessung der Enteignungsentschädigung richtet sich der Hauptangriff der Revision, der vor allem dahin geht:

Das Berufungsgericht habe verkannt, daß die vom erkennenden Senat für die Bemessung einer Entschädigung im Falle einer als Enteignung wirkenden Bausperre entwickelten Grundsätze nicht zur Anwendung kommen könnten, wenn es sich - wie hier - von Anfang an nicht um eine vorübergehende, sondern um eine dauernde Bausperre handele, der die völlige Entziehung des Grundeigentums folge. Der das Grundstück des Klägers betreffende und dieses teilweise als öffentlichen Parkplatz, teilweise als Straßenfläche ausweisende Bebauungsplan der Beklagten sei 1958 verbindlich festgesetzt worden, und das im Jahre 1955 ausgesprochene Bauverbot habe der Sicherstellung dieses Bebauungsplanes und damit der Vorbereitung oder Einleitung der Enteignung gedient. In einem solchen Falle sei das Grundstück wegen der dauernden Bausperre bereits endgültig für eine nachhaltige sinnvolle Nutzung verloren, so daß die Zahlung einer laufenden Bodenrente in Höhe des gesamten entgangenen Nutzungsgewinns aus dem Grund und Boden nicht in Be-

tracht komme. Die Entschädigung für den in einer dauernden Bausperre liegenden enteignenden Eingriff könne nicht höher sein als die zu erwartende Enteignungsentschädigung, demnach nicht höher als der Kapitalbetrag entsprechend dem Verkehrswert des Grundstücks, wobei der Ausgleich für die beschränkte und befristete Nutzungsmöglichkeit des von der dauernden Bausperre betroffenen Grundstücks bei der endgültigen Enteignung erfolge. Eine angemessene Enteignungsentschädigung könne insoweit allenfalls in einem Kapitalbetrag bestehen, bei dessen Errechnung zwar die entgangene Nutzung in Form von Bodenrenten als Anhaltspunkt berücksichtigt werden könne, aber nur als Vorstufe für die Bemessung des Minderwertes des Grundstücks durch die Bausperre innerhalb des Zeitraumes, für den die Entschädigung verlangt werde. Da hier die Verhängung der dauernden Bausperre den Beginn der mit Sicherheit zu erwartenden endgültigen Eigentumsentziehung darstelle und für diese nur eine einheitliche Enteignungsentschädigung in Betracht komme, könne sich höchstens die Frage stellen, ob und wie der Kläger in besonderer Weise dafür zu entschädigen sei, daß ihm durch die Bausperre die Verfügungsfreiheit über sein Eigentum tatsächlich teilweise genommen worden sei. Hierfür biete sich als Parallele die Regelung für den Fall der vorläufigen Besitzeinweisung vor der endgültigen Enteignung an, da auch in diesem Fall dem Eigentümer bereits vor der endgültigen Entziehung des Grundeigentums, und zwar in noch stärkerem Maße als bei einer Bausperre oder einem Bauverbot, die tatsächliche und rechtliche Sachherrschaft über das Grundstück genommen werde. Solchenfalls könne aber die Entschädigung für den Entzug der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks in der Zeit bis zur endgültigen Enteignung nur in einer Verzinsung des Entschädigungsbetrages für den Substanzverlust des Grundstücks bestehen. Deshalb könne auch der Kläger für die tatsächlich bestehende Nutzungsbeschränkung höchstens lediglich die für die Zeit vom 15. Februar 1955 bis zum Ab-

schluß des förmlichen Enteignungsverfahrens zu berechnenden angemessenen Zinsen - d.h. nicht mehr als 6 1/2 % - vom Verkehrswert des Grundstücks verlangen.

Fehlerhaft sei auch, so führt die Revision weiter aus, daß das Berufungsgericht die Nutzungsentschädigung infolge entgangener Anwartschaft auf das dem Kläger 1970 zufallende Geschäftshaus nach dessen Ertragswert zu diesem Zeitpunkt errechne. Denn damit würden praktisch dem Kläger entgangene Miet- und Pachteinnahmen aus einem noch zu errichtenden Gebäude für die Zeit von 1970 bis zum Jahre 2015 als teilweise Enteignungsentschädigung zugesprochen, wie sie sich im Ertragswert des Gebäudes widerspiegeln. Die Anwartschaft auf das Gebäude könne höchstens nach dessen Verkehrswert, aber nicht auf der Grundlage des reinen Ertragswertes im Jahre 1970 berechnet werden; danach hätte allenfalls der Minderwert des Grundstücks in der in Betracht kommenden Zeit geschätzt werden können, der dadurch entstanden sei, daß der Kläger daran gehindert worden sei, nach Beendigung eines Pachtverhältnisses ein vom Pächter zu errichtendes Gebäude zu übernehmen.

Darüber hinaus rügt die Revision in mehrfacher Hinsicht die Verletzung von Verfahrensvorschriften für die vom Berufungsgericht getroffenen Tatsachenfeststellungen, insbesondere daß ein Bauwilliger bereit gewesen wäre, als Pächter die angenommenen besonderen Leistungen für die Überlassung des Grund und Bodens zu erbringen, daß von einem Pächter ein Geschäftshaus in der vom Kammergericht angenommenen Art und Größe sowie mit einer Lebensdauer von 60 Jahren errichtet und nach nur 15 Pachtjahren dem Verpächter überlassen worden wäre, sowie bei den tatrichterlichen Feststellungen zum Ertragswert des Gebäudes für das Jahr 1970 und schließlich zur Höhe des angenommenen laufenden Pachtzinses von 500 DM monatlich.

III.

1.) Zunächst ist auf die - insbesondere von der Revisionserwiderung aufgeworfene - Frage einzugehen, ob für die materiellrechtliche Entscheidung über den geltend gemachten Entschädigungsanspruch das seit dem 29. Juni 1961 in vollem Umfange - auch in Berlin - in Kraft getretene Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341) anzuwenden ist. Für das hier schon vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes anhängige gerichtliche Verfahren ergeben sich gemäß § 175 Abs.2 BBauG zweifelsfrei keine Änderungen. Hinsichtlich der Frage der Anwendbarkeit der materiellrechtlichen Entschädigungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes gilt hier folgendes:

Zwar hat das Revisionsgericht grundsätzlich jedes nach Erlass des angefochtenen Urteils ergangene oder in Kraft getretene neue Gesetz zu berücksichtigen, sofern es nach seinem zeitlichen Geltungswillen das streitige Rechtsverhältnis erfaßt (BGHZ 9, 101 u.a.). Auch wenn man davon ausgeht, daß insbesondere die im Bundesbaugesetz enthaltenen Entschädigungsgrundsätze eine weitgehende allgemeine Bedeutung mit entsprechend weitem Geltungswillen haben sollen, so liegen doch hier Besonderheiten vor, die eine Anwendung des materiellen Entschädigungsrechts des Bundesbaugesetzes auf den vorliegenden Fall ausschließen. Allerdings bestimmt § 174 Abs.3 BBauG, daß die in diesem Gesetz (§§ 93 ff) enthaltenen Vorschriften über die Entschädigung dann anzuwenden sind, wenn "die Enteignungsbehörde die Entschädigung noch nicht festgesetzt hat". Diese Bestimmung betrifft aber nur die Festsetzung der Entschädigung durch die "Enteignungsbehörde" in einem förmlichen oder förmlich eingeleiteten Enteignungsverfahren, an dem es nach dem festgestellten Sachverhalt im vorliegenden Fall fehlt. Hier könnten lediglich die Vorschriften der §§ 14, 15, 18 sowie 40, 41, 44 BBauG über die Entschädi-

gungspflicht in den Fällen der Verhängung von sog. Veränderungsperren und der Zurückstellung von Baugesuchen sowie der "Umklassifizierung" von Grundeigentum in Bebauungsplänen in Betracht kommen. Diese Vorschriften sind aber gemäß § 189 Abs.1 BBauG erst am 29. Juni 1961 in Kraft getreten, während der Kläger Ansprüche in Form einer Bodenrente für entgangene Nutzungsmöglichkeiten nur für einen Entschädigungszeitraum bis zum 31. Mai 1960 geltend macht. Ohne daß es in diesem Zusammenhang des Eingehens auf die Frage bedarf, ob die genannten Bestimmungen des Bundesbaugesetzes etwa nur für nach diesem Gesetz getroffene hoheitliche Maßnahmen anzuwenden sind, kann jedenfalls nicht angenommen werden, daß das Bundesbaugesetz sich rückwirkende Kraft hat beilegen wollen derart, daß diese materiellrechtlichen Entschädigungsregelungen auch für vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liegende Zeiträume gelten sollen, für die allein der betroffene Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche in Form einer entgangenen Bodenrente oder eines entgangenen Gewinns geltend macht. Für eine solche Annahme fehlt im Gesetz jeder Anhalt. Die zeitliche Rückwirkung eines Gesetzes, um die es bei der Anwendung des Bundesbaugesetzes auf den hier zur Entscheidung gestellten Klageanspruch insoweit gehen würde, ist - abgesehen von der Frage ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit - etwas so Außergewöhnliches, daß ein solcher Geltungswille eindeutig und klar im Gesetz hätte zum Ausdruck gebracht werden müssen, woran es hier fehlt.

Es verbleibt also für die Frage, ob eine Entschädigungspflicht der Beklagten besteht und in welcher Weise diese zu bemessen ist, bei den Ausführungen des ersten Revisionsurteils (dort S.8 bis 13) und bei den vom erkennenden Senat entwickelten allgemeinen Grundsätzen der Bemessung der Enteignungsentschädigung für die Fälle einer als Enteignung wirkenden Bausperre und einer "Umklassifizierung" von Baugelände (vgl.hierzu Kröner, Die Eigentums-garantie usw. 1961, S.66/67).

2.) Soweit die Revision der Beklagten die vom Berufungsgericht vorgenommene Bemessung der Enteignungsentschädigung bekämpft, hat sie Erfolg.

Der Ausgangspunkt des Kammergerichts in dieser Beziehung ist die Erwägung: Die Bausperre habe dem Kläger ab Anfang 1955 die Möglichkeit der von ihm beabsichtigten Nutzung des Grund und Bodens entzogen; der Kläger wäre in der Lage gewesen, das Grundstück in der Art zu verpachten und demnach zu nutzen, daß ein Pächter nicht nur einen laufenden Pachtzins von monatlich 500 DM gezahlt, sondern auf seine Kosten auch noch einen Dauerbau in Form eines massiv und modern errichteten Geschäftshauses erstellt hätte, das nach 15 Pachtjahren dem Kläger entschädigungslos als Eigentum zugefallen wäre; dieser dem Kläger entgangene laufende Nutzungsertrag aus dem Grund und Boden sei die von der Beklagten zu erstattende Enteignungsentschädigung.

Auch wenn dem Berufungsgericht zuzugeben ist, daß mit Rücksicht auf die grundsätzliche Vertragsfreiheit solche Pachtvereinbarungen zulässig und möglich sind, und daß auch insoweit der dem Pächter im Laufe der Pachtzeit anwachsende Wert des Gebäudes noch als Nutzungswert des Grund und Bodens angesehen werden kann, so ist doch vom Tatrichter hier in seinem Ausgangspunkt folgender Umstand übersehen, der eine solche Bemessung einer Enteignungsentschädigung in Form einer laufenden Bodenrente nicht zuläßt:

Nach dem festgestellten Sachverhalt ist das Grundstück des Klägers nicht von einem vorübergehenden oder befristeten, sondern von einem dauernden Bauverbot betroffen worden. Der - wie erst nach Abschluß des ersten Revisionsverfahrens festgestellt worden ist - im Jahre 1958 verbindlich festgesetzte Bebauungsplan weist das Grundstück

des Klägers zum Teil als öffentlichen Parkplatz und zum Teil als Straßenfläche aus, und auch schon die Anfang 1955 dem Kläger gegenüber ausgesprochenen Bauverbote hatten ihren Grund und Anlaß allein in dieser mit dem Bebauungsplan alsdann endgültig ausgesprochenen Unbebaubarkeit des Grundstücks des Klägers, weil nämlich das Grundstück künftig als öffentliche Verkehrsfläche verwendet werden soll und wird. Da es sich insoweit im Rechtssinne um eine endgültige Regelung handelt, müssen - auch wenn die förmliche Enteignung des Grundstücks bisher nicht erfolgt ist - die seinerzeit erfolgten Baubeschränkungen und der ihnen folgende Bebauungsplan als Vorwirkungen der Enteignung selbst, mithin als Teil eines einheitlichen Enteignungsprozesses angesehen werden. In einem solchen Fall unterbindet schon die Verhängung des dauernden Bauverbots, eben weil sie einen notwendigerweise bis zur völligen Enteignung führenden Prozeß einleitet, von vornherein jede bisher zulässige und übliche sinnvolle Dauernutzung des betroffenen Grundstücks, insbesondere in Form der Errichtung eines Dauergebäudes auf dem Grundstück, und läßt höchstens eine beschränkte Nutzung, soweit diese mit dem Zweck des endgültigen Bauverbots nicht im Widerspruch steht - z.B. in Form von Behelfsbauten -, bis zur endgültigen Enteignung zu; sie wirkt insoweit bereits wie eine endgültige teilweise Eigentumsentziehung. Diese löst eine Entschädigungspflicht wegen des Minderwertes des Grundstücks aus, der dadurch eingetreten ist, daß dieser Grundbesitz nicht mehr wie bisher frei bebaubar, sondern für den Grundstückseigentümer überhaupt nicht oder nur noch beschränkt nutzbar ist. Eine derartige Enteignungsentschädigung stellt sich als eine solche wegen Entzuges eines Teils der Substanz dar.

Sind - wie hier - die erfolgten Baubeschränkungen als Teil eines einheitlichen Enteignungsprozesses anzusehen, so werden sie grundsätzlich durch die für die Ent-

eignung insgesamt geschuldete einheitliche Entschädigung mit abgegolten. Diese Entschädigung gewährt dem Betroffenen einen angemessenen Ausgleich für den gänzlichen Verlust des Grundstücks. Ein weitergehender Anspruch besteht grundsätzlich nicht; die Enteignungsentschädigung ist nämlich keine Schadensersatzleistung. Sie umfaßt nur diejenigen Schäden, welche infolge des enteignenden Eingriffs an dem Objekt selbst eintreten, also nur den eigentlichen "Substanzverlust". Einen Ersatz des weitergehenden wirtschaftlichen Schadens, welcher sich als Folge des hoheitlichen Eingriffs etwa eingestellt hat, insbesondere also einen Ersatz des entgangenen Gewinns oder der deswegen entgangenen besonderen Nutzungen kann der Eigentümer dagegen in der Regel nicht verlangen. Der Eigentümer, dessen Grundeigentum durch ein dauerndes Bauverbot getroffen wird, das wie eine endgültige teilweise Enteignung wirkt, hat also in der Regel nur einen Anspruch auf eine Entschädigung für den teilweisen Substanzverlust seines Eigentums, den er durch die endgültige Unbebaubarkeit oder durch die nur noch beschränkte Nutzbarkeit seines Grundbesitzes erleidet, und dessen Wert durch Gegenüberstellung des Wertes eines wie bisher frei bebaubaren und eines - wie hier - mit Behelfsbauten nur noch beschränkt nutzbaren Grundstücks vom Tatrichter nach § 287 ZPO zu ermitteln ist. Eine solche vorher zu zahlende Entschädigung wegen Wertminderung als Substanzentschädigung ist auf die im Falle der späteren Vollenteignung zu zahlende Enteignungsentschädigung anzurechnen (vgl. hierzu Urteile des Senats vom 24. April 1958 III ZR 222/56 = WM 1958, 1161/62; vom 30. Juni 1958 III ZR 89/57 = ^{S. 8}WM 1959, 238; vom 30. Januar 1961 III ZR 221/59 S.17 = VerwRspr 13 Nr.237; vom 27. November 1961 III ZR 167/60 S.15/17; auch BGHZ 30, 338, 351 = LM Nr.26 zu Art.14 (Ce) GG Anm. unter III; BGHZ 32, 338, 350/52 = LM Nr.16 zu Art.14 (Ia) GG Anm.zum Leitsatz b; LM Nr.71 zu Art.14 GG; RGZ 128, 18, 29, 33/34; Zusammenstellung in WM 1958 S.1350 unter 6).

Hier hat der Kläger bisher auf die Zahlung eines Kapitalbetrages als Entschädigung für die schon eingetretene endgültige teilweise Eigentumsentziehung, also auf Entschädigung eines entgangenen Sachwertes des Grundstücks, worauf er nach dem festgestellten Sachverhalt - wie dargelegt - grundsätzlich einen Anspruch hat, nicht abgehoben. Er verlangt vielmehr eine laufende Bodenrente für den Entzug von laufenden, ihm angeblich möglich gewesen besonderen Nutzungen aus seinem Grundstück. Das kann er nach dem Ausgeführten aber nicht beanspruchen, da das ausgesprochene dauernde Bauverbot als Teil der endgültigen Eigentumsentziehung grundsätzlich nur einen Anspruch auf eine Teilentschädigung für die Grundstückssubstanz selbst auslösen kann. Damit ist aber nicht gesagt, daß der Kläger für den Zeitraum von dieser Teilenteignung bis zur schließlichen Vollenteignung überhaupt keine zusätzlichen Forderungen stellen kann. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Der einheitliche Enteignungsentschädigungsbetrag ist der Gegenwert für das enteignete Grundstück und tritt an dessen Stelle. Das Grundstück und sein Wert werden gewissermaßen gegeneinander ausgetauscht (vgl. RGZ 102, 193, 195). Deshalb ist auch der Entschädigungsbetrag im Regelfalle - nämlich dann, wenn Entzug von Besitz und Nutzung einerseits und förmliche Enteignung andererseits zeitlich zusammenfallen - vom Zeitpunkt der Enteignung an zu verzinsen, wie fast durchweg alle Enteignungsgesetze vorsehen. Erfolgt jedoch eine vorzeitige Besitzüberlassung, werden mithin dem Eigentümer Besitz und Nutzungen entzogen, ohne daß er alsbald in den Genuß des Gegenwertes für das Grundstück gelangt, dann hat die Verzinsung grundsätzlich bereits von der Besitzüberlassung an zu erfolgen (vgl. § 6 Pr. vereinf. Enteignungsgesetz; § 9 BaulBeschG; § 99 BBauG). Diese Verzinsung der Enteignungsentschädigung, wie sie in positiv-rechtlichen Regelungen getroffen wird, ist Ausfluß des Gedankens, daß die Entschädigungssumme an die Stelle des

Grundstücks und seiner Substanz tritt und die Zinsen die Entschädigung für die Nutzungen darstellen, die dadurch entgehen, daß trotz teilweiser Entziehung der Grundstückssubstanz der Gegenwert in Form der Enteignungsentschädigung noch nicht an den Betroffenen gezahlt ist und daher von ihm noch nicht anstelle der ihm insoweit bereits entzogenen Grundstückssubstanz genutzt werden kann. Der gesetzlich vorgeschriebenen Verzinsung liegt der Gedanke zugrunde: Eine Enteignungsentschädigung stellt sich - die richtige Bemessung des Umfangs des Substanzentzuges vorausgesetzt - erst dann als angemessen dar, wenn im Zeitpunkt der Entziehung des Substanzwertes der dafür zu gewährende Geldgegenwert dem Enteigneten sofort zur Nutzung anstelle des entzogenen Substanzwertes zur Verfügung steht oder ihm bei einstweiliger Vorenthaltung des Geldgegenwertes die aus entgangener Nutzung eben dieses Geldwertes entstehenden Nachteile ersetzt werden. Da es sich insoweit aber nicht mehr um die entzogene Nutzung des Grundstücks, sondern die durch Vorenthaltung des Geldgegenwertes entstandenen Nachteile handelt, muß für diese Vorenthaltung der in Geld ausgedrückten Enteignungsentschädigung eine Leistung gewährt werden, damit dem Betroffenen die ihm nach Entziehung des Substanzwertes anstelle der Nutzung aus dem Grundstück allein zustehende Nutzung des Geldwertes zufließt; erst damit wird die Enteignung des Grundbesitzes angemessen entschädigt. Weil es sich insoweit aber praktisch um die Nutzung eines Geldbetrages handelt und die Nutzung eines Geldbetrages regelmäßig in der Verzinsung dieses Geldbetrages erfolgt, gelten die Regeln über die Verzinsung der Enteignungsentschädigung nicht nur, soweit sie in ausdrücklichen gesetzlichen Bestimmungen normiert sind, sondern auch da, wo gesetzliche Sonderregelungen fehlen und nur das allgemeine Erfordernis angemessener Entschädigung in dem Gesetz enthalten ist. Das bedeutet, daß Zinsen immer, aber auch nur dann zu zah-

len sind, wenn dem betroffenen Grundstückseigentümer die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks bereits genommen ist, ohne daß ihm der Entschädigungsbetrag zur Nutzung zur Verfügung steht. Dementsprechend hatte auch das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung dem betroffenen Grundeigentümer in dem Fall einer Einigung der Beteiligten über die Besitzüberlassung (§ 16 PrEnteignG) Zinsen schon von der Besitzüberlassung an zugesprochen (RGZ 69, 347, 349).

Aus diesen Erwägungen ergibt sich: Wenn dem Eigentümer zwar nicht durch Besitzentzug, aber durch andere im Laufe eines sich länger hinziehenden Enteignungsprozesses getroffene Maßnahmen die Nutzung des Grundstücks entzogen, beispielsweise durch Bauverbote oder anderweitige Maßnahmen endgültig die bisher zulässige und übliche Bebauung unmöglich gemacht wird, dann hat bereits von diesem Zeitpunkt an die Verzinsung als Entschädigung dafür zu erfolgen, daß das Grundstück selbst nicht mehr zur bisherigen oder beabsichtigten Nutzung und die an die Stelle des Grundstücks tretende Entschädigungssumme noch nicht zur Nutzung zur Verfügung steht. Das bedeutet: Der von einem enteignend wirkenden dauernden Bauverbot betroffene Grundeigentümer hat nicht nur den oben gekennzeichneten Entschädigungsanspruch wegen des teilweisen Substanzverlustes seines Eigentums, sondern auch einen Anspruch auf Verzinsung dieses Entschädigungsbetrages vom Zeitpunkt des Eintritts der endgültigen Unbebaubarkeit des Grundstücks an, sofern weder der Eigentümer dieses Entschädigungskapital verlangt noch der Entschädigungspflichtige es von sich aus zahlt und damit die Zinsverpflichtung zum Erlöschen bringt, wozu er jederzeit in der Lage ist. Die Höhe der Verzinsung ist, da diese eine Entschädigungsleistung darstellt, danach zu bestimmen, was "angemessen" ist. Mangels Eingreifens einer speziellen gesetzlichen Regelung - daß die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes hier nicht unmittelbar zur Anwendung kommen, ist oben unter III 1) ausgeführt - wird in der Regel

vom Tatrichter die im Verkehr übliche Zinshöhe festzusetzen sein, wobei die Vorschrift des § 99 Abs.3 BBG einen Anhaltspunkt geben kann. Da die Maßnahmen der Beklagten sich in dem hier interessierenden Zeitraum hinsichtlich der Benutzbarkeit des Grundstücks bereits wie eine teilweise Enteignung selbst auswirkten, muß deshalb auch vom 15. Februar 1955 an die Verzinsung des dafür geschuldeten Entschädigungsbetrages erfolgen.

Auf diese somit von der Beklagten grundsätzlich als Entschädigung zu zahlenden Zinsen von dem Enteignungsentschädigungsbetrag für den teilweisen Eigentumssubstanzverlust des Klägers (vgl.hierzu auch Urteile des Senats vom 5. März 1962 - III ZR 198/61 S. 9 und in BGHZ 32, 338, 348 ff) braucht der Kläger sich das nicht anrechnen zu lassen, was er aus dem ihm noch überlassenen Grundstück an Nutzungen tatsächlich gezogen hat und noch bis zur Vollenteignung zieht. Denn diese Nutzung des Grundstücks zieht er trotz des schon eingetretenen teilweisen Eigentumsentzuges aus der hiervon nicht betroffenen, ihm bisher zur Nutzung verbliebenen Grundstückssubstanz.

In prozessualer Hinsicht ist folgendes zu bemerken: Zwar hat der Kläger in Verkenennung der dargelegten Rechtslage, der auch das Berufungsgericht unterlegen ist, in seinem Klagebegehren nicht ausdrücklich auf die Zahlung von Zinsen des geschuldeten Teilenteignungs-Entschädigungsbetrages abgehoben. Da der Kläger jedoch von Anfang an eine Entschädigung für durch das endgültige Bauverbot ihm entgangene Nutzungen verlangt, kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß er zumindest auch eine Entschädigung in Form von Zinsen begehrt, da diese nur eine besondere Form der Nutzungsentschädigung darstellen. Der Kläger wird jedoch insoweit seine Klageforderung dementsprechend im einzelnen neu berechnen müssen.

Abgesehen von dem Zinsanspruch ist es nicht grundsätzlich ausgeschlossen, daß der von einer teilweisen Eigentumsentziehung in Form der ausgesprochenen endgültigen Unbebaubarkeit des Grundstücks betroffene Eigentümer im Einzelfall eine Entschädigung für den Verlust einer vorübergehenden außergewöhnlichen Nutzungsmöglichkeit seines Grundbesitzes für die Zeit von der Verhängung des endgültigen Bauverbots bis zur vollständigen Eigentumsentziehung des Grundstücks verlangen kann. Für einen solchen Anspruch gelten jedoch die allgemeinen für Enteignungsentschädigungen bestehenden Grundsätze, daß nämlich die Enteignungsentschädigung kein Schadensersatz, sondern öffentlichrechtlicher Wertausgleich ist; d.h. der Betroffene muß einen Substanzverlust an "konkreten Werten" erlitten haben, dessen Ausgleich er beanspruchen kann. Dabei muß beachtet werden, daß ein solcher "Wertausgleich" etwas Zusätzliches ist, das zu dem eigentlichen Substanzwert des Grundstücks hinzutritt. Der betroffene Grundstückseigentümer erhält im Enteignungsverfahren eine angemessene Entschädigung für die Entziehung des Grundeigentums. Bei Bemessung dieser Entschädigung ist auch der Umstand zu berücksichtigen, daß der Grundbesitz eine gewinnbringende Nutzung ermöglicht. Der betroffene Eigentümer erhält somit den Ertragswert des Grundstücks, aber nicht für alle Zukunft den Gewinn oder die Nutzungen ersetzt, die er ohne die Enteignung mit Hilfe des Grundstücks hätte ziehen können. Der Umstand, daß diese Entschädigung grundsätzlich erst bei der abschließenden Enteignung festgesetzt wird, findet Berücksichtigung dadurch, daß der Entschädigungsbetrag - wie oben dargelegt - vom Zeitpunkt des Ausspruches der endgültigen Unbebaubarkeit an zu verzinsen ist, sofern diese Teil eines einheitlichen Enteignungsprozesses ist. Für die regelmäßige Nutzung des Grundstücks während der Zeit von der Verhängung des dauernden Bauverbots bis zur Enteignung wird der Betroffene daher durch die Zinsen von der nach dem

Nutzungswert bemessenen Grundstücksentschädigung abgefunden. Für den Wegfall dieser Nutzung kann der Kläger einen besonderen Ersatz daher nicht verlangen. Als darüber hinaus besonders zu entschädigender Vermögensnachteil kann nur ein solcher Nachteil angesehen werden, der nicht bereits durch die Entschädigung für die regelmäßige Nutzung abgegolten ist und der sich andererseits als Substanzverlust im Sinne der Gesetze des Enteignungsrechts darstellt. Mit Rücksicht auf den das Enteignungsrecht beherrschenden Grundsatz, daß Entschädigung nur für Eingriffe in "konkrete Werte" (vgl. BGHZ 30, 338, 355/56) zu gewähren sind, und im Hinblick darauf, daß die regelmäßige Nutzung des Grundbesitzes bereits durch die Verzinsung der nach dem Nutzungswert bestimmten Entschädigung abgegolten wird, setzt ein zur Entschädigung verpflichtender Vermögensnachteil wegen Entgangs weiterer Nutzungsmöglichkeiten zumindest voraus, daß diese über die regelmäßige Nutzung hinausgehende besondere Nutzungsmöglichkeit sich schon als ein "konkreter Wert" darstellt und nicht nur eine "Chance" ist, den Grundbesitz vielleicht einmal in dieser Weise nutzen zu können (vgl. BGHZ 32, 338, 350/51).

Bei Anwendung dieser Grundsätze kann nicht gesagt werden, daß die Anfang 1955 ausgesprochenen Baubeschränkungen gegenüber dem Kläger schon in vorhandene zusätzliche "konkrete Werte" oder in eine zusätzliche "Eigentumssubstanz" eingegriffen hätten. Insoweit bestand nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nur eine theoretische Möglichkeit, das Grundstück wirtschaftlich günstiger als tatsächlich geschehen zu verpachten, ohne daß dazu bereits tatsächliche Vorbereitungen oder feste Abmachungen getroffen wären; auch für die beabsichtigte Verpachtung des Grundstücks an die Firma G [REDACTED] bestanden nach der eigenen Darstellung des Klägers nur lose Abreden, ohne daß dazu schon wirksame Anstalten tatsäch-

lich getroffen wären, die diese über die übliche regelmäßige Nutzung eines Trümmergrundstücks hinausgehende besondere Nutzungsmöglichkeit bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise als "konkreten Wert" im Sinne des Enteignungsrechts dargestellt hätten. Mithin kann nach dem eigenen Sachvortrag des Klägers in der seit Anfang 1955 als teilweise Eigentumsentziehung des Grundstücks wirkenden Baubeschränkung ein in eine zusätzliche vermögenswerte Position des Klägers enteignend eingreifender Akt nicht gesehen werden.

Nach alledem verbleibt dem Kläger lediglich der Anspruch auf die Verzinsung der ihm bisher vorenthaltenen Teilenteignungsentschädigung für die Grundstückssubstanz, die der Tatrichter in der bereits erwähnten Weise zu ermitteln hat. Dabei sei schon jetzt auf folgendes hingewiesen: Wenn der Grundstückswert in der Zeit vom 15. Februar 1955 bis zum 31. Mai 1960 gestiegen sein sollte, können dem Kläger die Zinsen nicht für die ganze Zeit von dem für den letztgenannten Zeitpunkt sich ergebenden Wert zugesprochen werden. Vielmehr können die Zinsen zunächst nur von dem geringeren Wert und für die Folgezeit jeweils von den Beträgen angesetzt werden, wie sie die Beklagte in den einzelnen Zeitabschnitten als Teilenteignungsentschädigung zu gewähren gehabt hätte. Bei dieser - im Rahmen des § 287 ZPO vorzunehmenden - Wertfestsetzung braucht aber, wie der Senat bereits für die Verzinsung einer nach § 26 Abs. 3 RLG zu leistenden Entschädigung in seinem Urteil vom 18. November 1957 III ZR 82/56 (= LM § 26 RLG Nr. 25) entschieden hat, nicht jede Preisveränderung in Betracht gezogen 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 (vgl. auch Urteil des Senats vom 4. Juni 1962 III ZR 207/60 in der Sache Berlin gegen Langhammer = NJW 1962, 1441 = WM 1962, 919).

Da vom Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - über den Wert des Grundstücks noch keine Feststellungen getroffen sind, ist das Berufungsurteil, weil es in seinem Ausgangspunkt von Rechtsfehlern entscheidend beeinflußt worden ist, aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten dieses Revisionsrechtszuges, an das Kammergericht zurückzuverweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla