

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

GG Art. 14 Eb

In Zeiten schwankender Preise sind auch bei einer richtigen Festsetzung der Enteignungsentschädigung für die Wertberechnung die Preisverhältnisse zur Zeit der Zahlung oder der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung dann maßgebend, wenn der Enteignungsbegünstigte gegen die richtige administrative Festsetzung oder das im Ergebnis richtige erstinstanzliche Urteil ein unbegründetes Rechtsmittel einlegt und die Entschädigung überhaupt nicht oder nicht unwesentlich später gezahlt hat (Ergänzung zu BGHZ 25, 225; 26, 373; 30, 281).

BGH, Urt. v. 27. Juni 1963 - III ZR 166/61 - OLG Frankfurt a.M.
LG Frankfurt a.M.

III ZR 166/61

Verkündet
am 27. Juni 1963
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 St [REDACTED] F [REDACTED] a M [REDACTED], v [REDACTED] d [REDACTED] i [REDACTED] Ma [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann Heinrich S [REDACTED],
2. Margarote S [REDACTED] Wwe. geb. B [REDACTED],
3. Margarote S [REDACTED] gesch. N [REDACTED] geb. S [REDACTED],

- zu 1) - 3) in ungeteilter Erbengemeinschaft und sämtlich
wohnhaft in F [REDACTED] a M [REDACTED], O [REDACTED] weg [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 22. April 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Bey-
er, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt am
Main vom 6. Juli 1961 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges
zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer des im Grundbuch von F [REDACTED] / M [REDACTED] Bezirk [REDACTED], Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundstücks Flur [REDACTED], Parzelle [REDACTED]. Dieses Grundstück enteignete die Beklagte, die Gelände für ein an der Se [REDACTED] I [REDACTED] Straße zu errichtendes Krankenhaus benötigte, durch Beschluß vom 18. Februar 1957, zugestellt am 2. März 1957. Als Entschädigung für das insgesamt 1 191 qm große Grundstück setzte sie einen Betrag von 5 944 DM fest, und zwar für 590 qm Bruttobauland (Vordergelände) 6 DM je qm = 3 540 DM, und für 601 qm Bruttobauland (Hintergelände) 4 DM je qm = 2 404 DM. Einen hiergegen von den Klägern eingelegten Einspruch wies sie durch Bescheid vom 30. Dezember 1957, zugestellt am 28. Januar 1958, zurück.

Mit der am 24. Februar 1958 eingereichten und am 3. März 1958 zugestellten Klage haben die Kläger eine Entschädigung von mindestens 12 DM je qm begehrt und hierzu vorgetragen: Die ihnen zugebilligte Entschädigung sei unangemessen niedrig. Für den Zeitpunkt der Enteignung sei ein Verkehrswert der Grundstücke von mindestens 12 DM je qm anzunehmen; denn schon im Rahmen eines im Jahre 1905 durchgeführten Umlegungsverfahrens sei das fragliche Gebiet mit 12 Mark je qm bewertet worden. Auch habe für unmittelbar benachbartes Gelände eine Wohnungsbaugesellschaft einen qm-Preis von 15 DM gezahlt, während für das gleiche Gelände im Baugebiet an der Se [REDACTED] I [REDACTED] Straße sogar 18 DM je qm geboten worden seien. Sei mithin für das enteignete Grundstück zum 2. März 1957 ein Verkehrswert von 12 DM je qm = 14 292 DM anzunehmen, so sei die beklagte St [REDACTED], die mit 5 944 DM um 8 348 DM hinter dem wahren Grundstückswert zurückgeblieben sei, zur Nachzahlung dieses Betrages verpflichtet. Die Kläger haben



daher beantragt, die beklagte St. [REDACTED] zur Zahlung eines in das Ermessen des Gerichts zu stellenden Geldbetrages, mindestens jedoch zur Zahlung von 8.348 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die beklagte St. [REDACTED] hat um Klageabweisung gebeten. Sie hat hierzu vorgetragen; Das enteignete Grundstück liege nur etwa zur Hälfte in dem als Baugebiet B II O (zweigeschossige Bauweise) ausgewiesenen Gelände. Zwar sei in diesem Gelände eine höhere Bebauung zugelassen worden, dies sei aber für die Frage der den Klägern zuzubilligenden Entschädigung unerheblich, da auf Grund des hessischen Aufbaugesetzes nach dem 17. Oktober 1936 eingetretene Werterhöhungen, die durch die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung oder die Aussicht hierauf entstanden seien, unberücksichtigt bleiben müßten. Die zugebilligte Entschädigung entspräche daher nicht nur dem höchstzulässigen Preis, sondern auch dem Verkehrswert des Grundstücks.

Das Landgericht hat seiner Entscheidung für den Zeitpunkt der Enteignung (März 1957) einen Quadratmeterpreis von 11,11 DM für das 590 qm große Vordergelände und von 7,40 DM für das 601 qm große Hintergelände zugrundegelegt und ist zu dem Ergebnis gelangt, daß die beklagte St. [REDACTED] mit der von ihr zugebilligten Entschädigung hinter dem wirklichen Verkehrswert des Grundstücks um 46% zurückgeblieben sei. Für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (4. Februar 1960) hat es einen Quadratmeterpreis von 12,07 DM und 8,05 DM je qm angenommen, ist somit zu einem Verkehrswert für diesen Zeitpunkt von 7 123,60 DM + 4 838,05 = 11 961,65 DM gekommen und hat die beklagte St. [REDACTED] unter Abweisung der Klage im übrigen zur Zahlung von 46 % dieses Betrages, das sind 5 500,98 DM, nebst Zinsen verurteilt.

Gegen das landgerichtliche Urteil haben die beklagte St. Berufung und die Kläger Anschlußberufung eingelegt.

Die beklagte Stadt hat das landgerichtliche Urteil nur insoweit angegriffen, als sie zur Zahlung von mehr als 2 289 DM, nämlich weiterer 3 211,98 DM verurteilt worden ist. Sie hat hierzu vorggetragen: In dem vorläufigen Baugebietsplan 1938 und auch in dem 1956 von den städtischen Körperschaften beschlossenen und am 12. April 1959 nach Bestätigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam gewordenen endgültigen Bauleitplan, der die Baugrenze noch etwas weiter südlich vortragt habe, sei das außerhalb der 40 m-Zone (gerechnet von der Se. Straße ab) liegende Hintergelände (601 qm) zum unbebaubaren Außengebiet erklärt worden. Dieser außerhalb der Bauzone liegende Teil des enteigneten Grundstücks könne nicht als Bauland bewertet werden. Es handele sich allenfalls um sog. "Bauerwartungsland", das nur nach seiner derzeitigen Nutzung zu bewerten sei. Nur der Baugebietsplan biete die Grundlage für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, und eine Bebauungsmöglichkeit setze das Vorhandensein von Straßenfluchtlinien sowie die Festsetzung von Baufluchtlinien voraus.

Für das Land innerhalb der 40 m-Zone hätten nur 10,20 DM und für den außerhalb liegenden Teil nur $\frac{2}{3}$ hiervon, d.h. nur 6,80 DM je qm angesetzt werden dürfen, so daß entgegen der Annahme des Landgerichts die beklagte St. nicht mit 46 %, sondern nur mit 41 % hinter dem wirklichen Verkehrswert des enteigneten Grundstückes zurückgeblieben sei. Statt der zugesprochenen 5 500,98 DM hätte das Landgericht nur 2 289 DM zuerkennen dürfen.

Diesen von ihr errechneten Mehrbetrag in Höhe von 2 289 DM hat die beklagte Stadt am 26. August 1960 den Klägern nachgezahlt.

In der Berufungsinstanz hat die beklagte St. [REDACTED] beantragt, unter Zurückweisung der Berufung der Kläger und unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage insoweit abzuweisen, als die beklagte St. [REDACTED] durch das Landgericht verurteilt ist, über den Betrag von 2 289 DM hinaus weitere 3 211,98 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Demgegenüber haben die Kläger beantragt, die beklagte St. [REDACTED] unter Zurückweisung ihrer Berufung zu verurteilen, anstelle der vom Landgericht zuerkannten Zusatzentschädigung von 5 500,98 DM an die Kläger eine Zusatzentschädigung von 13 259,22 DM abzüglich am 26. August 1960 gezahlter 2 289 DM nebst Zinsen zu zahlen. Zur Begründung haben sie hierzu vorgebracht: Nach dem angefochtenen Urteil sei die beklagte St. [REDACTED] ihnen zur Nachzahlung einer Zusatzentschädigung von 5 500,98 DM verpflichtet gewesen. Davon habe sie jedoch am 26. August 1960 nur einen Teilbetrag von 2 289,-- DM, d.h. nur 41,61 % gezahlt. Sie müsse ihnen daher noch rund 58 % nachzahlen, d.h. 58 % des derzeitigen mittlerweile gestiegenen Grundstückswertes von 25 203 DM abzüglich der Grundentschädigung von 5 944.-DM = 10 970,22 DM anstelle der ihnen von dem Landgericht zuerkannten 5 500,98 DM.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der beklagten Stadt zurückgewiesen. Auf die Anschlußberufung der Kläger hat es unter Abweisung dieser Berufung im übrigen die beklagte St. [REDACTED] verurteilt, an die Kläger über die ihnen durch die beklagte St. [REDACTED] zugebilligten 5 944 DM und die von dieser am 26. August 1960 weiterhin gezahlten 2 289 DM hinaus weitere 7 225,70 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Mit der Revision verfolgt die beklagte St. [REDACTED] ihren in der Berufungsinstanz gestellten Antrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Die Revision greift mit der ihr gegebenen Begründung das Berufungsurteil insoweit an, als das Berufungsgericht den außerhalb der Bauzonengrenze und der 40 m-Zone liegenden Teil des enteigneten Grundstücks (601 qm) als Bauland bewertet hat.

Dieser Bewertung liegen folgende Erwägungen des Berufungsgerichts zugrunde: Es sei keineswegs zu verkennen, daß nach § 5 des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 - Hess-AufbG- (GVBl S. 139) der Baugebietsplan die Grundlage für die Ausnutzung eines Grundstückes bilde, und auch nicht zu übersehen, daß nach § 8 aaO das Vorhandensein von Straßenfluchtlinien sowie die Festsetzung von Baufluchtlinien Voraussetzung für die Bebaubarkeit von Grundstücken sei, die für einen Teil des hier in Frage stehenden Grundstücks nicht gegeben sei. Diese formellen Voraussetzungen der Bebaubarkeit seien jedoch für die Frage der Angemessenheit einer zu gewährenden Enteignungsentschädigung keine uneingeschränkt gültigen Kriterien. Es sei durchaus denkbar, daß ein Grundstück durch einen Baugebietsplan als Bauland ausgewiesen werde und auch Fluchtlinien vorhanden seien, rechtliche Bedenken also gegen die Bebauung nicht beständen, jedoch tatsächliche Umstände vorlägen, die eine Bebauung Jahrzehnte hindurch verhindert hätten und auch in absehbarer Zeit nicht erwarten ließen. Ein in einem solchen Gelände liegendes Grundstück als Bauland zu bewerten, würde zur Zuerkennung eines Entschädigungsbetrages führen, der den für die Ermittlung des Verkehrswertes maßgeblichen tatsächlichen Gegebenheiten in keiner Weise Rechnung trage. Umgekehrt werde erfahrungsgemäß bei Grundstücksverkäufen der Erwerber eines im Baugebietsplan nicht als Bauland ausgewiesenen Grundstücks zur Zahlung des für Bauland gültigen Preises dann bereit sein, wenn er entweder mit der in absehbarer Zeit zu erwartenden

Einbeziehung des Grundstückes in das durch den Baugebietsplan ausgewiesene Baugebiet oder auch ohne eine solche Einbeziehung gleichwohl ernstlich mit der Möglichkeit einer Bebauung im Wege eines rechtlich zulässigen Dispenses rechnen könne.

Im vorliegenden Falle hätten im Enteignungszeitpunkt für einen Erwerber genügend Gründe vorgelegen, die ihn zu der Annahme hätten berechtigen können, daß in nächster Zeit mit der Möglichkeit einer tatsächlichen baulichen Ausnutzung auch des außerhalb der Bauzonengrenze liegenden Teils des Grundstückes zu rechnen wäre. Einen dieser Gründe habe die beklagte St. selbst geschaffen, und zwar durch die Art und Weise ihrer Behandlung des unmittelbar benachbarten Baugebietes. Denn dieses sei durch den Baugebietsplan von 1938 als Baugebiet B II 0 bezeichnet worden. Obgleich in einem solchen Gebiet nur zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise hätten errichtet werden dürfen, seien tatsächlich aber dort fünfgeschossige Wohnblocks erstellt worden, ohne daß zunächst eine Umstufung des Baugebietes B II 0 erfolgt wäre. Nach der zutreffenden Auffassung des Sachverständigen habe sich innerhalb des Baugebietes die Bautätigkeit in Richtung auf die Bauzonengrenze bis zum Enteignungszeitpunkt derart gesteigert, daß bei normaler Weiterentwicklung ab diesem Zeitpunkt in nächster Zeit die Bebauung mit Wohnsiedlungshäusern die alte Bauzonengrenze nicht nur erreicht, sondern wesentlich überschritten hätte. Es sei daher der Auffassung des Landgerichtes zuzustimmen, daß die tatsächlichen Gegebenheiten im Zeitpunkt der Enteignung die einheitliche Bewertung des Gesamtgrundstückes als Brutto-Bauland durchaus zu rechtfertigen vermögen.

Das Landgericht hatte seiner Auffassung wie folgt Ausdruck gegeben: Bei der für die Bewertung anzustellenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise sei darauf abzustellen, in

welcher Weise ein Privatkäufer wegen der tatsächlich möglichen Nutzung unter Ausschöpfung aller rechtlich erreichbaren Genehmigungen diese bedingte Nutzungsfähigkeit honoriert hätte. Nach den vom Sachverständigen getroffenen tatsächlichen Feststellungen über das Tempo und den Umfang der Bauentwicklung in Verbindung mit den Verkehrsverhältnissen und den Bebauungsmöglichkeiten sei die Kammer überzeugt, daß ohne den Krankenhausneubau die Bauzonengrenze in kurzer Zeit überschritten und daß insbesondere an der Se [REDACTED] I [REDACTED]straße in gleicher Höhe wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite gebaut worden wäre. Diese Umstände rechtfertigten eine einheitliche Beurteilung des Grundstücks als Bruttobauland, wie es die Beklagte übrigens im Enteignungsbeschuß vom 18. Februar 1957 selbst getan habe. Im vorliegenden Fall sei die Einstufung in Baugebiet B II O erst 1938 erfolgt. Nach der durch den Krieg und den Währungsverfall bedingten Zwangspause habe alsbald eine rasche, die durch die Einstufung gezogene Grenze sprengende Bebauung eingesetzt, die eine Prognose zumindest bezüglich des unmittelbar an die Bauzonengrenze reichenden Geländes erlaube. Es unterliege keinen rechtlichen Bedenken, daß das Grundstück der Kläger ohne die Enteignungsmaßnahmen der beklagten St [REDACTED] an der allgemeinen Preisentwicklung teilgenommen hätte. Das Grundstück der Kläger sei jedoch unterschiedlich zu bewerten, je nachdem, ob es in der 40 m-Zone an der So [REDACTED] I [REDACTED]straße oder dahinter liege. Zwar könne je nach der vorgesehenen Bauweise, insbesondere bei moderner, aufgelockerter Bebauung, eine einheitliche Bewertung angebracht sein. Hier dagegen habe die Lage unmittelbar an der So [REDACTED] I [REDACTED]straße, wie durch die derzeitige Bebauung bestätigt werde, eine dichtere und höhere Bebauung und damit eine höhere Ausnutzung des Geländes als auf der Fläche hinter der 40 m-Zone geboten, was eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland rechtfertige, wie es die Beklagte im Enteignungsbeschuß getan habe.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe zu Unrecht den außerhalb der Bauzonengrenze liegenden Teil des enteigneten Grundstücks als Bauland bewertet, da dies dem Baugebietsplan widerspreche und auch die Voraussetzung der Festsetzung von Straßenflucht- und Baufluchtlinien fehle, bleibt erfolglos.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Grund und Boden ist oft schwierig, und der Richter ist deshalb bei der Festsetzung der Entschädigung weithin - gegebenenfalls unter Beihilfe dazu berufener Stellen - auf Schätzungen angewiesen. Diesen Schwierigkeiten trägt die Vorschrift des § 287 ZPO Rechnung (BGHZ 29, 217). Sie stellt den Tatrichter besonders frei und gewährt ihm einen großen Spielraum. Hat er sich bei der Schätzung der Mithilfe eines Sachverständigen bedient, dann braucht er nicht zu den einzelnen Punkten des Gutachtens ausdrücklich Stellung zu nehmen und ist auch nicht genötigt, im Rahmen des § 287 ZPO jeden einzelnen Angriff der Parteien ausdrücklich zu bescheiden. Es genügt, wenn er dem Gutachten unter Hervorhebung der wesentlichen Angaben beitrifft und damit zum Ausdruck bringt, auf welchen tatsächlichen Grundlagen seine Schätzung beruht. Hat der Tatrichter aber in dieser Weise die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgründen dargelegt, dann sind der Nachprüfung in der Revisionsinstanz enge Grenzen gezogen, und das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Festsetzung der Entschädigung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche Tatsachen außer acht gelassen oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63).

Fehler dieser Art lassen sich jedoch bei der vom Berurungsgericht vorgenommenen Schätzung nicht feststellen, insbesondere kann nicht angenommen werden, daß seine Bewertung des Teiles des enteigneten Grundstücks, der außerhalb des im Baugebietsplan als Baugebiet ausgewiesenen Geländes liegt, als Bauland auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht. Die Frage, ob sich nach der Verkehrsauffassung die Bebauung auf ein noch landwirtschaftlich genutztes Grundstück in absehbarer Zeit erstrecken wird und bereits von einer preiserhöhenden Auswirkung gesprochen werden kann, hängt zwar wesentlich von der gemeindlichen Bauplanung ab, wird aber nicht ausschließlich von dieser bestimmt.

Sicherlich ist nicht zu übersehen, daß die Dispositionen der Planung in sehr maßgeblicher Weise die Qualität eines Grundstückes beeinflussen können. Die Erfahrung zeigt, daß städtebauliche Planungen gewöhnliche landwirtschaftliche Grundstücke unvorhergesehen zu wertvollem Bauland machen können und umgekehrt. Dies darf aber nicht dazu führen, die Planung, wie die Revision es will, ausschließlich als Bestimmungsfaktor für eine zu erwartende Bebauung anzusehen. Maßgeblich bleiben weitgehend die natürlichen Bedürfnisse und die natürliche Entwicklung, und es ist möglich, daß die örtliche Planung den natürlichen Bedürfnissen und der natürlichen Entwicklung nachhinkt oder sie gar aus anderen im allgemeinen Interesse liegenden Gesichtspunkten abschneidet.

Darin, daß ein Teil des enteigneten Grundstücks in den Baugebietsplänen von 1938 und 1956 nicht als Bauland ausgewiesen gewesen ist, könnte zwar eine Abschneidung der natürlichen Entwicklung aus (durchaus zulässigen) Planungsgründen gesehen werden. Dies besagt aber entgegen der Ansicht der Revision keineswegs, daß damit dies Gelände grundsätzlich nicht mehr

hat bebaut werden können, eine Bebauungsaussicht also nicht mehr bestanden habe.

Wie die beklagte St. selbst ausführt, hat es sich bei dem Baugebietsplan von 1938 und bei dem Baugebietsplan von 1956, in dem die Bebauungsgrenze noch weiter südlich verlegt worden sein soll, um vorbereitende Bauleitpläne gehandelt, und der Baugebietsplan von 1956 ist erst am 12. April 1959 - als nach der Enteignung im März 1957 - nach Bestätigung durch die Aufsichtsbehörde zum rechtsverbindlichen endgültigen Bauleitplan geworden.

Nach dem Hessischen Aufbaugesetz kommt aber der Aufstellung der "vorbereitenden Pläne" eine rechtsverbindliche Wirkung nicht zu. Erst der endgültige "Fluchtlinienplan" und "Bebauungsplan" sind die rechtsverbindliche Darstellung und Feststellung der endgültigen Bauleitplanung. Nur die Wirkungen dieser endgültigen Pläne sind im Hessischen Aufbaugesetz (§ 8 Abs. 4, 5 und 7) näher geregelt.

Selbst eine "förmliche" Aufstellung der Baugebietspläne, die das hier fragliche Gelände zum unbebaubaren Außengebiet erklärte, hätte nichts daran geändert, daß es sich dabei immer noch um eine unverbindliche Vorplanung gehandelt hat. Auch nach der Aufstellung der Baugebietspläne stand in keiner Weise fest, daß diese Planung "rechtsverbindlich" werden würde. Eine Abänderung oder Aufhebung der vorbereitenden Bauleitpläne ist jederzeit möglich. So bestimmt auch § 8 Abs. 7 HessAufbG, daß für die Änderung von Bauleitplänen dasselbe Verfahren wie für die Aufstellung anzuwenden ist, und bringt hiermit die jederzeitige Abänderungsmöglichkeit zum Ausdruck.

Dies zeigt, daß die Baugebietspläne von 1938 und 1956 noch nicht die Annahme rechtfertigen konnten, daß ihrem Inhalt entsprechend endgültig verfahren werden würde. Auch wenn die Pläne einen Teil des hier enteigneten Grundstücks als un-

bebaubares Außengebiet auswiesen, war noch nicht die Annahme gerechtfertigt, eine Bebauungsaussicht sei für das Grundstück ausgeschlossen. Da erfahrungsgemäß insbesondere in der Nähe der großen Städte und Industriegebiete Grundstücke häufig eine Umstufung erfahren und aus den Grünflächen, Landschaftsschutzgebieten und dergleichen herausgenommen werden, ja selbst ein Bauverbot Ausnahmegenehmigungen als möglich erscheinen lassen kann und daher nicht schlechthin ausreicht, einem Grundstück Bebauungsaussichten abzusprechen (BGH in WM 1960, 71, 73 = VerwRspr. 12 Nr. 177; BVerwG in NJW 1959, 1649), ist es durchaus denkbar, daß der allgemeine Grundstücksverkehr unter Berücksichtigung dieser Umstände dem hier in Rede stehenden Teil des Grundstückes auch trotz seiner Ausweisung als unbebaubares Außengebiet einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert als Bauland zubilligt hat.

Es läßt sich auch nicht etwa sagen, daß die Ausweisung des enteigneten Teils des Grundstückes in den Baugebietsplänen als unbebaubares Außengelände lediglich der Ausdruck der Situationsgebundenheit des Grundstückes war, also im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums lag (vgl. BGHZ 6, 270, 280; 15, 268, 271; 30, 338, 340). Die Baugebietspläne machten nicht die Grenzen deutlich, die dem Eigentum auf Grund seiner Lage ohnehin gesetzt waren, sondern sie trafen lediglich Vorsorge für eine künftige Entwicklung.

Was zunächst den Baugebietsplan 1938 anbetrifft, so rechtfertigen die tatsächlichen Feststellungen, die die Vorderrichte im Zusammenhang mit dem vorliegenden Sachverständigen-gutachten getroffen haben, ohne weiteres die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß dieser Baugebietsplan, auch wenn das hier in Rede stehende Teil des enteigneten Grundstückes in ihm nicht als Baugebiet, sondern als unbebaubares Außengebiet ausgewiesen war, nicht die Entwicklung dieses Geländes

zum Bauland ausgeschlossen habe.

Dem steht auch nicht die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl I 104) entgegen. Diese, erst durch § 186 Abs. 1 Ziff. 16 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341) außer Kraft gesetzte Vorschrift bestimmte in ihrem § 3 Abs. 1, für bauliche Anlagen, die außerhalb von Baugebieten ausgeführt werden sollen, solle die baupolizeiliche Genehmigung versagt werden, wenn ihre Ausführung der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes oder einer ordnungsgemäßen Bebauung zuwiderlaufen würde. Nach Abs. 2 galt das namentlich für bauliche Anlagen, deren Ausführung Bedenken begegnete, weil sie unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen, Schulversorgung, Polizei- oder Feuerschutz oder ähnliches erfordern würde. Nach den getroffenen Feststellungen über das Tempo und den Umfang der Bauentwicklung in Verbindung mit den Verkehrsverhältnissen und den Bebauungsmöglichkeiten bestand auch für den allgemeinen Grundstücksverkehr keine Veranlassung, in der Verordnung vom 18. Februar 1936, zumindest bis zum Erlass des Baugebietsplanes 1956, ein Hindernis dafür zu sehen, daß die Bauzonengrenze in kurzer Zeit überschritten werden würde.

Ob der Baugebietsplan 1956 andere Auswirkungen zur Folge gehabt hat, kann dahinstehen. Es liegt nahe, daß dieser Baugebietsplan bereits erkennen ließ, daß er zu einer verbindlichen Planung führen werde, wofür der Umstand spricht, daß er bereits am 12. April 1959 rechtswirksam zum endgültigen Bauleitplan wurde, und daß er auch dem allgemeinen Grundstücksverkehr erkennbar, die natürliche Entwicklung abgeschnitten und sich damit qualitäts- und preismindernd auf den Verkehrswert des hier in Rede stehenden Teiles des enteigneten Grundstücks ausgewirkt hat. Selbst wenn dies zutrifft, ändert

es nichts an der Rechtslage. Wird durch eine vorbereitende Planung, wie sie hier der Baugebietsplan 1956 darstellt, die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit eines Grundstückes tatsächlich gemindert und kommt es zu einer rechtsverbindlichen Auswirkung der vorbereitenden Planung, dann stellt sich die vorbereitende Planung als endgültige "Verwirkung" der späteren völligen Entziehung des Eigentums und damit als bereits endgültige, entschädigungspflichtige Teilenteignung dar. In diesem Falle ist die durch den vorbereitenden Baugebietsplan eingetretene Qualitätsminderung und die sich daraus ergebende Minderung des Verkehrswertes außer Betracht zu lassen und der Wert zugrunde zu legen, den das Grundstück zuvor hatte (BGHZ 31, 244, 251).

Im allgemeinen wird eine solche endgültige "Verwirkung" allerdings nur dann anzunehmen sein, wenn die vorbereitende Planung mit der endgültigen, rechtsverbindlichen Auswirkung in ursächlichem Zusammenhang steht, also gewissermaßen auf die später erfolgte völlige Enteignung hinzielt. Hier läßt der festgestellte Sachverhalt nicht erkennen, ob ein solcher ursächlicher Zusammenhang vorgelegen, ob also der Baugebietsplan 1956 bereits den Bau des Krankenhauses und die damit erforderliche Grundstücksenteignung im Auge gehabt hat. Aber der hier erkennende Senat hat in seinem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 13. Dezember 1962 - III ZR 164/61 - bereits ausgesprochen, es beständen keine Bedenken, eine solche endgültige "Verwirkung" auch dann anzunehmen, wenn zwar zwischen der vorbereitenden Planung und der späteren rechtsverbindlichen Auswirkung kein unmittelbarer Zusammenhang besteht, aber die Auswirkung dennoch im Endergebnis dieselbe wie bei einem unmittelbaren Zusammenhang ist.

Mithin ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, daß das Berufungsgericht im Hinblick auf die Baugebietspläne 1938 und 1956

1956 bei seiner Wertschätzung grundsätzlich fehlerhafte Erwägungen angestellt oder gegen Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verstoßen hat.

3.) Nicht zutreffend ist auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe bei seiner Wertbemessung erhebliches Vorbringen der beklagten Stadt außer acht gelassen. Die Revision verweist hierbei auf folgende Vorträge der beklagten Stadt: Die Baugebiete Bo und Se hätten nach städtebaulichen Grundsätzen niemals als Baugebiet vereinigt werden dürfen, sondern zwischen ihnen habe ein unbebauter Grüngürtel erhalten bleiben müssen, zu dem das enteignete Grundstück gehört habe. Dies habe die städtischen Körperschaften veranlaßt, den Baugebietsplan wie geschehen festzusetzen, und um dieses städtebaulichen Prinzips willen sei die Bebauungsgrenze gegenüber 1938 im Jahre 1956 sogar noch ein beträchtliches Stück weiter südlich verlegt worden (Schriftsatz vom 27. Januar 1960 S. 3 und 4 oben). Die städtebauliche Planung habe zielbewußte Bedeutung gehabt. Die Grenze des Baugebietes in diesem Bereich habe ganz grundsätzliche Bedeutung gehabt, so daß es nicht nur willkürlich sei, sondern zu den im Interesse der Bevölkerung mit diesen planerischen Festlegungen verfolgten Absichten im krassen Widerspruch stünde, wenn man die rechtswirksame festgesetzte Bebauungsgrenze als nicht vorhanden betrachten wollte (Berufungsbegründung unter II S. 3 ff und Schriftsatz vom 27. August 1960 S. 2 ff). Durch die im Jahre 1956 von den städtischen Körperschaften aufgestellten und am 12. April 1959 von der Aufsichtsbehörde genehmigten und damit rechtswirksam gewordenen endgültigen Bauleitpläne sei das fragliche Gelände unverändert zum unbebaubaren Außengebiet (Grünfläche) erklärt worden (Schriftsatz vom 8. Mai 1961).

Unrichtig ist bei diesem Vorbringen der Revision zunächst, daß zur Zeit der Enteignung (März 1957) bereits ein rechtsverbindlich festgesetzter Bauleitplan vorgelegen habe, der als nicht vorhanden betrachtet worden sei. Zur Zeit der Enteignung bestanden nach dem eigenen Vortrag der beklagten Stadt nur die vorbereitenden Bauleitpläne von 1938 und 1956, und der letztere wurde erst am 12. April 1959, also nach der im März 1957 erfolgten Enteignung, zum rechtsverbindlichen, endgültigen Bauleitplan.

Das Berufungsgericht hat sich mit der Bedeutung der vorbereitenden Bauleitpläne auseinandergesetzt. Es hat in seine Erwägungen sogar ausdrücklich die §§ 5 und 8 HessAufbG hineingezogen und in diesem Zusammenhang ausgeführt: Lügen besondere Umstände vor, die die Annahme der Möglichkeit einer alsbaldigen Bebauung eines durch die Pläne nicht als Bauland ausgewiesenen Grundstückes rechtfertigten, dann werde allerdings auch mit Sicherheit mit einer entsprechenden Änderung der Pläne zu rechnen sein, da anzunehmen sei, daß die zuständigen Stellen es regelmäßig nicht verabsäumen werden, die Pläne mit den von ihnen selbst geschaffenen oder doch zumindest gebilligten tatsächlichen Gegebenheiten in Einklang zu bringen. Darauf jedoch, ob sich eine dahingehende und im Enteignungszeitpunkt bestehende Annahme als objektiv berechtigt oder unbegründet erweise, komme es nicht an, da im Falle der Veräußerung eines Grundstückes der Kaufpreis regelmäßig durch die subjektiven Vorstellungen des Bewerbers bestimmt werde, die er hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstückes bei Abschluß des Kaufvertrages mit ihm verbinde und nach den Erfahrungen des täglichen Lebens mit ihnen zu verbinden berechtigt sei. Im vorliegenden Falle hätten im Enteignungszeitpunkt für einen Erwerber genügend Gründe vorgelegen, die ihn zu der Annahme hätten berechtigen können, daß in nächster Zeit mit

der Möglichkeit einer tatsächlichen baulichen Ausnutzbarkeit auch des außerhalb der Bauzonengrenze liegenden Teils des Grundstücks zu rechnen sei.

Diese Erwägungen lassen einen Rechtsfehler nicht erkennen und zeigen, daß es auf das angeblich unbeachtet gelassene Vorbringen der beklagten St. entscheidungserheblich gar nicht angekommen ist. Ganz abgesehen hiervon war das Berufungsgericht im Rahmen des § 287 ZPO auch nicht einmal genötigt, sich mit dem Vorbringen der beklagten St. im einzelnen auseinanderzusetzen. Es genügte, wenn es dem Gutachten des Sachverständigen Wa. unter Hervorhebung der wesentlichen Angaben beitrug und damit zum Ausdruck brachte, auf welchen tatsächlichen Grundlagen seine Schätzung beruht. Das hat es in hinreichendem Maße getan.

4.) Erfolglos bleibt schließlich auch die Rüge der Revision, es sei nicht schlüssig, wenn das Berufungsgericht sich zur Unterstützung seiner Auffassung darauf berufen habe, daß im Enteignungsbeschluß der beklagten St. selbst auch der außerhalb der Bauzonengrenze liegende Grundstücksteil als "Bruttobauland" bezeichnet worden sei. Das Berufungsgericht hätte sich mit dem Vortrag der beklagten St. (Schriftsatz vom 27. Januar auseinanderzusetzen müssen, wonach es sich um formularmäßige Bescheide in einer größeren Anzahl von Fällen gehandelt habe und das Wort "Bruttobauland" in vorliegendem Falle nur versehentlich nicht gestrichen worden sei.

Wie die Revision selbst sagt, hat das Berufungsgericht diesen Gesichtspunkt nur zur Unterstützung seiner Auffassung herangezogen. Die Auffassung des Berufungsgerichtes wird aber bereits von seinen Haupterwägungen getragen, so daß es auf diesen unterstützend herangezogenen Gesichtspunkt nicht an-

kommt und das Berufungsgericht allenfalls für die Entscheidung unerhebliches Vorbringen der beklagten St. außer acht gelassen hat.

5.) Auch im übrigen läßt das Berufungsurteil Rechtsfehler nicht erkennen.

Das Landgericht hat die weitere Entschädigung den Klägern unter Anwendung der vom erkennenden Senat hierfür entwickelten Grundsätze (EGHZ 25, 225, 230; 26, 373, 377) zugesprochen. Obwohl das Berufungsgericht die vom Landgericht den Klägern zugesprochene weitere Entschädigung für richtig erachtet, ist es dennoch teilweise dem Anschlußberufungsantrag der Kläger gefolgt und ist zu einer anderen, den Klägern günstigeren Festsetzung der weiteren Entschädigung gekommen. Es ist dabei von dem vom Landgericht festgestellten Verkehrswert des geeigneten Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung ausgegangen, hat dann aber für die Berechnung der weiteren Entschädigung nicht wie das Landgericht auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht (4. Februar 1960), sondern auf den 26. August 1960, das ist der Zeitpunkt, in dem die beklagte St. weitere 2 289 DM an die Kläger bezahlt hat, und auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht abgestellt.

Damit hat das Berufungsgericht dem nach feststehender Rechtsprechung geltenden Grundsatz Rechnung getragen, daß der für die Berechnung der Enteignungsentschädigung maßgebliche Zeitpunkt sich nur im Blick auf den Zweck der Entschädigung festlegen läßt. Die Entschädigung soll dem Enteigneten für das auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße einen wirklichen Wertausgleich verschaffen. Deshalb ist, wie der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen hat (Kröner, die Eigentumsgarantie in der Recht-

sprechung des Bundesgerichtshofes, 1961, S. 74 u. 75 und die dort zitierte Rechtsprechung), für die Berechnung der Entschädigung in der Regel ein Zeitpunkt maßgebend, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe liegt. Da die Auszahlung im allgemeinen alsbald nach der Festsetzung der Entschädigung erfolgt und der Enteignete auch bei Nachprüfung dieser Entscheidung vielfach sofort darüber verfügen kann, hat die Rechtsprechung grundsätzlich den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses und im Falle einer früheren Besitzeinweisung mit tatsächlicher Besitznahme diesen Zeitpunkt für maßgebend erklärt. Dieser Zeitpunkt verschiebt sich regelmäßig auch dann nicht, wenn ein Beteiligter die im Verwaltungswege erfolgte Festsetzung der Entschädigung durch Klage anfechtet und die Nachprüfung im Prozeß ergibt, daß die angegriffene Festsetzung der Verwaltungsbehörde nicht zu beanstanden war oder nur unwesentlich zu niedrig lag. Etwas anderes gilt jedoch in Zeiten schwankender Preise, wenn die administrative Entschädigungsfestsetzung objektiv nicht unwesentlich zu niedrig gewesen ist. In einem derartigen Fall ist der Enteignete genötigt, um zu seinem Recht zu kommen, den Rechtsweg zu beschreiten mit der Folge, daß er den Differenzbetrag regelmäßig erheblich später erhält. Er kann sich dann bei steigenden Preisen nicht mehr einen gleichwertigen Ersatz beschaffen. In diesem Falle ist es daher hinsichtlich des Differenzbetrages bei der Wertberechnung auf den Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenvorhandlung abzustellen.

Der gleiche Grundsatz muß aber auch dann gelten, wenn bei richtiger administrativer Festsetzung der Enteignungsbegünstigte die Entschädigungsfestsetzung durch Klage anfechtet, die festgesetzte Entschädigung aber nicht oder nicht unwesentlich später zahlt. Wollte man es in diesem Falle auf den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses abstellen, so hätte es der Enteignungsbegünstigte in Zeiten

steigender Preise in der Hand, durch Rechtsmittteleinlegung eine für ihn zahlungsmäßig günstigere Stellung zu erreichen. Die administrativ festgesetzte Entschädigung bliebe zwar ziffernmäßig die gleiche, aber das schwankende Preisgefüge, jedenfalls bei steigenden Preisen, wie sie derzeit gegeben sind, könnte dem Enteignungsbegünstigten zu gute und der Enteignete erhielte nicht den wirklichen Wertausgleich. Wie die Rechtslage zu beurteilen wäre, wenn bei nicht oder nicht unwesentlich später gezahlter Entschädigung nicht der Enteignungsbegünstigte, sondern der Enteignete die Entschädigungsfestsetzung erfolglos anfecht, bedarf hier keiner Erörterung und kann daher offen bleiben.

In dem hier vorliegenden Fall hat nun zwar die beklagte St. als Enteignungsbegünstigte nicht die administrative Entschädigungsfestsetzung, sondern die landgerichtliche Entscheidung, angegriffen. Der erkennende Senat hat jedoch bereits in seinem Urteil vom 8. Juni 1959 - III ZR 66/58 - (BGHZ 30, 281, 284) ausgesprochen, daß für die Anfechtung der im Verwaltungswege vorgenommenen Festsetzung entwickelte Grundgesetz müsse auch für die Anfechtung gerichtlicher Entscheidungen im Entschädigungsverfahren gelten, da sonst in Zeiten mit nicht völlig feststehenden Preisen eine Partei Rechtsmittel einlegen könnte, um eine ziffernmäßig günstigere Festsetzung zu erlangen. Zwar ist in diesem Urteil dann noch weiter gesagt, in Zeiten schwankender Preise seien die Preisverhältnisse der letzten gerichtlichen Verhandlung des ersten Rechtszuges maßgebend, wenn ein Beteiligter gegen das im Ergebnis richtige erstinstanzliche Urteil ein Rechtsmittel einlegt. Der diese Entscheidung tragende Gedanke, nämlich die Einlegung eines erfolglosen Rechtsmittels dürfe nicht zu einer ziffernmäßig günstigeren Entschädigungsfestsetzung führen, zeigt jedoch, daß mit dem Wort "Beteiligter" nur der Enteignete gemeint ist, zumal in dem dort vorliegenden Fall nur von diesem das erfolglose Rechtsmittel eingelegt wor-

den war, und keine Veranlassung bestand, die Entscheidung auf den Fall auszudehnen, in dem erfolgloser Berufungsführer nicht der Enteignete, sondern der Enteignungsbegünstigte ist. Wollte man es auch in diesem Falle bei der Berechnung der weiteren Entschädigung auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung erster Instanz abstellen, dann wäre für den Enteignungsbegünstigten das erreicht, was gerade ausgeschlossen worden sollte, nämlich daß ein Beteiligter in Zeiten schwankender Preise durch die Einlegung eines erfolglosen Rechtsmittels in eine günstigere Position gelangt. Eine solche ungleichartige Behandlung des Enteigneten und des Enteignungsbegünstigten ist aber nicht gewollt und wäre auch nicht rechtens.

Hier hat die beklagte St. als Enteignungsbegünstigte Berufung eingelegt und ist mit ihr erfolglos geblieben. Die vom Landgericht den Klägern zuerkannte weitere Entschädigung hat die beklagte St. zu einem Teilbetrag erst nach geraumer Zeit und hinsichtlich des Restes überhaupt nicht bezahlt. Die Kläger haben sich, ohne das landgerichtliche Urteil in seinem Ergebnis anzugreifen, der Berufung der beklagten St. nur angeschlossen, um für die inzwischen erfolgte weitere Teilzahlung und die noch ausstehende Restausgleichssumme eine Gleichung an die inzwischen gestiegenen Grundstückspreise zu erreichen, wobei sie allerdings von einer nicht ganz zutreffenden Berechnung ausgegangen sind.

Die vom Berufungsgericht vorgenommene Abstellung hinsichtlich der erfolgten Teilzahlung von 2 289,--DM auf den Tag der Zahlung und hinsichtlich der noch zu zahlenden Restsumme auf den Zeitpunkt seiner letzten mündlichen Verhandlung trägt somit in zutreffender Weise dem Grundsatz Rechnung, daß die Entschädigung dem Enteigneten einen wirklichen Wertausgleich zu verschaffen hat.

Die Revision erweist sich mithin als unbegründet
und ist mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Steinle

Bundesrichter Dr. Hußla
ist beurlaubt und ortsab-
wesend; er ist an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Reinhardt

Dr. Pagondarm