

54
III ZR 167/60

Verkündet
am 27. November 1961
Fieser,
Justizangestellter
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 H [REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,

Beklagten, Berufungsklägerin,
Berufungsbeklagten,
Revisionsklägerin und
Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Karla Gerda A [REDACTED] geb. V [REDACTED] in D [REDACTED],
M [REDACTED] Str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte,
Berufungsklägerin,
Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 9. November 1961 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer,
Gähtgens und Schäfer

für Recht erkannt:

Die Revisionen beider Parteien gegen das Ur-
teil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Hamm (Westf.) vom 7. März 1960 werden zurückgewie-
sen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges tragen
die Beklagte 13/14 und die Klägerin 1/14.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Alleinerbin des im Laufe des Rechtsstreits am 28. Mai 1957 verstorbenen ursprünglichen Klägers, des Kaufmanns Felix Philipp V. in B. Felix V. war Eigentümer des im Grundbuch von H. Band Blatt 2 eingetragenen Grundstücks in der Gemarkung H. Flur, Flurstücke

277/40	391	qm	groß
276/40	53	"	"
267/40	<u>41</u>	"	"
	485	"	
266/40	<u>32</u>	"	"
	517	"	"

Das Grundstück liegt gegenüber dem Hauptbahnhof in H. an der Ecke Bahnhof-/Ebertstraße; es hat die Bezeichnung Bahnhofstraße 54; hat aber auch eine Front von 15 m zur Ebertstraße, die als eine Hauptgeschäftsstraße gilt.

Früher war es, mit Ausnahme des Flurstücks 266/40, mit einem 2 1/2 - 3-geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus bebaut, das Ende 1944 durch Fliegerangriff zerstört wurde. Heute ist das Anwesen ein geräumtes Trümmergrundstück. Das Flurstück 266/40 wurde im Jahre 1910 als Straßenbaufläche fortgeschrieben und 1926 als Gehweg ausgebaut.

Durch Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß des Enteignungskommissars des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen - Außenstelle Essen - vom 24. Juni 1954 ist das gesamte, von der beklagten Stadt für den Ausbau der Bahnhofstraße benötigte Grundstück zugunsten der Beklagten enteignet worden. Die dem Eigentümer zu zahlende Entschädigung wurde dabei auf insgesamt 118 500 DM festgesetzt. Der Beschluß stützt sich auf verschiedene lan-

- 3 -

desrechtlich geltende Enteignungsgesetze.

Die Parteien streiten über die Höhe der der Klägerin zustehenden Entschädigung. Deren Festsetzung entspricht einem die Enteignungsbehörde bindenden (§ 47 Abs.3 des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. April 1952, GVBl NW S.75, Aufbau-Beschluß des Entschädigungsausschusses beim Landesminister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau vom 19. Januar 1954, in welchem die Entschädigungssumme nach dem gemeinen Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses bemessen und der Grundstückswert durch Preisvergleich ermittelt worden war. Der Entschädigungsausschuß ist dabei für das Flurstück 266/40 zu einem Betrag von 50 DM, im übrigen zu einem Betrag von 240 DM pro qm gelangt; die auf dem Grundstück noch vorhandenen Gebäuderümmen hat er mit 500 DM bewertet.

Mit der Klage verlangt die Klägerin eine Erhöhung des ihr zugesprochenen Entschädigungsbetrages. Sie macht geltend: Die von dem Entschädigungsausschuß angeführten Vergleichsgrundstücke seien dem enteigneten weder gleichartig noch gleichwertig. Es handele sich bei ihnen nur um Reihengrundstücke abseits vom Verkehrszentrum mit bedeutend geringeren Bodenwerten. Aus dem gleichen Grunde sei auch das am nächsten liegende und vom Entschädigungsausschuß besonders beachtete Grundstück Bahnhofstraße 57 zum Vergleich nicht geeignet. Die enteignete Grundfläche liege, im Gegensatz zu den anderen Grundstücken, nicht nur mit einer Länge von 31 m an der Bahnhofstraße, sondern - was für den Wert des Grundstücks wesentlich sei - außerdem mit einer Länge von 15 m an der verkehrs- und geschäftsbegünstigten Ebertstraße, unmittelbar gegenüber dem Bahnhofsvorplatz und an der Straßenbahnhaltestelle.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Diese Lage sei mit dem vom Entschädigungsausschuß anerkannten Zuschlag von annähernd 10% zu dem verglichenen Preis des Grundstücks Bahnhofstraße 57 nicht hinreichend berücksichtigt. Zudem seien die Vergleichsgrundstücke vor Aufhebung des Preisstops, und zwar fast nur an die Beklagte, verkauft worden. Unter diesen Umständen könne der Bodenwert des enteigneten Grundstücks nicht durch Preisvergleich, sondern nur auf Grund einer Ermittlung des Ertragswertes festgestellt werden.

Die Klägerin errechnet für 485 qm des enteigneten Grundstücks einen Bodenpreis von 828 DM je qm. Sie hat mit der Klage zunächst einen Teilbetrag von 62 950 DM nebst Zinsen geltend gemacht und ist dabei für die gesamte Grundstücksfläche mit 517 qm von 350 DM Bodenwert je qm ausgegangen; die Trümmerreste bewertet sie mit 500 DM. Unter Erweiterung dieses Klagebegehrens hat die Klägerin schließlich über den im Beschluß vom 24. Juni 1954 zugesprochenen Betrag hinaus die Zahlung eines weiteren Teilbetrages von 86 900 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 24. Juni 1954 verlangt.

Sie stützt diesen Anspruch hilfsweise auch darauf, daß das Grundstück - unstreitig - schon seit dem Jahre 1945 einer Bausperre unterworfen und somit nicht nutzbar gewesen sei.

Die Beklagte hält das vom Entschädigungsausschuß angewandte Bewertungsverfahren für richtig und die dort ermittelte Entschädigung nicht für zu niedrig bemessen. Für den seitherigen Nutzungsausfall könne die Klägerin eine Entschädigung nicht verlangen.

Das Landgericht hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, in welchem der Grundstückswert sowohl auf Grund einer Ertragsrechnung als auch anhand

von Vergleichspreisen ermittelt wurde, der Klägerin unter Zugrundelegung eines Wertes von 295 DM je qm für das ehemals bebaute Grundstück einen weiteren Betrag von 26 175 DM nebst Zinsen zugesprochen; im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Das Berufungsgericht hat nach erneuter Zuziehung eines Sachverständigen, welcher den Bodenwert aus einer Errechnung des Ertragswertes herleitet, die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat es den noch zu zahlenden Entschädigungsbetrag auf 80 000 DM nebst 4 % Zinsen aus 66 900 DM seit dem 24. Juni 1954 und aus weiteren 13 100 DM seit dem 17. Dezember 1959 heraufgesetzt. Im übrigen hat es auch die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Gegen das Berufungsurteil wenden sich beide Parteien, die mit ihren Rechtsmitteln ihr seitheriges Prozeßbegehren weiter verfolgen, wobei die Klägerin Zinsen aus dem noch verlangten Restbetrag von 6 900 DM nur noch seit dem 17. Dezember 1959 geltend macht.

Die Beklagte begehrt mit ihrer Revision das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben und den Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision. Mit ihrer Anschlußrevision beantragt sie, das angefochtene Urteil insoweit aufzuheben, als die Klage abgewiesen worden ist, hilfsweise unter Aufhebung des Berufungsurteils und des ihm zugrundeliegenden Verfahrens den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit dem Beschluß des Entschädigungsausschusses vom 19. Januar 1954 und dem Urteil des Landgerichts davon aus, daß die Enteignungsentschädigung zunächst nach dem gemeinen Wert des enteigneten Grundstücks am 24. Juni 1954, dem Datum des Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschlusses, zu bemessen sei. Für diesen Zeitpunkt hat es den Wert der Grundstücksparzelle 266/40 mit 1 600 DM und den Wert der Trümmerreste mit 500 DM aus dem Beschluß vom 24. Juni 1954 übernommen. Den Wert des Grundstücks im übrigen beziffert es entsprechend dem von ihm eingeholten Sachverständigengutachten mit 183 000 DM.

Das Berufungsgericht setzt sich dabei insbesondere mit der Frage auseinander, welche Bewertungsmethode für die Ermittlung des Grundstückswertes anzuwenden sei. Es gelangt zu dem Ergebnis, daß zuverlässige Vergleichspreise nicht zur Verfügung stünden und deswegen - entsprechend der Auffassung des Sachverständigen - einer Ertragswertberechnung der Vorzug zu geben sei. Das hierauf gegründete Gutachten des Sachverständigen sei trotz der von den Parteien dagegen erhobenen Bedenken überzeugend.

Auf dieser Grundlage stellt das Berufungsgericht weiter fest, daß die im Beschluß vom 24. Juni 1954 festgesetzte Entschädigung um 66 900 DM zu niedrig bemessen worden sei und daß hinsichtlich dieses Betrages die bis zur letzten mündlichen Verhandlung eingetretene Steigerung der Grundstückspreise berücksichtigt werden müsse. Hierbei gelangt das Berufungsgericht zu einem Betrag von insgesamt 80 000 DM als noch geschuldete Entschädigung.

Die von der Klägerin noch erhobenen Ansprüche deswegen, weil das Grundstück schon vor der Enteignung

nicht habe behaut werden dürfen und somit nicht nutzbar gewesen sei, hält das Berufungsgericht für unbegründet, da nicht angenommen werden könne, daß dem Rechtsvorgänger der Klägerin ein Wiederaufbau in früherer Zeit wirtschaftlich möglich gewesen sei; dann aber sei auch nicht der Beweis zu erbringen, daß durch die Bausperre und die Festsetzung von Fluchtlinien ein Schaden entstanden sei.

2.) Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die dem Grundeigentümer zu gewährende Entschädigung dem gemeinen Wert des Grundstücks, d.h. dessen objektiven Verkaufs- und Tauschwert (vgl. BGHZ 26, 373) entsprechen müsse. In § 46 Abs. 2 Satz 2 AufbauG ist zwar bestimmt, daß der Berechnung der Entschädigung der Einheitswert des Grundstücks zugrunde zu legen sei. Nach Abs. 2 Satz 4 und 5 dieser Bestimmung ist jedoch dann, wenn der Einheitswert erheblich unter dem gemeinen Wert liegt, ein angemessener Zuschlag zu gewähren, wobei der gemeine Wert nicht überschritten werden darf. Damit ist eine Entschädigung in Höhe des gemeinen Grundstückswertes ausdrücklich zugelassen.

Dies kann aber, entgegen dem durch die Fassung der Bestimmung zunächst vermittelten Eindruck, nicht nur als Ausnahme, sondern muß vielmehr als die Regel angesehen werden. Nach § 46 Abs. 2 Satz 1 AufbauG steht die Regelung der Enteignungsentschädigung unter dem zwingenden und für die Auslegung der nachfolgenden Bestimmungen richtungsweisenden Grundsatz, daß die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist. Dies entspricht wörtlich dem Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG und macht deutlich, daß die im Aufbaugesetz getroffene Regelung sich der des Grundgesetzes anpassen und im gleichen Sinne verstanden werden will.

Hiernach ist die Entschädigung grundsätzlich nach dem gemeinen Wert des Grundstücks zu bemessen. Die Entschädigung ist dazu bestimmt, dem von der Enteignung Betroffenen einen Ausgleich für das Opfer zu bieten, das ihm durch den Eingriff in seine private Rechtssphäre abgefordert wird. Sie soll den Betroffenen in die Lage versetzen, sich ein Vermögensobjekt gleicher Art und Güte wieder zu beschaffen, was in der Regel nur mit einem Betrag möglich ist, welcher dem gemeinen Wert entspricht. Eine Entschädigung unter dem gemeinen Wert kann deshalb niemals als angemessen betrachtet werden, wenn keine besonderen Gründe eine Festsetzung unter dem gemeinen Wert im Einzelfall als erforderlich erscheinen lassen (vgl. dazu insbesondere BGHZ 6, 270, 293, 295). Diesem Grundsatz entsprechend ist auch für das nordrhein-westfälische Aufbaugesetz in der Regel der gemeine Grundstückswert maßgebend.

Mit Recht geht ferner das Berufungsgericht - ohne dies besonders zu erörtern - von den Preisverhältnissen im Zeitpunkt des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses aus. In § 46 Abs. 2 AufbauG ist allerdings als maßgebender Zeitpunkt der der Planfeststellung im Sinne des § 21 des Pr. Gesetzes über Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (GS S. 221) genannt. Es erscheint auch zweifelhaft, ob die vom Entschädigungsausschuß im Beschluß vom 19. Januar 1954 vertretene Ansicht richtig ist, daß anstelle des Zeitpunkts der Planfeststellung hier sinngemäß der Zeitpunkt des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses deswegen trete, weil ein anderer geeigneter Zeitpunkt für die Berechnung nicht gegeben sei und der Durchführungsplan als Fluchtlinienplan zwar an die Stelle des Planfeststellungsbeschlusses trete, aber vor dem Enteignungsverfahren liege. Der Durchführungsplan im Sinne der §§ 10 ff AufbauG (vgl. auch Art. 37 Abs. 3 der 1. Durchführungsverordnung hierzu vom 13. Juni 1950 - GV NW S. 95 -)

gilt gemäß § 44 Satz 5 AufbauG auch nach seiner förmlichen Feststellung nur als vorläufiger Plan im Sinne des § 15 des erwähnten Pr. Enteignungsgesetzes. Die Planfeststellung im Sinne des § 21 dieses Gesetzes ist damit nicht gleichzusetzen. Sie hat bereits die Verleihung des Rechts an den von der Enteignung Begünstigten, den Unternehmer, zum Gegenstand, den Vollzug der - im vorläufigen Plan vorgesehenen - Enteignung zu verlangen; die Enteignung erfolgt danach gemäß § 32 des Gesetzes. Unter diesen Umständen liegt es nahe, die in § 44 Satz 3 AufbauG vorgesehene Verleihung des Enteignungsrechts durch den Minister für Wiederaufbau der Planfeststellung gleichzusetzen. Es bedarf dies jedoch keiner weiteren Erörterung. Die Bestimmung des § 46 Abs. 2 Satz 2 AufbauG steht auch insoweit, als es sich um den für die Wertermittlung maßgebenden Zeitpunkt handelt, unter dem Grundsatz des § 46 Abs. 2 Satz 1 AufbauG, wonach die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bemessen ist. Der Zweck dieser Bestimmung erfordert es, in Zeiten schwankender Preise für die Bewertung des Grundstücks einen Zeitpunkt zu wählen, welcher der Auszahlung des Entschädigungsbetrages möglichst nahe liegt. Nur dann ist die Gewähr gegeben, daß der Betroffene sich mit dem Entschädigungsbetrag einen vollwertigen Ersatz für das entzogene Vermögensobjekt zu verschaffen vermag. Deswegen ist im Regelfall der Zeitpunkt entscheidend, in welchem der Entschädigungsfeststellungsbeschuß ergeht oder dem Betroffenen zugestellt wird. § 46 Abs. 2 Satz 2 AufbauG steht dem nicht entgegen. Wenn dort auf den Zeitpunkt der Planfeststellung abgehoben ist, so besagt dies nicht mehr, als daß dem Gesetz die Annahme zugrunde liegt die Wahl dieses Zeitpunktes werde im Regelfall einer gerechten Interessenabwägung im Sinne des Abs. 2 Satz 1 entsprechen (vgl. hierzu auch BGHZ 29, 217, 222). Dies wird auch immer dann der Fall sein, wenn in Zeiten nicht allzu großer Preisschwankungen die Festsetzung der Ent-

54

schädigung - und deren Auszahlung - der Planfeststellung alsbald nachfolgt. Wo dieser vom Gesetz als Regel unterstellte Fall jedoch nicht eintritt, entspricht es nicht dem Sinn und Zweck des Gesetzes, entgegen dem Grundsatz des Art.14 Abs.3 Satz 3 GG den von der Enteignung Betroffenen schlechter zu stellen. Vielmehr weicht dann die für einen solchen Fall nicht gedachte Bestimmung des § 46 Abs.2 Satz 2 AufbauG dem allgemeinen Grundsatz des Abs.2 Satz 1 und läßt der hiernach angemessenen Entschädigung nach dem Zeitpunkt des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses Raum. Es gelten hier die gleichen Rechtserwägungen, wie sie der erkennende Senat bereits für das braunschweigische Enteignungsgesetz vom 13.September 1867 (BGHZ 25, 225) und für das hessische Aufbaugesetz vom 25.Oktober 1948 (BGHZ 26, 373) in Fällen unrichtiger Festsetzung der Entschädigung eingehend dargelegt hat. Ob sich die Auszahlung der Entschädigung infolge unrichtiger oder infolge unterbliebener Festsetzung hinauszögert, bedeutet für den Betroffenen keinen sachlichen Unterschied. In einem wie dem anderen Fall muß sichergestellt werden, daß der Betroffene einen Entschädigungsbetrag erhält, welcher die Wiederbeschaffung eines dem entzogenen entsprechenden Vermögensobjekts jedenfalls ermöglicht.

Einer Erörterung der Frage, ob zwischen dem Zeitpunkt, welcher der Planfeststellung entspricht, und dem Zeitpunkt des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses Preisschwankungen zu verzeichnen waren, bedarf es unter diesen Umständen nicht. In jedem Fall war es gerechtfertigt, daß das Berufungsgericht von letzterem Zeitpunkt ausgegangen ist.

3.) Zu den Rügen der Revision der Beklagten ist zu bemerken:

Der gemeine Wert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstücks bei einer freien Veräußerung zu erzielen wäre (BGHZ 30, 281, 286). Diesen Wert, welcher sich in der Regel einer exakten Ermittlung entzieht, kann das Gericht unter Würdigung aller dafür wesentlichen Umstände gemäß § 287 ZPO feststellen (vgl. BGHZ 29, 217, 218/9 und Urteil vom 7. Dezember 1959-III ZR 130/58). In welcher Weise dies zu geschehen hat, und welche Hilfsmittel dabei zu verwenden sind, ist einer schematischen Festlegung nicht zugänglich, sondern kann nur von Fall zu Fall nach dem Ermessen des Tatrichters beurteilt werden. Der Richter wird dabei sich allgemein üblicher Berechnungsmethoden bedienen, Sachverständige hören, die verschiedenen dabei gewonnenen Ergebnisse miteinander vergleichen und hieraus schließlich die Überzeugung von der Richtigkeit eines bestimmten Wertes gewinnen (vgl. BGHZ 26, 373, 375). Dabei kann es angemessen sein, von feststellbaren Vergleichspreisen, welche für Grundstücke gleicher oder doch ähnlicher Beschaffenheit, Lage und Nutzbarkeit erzielt wurden, Schlüsse auf den Verkehrswert des in Frage stehenden Grundstücks zu ziehen. Der Tatrichter ist aber auch nicht gehindert, die Bewertung eines Grundstücks auf eine Berechnung des Ertragswertes - auch unter Berücksichtigung eines fiktiven Neubaus (vgl. LM Art. 14 GG Nr. 73) - zu stützen, wenn er sich hiervon sicherere Anhaltspunkte verspricht. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die Ermittlung des Bodenwertes anhand von Vergleichspreisen schwer oder gar nicht möglich erscheint (vgl. hierzu die bereits erwähnte Entscheidung des Senats in LM Art. 14 GG Nr. 73). In der Auswahl der ihm zweckmäßig erscheinenden Bewertungsmittel ist das Tatsachengericht jedenfalls frei (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 19. Juni 1958 - III ZR 32/57).

Die Rügen der Revision, die Ertragswertberechnung

führe hier zu falschen Ergebnissen und das Berufungsgericht hätte zumindest Vergleichspreise zur Unterstützung der vorgenommenen Ertragswertberechnung sowie einen mit den Grundstückspreisen vertrauten Grundstücksmakler als Sachverständigen heranziehen müssen, sind unbegründet. Denn das Berufungsgericht hat in seinen Urteilsgründen eingehend und ausreichend dargelegt, weshalb es als Tatsachengericht hier für die Ermittlung des Verkehrswertes der Methode der Ertragswertberechnung den Vorzug gegeben hat. Das läßt einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsverstoß nicht erkennen.

Das gleiche gilt, soweit die Revision verschiedene Grundlagen der Ertragswertberechnung bekämpft:

Zwar spricht der Sachverständige, dem das Berufungsgericht folgt, an einer Stelle seines Gutachtens von der "besten" Bebauungsmöglichkeit, was die Revision beanstandet. Aber aus dem Gesamtinhalt des Gutachtens ist einwandfrei zu entnehmen, daß der Sachverständige insoweit nur von einer bestmöglichen, aber bei der Lage des Grundstücks durchaus normalen und üblichen baulichen Nutzbarkeit des enteigneten Grundstücks ausgeht.

Die vom Sachverständigen und ihm folgend vom Berufungsgericht bei der Ertragswertberechnung eingesetzten möglichen Nutzflächen sind - soweit nicht zwingende Vorschriften des Baurechts entgegenstehen - Gegenstand der Schätzung für den konkreten Fall und können allein wegen gegenteiliger Meinungen in der Fachliteratur, die lediglich in generalisierender Weise bestimmte Prozentsätze der bebauten Fläche als Nutzfläche anführen können, nicht als rechtsfehlerhaft angesehen werden.

Der erneute Hinweis der Revision auf das sich aus der Bauordnung ergebende Verbot einer 100%igen Bebauungsmöglichkeit des Erdgeschosses, wovon der Sachverständige

und ihm folgend das Berufungsgericht ausgegangen sind, kann ihr ebenfalls nicht zum Erfolg verhelfen. Denn unstreitig war und ist insoweit ein Dispens möglich, und die Frage, ob ein Dispens erteilt worden wäre, fällt in das Gebiet der tatrichterlichen Würdigung; insoweit hat aber das Berufungsgericht durch die Bezugnahme auf das Sachverständigengutachten die Ausführungen dieses Gutachtens übernommen. Auch in dieser Beziehung sind also revisionsmäßig Rechtsfehler nicht ersichtlich.

Die von der Revision weiter beanstandeten, in der Ertragswertberechnung eingesetzten "nachhaltig erzielbaren Mieten" eines fiktiven Neubaus sind ebenfalls grundsätzlich Gegenstand der tatrichterlichen Würdigung. Der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht haben insoweit nicht rein abstrakt angenommene Mieten in die Ertragswertberechnung eingesetzt, sondern sind bei der - im Falle eines fiktiven Neubaus notwendigerweise zu schätzenden - Höhe der "nachhaltig erzielbaren Mieten" von den konkreten, dem gerichtlichen Sachverständigen übrigens auch beruflich bekannten (vgl. Prot. über die richterliche Augenscheinseinnahme am 10. Februar 1958) Verhältnissen ausgegangen, die vor allem durch die außergewöhnlich gute Geschäftslage des enteigneten Grundstücks gekennzeichnet seien, und die die Vermietung eines Neubaus im vollen Umfang zu Geschäfts- und Büro Zwecken ausreichend wahrscheinlich machten. Unter diesen Umständen und angesichts der sowohl für 1954 als auch für 1959 eingesetzten, nicht von vornherein unmöglichen oder völlig übersetzten Höhe der "erzielbaren Mieten" ist jedenfalls ein Rechtsverstoß des Tatrichters nicht erkennbar.

Schließlich greift auch die Rüge der Revision gegen die vom Berufungsgericht bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung vorgenommenen Anrechnung der Bodenwertsteigerung von 1954 bis 1959 nicht durch. Das Ober-

landesgericht hat in Anlehnung an die Entscheidungen des erkennenden Senats in BGHZ 26, 377 und in NJW 1959, 771 zutreffend die seit 1954 eingetretene Wertsteigerung nur für die Differenz zwischen der verwaltungsmäßig festgesetzten und nach dem Inhalt des landgerichtlichen Urteils (dort Seite 14) auch gezahlten Entschädigung für den Bodenwert des bebaubaren Grundstücks in Höhe von 116 400 DM und dem - wie dargelegt - rechtsfehlerfrei festgestellten richtigen Wert von 183 300 DM, das sind also 66 900 DM, berücksichtigt. Wenn das Berufungsgericht dann diesen Unterschiedsbetrag ins Verhältnis zu dem wahren Bodenwert am 24. Juni 1954 und dem für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung aus dem zweiten Nachtragsgutachten des gerichtlichen Sachverständigen entnommenen, auf der Ertragswertberechnung fußenden Bodenwert gesetzt hat, sowie darüber hinaus die Steigerung der Baukosten als einen nur mitbestimmenden Faktor für die Schätzung der Wertsteigerung mitberücksichtigt hat, und diese im Ergebnis somit auf 13 100 DM schätzt, so ist dies nicht rechtsfehlerhaft.

Das alles führt zur Zurückweisung der Revision der Beklagten.

4.) Die Anschlußrevision der Klägerin ist ebenfalls erfolglos.

Soweit ihre Rügen einzelne tatsächliche Grundlagen der vom Sachverständigen und ihm folgend vom Berufungsgericht vorgenommenen Ertragswertberechnung betreffen, gilt das zur Revision der Beklagten Gesagte. Auch die von der Anschlußrevision weiter aufgeworfenen Fragen der baulichen Ausnutzung der Kellerfläche und der Höhe der "erzielbaren Mieten" sind Gegenstand der insoweit vom Revisionsgericht nicht nachprüfaren Schätzung durch den Tatrichter; jedenfalls sind in dieser Beziehung - ebenso wie bei der Revision der Beklagten - Rechtsfehler nicht ersichtlich.

Daß die vom Berufungsgericht vorgenommene Schätzung der Wertsteigerung bis 1959 und ihre Berücksichtigung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsverstoß nicht enthält, ist bereits gesagt.

Soweit das Oberlandesgericht für die schon seit 1883 als Gehweg ausgewiesene und später auch als Bürgersteig ausgebaute Parzelle 266/40 in Übereinstimmung mit dem Entschädigungsausschuß einen gesonderten, nämlich niedrigeren Wert von 50 DM je qm jedenfalls tatsächlich angenommen (vgl. auch LG-Urteil S.12) und diesen als bereits durch die verwaltungsmäßig festgesetzte (und gezahlte) Entschädigung als abgegolten angesehen hat, sind Rechtsfehler ebenfalls nicht erkennbar. Die Klägerin hat selbst nicht darzulegen vermocht, inwiefern künftig eine andere Nutzung dieser Parzelle möglich sein sollte oder könnte. Daß aber auch diese Parzelle nicht "entschädigungslos" enteignet werden kann und auch nicht worden ist, davon geht das Berufungsurteil ebenfalls aus, wie die Urteilsgründe auf Seite 12 eindeutig ergeben, in denen dem Kläger der Wert für dieses Flurstück 266/40 in Höhe von 1 600 DM "gutgebracht" worden ist.

Zu dem von der Klägerin geltend gemachten Hilfsanspruch auf eine Entschädigung, weil das Grundstück infolge der seit Juli 1945 bestehenden Baubeschränkungen bis zu der schließlichen Enteignung nicht mehr habe bebaut werden können, ist zu bemerken:

Sind die seinerzeit erfolgten Baubeschränkungen als Teil eines einheitlichen Enteignungsprozesses zu betrachten, so werden sie durch die für die Enteignung insgesamt geschuldete Entschädigung mit abgegolten (vgl. die Entscheidung des erkennenden Senats vom 24. April 1958 - III ZR 222/56 = WM 1958, 1161, 1162). Diese Entschä-

5

digung gewährt dem Betroffenen einen angemessenen Ausgleich für den gänzlichen Verlust des Grundstücks. Ein weitergehender Anspruch besteht grundsätzlich nicht; die Enteignungsentschädigung ist 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 des wegen des Ausschlusses entgangenen Gewinns, kann der Eigentümer dagegen in der Regel nicht verlangen (vgl. BGHZ 30, 338, 351 mit weiteren Nachweisen).

Insoweit geht aber das Berufungsgericht - das ergibt jedenfalls der Zusammenhalt seiner Urteilsgründe - zutreffend davon aus, daß es sich hier um einen schon seit 1945 mit der Verhängung der Bausperre begonnenen, sich bis zum Jahre 1954 hinziehenden einheitlichen Enteignungsprozeß handelt. Der Kläger hat im Schriftsatz vom 10. Dezember 1955 S. 1 und 2 selbst vorgetragen, daß die Bausperre dem späteren Neuordnungsplan der Beklagten diene, der das Grundstück des Klägers als Verkehrsfläche vorsah. Zu diesem von Anfang an beabsichtigten Zweck erfolgte dann sowohl der später aufgestellte und genehmigte Fluchtlinienplan (1950) als auch die Enteignung mit Beschluß vom 24. Juni 1954, wie sich aus den Gründen dieses Beschlusses ergibt. Diesem Vortrag des Klägers hat die Beklagte in ihrem Schriftsatz vom 24. Februar 1955 S. 1 R ausdrücklich zugestimmt, so daß schon auf Grund des unstreitigen Sachvortrages ein bereits im Jahre 1945 beginnender einheitlicher Enteignungsprozeß angenommen werden kann.

Soweit die Anschlußrevision sich dagegen wendet, daß das Berufungsgericht den sich auf die unstreitig 1945 verhängte Bausperre gründenden, besonders geltend

gemachten Nutzungsschaden wegen mangelnden Nachweises eines Schadens nicht zugebilligt hat, ist das Berufungs-urteil jedenfalls im Ergebnis richtig.

Nach dem unstreitigen Sachverhalt ist die Bausperre nur als Teil eines einheitlichen und 1954 erst abgeschlossenen Enteignungsvorgangs anzusehen, so daß die früheren Baubeschränkungen bei der jetzigen Festsetzung der Entschädigung für die Substanz des Grundstücks außer acht zu bleiben haben.

Die Klägerin hat ihren wegen der Bausperre angeblich entstandenen Schaden ausschließlich daraus hergeleitet, daß ihr Nutzungen wegen des Verbots des Wiederaufbaus, also Nutzungen aus einem erst noch zu errichtenden Gebäude entgangen seien. Einen solchen Schaden kann die Klägerin aber nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats (BGHZ 30, 339, 351 ff; 32, 338, 348 ff = LM Art.14 /Ja/ GG Nr.16 Leitsatz b mit Anm.) aus dem Gesichtspunkt der Enteignungsentschädigung nicht beanspruchen, weil insoweit nicht in die Substanz ihres Eigentums oder in konkrete Werte eingegriffen worden ist. Es bedarf deshalb nicht eines Eingehens auf die von der Anschlußrevision im Zusammenhang mit den Ausführungen des Berufungsgerichts es sei wegen der Bausperre ein Schaden der Klägerin nicht festzustellen, erhobenen Verfahrensrügen nach §§ 139, 286 ZPO.

Im übrigen hat der Rechtsvorgänger der Klägerin nach dem unstreitigen Sachverhalt, wie er sich insbesondere aus dem Inhalt der in Bezug genommenen Enteignungsakte des Wiederaufbauministeriums ergibt, das Trümmergrundstück trotz der Bausperre jedenfalls tatsächlich genutzt und hieraus monatliche Einnahmen von 325 DM gezogen. Daß der Vater der Klägerin über diese aus dem Trümmergrundstück tatsächlich gezogenen Nutzungen hinaus

weitere oder höhere (mit Ausnahme solcher durch einen Neubau zu erzielenden) Nutzungen hätte ziehen können, die ihm durch die enteignenden Maßnahmen der Beklagten verwehrt worden seien, ist nicht geltend gemacht worden.

Hiernach ist auch der hilfsweise erhobene Entschädigungsanspruch nicht begründet, so daß die Anschlußrevision im Ergebnis ebenfalls zurückzuweisen ist.

Die getroffene Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97, 92 ZPO.

Dr.Kreft

Dr. Arndt

Dr.Beyer

Gähtgens

Schäfer