

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

hru 1956. 201

GG Art. 14 Cf, Ea

Zur Bemessung der Entschädigung für die Enteignung
eines gewerblich genutzten Grundstücks (hier: Schlacht-
hof).

BGH, Urt. v. 6. Dezember 1965 - III ZR 172/64 KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 172/64

URTEIL

Verkündet am

6. Dezember 1965

Scheibl,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Fleischermeisters, Großschlächtermeisters und Vieh-
kaufmanns Alfred K [REDACTED], N [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

B [REDACTED] vertreten durch den Senator für Finanzen
in B [REDACTED],

Klägers und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. September 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 9. Juni 1964 aufgehoben, soweit es zum Nachteil des Beklagten erkannt hat, und hinsichtlich der Kostenentscheidung.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Höhe einer Enteignungsentschädigung.

Durch Beschluß des Polizeipräsidenten in B. als Enteignungsbehörde vom 30. Juli 1958 wurde das dem Beklagten gehörige, in B.-T., Sch.straße, gelegene und im Grundbuch von T. Band 16 Blatt 4 verzeichnete Grundstück zugunsten des Landes B., des Klägers, für den Bau einer Schnellbahnlinie und Begradigung der Straßen enteignet. Die Enteignungsentschädigung wurde gleichzeitig

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



auf 306.000 DM festgesetzt. Sie setzte sich aus folgenden Einzelposten zusammen: Bodenwert rund 72.100 DM, Gebäude 93.000 DM, Maschinen und Inventar 43.500 DM, Geschäftsbetrieb 97.400 DM. Dabei war das Vorderland mit einem Betrag von 35 DM je qm und das Hinterland mit 17 DM je qm bewertet. Im Enteignungsbeschluß war angeordnet, daß der Entschädigungsbetrag beim Amtsgericht unter Rücknahmeverzicht zu hinterlegen sei; ferner war bestimmt, daß das Eigentum nach der Hinterlegung auf das Land übergehe.

Bei dem Grundstück handelte es sich um ein unregelmäßig begrenztes, in ost-westlicher Richtung belegenes Gelände im Nordteil von T■■■■, dessen Größe im Enteignungsbeschluß mit 2.716 qm angegeben war. An der Schloßstraße lag ein Wohngebäude, das teils ein, teils zwei Stockwerke und im Erdgeschoß einen Fleischerladen nebst Werkstatt hatte. Daran schlossen sich verschiedene Baulichkeiten, die zum Betrieb eines Schlachthauses ausgestaltet waren. Hinter dem Schlachthaus befand sich ein Freigelände mit Obstbäumen.

Der Beklagte, ein Fleischermeister, Großschlächtermeister und Viehkaufmann, bewohnte die Räume im Obergeschoß des Vordergebäudes. Seiner Mutter Rosalie K■■■■ stand ein dingliches Wohnrecht zu. Seit 1939 waren die übrigen Räume des Vorderhauses, insbesondere der Fleischerladen nebst Werkstatt sowie das Schlachthaus mit Nebengebäuden an einen Fleischer O■■■■ vermietet gewesen. Nach Beseitigung erheblicher Kriegsschäden schloß der Beklagte mit O■■■■ im Juli 1952 einen neuen Mietvertrag, wonach dieser gegen eine monatliche Miete von 250 DM Laden, Werkstatt und weitere Räume im Vorderhaus behielt. Der Beklagte übernahm das Schlachthaus mit Nebengebäuden selbst und betrieb daneben seinen Großhandel mit Vieh und Fleisch. Er kaufte auswärts,

insbesondere in Süddeutschland lebendes Vieh auf, das er nach B[REITENBACH] auf sein Grundstück brachte, wo es in den Ställen untergestellt und in der Regel alsbald geschlachtet sowie verwertet wurde. Im Dezember 1955 übernahm ein Fleischermeister Schwanstecher das Schlachthaus mit Nebengebäuden für eine Jahrespacht von 14.400 DM, doch wurde dieses Pachtverhältnis zum 31. Dezember 1956 wegen der bevorstehenden Enteignung wieder gelöst.

Berlin hinterlegte gemäß der Bestimmung im Enteignungsbeschluß unter Verzicht auf Rücknahme am 26. August 1958 beim Amtsgericht den Entschädigungsbetrag zugunsten des Beklagten sowie dessen Mutter und dessen Bruders als Nebenberechtigten. Die Auszahlung des dem Beklagten zustehenden Betrages von 261.986 DM erfolgte am 29. Oktober 1958. Der Fleischermeister O[BERMANN] wurde besonders entschädigt.

Das Land verlangt mit der Klage die Herabsetzung der Entschädigung, während der Beklagte mit seiner Widerklage eine höhere Entschädigung begehrt.

Der Kläger hat zuletzt beantragt, die Entschädigung um 177.500 DM (auf 128.500) herabzusetzen und den Beklagten zur Rückzahlung dieses Betrages nebst Zinsen zu verurteilen. Er hat zur Begründung vorgetragen:

Der Bodenwert sei zu hoch festgesetzt, weil die Sch[NEIDEN]straße in Höhe des enteigneten Grundstücks damals nur eine geringe Verkehrsbedeutung gehabt habe; erst durch den Bau der neuen Schnellbahn habe dieser Straßenteil gewonnen. Das Vorderland hätte höchstens mit 25 DM je qm bewertet werden dürfen. Eine Neuvermessung habe ergeben, daß das enteignete Grundstück nur 2.516 qm umfasse. Die in den Jahren

1870/1880 errichteten Gebäude seien alt und schlecht gewesen; das Inventar habe modernen Anforderungen nicht entsprochen. Angemessen sei höchstens der sechsfache Jahresertrag des Grundstücks. Das sogenannte Schlachtrecht als bloße Personalkonzession dürfe dabei nicht besonders entschädigt werden, zumal der Beklagte bei der Enteignung selbst ein Gewerbe auf dem Grundstück nicht mehr betrieben habe. Für eine Minderung der Einnahmen aus dem Großhandel könne der Beklagte ebenfalls keine Entschädigung erhalten, weil die Enteignung sich nur auf das Grundstück bezogen habe.

Der Beklagte hat die Abweisung der Klage und ferner im Wege der Widerklage zuletzt beantragt, das Land zur Zahlung einer höheren, angemessenen Gesamtentschädigung zu verurteilen, mindestens zur Zahlung weiterer 644.000 DM (also zu einer Gesamtentschädigung von mindestens 950.000 DM) Er hat dazu ausgeführt:

Die Klage sei unzulässig, weil die Klägerin unter Verzicht auf das Rücknahmerecht die Entschädigung hinterlegt habe. Außerdem sei die Entschädigung wesentlich zu niedrig festgesetzt, da die Gegend sich im raschen Aufschwung befunden habe. Das Grundstück sei seit 1880 ständig auf Grund einer schon 1868 verliehenen Schlachthauskonzession auch als Schlachthaus gewerblich genutzt worden. Er selbst betriebe seine Gewerbe auf dem Grundstück seit 1931. Er habe nach Beseitigung der Kriegszerstörungen wertvolle Ausstattungen eingebaut. Das Land habe irrigerweise an Ollech für einen Teil der Einbauten 8.835 DM bezahlt, die ihm zuständen. Sein Grundstück mit der Verzahnung verschiedener Betriebsarten habe einen ganz besonderen Wert gehabt, es habe eine einmalige monopolartige Bedeutung und Seltenheitswert.

besessen; die Gewerbeberechtigung sei das Herzstück des Unternehmens gewesen und müsse wie ein dingliches Recht oder eine Realkonzession behandelt und entschädigt werden. Insbesondere seit 1953 habe er begonnen, Vieh in Süddeutschland aufzukaufen, zunächst auf seinem Grundstück unterzustellen und beim Verkauf auszubedingen, daß in seinem Schlachthaus gegen Entgelt geschlachtet würde. Er habe im Jahre 1954 beabsichtigt, mit seinem Bruder Ferdinand eine Gesellschaft zu gründen und den Betrieb zu erweitern. Diese Pläne seien durch die Enteignung zerschlagen; Anträge auf Baugenehmigungen dafür seien schon 1954 abgelehnt worden. Es sei jetzt nicht möglich, in Berlin oder auswärts ein Grundstück mit einem Schlachthausbetrieb zu bekommen. Erst 1962 habe die Klägerin ihm entgegen ihren früheren Einlassungen mitgeteilt, daß es einer besonderen Genehmigung zur Errichtung privater Schlachthäuser nicht bedürfe. Die Verpachtung an Schwanstecher sei nur ein Notbehelf gewesen; dieser würde bei Abschluß eines langfristigen Vertrages monatlich 1700 DM gezahlt haben. Auch das Entgelt von Ollech sei nur eine Gefälligkeitsmiete gewesen; der Beklagte hätte für diese Räume 1000 DM monatlich erzielen können. Insgesamt sei mit dem Grundstück ein Ertrag von jährlich 32.950 DM zu erreichen gewesen. Nach der Betriebserweiterung und Gesellschaftsgründung hätten die Umsätze auf mehrere Millionen DM jährlich gesteigert werden können. Der Bodenwert habe damals einheitlich mindestens 50 DM je qm betragen; eine Unterteilung in Vorder- und Hinterland sei nicht gerechtfertigt. Die angebliche Neuvermessung müsse gegenüber der Größenangabe im rechtskräftigen Enteignungsbeschluß unberücksichtigt bleiben. Die angemessene individuelle Entschädigung erhalte er nur, wenn der Kläger ihm die Summe zur Verfügung stelle, mit deren Hilfe er ein geeignetes Ersatzgrundstück kaufen, ausbauen und darin seinen Betrieb wieder einrichten könne.

Im übrigen habe das Land, das ihn nicht rechtzeitig genug auf seine Absichten hingewiesen und ihn in den Vorverhandlungen hingehalten habe, in seinen und seines Bruders Gewerbebetrieb enteignend eingegriffen, und zwar bereits mit der Bausperre und den Bauverböten im Jahre 1954. Dafür seien sie ebenfalls zu entschädigen; sein Bruder habe ihm seine Ansprüche abgetreten. Mindestens seien die mit der Enteignung in Zusammenhang stehenden Nachteile (Folgeschäden) auszugleichen, insbesondere die Unkosten der Geschäftsverlegung und die Belastung mit weiteren Steuern von zusammen mindestens 200.000 DM. Endlich seien ihm auch die Kosten für den im Enteignungsverfahren zugezogenen Anwalt und für die damals beschafften Privatgutachten sowie die Kosten eines Maklers für den Erwerb des neuen Grundstücks zu erstatten.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme die Gesamtentschädigung mit 282.672 DM festgesetzt, die Widerklage abgewiesen und unter Abweisung des weitergehenden Klagantrags den Beklagten zur Rückzahlung von 23.328 DM nebst Zinsen verurteilt. In den Gründen hat es u.a. ausgeführt: Für die Wertermittlung sei der Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbescheides maßgebend, also Anfang August 1958. Die Sachwertmethode ergebe einen Bodenpreis für das Vorderland von 30 DM, für das Hintergelände von 15 DM je qm, zusammen 62.340 DM; der Gebäuderestwert betrage 92.640 DM; dazu kämen für Inventar, Zubehör, Aufwuchs usw. weitere 63.635 DM. Dieser Sachwert sei um einen angemessenen Betrag für das auf dem Grundstück ruhende Schlachtrecht zu erhöhen, nämlich mit dessen Geschäftswert von 64.057 DM.

Das Berufungsgericht hat weiteren Beweis erhoben, insbesondere ein Gutachten vom Gutachterausschuß für Grund-

stückswerte eingeholt. Es hat dann die von beiden Parteien eingelegten Berufungen - mit Ausnahme einer Änderung des Zinslaufes - zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die Revision des Beklagten, mit der er seine letzten Anträge weiterverfolgt. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Enteignungsbehörde hat das Verfahren nach dem Preussischen Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 (GS 221) in Verbindung mit dem Vereinfachungsgesetz vom 26. Juli 1922 (GS 211) durchgeführt. Diese Bestimmungen sind dann in erster Linie für die Festsetzung der Entschädigung anzuwenden. Das Bundesbaugesetz ist erst am 23. Juni 1960 erlassen und findet noch keine Anwendung, weil die Enteignung und die Enteignungsfestsetzung schon durch Beschluß vom 30. Juli 1958 erfolgt waren. Das Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (BGBl I 720) war auf Fälle dieser Art ebenfalls nicht anwendbar.

Die in § 30 des Preussischen Enteignungsgesetzes für die Klageerhebung bestimmten Fristen sind gewahrt. Insoweit erhebt die Revision keine Bedenken.

Das Land hatte zwar die Entschädigungssumme unter Verzicht auf Rücknahme beim Amtsgericht hinterlegt, doch war ihm damit der Rechtsweg zur nachträglichen gerichtlichen Überprüfung der Entschädigungsfestsetzung nicht verschlossen. Das Preussische Enteignungsgesetz sieht vor, daß die Ent-

eignung schon vor Beendigung des gerichtlichen Verfahrens erfolgen darf, daß sie dann aber nur ausgesprochen wird, wenn die Entschädigung vorher gezahlt oder hinterlegt ist; der Unternehmer erhält seine Leistung zurück, soweit das gerichtliche Verfahren zu einer Herabsetzung der Entschädigung führt (§§ 32, 34, 36 des Gesetzes). In der Hinterlegung lag daher kein Verzicht auf die Klage, zumal der Enteignungsbeschluß diese Hinterlegung ausdrücklich angeordnet hatte.

II.

Die Revision meint, es liege der absolute Revisionsgrund des § 551 Abs. 1 Nr. 7 ZPO vor, so daß das Urteil ohne weitere Prüfung aufgehoben werden müsse. Der ablehnende Tatbestandsberichtigungsbeschluß enthalte keine Begründung; dieser Beschluß sei Inhalt des Urteils, das daher insoweit einer Begründung entbehre.

Die Rüge geht fehl. Das Berufungsgericht hat über den Antrag des Beklagten auf Tatbestandsberichtigung nach mündlicher Verhandlung entschieden; es hat dem Antrag teils stattgegeben und ihn teilweise abgelehnt. Es hätte diese Entscheidung zwar mit Gründen versehen sollen, doch sind diese Beschlüsse nach § 320 Abs. 4 Satz 4 ZPO unanfechtbar. Dann kann auch die Revision diesen Beschluß nicht angreifen.

Die Entscheidung ändert, soweit dem Berichtigungsantrag stattgegeben ist, nur den Tatbestand, so daß das Revisionsgericht zwar diesen abgeänderten Tatbestand seiner Prüfung zugrundezulegen hat, doch wird dieser Beschluß damit nicht, wie die Revision meint, "Inhalt des Urteils". Erst recht nicht führt der abgelehnte Berichtigungsantrag zu einer Änderung des Urteils. Auf keinen Fall wird diese

den Tatbestand betreffende Entscheidung Teil der Gründe, deren Unvollständigkeit allein mit § 551 Abs. 1 Nr. 7 ZPO gerügt werden kann.

Auch auf § 548 ZPO kann sich die Revision nicht berufen. Danach hat zwar das Revisionsgericht auch diejenigen Entscheidungen mit zu prüfen, die dem Urteil vorangegangen sind, doch nur, soweit sie nicht im Gesetz als unanfechtbar bezeichnet sind. Hier ist die Entscheidung als unanfechtbar bezeichnet und außerdem dem Urteil nicht vorangegangen, sondern ihm nachgefolgt.

III.

In der Sache hat das Berufungsgericht seine Entscheidung wie folgt begründet:

Der Beklagte habe Anspruch auf vollen Wertausgleich gehabt. Dem entspreche der gemeine Wert der Sache. Dieser Wert müsse durch Schätzung ermittelt werden. Dafür könnten bereits die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes, insbesondere der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) mindestens entsprechend angewandt werden. Die Enteignung habe nur das Grundstück erfaßt, nicht das Gewerbe des Beklagten, wenn auch die Enteignung des Grundstücks Auswirkungen auf seinen Betrieb habe. Entgegen der Annahme der Enteignungsbehörde dürfte daher eine besondere Entschädigung für wirtschaftliche Nachteile nicht festgesetzt werden. Es dürfte nur bei der Bewertung berücksichtigt werden, daß ein für einen gewerblichen Betrieb besonderer Art eingerichtetes und geeignetes Grundstück enteignet worden sei, zumal der Beklagte seit Ende 1955 keine eigene gewerbliche Tätigkeit auf dem Grundstück mehr ausgeübt habe. Un-

erheblich sei auch, welche Pläne der Beklagte für die Zukunft mit seinem Bruder gehabt habe; insoweit habe es sich noch nicht um konkrete gegenwärtige Werte gehandelt. Keinesfalls könne der Beklagte den Betrag verlangen, der heute nötig sei, um sich wieder einen Schlachthof einzurichten; dieser Betrag lasse nur Rückschlüsse auf den besonderen Wert des enteigneten Grundstücks zu.

Als Zeitpunkt der Wertermittlung sei für die Preisverhältnisse der Tag der Zustellung des Enteignungsbeschlusses maßgeblich, also Anfang August 1958. Wegen des Zustandes des Enteignungsobjektes sei der Zeitpunkt der Besitzeinweisung vom 8. Mai 1958 entscheidend; zwar sei damals nur ein kleiner Teil des Grundstücks erfaßt worden, doch beständen keine Gründe, die übrigen Teile anders zu behandeln, weil damals das ganze Grundstück von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden sei. Für die Frage, welches Objekt von der Enteignung betroffen sei, sei endlich der Enteignungsbeschluß maßgebend; eine spätere Neuvermessung müsse unberücksichtigt bleiben.

Von den verschiedenen Methoden der Wertermittlung sei hier keine allein für sich verwertbar. Das Berufungsgericht schließe sich dem Gutachten des städtischen Gutachterausschusses für Grundstücksbewertungen an. Auch der Unterscheidung zwischen Vorderland und Hintergelände sei zuzustimmen. Ein Betrag von 28 DM bzw. 14 DM je qm erscheine für den Boden angemessen. Für die Gebäude führe das vom Ausschuß angewandte Sachwertverfahren bei einem Baupreisindex von 386 DM für 1958 zum gerechten Ergebnis. Der Ausschuß habe auch die besonderen Anlagen angemessen bewertet. Die vom Kläger an O. [REDACTED] gezahlte Entschädigung für Einbauten und Einrichtungen gebühre dem Beklagten als Eigentümer. Wegen der Bewertung des Zubehörs (Maschinen, Inventar) hätten

sich beide Parteien dem Gutachten von Reissmann angeschlossen. Das Berufungsgericht komme daher zusammenfassend zu folgenden Einzelergebnissen: Bodenwert 55.804 DM; Gebäude 80.639 DM; Anlagen 6.115 DM; Einbauten 8.385 DM und Zubehör 43.500 DM, insgesamt also 194.443 DM.

Dieser Betrag müsse mit Rücksicht darauf erhöht werden, daß sich auf dem Grundstück ein eingerichtetes Schlachthaus mit Nebenbetrieben befand. Das Grundstück erhalte zwar durch diese Einrichtungen und dadurch sein besonderes Gepräge, daß es seit langer Zeit auf besondere Art zur Gewinnung und Veräußerung von Fleischwaren gedient habe, doch sei diese besondere Benutzungsart von der persönlichen Tätigkeit des Beklagten zu trennen. Der Beklagte selbst habe nur von 1953 bis 1955 den Betrieb einer Großschlächtereier sowie einen Handel mit Vieh und Fleisch von diesem Grundstück her ausgeübt; diese kurze Zeit sei kein hinreichender Anhaltspunkt dafür, bereits einen besonders zu entschädigenden individuellen Wert des Grundstücks anzunehmen. Dagegen sei die Einrichtung als Schlachthaus ein bedeutender wertschöpfender Faktor. Dabei handele es sich aber weder um ein dingliches Recht noch um eine Realgerechtigkeit. Allerdings sei es nur mit erheblichen Schwierigkeiten möglich, ein entsprechendes Grundstück an anderer Stelle zu erwerben und einzurichten. Einer besonderen Genehmigung bedürfe der Betrieb eines privaten Schlachthauses jedoch nicht; die Erteilung einer Genehmigung sei zu keiner Zeit ausgeschlossen gewesen. Auf jeden Fall bedeute die Einrichtung des Grundstücks für den Betrieb eines Schlachthauses nebst Vieh- und Fleischwarenhandel einen bedeutsamen werterhöhenden Umstand, der durch die Bewertung des Bodens und der Gebäude nebst Zubehör noch nicht ausreichend berücksichtigt sei. Der Wert des Grundstücks werde mindestens für solche Kaufbe-

werber erhöht, die ein Schlachthaus betreiben wollten. Diese Werterhöhung sei durch einen angemessenen Zuschlag zu berücksichtigen. Angemessen sei hier unter Berücksichtigung aller vorgelegten Gutachten ein Zuschlag zwischen 40 und 50 %. Damit komme man zu einem Aufschlag von 88.249 DM und somit zu dem auch vom Landgericht ermittelten Gesamtbetrag der Entschädigung von insgesamt 282.672 DM. Dagegen habe der Beklagte keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten des Enteignungsverfahrens oder Kosten für Erwerb eines Ersatzgrundstückes und erhöhte Steuern. Der Zinsanspruch müsse allerdings auf die gesetzlich vorgesehene Zeit beschränkt werden.

IV.

Der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen, weil das Kammergericht die Folgeschäden der Enteignung, insbesondere die sogenannten Kosten einer Betriebsverlegung und Überbrückungskosten rechtlich nicht zutreffend behandelt hat.

1.) Das Berufungsgericht hat insoweit folgendes ausgeführt: Die Enteignung habe nur das Grundstück, nicht aber den Gewerbebetrieb erfaßt. Die Enteignungsentschädigung solle lediglich den Substanzwert ausgleichen; weitergehende wirtschaftliche Schäden als Folgen des hoheitlichen Eingriffes würden grundsätzlich nicht entschädigt. Die Substanzentschädigung solle dem Betroffenen die Mittel verschaffen, nun eine entsprechende gewinnbringende Unternehmung beliebiger Art neu zu gründen. Jedoch sei nicht zu prüfen, was der Betroffene aufwenden müßte, um sich einen entsprechenden Schlachthof wieder einzurichten; diese Schwierigkeiten seien nur insofern bedeutsam, als daraus

Rückschlüsse auf den besonderen Wert des enteigneten Grundstücks gezogen werden könnten. Die Substanzentschädigung müsse zwar um einen angemessenen Aufschlag erhöht werden, weil die Eignung und Einrichtung des Grundstücks für den Betrieb eines Schlachthofes nebst Vieh- und Fleischwarenhandel ein bedeutsamer werterhöhender Umstand sei. Sonstige Geldansprüche ständen dem Beklagten jedoch nicht zu, insbesondere nicht auf Ersatz der beim Ankauf eines Ersatzgrundstücks entstehenden Kosten.

2.) Die Revision verweist demgegenüber auf die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und rügt insbesondere folgendes: Zur vollen Entschädigung gehöre auch der Ersatz entgangener Nutzungen und der Betriebsumsetzungskosten. Die Überbrückungskosten bis zur vollen Ingangsetzung eines neuen Schlachthauses seien erheblich. Bei der Eigenart und Besonderheit des Betriebes wäre ein Ersatzgrundstück schwierig zu beschaffen. Auf dem in L. [REDACTED] vorgesehenen Grundstück könnte der Betrieb frühestens 1970 aufgenommen werden, weil erst mit einer Erschließung dieses Geländes im Jahre 1967 zu rechnen sei. Allein mit den Bauarbeiten würde ein Jahr vergehen. Schon bis zum Neuerwerb des Grundstücks wäre ein Reingewinn von 800.000 DM entgangen.

3.) Die Rechtslage ist folgende:

Nach § 1 des Preussischen Enteignungsgesetzes ist stets eine v o l l s t ä n d i g e Entschädigung zu gewähren. Nach § 8 des Gesetzes besteht die Entschädigung in dem vollen Wert des abzutretenden Grundstücks einschließlich Zubehör und Früchten. Nach § 10 kann die bisherige Benutzungsart bei der Abschätzung nur bis zu demjenigen Betrag Berücksichtigung finden, welcher erforderlich ist, damit der Eigentümer ein anderes Grundstück in derselben Weise mit gleichen Erträgen benutzen kann.

Gewiß erhält ein Enteigneter grundsätzlich nur den Substanzverlust erstattet und keinen vollen Schadensersatz, insbesondere keinen Ersatz des entgangenen Gewinns, den er in aller Zukunft möglicherweise aus dem Grundstück hätte ziehen können. Die Enteignungsentschädigung ist Wertausgleich und kein Schadensersatz. Der Betroffene soll für s Sonderopfer einen angemessenen Ausgleich in einer Höhe erhalten, die es ihm ermöglicht, sich entsprechende andere - beliebige - Ersatzwerte zu beschaffen. Dem Betroffenen ist deshalb der Verkehrswert seines Besitzes zu ersetzen, insbesondere der Ertragswert seines Grundstücks, damit er sich ein gleichartiges ertragbringendes Vermögensstück oder Unternehmen als Ersatz verschaffen kann. Daneben erhält er aber nicht noch die entgangenen Erträge ersetzt. Trotzdem müssen neben dem Ersatz dieses Substanzverlustes, also neben der Entschädigung für den Rechtsverlust, auch gewisse Folgeschäden bei der Entschädigung berücksichtigt werden, die zwangsnotwendig und unmittelbar aus der Enteignung folgen. Der Bundesgerichtshof hat diese Fragen bereits für ein Grundstück mit einem Berghotel entschieden; zwar richtete sich damals die Entschädigung nach dem Landbeschaffungsgesetz, doch hat der Senat aus diesem Gesetz, dem Bundesbaugesetz und sonstigen neueren Enteignungsgesetzen allgemein gültige Grundsätze entwickelt, die auch im vorliegenden Verfahren Anwendung finden müssen, weil es generelle Grundgedanken des Enteignungsrechts überhaupt sind. Denn die Pflicht zur Zahlung einer angemessenen Enteignungsentschädigung folgt jetzt in erster Linie aus Art. 14 GG. Diese richtig verstandene Bestimmung wirkt sich auch auf frühere landesrechtliche Enteignungsgesetze aus, soweit es sich um die Feststellung der angemessenen Enteignungsentschädigung handelt. In der erwähnten Entscheidung über die Enteignung eines Berghotels (vom 27. April 1964 - III ZR 136/63 = BGH Warn 1964 Nr. 173 = MDR 1964, 830 = WM 1964, 968) hat der Senat insoweit folgendes ausgeführt:

Ein auf dem Grundstück ausgeübter Gewerbebetrieb ist bei der Entschädigung für die Enteignung des G r u n d - s t ü c k s nur zu berücksichtigen, soweit sich dieses Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung für dauernd dazu besonders eignet. Ein Gewerbebetrieb, der nur äußerlich mit einem Grundstück verbunden ist, ist auf die Wertbemessung des Grundstücks ohne Einfluß, wie z.B. ein Büro und ein Laden, die in jedem anderen Hause ebenso wieder eingerichtet werden können. Die persönlichen Eigenschaften und Fähigkeiten sowie die daraus fließenden Erträgnisse sind ebenfalls bei der Entschädigung für das G r u n d s t ü c k außer Betracht zu lassen, da der Betroffene diese Fähigkeiten auf jedem anderen Grundstück genauso ausnutzen kann und darf. Deshalb ist es gerechtfertigt, bei der Festsetzung des Verkehrswerts eines Grundstücks, das für ein Hotel eingerichtet ist und auf dem ein Berghotel betrieben wird, den Kaufpreis zugrunde zu legen, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks notwendig wäre, oder den ein Kaufbewerber, der ebenfalls ein solches Hotel betreiben will, dafür aufwenden würde. Daneben dürfen bei Errechnung des reinen G r u n d s t ü c k s w e r t e s solche Folgeschäden als Teil des Grundstückswertes nicht zugeschlagen werden, die erst mit der Verlegung des Betriebes auf ein anderes Grundstück entstehen, also Einnahmefälle während des Umzuges, der Verlust der Kundschaft und ähnliche geschäftliche Nachteile durch die Betriebsverlegung. Diese Posten gehören nicht zum gemeinen Wert des G r u n d - s t ü c k s . Die Rechtsprechung des Reichsgerichts hatte deshalb durchweg die Berücksichtigung derartiger persönlicher Nachteile und Schäden, die nur auf die persönlichen Verhältnisse des Besitzers zurückzuführen sind, bei der G r u n d s t ü c k s entschädigung abgelehnt. Zur Beseitigung dieser oft als unangemessen empfundenen Lösung dient

jetzt die in allen neuen Enteignungsgesetzen wiederkehrende Bestimmung, daß auch gewisse F o l g e s c h ä d e n einer Grundstücksenteignung entschädigt werden sollen, weil die Entschädigung für die E n t e i g n u n g , also für den ganzen Verlust zu leisten ist. Zu diesen Folgeschäden (vgl. § 19 des Landesbeschaffungsgesetzes, § 96 des Bundesbaugesetzes) gehören die in der Person des Enteigneten ohne dingliche Wertbeziehung begründeten Schäden, insbesondere die Nachteile, die sich daraus ergeben, daß der Eigentümer infolge der Enteignung regelmäßig gezwungen ist, seine Wohnung oder seinen Betrieb zu verlegen. Insbesondere die Verlegung eines ganzen Betriebes erfordert Aufwand an Zeit und Geld. Eine solche Verlegung muß sorgfältig vorbereitet, geplant und durchgeführt werden; in dieser Zeit entfällt regelmäßig ein Ertrag aus dem enteigneten Objekt; das ist bei der Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung zu berücksichtigen. Dazu gehören die Kosten für die Verlegung des Geschäfts, Reisekosten des Inhabers anlässlich der Verlegung, Aufwendungen wegen Unbrauchbarkeit des bisherigen Inventars, Anlaufkosten für einen neuen Betrieb, Kosten für anfängliche Bewirtschaftungsschwierigkeiten, Entschädigung für Minderung des Firmenwertes und möglicherweise Entschädigung für Verlust bestimmter Kundenkreise. Dabei darf aber für alle diese Kosten nur eine Entschädigung gewährt werden, die ein billiges, angemessenes Maß nicht übersteigt.

Der Senat, der diese Gedanken als allgemeine Grundsätze auch sonst bestätigt hat (BGHZ 41, 354; 43, 300; Urteil vom 14. Juli 1965 III ZR 2/64 = NJW 1965, 2101), bleibt bei dieser Entscheidung. Sie ergibt trotz Verwertung neuerer Enteignungsgesetze nur den nach heutiger Auffassung richtig verstandenen angemessenen Wertausgleich für die Enteignung eines gewerblich genutzten Grundstücks,

so daß keine Bedenken bestehen, die im Bundesbaugesetz genauer umrissenen Gedanken auch hier bereits bei Auslegung des Preussischen Enteignungsgesetzes anzuwenden. Der Senat hat in einer Entscheidung über die Berücksichtigung der Umzugskosten bei einer Enteignungsentschädigung (BGH Warn 1963 Nr. 154 = NJW 1963, 1925) bereits ausgeführt, daß die reichsgerichtliche Rechtsprechung insoweit zwar geschwankt, aber die neuere Rechtsprechung (vgl. RGZ 32, 298; 58, 422; 74, 287; dazu Schack BB 1959, 1259; teilweise anders Eger Preussisches Enteignungsrecht 3. Aufl. I § 8 Anm. 53, 55) bereits den Satz entwickelt habe, daß dem Enteigneten nicht nur Ersatz des objektiven Wertes (Substanzverlust, Rechtsverlust), sondern Ersatz des sogenannten individuellen Wertes und daneben auch ein Ausgleich für alle diejenigen Nachteile zu gewähren sei, die ihn im Zusammenhang mit dem Enteignungsvorgang notwendigerweise treffen; als Beispiele waren dort Umzugskosten und Einrichtungskosten sowie Aufwendungen bis zur Erlangung eines geeigneten Ersatzobjektes erwähnt. Der Wortlaut von § 10 des Preussischen Enteignungsgesetzes kann zwanglos so ausgelegt werden; jedenfalls ergibt sich diese Folge mindestens aus der Bestimmung in § 1 des Preussischen Enteignungsgesetzes, wonach Enteignungen nur gegen "vollständige" Entschädigung zulässig sind.

Der Umstand, daß der Beklagte seit Ende 1955 keine gewerbliche Tätigkeit ausübte, bei der er sich des Grundstücks mit seinen Anlagen selbst bediente, kann nur für die Höhe dieser Entschädigung von Bedeutung sein. Denn einmal hat der Beklagte nach den Feststellungen des Kammergerichts den eigenen Betrieb einer Großschlächtereier sowie den Handel mit Vieh und Fleisch von seinem Grundstück aus nur deshalb aufgegeben, weil er erfahren hatte, daß sein Grundstück für öffentliche Zwecke beansprucht werden würde und er sich ein Ersatzgrundstück suchen müsse. Das war

bereits eine "Vorwirkung" der späteren Enteignung. Außerdem entstehen Nachteile durch eine Betriebsverlegung sowie Umzugskosten für einen Schlachthaus- und Viehhandelsbetrieb stets und ohne Rücksicht darauf, ob der Enteignete das Grundstück für diese Zwecke selbst benutzt oder an einen anderen Gewerbetreibenden verpachtet hatte. Der Eigentümer kann ein ähnliches Grundstück in gleicher Weise - gewinnbringend - nur dann benutzen, wenn er es entsprechend eingerichtet hat; erst einschließlich des Zuschlages für diese - abstrakt zu errechnenden - Kosten zeigt sich die Höhe seiner vollen Einbuße und der Umfang seines Opfers.

4.) Das Berufungsgericht hat diese Folgeschäden nicht berücksichtigt, so daß es nicht bestehen bleiben kann.

Diese Nachteile einer notwendigen Betriebsverlegung sind abstrakt bis zur Höhe des Aufwandes zu entschädigen, der bei vernünftiger Wertung erforderlich würde, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das enteignete Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen, auch wenn dem Enteigneten später die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks in Wirklichkeit nicht gelingt oder er die Entschädigung anders anlegt. Da andererseits die Enteignungsentuschädigung nur Wertausgleich ist, aber der Enteignete keinen Anspruch darauf hat, daß er effektiv ein gleiches Ersatzobjekt erhält, gilt wegen der einzelnen streitigen Punkte folgendes:

Der K a u f p r e i s für den Erwerb eines gleichartigen neuen Grundstücks, insbesondere auch die Makler- und Vertragskosten können hiernach nicht erstattet verlangt werden, weil sie durch den "reichlich bemessenen" Entschädigungsbetrag für das enteignete Grundstück abgegolten sind

(BGH Urt. v. 12. März 1964 - III ZR 209/62 = BGHZ 41, 354; Urt. v. 8. April 1965 - III ZR 60/64 = BGHZ 43, 300). Denn es ist nicht Ziel der Enteignungsentschädigung, dem Enteigneten die Beschaffung eines gleichwertigen Grundstückes zu ermöglichen; nur "bildhaft" ist in den Entscheidungen wegen der Höhe davon gesprochen, daß der Enteignete in die Lage versetzt werden soll, sich mit der Entschädigung ein gleichwertiges Objekt zu beschaffen (BGHZ 41, 354). Die Baukosten für die Herstellung eines neuen Schlachthauses sind ebenfalls nicht zu erstatten, weil der Enteignete nur Ersatz für die ihm weggenommenen Werte verlangen kann (BGHZ 43, 300). - Aus denselben Gründen kann der Beklagte die Kosten für die Aufschließung eines bisher nicht baureifen Geländes, auf dem er einen neuen Betrieb errichten will, nicht ersetzt verlangen -. Dagegen sind zu berücksichtigen ein entgangener Gewinn für die angemessene Betriebsverleugungs- und Einrichtungszeit, nämlich für die übliche Zeit bis zur Erlangung eines ähnlichen Objekts einschließlich der Vertragsverhandlungen, unter Umständen auch für die eines alsbald begonnenen und zügig durchgeführten Umbaus, falls er unvermeidlich ist (BGH Warn 1964 Nr. 173; BGHZ 43, 300). - Wieweit Kosten für die "Lageverschlechterung" hierunter fallen, kann nur nach näherer Aufklärung dieses Begriffes entschieden werden; die Bestimmung des § 96 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes darf insoweit rechtsähnlich angewandt werden -. Die für eine zweckentsprechende Rechtsverfolgung notwendigen Kosten für Rechtsberatung im Enteignungsverfahren, für Privatgutachten und ähnliche Aufwendungen kann der Beklagte ebenfalls unter diesem Gesichtspunkt ersetzt verlangen. Der Senat hat zwar in einer früheren Entscheidung (Urt. v. 4. Juni 1962 - III ZR 207/60 = LM GG Art. 14 Eb Nr. 33) die Erstattungs-

fähigkeit derartiger Kosten nach § 43 des Preussischen Enteignungsgesetzes verneint. In späteren Entscheidungen hat der Senat aber bei Anwendung von § 96 des Bundesbaugesetzes und § 19 des Landbeschaffungsgesetzes solche Kosten bereits als erstattungsfähig bezeichnet (BGH Urt. v. 27. Juni 1963 - III ZR 228/61 = NJW 1963, 1925 = BGH Warn 1963 Nr. 154; Urt. v. 27. April 1964 - III ZR 136/63, insoweit BGH Warn 1964 Nr. 173 nicht, wohl aber WM 1964, 968 veröffentlicht; Urt. v. 8. April 1965 - III ZR 60/64 = NJW 1965, 1480 mit Anmerkung von Dittus). Der Senat bleibt bei der in den späteren Entscheidungen vertretenen Auffassung, daß die im Enteignungsverfahren für eine zweckentsprechende Rechtsverteidigung oder Rechtsverfolgung notwendig gewordenen Kosten als Folgeschäden der Enteignung zu entschädigen sind, und zwar auch für Enteignungsfälle, die sich noch nach dem Preussischen Enteignungsgesetz richten. Denn jedenfalls spricht eine geläuterte, verfassungskonforme Auslegung des Preussischen Enteignungsgesetzes heute für die Erstattungsfähigkeit. Die heutige Auffassung von Art und Angemessenheit einer Enteignungsentschädigung führt zur Bejahung der Erstattungsfähigkeit derartiger Kosten, weil sie zwangsnotwendig mit einem Enteignungsverfahren verbunden sind, und weil es dem Enteigneten nicht zugemutet werden kann, derartige Kosten noch zusätzlich selbst zu tragen. Aber selbst wenn das Preussische Enteignungsgesetz die Erstattung derartiger Kosten verböte, wäre es insoweit durch Art. 14 GG außer Kraft gesetzt. - Ebenso dürfte möglicherweise berücksichtigt werden, wenn höhere Steuern dadurch entstehen, daß der Beklagte wegen der Eigenart des Objekts die Entschädigungssumme nicht alsbald verwerten kann, doch läßt sich die Frage insoweit nicht abschließend entscheiden, da bisher Feststellungen zu diesem Punkt fehlen.

Alle diese Beträge sind nicht in der Höhe zu erstatten, wie sie dem Eigentümer tatsächlich entstanden sind oder in Zukunft entstehen, sondern nur, soweit sie sachgemäß erforderlich wären und sich in einem angemessenen billigen Rahmen halten. Es darf also darauf abgestellt werden, welche Nachteile und Kosten entstanden wären, wenn der Betroffene alle diejenigen Maßnahmen sogleich ergriffen hätte, die ein verständiger Eigentümer in der gegebenen Lage vernünftigerweise getroffen haben würde. Dabei ist für die Berechnung der Höhe regelmäßig der Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung durch die Enteignungsbehörde zugrunde zu legen, soweit nicht Schäden in der Vergangenheit bereits entstanden sind und damit der Umfang des Eingriffs feststeht (Urt. v. 27. April 1964 - III ZR 136/63 - WM 1964, 968).

5.) Wegen der Frage, welche Preise der Entscheidung zugrunde zu legen sind, gilt folgendes:

Regelmäßig ist für die Preisverhältnisse der Zeitpunkt der ersten Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbescheides als der der Zahlung am nächsten liegende Zeitpunkt maßgeblich (BGHZ 39, 198; 40, 87). Es ist ungenau, wenn das Berufungsgericht dabei von "Enteignungsbeschluß" spricht, weil die Beschlüsse über Ausspruch der Enteignung und Festsetzung der Entschädigung auseinanderfallen können. Dieser Zeitpunkt verschiebt sich im Zweifel nicht dadurch, daß Rechtsbehelfe gegen die Festsetzung ergriffen werden. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Behörde die Entschädigung nicht ganz geringfügig unrichtig festgesetzt hat. Denn dadurch zwingt die Behörde den Betroffenen zu einem regelmäßig langwierigen Rechtsstreit. In diesen Fällen ist für die Preise der Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend (BGHZ 25, 225; 26, 373; 43, 300). Eine solche

"erhebliche" Abweichung ist bereits bei einer Differenz von 6 % angenommen worden, doch kommt es auch auf die konkreten Werte und Zahlen an (BGHZ 25, 225; BGH, Urt. v. 30. Mai 1963 - III ZR 230/61 = NJW 1963, 1916; Urt. v. 21. Juni 1965 - III ZR 8/64 = NJW 1965, 1761). Der Beklagte muß sich allerdings die tatsächliche Zahlung stets verhältnismäßig anrechnen lassen (BGHZ 26, 337; 40, 87; BGH Warn 1963 Nr. 153).

Falls die Berücksichtigung der Folgeschäden eine erheblich höhere Entschädigung ergeben hätte, wird das Berufungsgericht sich mit dieser Rechtsprechung auseinanderzusetzen haben.

6.) Aus allen diesen Gründen muß das angefochtene Urteil aufgehoben werden, soweit es zum Nachteil des Beklagten erkannt hat, da es mit der bisherigen Begründung nicht bestehen bleiben kann und dem Revisionsgericht eine eigene Entscheidung ohne nähere Feststellungen nicht möglich ist. Die Entscheidung kann auch mit anderer Begründung nicht gehalten werden.

V.

Eines näheren Eingehens auf die übrigen Revisionsrügen bedarf es nicht. Sie sind im Ergebnis sämtlich unbegründet. Der Beklagte hat aber Gelegenheit, seine Einwendungen, Vorträge, Anträge und Anregungen in der neuen Verhandlung zu wiederholen, soweit sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes überhaupt erheblich sind.

Nur vorsorglich wird zu den Rügen folgendes bemerkt:

1.) Die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Bewertung des Enteignungsobjekts und die dabei angewandten Bewertungsmethoden sind im Ergebnis nicht zu beanstanden.

a) Es ist kein Rechtsfehler in den Erörterungen ersichtlich, mit denen das Kammergericht dargelegt hat, daß hier trotz Verwertung der verschiedenen Gutachten und Sachverständigenäußerungen für die Ermittlung des Grundstückswertes weder die Ertragswertmethode noch das Vergleichswertverfahren allein ausreichten. Das Kammergericht hat sich dem Gutachterausschuß angeschlossen, der den Bodenwert auf Grund eigener Sachkunde, sorgfältiger Ermittlungen und anhand zahlreicher Vergleichsobjekte geschätzt, sowie den Wert der Gebäude in erster Linie anhand der Sachwertmethode ermittelt hat. Das Kammergericht hat dabei mit Recht von den Freiheiten Gebrauch gemacht, die dem Tatrichter bei derartigen Schätzungen nach § 287 ZPO gewährt sind. Rechtsfehler oder Verfahrensverstöße hat die Revision insoweit nicht aufzuzeigen vermocht.

b) Unerheblich ist es, daß der Beklagte selbst eine Gewinnberechnung aufgestellt hatte und daß nach seinen Angaben eine Ertragswertberechnung möglich gewesen wäre, die zu anderen Zahlen geführt hätte. Denn der Sachverständige und das Gericht dürfen den einseitigen Vortrag einer Partei nicht ohne weiteres ihrer Schätzung zugrundelegen. Das Berufungsgericht hat näher ausgeführt, daß hier die Feststellung des für den Ertragswert wesentlichen nachhaltig erzielbaren Reinertrages zu viel Unsicherheitsfaktoren enthalten hätte.

Das Berufungsgericht brauchte sich dabei auch nicht mit jedem Punkt der vielen vom Beklagten vorgetragenen Einzelheiten in den Urteilsgründen schriftlich auseinanderzusetzen. Es ist nicht ersichtlich, daß das Kammergericht wesentliches Tatsachenmaterial übersehen hat.

c) Unrichtig ist die Behauptung der Revision, die Bewertung des Schlachtrechtes sei willkürlich erfolgt.

Dem Landgericht war trotz vielmonatiger Bemühungen nicht gelungen, einen weiteren geeigneten Sachverständigen zu finden, der die Besonderheiten dieses Grundstückes unabhängig vom Boden- und Gebäudewert begutachten konnte. Das war verständlich, weil nach dem Vortrag des Beklagten sein Grundstück Seltenheitswert und monopolartigen Charakter haben soll. Auch der Gutachterausschuß hatte alsbald erklärt, daß er ein Gutachten über den Wert der Schlachthauskonzession mit seinen betrieblichen Besonderheiten nicht abgeben könne; er hat sich deshalb mit Billigung des Kammergerichts auf die Bewertung des Bodens und der baulichen Anlagen beschränkt. Das Berufungsgericht hat näher begründet, warum es bei dieser Sachlage von der Bemühung um weitere Sachverständige abgesehen hat. Das zeigt keinen Verfahrensfehler. Immerhin wird das Berufungsgericht, falls es etwa eine neue Schätzung vornimmt, erneut erwägen müssen, ob es nicht doch gemäß der Anregung des Beklagten das Institut für Wirtschaftsprüfer nach einem geeigneten Sachverständigen befragen soll.

Es liegt kein Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht zur Ermittlung des richtigen Wertes des streitigen Grundstückes, dessen Eigenart sich aus der besonderen Verknüpfung mit einem Schlachthaus- und Fleischereibetrieb ergab, einen Zuschlag zum Boden- und Bauwert gemacht hat. Diese Methode hatte auch das vom Beklagten vorgelegte Privatgutachten von Dr. Brandenburg als möglich angedeutet, der die Schlachthauskonzession als aufzustockenden Geschäftswert behandelte, aber nicht genügend beachtet hatte, daß eine "Konzession" nicht enteignet war.

d) Irrig ist allerdings in diesem Zusammenhang die Auffassung des Berufungsgerichts, es dürfe nicht berücksichtigt werden, wenn eine Neuvermessung eine geringere Größe des enteigneten Grundstücks ergebe, weil die tatsächlichen Verhältnisse beim ersten Eingriff maßgebend blieben. Wenn ein Neuvermessung ergibt, daß der Enteignungsbeschluß von einer falschen Grundstücksgröße ausgegangen ist, dann zeigt sich, daß der Enteignungsbeschluß das enteignete Objekt falsch beschrieben und damit falsch bewertet hat. Der Umfang des Opfers ergibt sich bei einer falschen Größenangabe im Enteignungsbeschluß nur aus der tatsächlichen Vermessung. Diese tatsächliche Grundlage bleibt unverändert; sie wird jetzt nur richtig in ihrer wahren Bedeutung erkannt. Das Kammergericht wird daher etwaigen Beweisangeboten des Klägers nach dieser Richtung nachzugehen haben. Der Beklagte ist zwar durch diesen Fehler nicht beschwert, aber die einzelnen Rechnungsposten der Gesamtentschädigung sind gleichwertig, sodaß eine Erhöhung der Folgekosten durch eine Herabsetzung anderer Kosten ausgeglichen werden darf.

2.) Unbegründet ist die Rüge, das Berufungsgericht hätte der Preisbemessung einen späteren Stichtag zugrundelegen müssen.

a) Unrichtig ist der Vortrag, das Berufungsgericht habe verkannt, daß das Land nur unter Vorbehalt gezahlt habe. Denn der Kläger hat nach dem unstreitigen Sachverhalt den Betrag unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt. Die gleichzeitige Erklärung, das Land würde trotzdem auf Herabsetzung der Entschädigung und teilweise Rückzahlung klagen, enthielt keinen "Vorbehalt". Der Beklagte konnte über die hinterlegten Beträge sofort verfügen. Maßgebend ist im übrigen für die Preisverhältnisse - wie schon ausgeführt - zunächst der Tag der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbe-

schlusses, also die Zeit Anfang August 1958. Die tatsächliche Zahlung könnte von Bedeutung werden, wenn sie nicht rechtzeitig geschehen wäre (BGH, Urt. v. 21. Juni 1965 - III ZR 8/64 = NJW 1965, 1761).

b) Die Revision irrt mit ihrem Vortrag, der Gutachterausschuß sei in seinem Gutachten vom 8. Mai 1957 als Stichtag ausgegangen. Der Ausschuß hat gemäß dem Beweisbeschuß das Grundstück richtig nach den Preisen vom 4. August 1958 bewertet, daneben vorsorglich auch nach den Preisen vom September 1963. Er hat dabei weisungsgemäß allerdings den Zustand (die Qualität) des Grundstücks am 8. Mai 1957 zugrundegelegt, nämlich am Tage der vorläufigen Besitzeinweisung. Das entspricht der Rechtsprechung (vgl. Kröner DRiZ 1961, 38; BGHZ 28, 160; 30, 281; 39, 198; BGH Warn 1963, 153). Es ist nicht ersichtlich, daß ein früherer Zeitpunkt maßgebend sein und daß sich das für den Beklagten günstiger auswirken könnte.

3.) Die Revision rügt, die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Bewertung des Gewerbebetriebes enthielten Rechtsfehler.

a) Auch diese Rüge geht fehl, denn das Berufungsgericht hat sich - abgesehen von der oben erwähnten Entschädigung für die Betriebsverlegungskosten - an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gehalten, wie sie insbesondere in der bereits dargelegten Berghotel-Entscheidung vom 27. April 1964 (BGH Warn 1964 Nr. 173) wiedergegeben ist.

b) Die Revision erblickt einen selbständigen enteignungsgleichen Eingriff in den Gewerbebetrieb darin, daß dem Beklagten unrichtige Auskünfte über die Notwendigkeit einer Konzession oder Genehmigung für die Errichtung eines neuen Schlachthauses erteilt worden seien.

Das Vorbringen ist unbeachtlich, weil es sich insoweit um einen Anspruch handelt, den der Beklagte bisher nicht geltend gemacht hat. Im übrigen könnte ein derartiges Verhalten Ersatzansprüche höchstens unter dem Gesichtspunkt einer Amtspflichtverletzung auslösen, weil es insoweit nach den bisherigen Feststellungen an einem "Eingriff" im enteignungsrechtlichen Sinne fehlt.

c) Die Revision trägt vor, das Berufungsgericht gehe irrigerweise davon aus, der Beklagte habe zur Zeit der Besitzeinweisung keine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt.

Die Rüge ist unbegründet. Denn das Berufungsgericht hat nicht übersehen, daß der Beklagte bis zum Schluß eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt hat. Es hat nur erörtert, daß der Beklagte im Augenblick der Enteignung sich des Grundstücks für eine mit dem Anwesen verbundene gewerbliche Tätigkeit nicht mehr bedient habe. Es hat weiter nicht verkannt, daß die Verpachtung an Schwanstecher nur wegen der drohenden Enteignung erfolgte und daß diese Pacht nicht den nachhaltig erzielbaren Ertrag ausmachte.

d) Keine Bedenken bestehen dagegen, daß das Berufungsgericht bei der Entschädigung nicht die Pläne des Beklagten berücksichtigt hat, nach denen er sich zusammen mit seinem Bruder in einer Gesellschaft habe betätigen und dann erheblich höhere Gewinne aus dem Grundstück habe ziehen wollen.

Bei einer Enteignung werden nur bereits vorhandene konkrete Werte entschädigt, dagegen wird nicht ein entgangener Gewinn vergütet und keinesfalls werden bloße Chancen, Hoffnungen oder Zukunftsaussichten auf weitere Vorteile berücksichtigt. Verzögern oder verhindern hoheitliche Maßnahmen nur die Aufnahme eines für die Zukunft

beabsichtigten Betriebes, dann ist das noch kein Eingriff in einen eingerichteten Betrieb. Das ist ständige höchst-richterliche Rechtsprechung (vgl. BGHZ 34, 188; MDR 1961, 752; WM 1962, 1008; NJW 1962, 2367; Urt. v. 1. April 1963 - III ZR 4/62).

Zwar ist das einem jeden Betrieb innewohnende Bestreben, sich an veränderte wirtschaftliche Möglichkeiten zur Erweiterung oder Verkleinerung des Betriebes anzupassen, bereits ein Bestandteil des vorhandenen Unternehmens. Es wäre also schon ein Eingriff in den Betrieb gewesen, wenn es zur Änderung nicht mehr des Einsatzes weiterer oder besonderer persönlicher oder sachlicher Mitteln, sondern nur einer anderen Verteilung der vorhandenen Kräfte bedurft hätte (BGH, Urt. v. 11. Juli 1963 - III ZR 175/61). Auch das lag hier nicht vor. Der Hinweis der Revision auf den zweiten Schriftsatz vom 20. März 1962 zeigt in Verbindung mit dem Schriftsatz vom 13. Mai 1964 gerade im Gegenteil, daß die neue Gesellschaft ihren Betrieb noch nicht aufgenommen hatte. Die Einigung der Brüder über den Abschluß einer Gesellschaft, die gemeinsame Beauftragung von Architekten für Erweiterungsbauten und die bereits vorgenommene Beurkundung eines Grundstücksüberlassungsvertrages genügen nicht zu der Annahme, daß diese Gesellschaft bereits ein Gewerbe betrieben, nämlich einen auf Gewinn gerichteten Geschäftsbetrieb eröffnet habe. Denn wesentlich war nach dem Vortrag des Beklagten die Vornahme der Bauarbeiten; erst dann wollte der Bruder mit seiner Fertigung auf dieses Grundstück kommen. Nach Versagung der Baugenehmigung sahen die beiden Brüder von der Durchführung ihrer Pläne zu einer gesellschaftlichen gemeinsamen Betätigung ab, so daß die hoheitliche Maßnahme nicht einen bereits eröffneten Gewerbebetrieb zerstört, sondern nur die Pläne für dessen Errichtung durchkreuzt hat. Dafür kann der Betroffene höchstens

Schadensersatz nach den Grundsätzen der Amtshaftung, aber nicht Entschädigung wegen Enteignung verlangen. Ansprüche wegen Amtspflichtverletzung sind nicht Gegenstand des Rechtstreits.

Deshalb ist unerheblich, daß der Bruder des Beklagten diesem seine Entschädigungsansprüche abgetreten hat.

e) Die Stadt Berlin hat bereits im Jahre 1954 baupolizeiliche Genehmigungen mit Rücksicht auf ihre Pläne zur Straßenveränderung versagt.

Es ist nicht ersichtlich, daß der Beklagte auf Grund dieses Verhaltens Entschädigungsansprüche wegen enteignenden Eingriffs in sein Grundstück geltend gemacht hat, weil er in erster Linie eine Erhöhung der im Enteignungsverfahren förmlich festgesetzten Enteignungsschädigung erstrebt. Die Revision rügt insoweit nur, das Land müsse wegen dieser Vorgänge den Beklagten so stellen, wie er im Jahre 1954 gestanden habe. Das ist in dieser Allgemeinheit unzutreffend. Im übrigen ist nicht ersichtlich, daß der Beklagte wegen dieser Maßnahmen und auf Grund der späteren förmlichen Enteignung weitere Ansprüche hätte stellen können.

f) Irrig ist der ständig wiederkehrende Vortrag des Beklagten, er müsse neben der Grundstücksentschädigung eine weitere und besondere Entschädigung für einen enteignenden Eingriff in seinen Gewerbebetrieb erhalten, weil durch die Wegnahme des Grundstücks seine wirtschaftliche Existenz zerstört, sein Einzelhandelsunternehmen vernichtet und die Schlachthauskonzession verloren gegangen seien. Denn zugunsten des Ladens ist nur das Grundstück enteignet, nicht aber die Konzession entzogen oder ein Einzelhandels-

unternehmen untersagt. Der Beklagte kann - unstreitig - ein privates Schlachthaus auf einem anderen Grundstück wiederum eröffnen und kann einen Viehhandel von jedem beliebigen Ort aus betreiben. Ihm ist allerdings ein gewerblich genutztes Grundstück enteignet und er ist durch die Enteignung des Grundstücks gezwungen worden, seinen Geschäftsbetrieb zu verlegen, und zwar von einem Grundstück, das für diesen Betrieb ganz besonders geeignet war. Das alles ist oder wird bei der Entschädigung berücksichtigt, denn er erhält im Zusammenhang mit der Enteignungsentschädigung für das Grundstück die oben erwähnte besondere Folgeentschädigung. Darüber hinaus kann der Beklagte besondere Entschädigungsansprüche wegen eines in der Grundstücksenteignung liegenden Eingriffs in sein Gewerbe nicht geltend machen. Denn bei der im förmlichen Enteignungsverfahren durchgeführten Enteignung eines gewerblich genutzten Grundstücks werden auch die Folgen der Grundstücksenteignung für den Gewerbebetrieb, jedenfalls wenn dieser an einem anderen Ort wieder eröffnet werden kann, grundsätzlich bei der für die Enteignung festzusetzenden Entschädigung berücksichtigt; sie müssen sogar auch in diesem Verfahren geltend gemacht werden.

4.) Der Beklagte rügt Verletzung des § 411 ZPO, weil seinem Antrag auf Ladung des Sachverständigen nicht stattgegeben sei. Einem solchen Antrag muß zwar stets entsprochen werden (BGHZ 6, 401; 24, 14; 35, 370).

Die Rüge ist jedoch unbegründet, weil die beiden von der Revision bezeichneten Schriftsätze vom 27. April 1964 einen Antrag auf Vernehmung der Sachverständigen nicht enthalten. Im zweiten Schriftsatz vom 27. April 1964 findet sich allerdings ein Beweisantrag auf mündliche Anhörung des Sachverständigen, aber nur zu einem ganz bestimmten Nebenpunkt.

Er läßt nicht den Willen des durch einen Anwalt vertretenen Beklagten erkennen, daß die Sachverständigen ihr schriftliches Gutachten gemäß § 411 ZPO vor dem Senat erläutern sollten, damit der Beklagte Gelegenheit habe, Fragen an die Sachverständigen zu richten.

5.) Die Revision meint, der Beklagte hätte den Gutachterausschuß "in Bezug auf K. [REDACTED] abgelehnt". Dr. K. [REDACTED] hätte als Mitarbeiter des früher vernommenen Sachverständigen Runge bei dessen Gutachten geholfen, ihn auch im Termin vor der Enteignungsbehörde am 26. Juli 1957 vertreten. Er solle auch jetzt bei Erstellung des Gutachtens des Ausschusses mitgearbeitet haben. Das sei unzulässig, weil das Kammergericht ausdrücklich angeordnet gehabt habe, daß keiner der früheren Sachverständigen bei der Besetzung des städtischen Gutachterausschusses in dieser Sache berücksichtigt werden dürfe.

Die Rüge ist unbegründet. Der Gutachterausschuß war in der Besetzung von drei Sachverständigen tätig geworden, die namentlich aufgeführt waren und zu denen K. [REDACTED] nicht gehörte. In dem von der Revision erwähnten zweiten Schriftsatz vom 27. April 1964 heißt es nur, dem Beklagten sei berichtet worden, daß K. [REDACTED] an dem Gutachten mitgewirkt habe; sollte das zutreffen, dann würde ein Antrag auf Ablehnung der unterzeichneten Gutachter wegen Besorgnis der Befangenheit hiermit gestellt werden.

In dieser Erklärung lag möglicherweise noch kein Ablehnungsgesuch, sondern war nur ein Ablehnungsgesuch für die Zukunft in Aussicht gestellt. Keinesfalls war damit ein Sachverhalt glaubhaft gemacht, der einen Ablehnungsgrund bilden würde. Deshalb enthält die Übergehung dieses Vorbringens keinen Verfahrensfehler. Denn jedenfalls ist es, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, kein Ableh-

nungsgrund, wenn der Ausschuß K[REDACTED] als technischen Sachbearbeiter zu Hilfsarbeiten herangezogen hätte.

VI.

Das Urteil muß daher aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, das auch über die Kosten der Revision, nach dem weiteren Ausgang der Verhandlung zu entscheiden hat.

Dr. Pagendarm

Dr. Arnöt

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler