

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 174/63

URTEIL

Verkündet am

8. Februar 1965
Scheibl, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Erbengemeinschaft K [REDACTED], bestehend aus

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)

zu a) - e) in E [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

f)

g)

h)

i)

2.

3.

4.

Kläger, Revisionskläger und Anschluß-
revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Beklagte, Revisionsbeklagte und Anschluß-
revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

11

- 3 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Januar 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm/Westfalen vom 12. Juli 1963, soweit es die Klage abgewiesen hat, und hinsichtlich der Kostenentscheidung aufgehoben. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Anschlußrevision des beklagten Wasserwerks wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die gesamten Kosten des Revisionsverfahrens bleibt dem Berufungsgericht überlassen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verlangen als Entschädigung für das den beklagten Wasserwerk im Rahmen eines Enteignungsverfahrens verliehene Recht, auf einem Teil der den Klägern gehörenden Grundstücke eine Wasserleitung zu verlegen und zu unterhalten, über die vom zuständigen Regierungspräsidenten festgesetzte Entschädigungssumme hinaus weitere Beträge.



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



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und das Berufungsgericht hatte zunächst die dagegen gerichtete Berufung der Kläger zurückgewiesen. Der auch jetzt erkennende Senat hat dieses Urteil des Berufungsgerichts auf die Revision der Kläger durch Urteil vom 15. April 1957 - III ZR 247/55 - aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das genannte Urteil des Senats verwiesen.

In dem weiteren Verfahren vor dem Oberlandesgericht haben die Kläger zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über die festgesetzten Beträge hinaus mindestens noch zu zahlen an

die Kläger zu 1)	14.000,- DM,
die Klägerin zu 2)	10.500,- DM,
den Kläger zu 3)	12.500,- DM,
die Klägerin zu 4)	6.000,- DM

nebst 4 % Zinsen seit dem 9. März 1951.

Das Oberlandesgericht hat nach Beweisaufnahmen nunmehr der Berufung der Kläger teilweise stattgegeben und die Beklagte verurteilt, über die durch Beschluß des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 9. März 1951 festgesetzten Entschädigungsbeträge hinaus

an die Kläger zu 1)	995,90 DM,
an die Klägerin zu 2)	1.175,30 DM,
an den Kläger zu 3)	1.393,80 DM,
an die Klägerin zu 4)	662,40 DM

nebst 4 % Zinsen seit dem 9. März 1951 zu zahlen.

Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihre vor dem Oberlandesgericht zuletzt gestellten Anträge weiter. Das

beklagte Wasserwerk hat Anschlußrevision eingelegt mit dem Antrag, unter teilweiser Aufhebung des Berufungsurteils die Berufung gegen das die Klage abweisende landgerichtliche Urteil in vollem Umfang zurückzuweisen. Beide Parteien bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen mit folgenden rechtlichen und tatsächlichen Erwägungen begründet:

Der belastete Grundbesitz werde noch immer landwirtschaftlich genutzt. Er liege nach dem Flächennutzungsplan der Stadt E in einer landwirtschaftlichen Fläche und nach einem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 11. April 1961 in einer Verbandsgrünfläche. Gleichwohl komme den Grundstücken der Kläger wegen ihrer Lage zwischen stark besiedelten Teilen der Stadt E ein Verkehrswert zu, der den Ertragswert übersteige. Wenn die bis jetzt geltenden Baubeschränkungen wegfielen, so sei als sicher anzunehmen, daß das ganze Gelände und nicht nur einzelne Teile davon bebaut würden. Aus der Tatsache, daß die Stadt E für ein weites, die Grundstücke der Kläger einschließendes Gebiet auf Grund eines Ratsbeschlusses vom 28. Juni 1961 ein Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke in Anspruch nehme und Pläne entworfen würden, nach denen es bebaut werden solle, könne geschlossen werden, daß eine umfassende Planung für das interessierende Gebiet in Betracht komme.

Der Verkehrswert der belasteten Grundstücke sei mit den dazu gehörten Sachverständigen für April 1951 (Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses) mit 2,25 DM/qm und teilweise mit 3 DM/qm anzunehmen. Als Wertminderung durch die Belastung der Grundstücke zu Gunsten des Wasserwerks sei für die 800 qm der Kläger zu 1), für die durch den Entschädigungsfestsetzungsbeschluss eine Entschädigung von 1,10 DM/qm festgesetzt worden sei, ein höherer Betrag nicht anzunehmen. Für die übrige Grundfläche, für die bisher lediglich eine Entschädigung von 0,04 DM/qm zugbilligt worden sei, halte das Berufungsgericht eine Wertminderung von 0,50 DM/qm für gegeben. Dieser Betrag sei hier nicht deshalb zu erhöhen, weil die Grundstückspreise gestiegen seien.

II.

1.) Nach den insoweit übereinstimmenden Erklärungen der Parteien liegen der Zeitpunkt, in dem das beklagte Wasserwerk von der ihm verliehenen Befugnis tatsächlich Gebrauch gemacht hat, und der Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses dicht beieinander, so daß für die Frage nach der "Qualität" der von dem beklagten Wasserwerk in Anspruch genommenen Grundstücke und für die Frage der Preisbemessung nicht verschiedene Zeitpunkte maßgeblich sind, sondern einheitlich auf April 1951 abgestellt werden kann.

2.) Das Berufungsgericht schließt sich für die Feststellung des Verkehrswertes der belasteten Grundstücke im April 1951 in eigener Würdigung den im Ergebnis übereinstimmenden Gutachten Sch. [REDACTED] und Schl. [REDACTED] an. Demgegenüber macht die Anschlußrevision geltend, der Sachverständige Sch. [REDACTED] habe bei seiner Bewertung bloße Zukunftshoffnungen

und Spekulationserwartungen berücksichtigt; denn er spreche davon, daß die Kläger hätten "hoffen" können, das Gelände als Bauland zu verwerten, solange die Grundstücke nicht durch die Wasserleitung tatsächlich beschränkt worden seien. In Wirklichkeit hat der Sachverständige nicht in unzulässiger Weise reine Zukunfts- und Spekulationserwartungen berücksichtigt. Er hat vielmehr in seinem Gutachten - wie er auch ausdrücklich hervorhebt - die Ausführungen im Urteil des Senats vom 9. November 1959, III ZR 149/58 (= LM Preuss. Enteign.G Nr. 9 = WM 1960, 71) zu Grunde gelegt und "Hoffnungen" nur insoweit berücksichtigt, als sie sich tatsächlich auf den Wert preiserhöhend auswirkten. Er hat die Bewertung im einzelnen auch entscheidend an Hand von Vergleichspreisen vorgenommen. In diesem Zusammenhang kann im Blick auf die hier interessierende Frage ein Rechtsfehler im Gutachten und damit in dem ihm folgenden Berufungsurteil nicht festgestellt werden. Soweit die Anschlußrevision sich in eingehenden Angriffen gegen die oben bereits unter I. wiedergegebenen Ausführungen im Berufungsurteil über Pläne usw. aus späterer Zeit wendet, braucht dem nicht weiter nachgegangen zu werden, weil das Berufungsgericht in der konkreten Wertfeststellung für April 1951 den genannten Gutachten folgt, die eine unzulässige Berücksichtigung solcher späteren Pläne und Maßnahmen nicht enthalten.

Die Revision hat gegen das Berufungsurteil, soweit es um die Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke für April 1951 geht, nichts vorgebracht.

3.) Soweit das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung die durch die Eigentumsbeschränkung zugunsten des beklagten Wasserwerks verursachte Minderung der für

April 1951 festgestellten Grundstückswerte mit teilweise 1,10 DM/qm und im übrigen mit 0,50 DM/qm angenommen hat, ist ein im Revisionsrechtszug beachtlicher und das beklagte Wasserwerk belastender Rechtsfehler nicht zu erkennen. Angesichts dessen, daß das Berufungsgericht den Klägern als Entschädigung nur die der für April 1951 festgestellten Wertminderung entsprechenden Beträge zugestanden hat und es an jedem Anhaltspunkt für ein Geringerwerden der Wertminderung in der Folgezeit fehlt, ist daher die Anschlußrevision des beklagten Wasserwerks unbegründet.

4.) Die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung bleibt insgesamt weit hinter dem Betrag zurück, der nach der Auffassung des Berufungsgerichts richtigerweise als Entschädigung festzusetzen gewesen wäre und dessen Bemessung vom beklagten Wasserwerk vergeblich als übersetzt beanstandet wird. Insoweit ist entscheidend auf die Gesamtentschädigung abzustellen, und es ist in diesem Zusammenhang nicht von maßgeblicher Bedeutung, daß der Entschädigungsbetrag hinsichtlich der als "Bauland" qualifizierte Teilfläche von 800 qm der Kläger zu 1) von der Verwaltungsbehörde und dem Berufungsgericht übereinstimmend mit 1,10 DM/qm bemessen worden ist. Insgesamt war jedenfalls die Entschädigung für die Kläger zu 1) verhältnismäßig auf 1 106,17 DM festgesetzt worden, während nach dem Berufungsurteil richtigerweise bereits damals 995,90 DM mehr hätten zugbilligt werden müssen. Bei den anderen Klägern übersteigen die richtigen Entschädigungsbeträge die festgesetzten jeweils um ein Vielfaches.

Da mithin die Verwaltungsbehörde die Entschädigung erheblich zu niedrig angesetzt hat, muß angesichts der inzwischen eingetretenen Preissteigerung auf dem Grundstücksmarkt auf die Wertminderung abgestellt werden, die sich

nach den Preisverhältnissen zur Zeit der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung ergibt und zwar unter Zugrundelegung der Grundstücksqualität, wie sie im April 1951 bestand. Dabei müssen inzwischen erfolgte Zahlungen oder schuldbefreiende Hinterlegungen anteilmäßig berücksichtigt werden. Im einzelnen kann dazu auf die Grundsätze, wie sie in der Rechtsprechung des erkennenden Senats insbesondere in den Entscheidungen in BGHZ 25, 225; 26, 373; 40, 87 sowie in LM unter Nr. 15 zu Art. 14 (Eb) GrundG entwickelt worden sind, verwiesen werden.

Das Berufungsgericht hat hierzu die Auffassung vertreten, eine größere Wertminderung als sie für April 1951 anzunehmen sei (0,50 DM/qm für die nicht als Bauland zu qualifizierenden Grundstücke), sei auch trotz der gestiegenen Grundstückspreise nicht festzustellen. Das Berufungsgericht meint: Die steigenden Preise beruhten wesentlich auf dem zunehmenden Baulandhunger und da ganz regelmäßig neben den zu bebauenden Flächen auch unbebaute Flächen (für Straßen, Parkplätze usw.) gebraucht würden und auch diese Teile zu Baulandpreisen erworben werden müßten, erführen die nicht bebaubaren, aber bei vernünftiger Planung als Freiflächen zu benutzenden Flächen keine erhebliche Wertminderung im Verhältnis zu den für die eigentliche Bebauung vorgesehenen Flächen. Diesen Erwägungen kann indes nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht stellt ab auf die Verwertbarkeit der Grundstücke im Rahmen einer Aufschließung eines auch die Grundstücke der Kläger umfassenden größeren Gebiets für eine Bebauung. Selbst für den Fall, daß dieser Ausgangspunkt richtig wäre, erscheint die vom Berufungsgericht daraus gezogene Folgerung, daß nämlich eine weitergehende Wertminderung nicht anzunehmen sei, nicht gerechtfertigt. Dem braucht jedoch nicht weiter nachgegangen zu werden.

Denn die Erwägungen des Berufungsgerichts sind bereits im Ansatzpunkt unrichtig: Für die Wertermittlung ist abzustellen auf die "Qualität" der Grundstücke im April 1951. Damals aber lagen die Grundstücke keineswegs innerhalb eines in absehbarer Zeit für die Bebauung vorgesehenen Geländes (und darin hatte sich nach den eigenen Ausführungen des Berufungsgerichts nicht einmal bis zu dessen Entscheidung etwas geändert). Vielmehr handelte es sich - wovon auch die Sachverständigen und ihnen folgend das Berufungsgericht ausgegangen sind - um landwirtschaftlich genutzte, für eine Bebauung in absehbarer Zeit nicht vorgesehene Grundstücke, bei denen sich zwar die stadtnahe Lage und ihre dieser Lage entsprechende Eignung für Industrie- oder Siedlungsgelände trotz derzeitiger anderweiter Planung werterhöhend auswirkten (vgl. dazu im einzelnen die Ausführungen in den Entscheidungen des Senats in BGHZ 39, 198 ff und NJW 1964, 652). Es ist mithin zu fragen, wie die Wertminderung, die bei den belasteten Grundstücken unter Zugrundelegung dieser "Qualität" durch die hier in Rede stehende Beschränkung eingetreten ist, nach den Preisverhältnissen zur Zeit der letzten Tatsachenverhandlung zu bemessen ist. Daß nicht nur Baugelände, sondern sogar rein landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Zeit zwischen April 1951 und Juni 1963 (letzte Tatsachenverhandlung vor dem Berufungsgericht) eine erhebliche Preissteigerung erfahren haben, ist eine Erfahrungstatsache und davon geht auch das Berufungsgericht selbst aus (vgl. ferner S. 9 des Nachtragsgutachtens des Sachverständigen Sch. vom 23. Juli 1962). Wenn es vielleicht auch zutreffen mag, daß sich die Wertminderung nicht schlechthin proportional den gestiegenen Preisen auswirkt, so kann doch keinesfalls ohne weiteres angenommen werden, daß die Wertminderung im Juni 1963 ziffernmäßig keine höhere als im April 1951 gewesen sei.

Das Berufungsurteil läßt sich mithin, soweit es zu Ungunsten der Kläger entschieden hat, mit der ihm gegebenen Begründung nicht halten. Da die angegriffene Entscheidung auch nicht mit anderer Begründung gerechtfertigt werden kann und es für eine anderweite Endentscheidung an ausreichenden tatsächlichen Feststellungen fehlt, muß das Berufungsurteil, soweit es die Klage abgewiesen hat, auf die Revision der Kläger aufgehoben und muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Dabei erscheint es zweckmäßig, die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges insgesamt ebenfalls dem Berufungsgericht zu überlassen.

Falls das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommt, daß die Wertminderung im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung - und dementsprechend die den Klägern zuzubilligende Entschädigung - höher anzunehmen ist, als sie - ohne Rechtsirrtum - für den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses festgestellt worden ist, dann werden für die Entscheidung über die Verzinsung des Entschädigungsbetrages die dazu vom erkennenden Senat insbesondere in den Entscheidungen in NJW 1962, 1441, 1444 (unter IV) sowie in WM 1962, 1325, 1327 (Urteil vom 27. September 1962,

III ZR 40/61) und WM 1963, 996, 999 (Urteil vom 27. Juni 1963,
III ZR 228/61) herausgestellten Grundsätze zu beachten
sein.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Bundesrichter Dr. Beyer Dr. Reinhardt
ist beurlaubt und orts-
abwesend; er ist an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm