

Für das Nachschlagewerk!

Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: Hessisches Aufbaugesetz vom 25. Oktober 1948
(GVBl. 139). Verwaltungsrecht Allgemeines -
Allgemeines Enteignungsrecht

Rechtssatz: Auch für das Hessische Aufbaugesetz gilt
der Grundsatz, daß bei unrichtiger Festsetzung
der Enteignungsentschädigung in Zeiten schwan-
kender Preise als Stichtag der Zeitpunkt der
letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung
maßgebend ist. Hat der Betroffene die Zahlung
der unrichtig festgesetzten Entschädigung an-
genommen, dann kann sich die nach Satz 1 zu
berücksichtigende Veränderung der Preisver-
hältnisse nur auf den Restbetrag auswirken,
der dem Betroffenen am Tag der unrichtigen
Entschädigungsfestsetzung zustand. (Ergänzung
zu BGHZ 25, 225).

Aktenzeichen: III ZR 181/56

Urt. des BGH v. 24. Februar 1958 OLG Frankfurt/M.
LG Frankfurt/M.

III ZR 181/56

Verkündet
laut Protokoll
am 24. Februar 1958
Sattler, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

der Frau Käthe H [REDACTED], F [REDACTED], G [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

die Stadt Frankfurt/Main, vertreten durch den Magistrat,

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 24. Februar 1958
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Wolany, Dr. Beyer
und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am
Main vom 14. Juni 1956 insoweit aufgehoben, als zu
ihrem Nachteil erkannt ist, sowie im Kostenpunkt.

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

Von Rechts wegen

30

- 2 -

Tatbestand:

Durch Beschluß vom 10. März 1952 enteignete die Beklagte zur Anlegung eines Parkplatzes das in Frankfurt, M. [REDACTED], belegene Grundstück der Klägerin auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes. Das Grundstück liegt im Frankfurter Geschäftsviertel und ist 180 qm groß. Das Vorderhaus war bis auf das Kellergeschoß durch Kriegseinwirkung zerstört, während das gewerblich genutzte Hinterhaus erhalten geblieben war. Die Beklagte setzte die Entschädigung auf 17.695 DM fest, nämlich 6.895 DM für die Baulichkeiten und 10.800 DM für den Grund und Boden, wobei sie von einem Stopp Preis von 60 DM je qm ausging.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin eine höhere Festsetzung der Entschädigung. Im ersten Rechtszug hat sie insgesamt weitere rund 30.000 DM verlangt, wobei sie einen Bodenwert von 200 DM je qm zugrundelegte. Das Landgericht hat ihr weitere 13.624 DM zugesprochen und ist dabei von einem Bodenwert von 97 DM je qm ausgegangen. Dagegen hat nur die Beklagte Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hat die Beklagte nur zur Zahlung weiterer 4.585 DM verurteilt und dabei für das Grundstück 73 DM je qm, also insgesamt 13.140 DM, sowie für das Hinterhaus 8.000 DM und für die Mauerreste des Vorderhauses 1.140 DM eingesetzt.

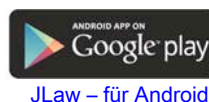
Mit ihrer Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat die Enteignungsentschädigung nach Maßgabe des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (GVBl 139) festgesetzt. Dieses bestimmt in § 41, daß die Ent-



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



schädigung in angemessener Höhe zu gewähren ist, daß aber bei bebauten Grundstücken hinsichtlich des Grundes und Bodens der gemeine Wert am 1. Januar 1935 und hinsichtlich der baulichen Anlagen der gemeine Wert im Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung maßgebend sei. Das Berufungsgericht hat demgemäß seiner Wertberechnung den Monat April 1952 als Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses zugrunde gelegt, der zugleich die Entschädigung festsetzte. Es hat dabei die damals für bebaute Grundstücke noch geltenden Preisstopvorschriften berücksichtigt.

Dieser rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist zutreffend. Denn bei Bemessung einer Enteignungsentschädigung sind, wie der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat, auch nach Inkrafttreten des Grundgesetzes die Preisstopbestimmungen zu berücksichtigen, wenn die Enteignung während der Geltung der Preisbindung vollzogen ist; also der für die Festsetzung der Entschädigung maßgebende Stichtag in die Geltungsdauer einer Preisbindung fällt (BGHZ 13, 378; 19, 139).

I.

Die Revision trägt zunächst vor, daß die Aufhebung der Preisbindung für Grundstücke teilweise rückwirkende Kraft habe, die auch hier anzuwenden sei.

Diese Rüge ist unbegründet.

Eine Preisbindung für Grundstücke gab es seit der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955), wonach für den Verkehr mit Gütern und Waren jeder Art sowie für sonstige Entgelte Preiserhöhungen über den Stand des 18. Oktober 1936 verboten waren. Die Preisüberwachung und die

Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr regelte eingehender eine Verordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451), die insbesondere die Einholung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde vorschrieb. Erst die Verordnung Pr 75/52 über die Aufhebung der Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken vom 28. November 1952 (BGBl I 792) bestimmte, daß auf den Verkehr mit bebauten Grundstücken oder Ruinengrundstücken Preisvorschriften nicht mehr anzuwenden waren. Die Verordnung trat nach § 5 Abs.1 am 12. Dezember 1952 in Kraft, also nach dem hier maßgeblichen Zeitpunkt.

Allerdings erklärt § 5 Abs. 2 der VO Pr 75/52, daß die Verordnung bereits für entgeltliche Veräußerungsverträge gelte, soweit diese zwischen dem 1. Januar und 11. Dezember 1952 abgeschlossen waren und eine Entscheidung der unteren Preisbehörde über die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung bis zum 12. Dezember 1952 noch nicht getroffen war. Diese Bestimmung ist jedoch auf den vorliegenden Fall einer zwischen dem 1. Januar und 11. Dezember 1952 wirksam gewordenen Enteignung oder einer in dieser Zeit erstmals festgesetzten Enteignungsentschädigung nicht anwendbar. Denn eine Enteignung ist einem entgeltlichen Veräußerungsvertrag in diesem Zusammenhang nicht gleichzusetzen. Zwar sind auch bei der Festsetzung einer Enteignungsentschädigung die Preisbestimmungen zu beachten, weil die Entschädigung dem gemeinen Wert der enteigneten Sache entsprechen muß. Gemeiner Wert ist der Verkaufswert oder der objektive Tauschwert, den eine Sache für jedermann hat. Die Ermittlung dieses Wertes ist von den bestehenden Preisbindungen abhängig. Die förmliche Festsetzung der Enteignungsentschädigung bedurfte aber im Gegensatz zu einem Grundstücksvertrag keiner förmlichen Genehmigung der Preisbehörde (Unbedenklichkeitsbescheinigung), weil die Ent-

eignung eine Rechtsveränderung kraft Hoheitsaktes bewirkt, aber nicht zum "Güter- und Warenverkehr" gehört, den die Preisstopverordnung regelt; Enteignungsentschädigungen sind auch keine privatrechtlichen "Entgelte". Die Enteignungsbehörde war nur gehalten, die Entschädigung nicht über den nach der Preisstopverordnung im Falle einer freiwilligen Veräußerung zulässigen Preis festzusetzen (vgl. Runderlaß Pr 65/42 vom 27. Juni 1942). Deshalb bestimmte dieser Runderlaß weiter, daß entgegen einer früheren Praxis die Preisbehörde keine Genehmigung zu dem Festsetzungsbescheid zu erteilen, sondern sich nur vorher gutachtlich zu äußern hatte. Die nach Enteignungsrecht für die Entschädigungsfestsetzung zuständige Behörde hatte zwar die Preisbehörde anzuhören, setzte aber allein und selbständig die nach ihrer Auffassung preisrechtlich zulässige Entschädigung fest. Deshalb hat auch eine Entscheidung der Preisbehörde für das Gericht bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung nur die Bedeutung einer gutachtlichen Stellungnahme (BGHZ 13, 378). § 5 Abs. 2 der VO Pr 75/52 hat den Sinn, die Mitwirkung der Preisbehörden bei entgeltlichen Veräußerungsverträgen über bebaute Grundstücke und die damit verbundene zeitweilige Ungewißheit über die Verbindlichkeit dieser Verträge ab sofort zu beseitigen. Die Rückwirkung sollte sich auf diejenigen Verträge erstrecken, die preisrechtlich noch nicht "genehmigt" waren. Bei der Festsetzung einer Enteignungsentschädigung gab es nach dem Runderlaß Pr 65/52 einen derartigen Schwebezustand nicht. Denn einer förmlichen Entscheidung oder Zustimmung der Preisbehörde bedurfte es nicht; die vorherige gutachtliche Anhörung trat nach außen nicht in die Erscheinung und übertrug sich hier sogar, weil die für die Festsetzung der Entschädigung zuständige Stelle zugleich die untere Preisbehörde war. Nach alledem ist die Bestimmung des § 5 Abs. 2 der VO Pr 75/52 hier nicht anwendbar (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil des Senats vom 10. Februar 1958 - III ZR 153/56).

Das Berufungsgericht hat daher mit Recht den Wert des enteigneten Grundstücks für April 1952 unter Berücksichtigung der Preisbestimmungen ermittelt.

II.

Die Revision hat daneben allgemein die Verletzung sachlichen Rechts gerügt. Dabei unterliegen auch die hier angewandten Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes der Nachprüfung durch das Revisionsgericht (BGH IM Nr. 3 zu Hess. Aufbaugesetz).

1) Die Klägerin hat in ihrem Vortrag vor dem Senat darauf hingewiesen, daß die in § 11 des Hessischen Aufbaugesetzes vorgeschriebene Zustellung des Enteignungsbeschlusses nicht festgestellt sei; ohne diese Zustellung sei die Enteignung nicht wirksam geworden, so daß schon deshalb ein späterer Zeitpunkt für die Entschädigungsberechnung maßgebend sein müsse.

Damit wendet sich die Klägerin gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts und versucht, neues tatsächliches Vorbringen in den Prozeß einzuführen; das ist im Revisionsverfahren unzulässig. Nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils und den darin in Bezug genommenen Schriftsätzen gingen die Parteien und die beiden Vordergerichte von einer rechtswirksamen Enteignung aus. Damit war zwischen den Parteien unstreitig, daß das Grundstück rechtswirksam enteignet ist. Zwar können nur Tatsachen (auch Rechtstatsachen) bestritten werden, unbestritten bleiben oder zugestanden werden; die Parteien können eine Gruppe von Tatsachen unter einem zusammenfassenden, allgemeinverständlichen Rechtsbegriff in den Prozeß einführen und damit die durch diesen Rechtsbegriff erfaßten Tatsachen als unstreitig behandeln.

So war es auch hier. Mit dem in zwei Rechtszügen von keiner Seite beanstandeten Vortrag, daß das Grundstück der Klägerin durch Beschluß vom 10. März 1952 enteignet worden sei, waren alle diejenigen Tatsachen unstreitig geworden, die zu einer formell rechtswirksamen Enteignung nötig sind. Dazu gehört auch die formgültige Zustellung des Enteignungsbeschlusses. Dem entsprechen die Gründe des angefochtenen Urteils, in dem es heißt, daß für die Bemessung des Bodenwertes die Zeit von März-April 1952 in Frage komme; innerhalb dieses Zeitraumes müsse die Zustellung des Enteignungsbeschlusses an die Klägerin erfolgt sein, da deren Einspruch hiergegen bereits am 15. April 1952 zurückgewiesen worden sei. Damit geht das Berufungsgericht als unstreitig davon aus, daß der Enteignungsbeschluß zugestellt war, und sieht als ungeklärt nur das genaue Datum der Zustellung an. Dieses genaue Datum brauchte das Berufungsgericht nicht festzustellen, weil es für die Entscheidung ohne Bedeutung war.

2) Zur Aufhebung des Urteils führen aber folgende Erwägungen: Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgt aus der grundgesetzlich gewährleisteten Verpflichtung zur Gewährung einer angemessenen Enteignungsentschädigung und dem Zweck einer solchen Entschädigung - den Enteigneten in die Lage zu setzen, sich ein gleichwertiges Objekt zu beschaffen (vgl. BGHZ 11, 156) - , daß für die Berechnung einer Enteignungsentschädigung grundsätzlich derjenige Zeitpunkt maßgeblich sein muß, der der Auszahlung möglichst nahe liegt. Das ist für den Regelfall die Zustellung des Festsetzungsbescheides. Dieser Zeitpunkt verschiebt sich im allgemeinen auch dann nicht, wenn ein Beteiligter die im Verwaltungswege erfolgte Festsetzung durch Klage anfechtet. Davon gilt aber eine Ausnahme, wenn die Verwaltungsbehörde die Entschädigung zu niedrig festgesetzt hat, weil sie dann den Betroffenen zur Erhebung einer Klage gezwungen hat, so daß er die volle

Entschädigung notwendigerweise später und wenn für ihre Berechnung auf den Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung abgestellt würde, in Zeiten schwankender Preise u. U. einen angemessenen Ausgleich für das erlittene Vermögensopfer nicht erhält. In solchen Fällen muß - in Verwirklichung des seit je anerkannten Grundsatzes, daß ein der Auszahlung möglichst naheliegender Zeitpunkt für die Berechnung maßgebend sein soll - auf den Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung abgestellt werden (BGHZ 25, 225). Diese Folgerung aus dem allgemeinen Grundsatz ist zwar zunächst für ein Braunschweigisches Landesgesetz entwickelt worden; doch gilt sie auch hier, weil die Gesetzeslage die gleiche ist. Auch das Hessische Aufbaugesetz geht davon aus, daß der Eigentümer für das ihm durch die Enteignung auferlegte Sonderopfer eine angemessene Entschädigung erhalten soll (§§ 12, 41). Wenn es dazu in § 41 für die Bemessung der Entschädigung auf den Zeitpunkt der ersten Zustellung des Festsetzungsbescheides abstellt, so gibt es, wie es für den Gesetzgeber selbstverständlich ist, die oben dargelegte allgemeine Regel für den "Normalfall" wieder, daß die Enteignungsbehörde die Enteignungsvorschriften korrekt anwendet, insbes. die angemessene Entschädigung zutreffend festsetzt, und ohne Rücksicht auf den besonderen Umstand, daß die konkrete Enteignung künftig einmal in eine Zeit fällt, in der der Wert oder Preis des enteigneten Grundstücks steigt. Mit dieser Auslegung steht § 41 HAG nicht einer Anwendung des aus dem allgemeinen Enteignungsrecht entwickelten, oben wiedergegebenen besonderen Rechtssatzes entgegen, daß für die Bemessung der Entschädigung dann, wenn die Enteignungsbehörde sie zu niedrig festgesetzt hat und seitdem der Preis oder Wert des Grundstücks gestiegen ist, von dem späteren Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung auszugehen ist.

Gegenüber dem Bedenken, diese Verschiebung des für die Berechnung der angemessenen Entschädigung maßgeblichen Zeitpunkts erschwere die Arbeit der Enteignungsbehörde, belaste das zur Zahlung der Entschädigung verpflichtete Gemeinwesen mit zunächst unbekannten Risiken und Ausgaben und leiste spekulativen Prozessen Vorschub, ist folgendes zu bemerken: Höher als solche Bedenken steht das Gebot der Verfassung, daß der Enteignete in jedem Fall die angemessene Entschädigung zu erhalten hat; zur Verwirklichung dieses Gebotes ist jene Verschiebung des für die Berechnung der Entschädigung maßgeblichen Zeitpunkts nötig. Daneben wirkt sie einer gelegentlich zutage tretenden Tendenz der öffentlichen Hand entgegen, Grund und Boden im Wege der Enteignung möglichst billig zu erwerben; die Enteignung ist zwar das Institut zur zwangsweisen Beschaffung eines zur Bewältigung einer öffentlichen Aufgabe nötigen, weil anderweit nicht zu erwerbenden oder zu ersetzenden, konkreten Gutes gegen angemessene Entschädigung, aber nicht das Mittel, um sich ein konkretes Gut unter Einsatz der Hoheitsmacht des Staates billiger zu verschaffen, als es auf dem freien Markt seinem allgemeinen Verkehrswert entsprechend angeboten wird und erworben werden kann. Berücksichtigt man schließlich, daß es nicht darum geht, daß das Gericht seine eigene "freie Schätzung" der angemessenen Entschädigung an die Stelle einer freien Schätzung der Enteignungsbehörde setzt, sondern daß Enteignungsbehörde und Gericht zur Festsetzung der "richtigen" Entschädigung auf die selbe Weise gelangen: indem sie ausgehen von konkreten wirtschaftlichen Tatsachen, sich allgemein üblicher Berechnungsmethoden bedienen, Sachverständige hören, die verschiedenen Ergebnisse miteinander vergleichen und am Ende daraus auf die angemessene Entschädigung schließen (der Richter nach § 287 ZPO, die sorgfältig handelnde Behörde in genau der selben Weise), dann ist

es ausgeschlossen, daß ein Gericht wegen unbedeutender, geringfügiger Differenzen zwischen der von der Verwaltungsbehörde gefundenen angemessenen Entschädigung und seiner eigenen Schätzung die Entschädigungsfestsetzung korrigiert. Zu einer Erhöhung der Entschädigung im gerichtlichen Verfahren kann es deshalb nur kommen, wenn die Unterlagen, die Berechnungsmethoden, die Bewertungen der Verwaltungsbehörde mangelhaft waren, wenn der Rechtsbegriff der angemessenen Entschädigung verkannt worden ist oder die Schätzung ohne entsprechend sorgfältige Untersuchungen durchgeführt worden ist. Die mit der dargelegten Rechtsauffassung für die Verwaltung verbundene "Erschwerung der Arbeit", "Belastung mit Risiken" und "Erhöhung der Ausgaben" sind nicht auf die Art der gerichtlichen Kontrolle, sondern auf die in die Verantwortung der Verwaltung fallende Tätigkeit der Enteignungsbehörde zurückzuführen. "Spekulative Prozesse" sind schon deshalb nicht zu befürchten, weil sie nach dem Dargelegten ein eindeutiges Risiko für den Enteigneten darstellen. Im vorliegenden Falle hatte die Verwaltungsbehörde unter Beachtung der Preisstopbestimmungen die Entschädigung auf 18.000 DM festgesetzt. Das Berufungsgericht hat der Klägerin unter Zugrundelegung der richtigen Bewertungsgrundsätze weitere 4.585 DM zugesprochen; dagegen hat die Beklagte ein Rechtsmittel nicht ergriffen. Damit steht fest, daß die Verwaltungsbehörde die Entschädigung zu niedrig festgesetzt hat, und zwar nicht nur ganz unwesentlich. Diese unrichtige Festsetzung hatte die Betroffene zur Klage gezwungen. Inzwischen waren die Preisbindungen für bebaute Grundstücke aufgehoben und die Preise zunächst erheblich angestiegen. Würde die Entschädigung auch jetzt nach den zur Zeit der ersten Festsetzung maßgeblichen Verhältnissen, also unter Berücksichtigung der Preisbindung erfolgen, dann könnte sich die Klägerin von der so ermittelten Entschädigung im Augenblick der Auszahlung, nämlich nach Erlass des Urteils kein gleichwertiges Grundstück

wieder beschaffen. Deshalb muß die Entschädigung nun nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung als dem der Auszahlung möglichst nahekommenen Stichtag errechnet werden.

Mit Recht hat das Berufungsgericht dagegen diejenigen Veränderungen unberücksichtigt gelassen, die ihren Grund allein in den "Vorwirkungen der Enteignung", also in den Maßnahmen haben, für die die Enteignung bestimmt war. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts zeigen keinen Rechtsfehler.

Nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils hat die Beklagte die von ihr festgesetzte Entschädigung bereits bezahlt. Es geht also hier nur noch um die Berechnung einer Restzahlung auf die nach den vorstehenden Grundsätzen angemessene Entschädigung. Ihre Höhe ergibt sich nicht einfach durch Abzug der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung von der für den späteren Zeitpunkt vom Gericht errechneten höheren Entschädigung. Vielmehr kann sich nur der bei der ersten Entschädigungsfestsetzung vorenthaltene Restbetrag - im Verhältnis der Preis- oder Wertsteigerung bis zum jetzt maßgeblichen Zeitpunkt - erhöhen. Denn die Klägerin war zwar nicht verpflichtet, eine Teilzahlung anzunehmen; durch die Annahme der Zahlung hat sie sich aber mit einer Teilerfüllung einverstanden erklärt, unbeschadet des Umstandes, daß sie die Höhe der Festsetzung beanstandete. Zu erfüllen blieb also nach der Zahlung der Enteignungsbehörde nur noch der Rest der Entschädigung, wie sie das Gericht, bezogen auf den Zeitpunkt des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses, als angemessene errechnet hat. Bezüglich dieses Restes würde der Klägerin der volle Ausgleich für ihr Vermögens-

50

opfer verkürzt, wenn er nicht entsprechend der zwischenzeitlichen veränderten Preis- und Wertverhältnisse erhöht würde. Das geschieht rechnerisch entweder in der Weise, daß die Preis- oder Wertsteigerung für ein Gut der enteignenden Art prozentual (eventuell mit Hilfe von Sachverständigen) festgestellt und der Restbetrag, der sich, bezogen auf den Zeitpunkt der Festsetzung durch die Enteignungsbehörde ergibt, um diesen Hundertsatz erhöht wird, oder dadurch, daß die angemessene Entschädigung, bezogen auf den eben genannten Zeitpunkt errechnet und dann ermittelt wird, welchen prozentualen Anteil davon die Enteignungsbehörde nicht gezahlt hat, und dann die angemessene Entschädigung, bezogen auf den späteren Zeitpunkt ermittelt wird und von ihr der selbe prozentuale Anteil errechnet und als Entschädigungsrest zugesprochen wird. Das bedeutet im vorliegenden Fall: Die Beklagte schuldete nach dem zunächst maßgeblichen Stichtag von April 1952 nach den Feststellungen des Berufungsgerichts 22.280 DM; darauf hat sie 17.695 DM gezahlt, also rund 80 %. Sie muß deshalb von der neu zu ermittelnden Gesamtentschädigung noch 20 % nachzahlen. Dabei dürfen die einzelnen Posten der Berechnung (Bodenwert, Vorderhausruine, Hinterhaus) nicht getrennt behandelt werden, weil die Enteignungsentschädigung insoweit eine Einheit bildet.

Das Urteil muß daher aufgehoben werden, soweit es zum Nachteil der Klägerin erkannt hat; dem Berufungsgericht wird auch die Entscheidung über die Kosten der Revision überlassen.

Dr. Geiger

Dr. Arndt

Dr. Wolany

Dr. Beyer

Dr. Hußla