

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 187/72

URTEIL

Verkündet am
12. Juni 1975
Groß
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kraftfahrzeugmeisters Wilhelm E. [REDACTED],
L. [REDACTED]/Li. [REDACTED], S. [REDACTED]weg [REDACTED],
2. des Willibald E. [REDACTED], wohnhaft ebenda,
in ungeteilter Erbengemeinschaft,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED]

g e g e n

den La. [REDACTED] We. [REDACTED]-Li. [REDACTED] in M. [REDACTED],
vertreten durch seinen Direktor,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 1975 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kreft sowie die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Peetz und Lohmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 12. Mai 1972 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger zu 1) und seine beiden Kinder - der am 25. Oktober 1943 geborene Kläger zu 2) und die am 8. März 1942 geborene Tochter Annerose - waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer der im Grundbuch von V. Band 4 Blatt 8 eingetragenen Grundstücke der Gemarkung V. Flur 14 Nr. 117 und 118. Die Parzellen lagen in der Ortsmitte an der Kreuzung Hastraße/Fl. weg. Sie waren insgesamt 666 qm groß und mit einem Werkstatt- und einem Wohngebäude bebaut.

Der Kläger zu 1) hatte auf dem gewerblich genutzten Teil der Grundstücke eine Kraftfahrzeugwerkstatt

- 3 -

und einen Kraftfahrzeughandel betrieben. Später vermietete er die Werkstatt für die Zeit vom 1. Mai 1956 bis zum 30. April 1961. Der monatliche Mietzins betrug zunächst 250,-- DM, später 450,-- DM. Nach Kündigung durch den Kläger räumte der Mieter die Werkstatt zum 1. August 1961.

Im Zuge des Ausbaus der Landstraße 757 - Ortsdurchfahrt V - benötigte der beklagte La - verband einen so wesentlichen Teil der Grundstücke der Kläger, daß er im Falle der Enteignung zur Übernahme beider Parzellen verpflichtet gewesen wäre. Die Parteien standen deshalb schon seit 1957 in Erwerbsverhandlungen. Ein Planfeststellungsverfahren wurde erst im Juli 1964 eingeleitet und im Juli 1965 abgeschlossen. Am 26. Juli 1961 schlossen die Parteien zu gerichtlichem Protokoll einen "Kaufvertrag". In einer Vorbemerkung wurde darauf hingewiesen, daß die Grunderwerbs- und Entschädigungsverhandlungen noch nicht zum Abschluß gebracht worden seien und die Festsetzung der Entschädigung deshalb ggf. im Enteignungsverfahren erfolgen solle; da die Inanspruchnahme der Grundstücke nach Abbruch der Gebäude für den Ausbau der Straße aber dringend erforderlich sei, werde unter Hinweis auf § 16 des Preußischen Enteignungsgesetzes der nachstehende Vertrag geschlossen. Gemäß § 1 des Vertrages "verkaufte" der Kläger zu 1), der auch für seine damals noch minderjährigen Kinder handelte, den Grundbesitz mit Gebäuden. In § 2 blieben den Verkäufern "alle Rechte auf Entschädigung vorbehalten, die im Wege der freien Vereinbarung, im Enteignungsverfahren oder im ordentlichen Rechtsweg festzusetzen" seien. In § 3 erklärten die Verkäufer, daß sie beabsichtigten, an anderer Stelle ein Ersatzgebäude zu errichten. Der Käufer

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



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

[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

verpflichtete sich deshalb, auf die voraussichtliche, später der Höhe nach festzustellende Entschädigungssumme Abschlagszahlungen zu leisten, und zwar 45.000,-- DM innerhalb von vier Wochen nach Genehmigung des Vertrages durch die Hauptverwaltung des Beklagten, 30.000,-- DM nach Erstellung des Kellers des Ersatzgebäudes mit Abschlußdecke und 19.000,-- DM nach Räumung und Übergabe des verkauften Gebäudes. Wenn die Verkäufer anstelle der beabsichtigten Errichtung eines Ersatzgebäudes ein anderes Objekt kaufen sollten, sollte nach Vorlage des Kaufvertrages die Summe von 75.000,-- DM fällig werden; ein weiterer Betrag von 19.000,-- DM sollte nach Räumung und Übergabe des verkauften Gebäudes fällig sein. Die Verkäufer verpflichteten sich ihrerseits, das Gebäude und das Grundstück bis zum 12. Monat nach Eingang der Mitteilung über die Genehmigung des Vertrages durch die Hauptverwaltung des Beklagten zu räumen (§ 5); sie unterwarfen sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung. Gemäß § 6 sollte die noch festzusetzende Entschädigung vom Tage der Inbesitznahme mit 4 % jährlich verzinst werden, und zwar unter Berücksichtigung geleisteter Abschlagszahlungen. Der Käufer verpflichtete sich weiter, die beim Kauf der Ersatzfläche anfallende Grunderwerbsteuer zu erstatten, soweit der Wert des zu erwerbenden Grundstücks den Wert der verkauften Grundstücke nicht übersteige. Außerdem sollten Vertragskosten (Notariatsgebühren, Gerichtsgebühren, Vermessungskosten) bis zu 200,-- DM erstattet werden.

Der Kaufvertrag wurde vormundschaftsgerichtlich genehmigt. Am 11. Januar 1962 leistete der Beklagte eine erste Zahlung in Höhe von 45.000,-- DM.

Am 2. Mai 1962 schloß die Beklagte mit dem Kläger zu 1), der wiederum zugleich für seine minderjährigen Kinder handelte, eine schriftliche "Entschädigungsvereinbarung". Zur Regelung der vorbehaltenen Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Kaufpreises "für den Grund und Boden und zur Abwendung eines enteignungsrechtlichen Entschädigungsfeststellungsverfahrens" vereinbarten die Parteien, daß die Verkäufer für den Grund und Boden 50,-- DM pro qm, insgesamt 33.300,-- DM, als "Kaufpreis" erhalten sollten und daß innerhalb von 4 Wochen nach Genehmigung durch die Hauptverwaltung des Beklagten eine weitere Abschlagszahlung von 24.300,-- DM zu leisten sei (§§ 1, 2). Mit dem Erhalt dieser weiteren Abschlagszahlung sollten die Verkäufer für die "Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Kaufpreises für den Grund und Boden endgültig abgefunden" sein (§ 5). Die Abschlagszahlung wurde am 23. August 1962 geleistet. Die Entschädigungsvereinbarung wurde vom Vormundschaftsgericht nicht genehmigt. In den weiteren Verhandlungen konnten die Parteien sich über die Höhe der Gesamtentschädigung nicht einigen.

Im Dezember 1962 erwarb der Kläger zu 1), der zunächst in seinem Wohnhaus wohnen blieb, ein ca. 2 ha großes Grundstück außerhalb von Verl. Im Mai 1963 beantragte er die Baugenehmigung für eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstätte mit mehreren Hallen. Dem Bauantrag wurde jedoch nicht stattgegeben. Ein hierüber von dem Kläger zu 1) geführter Verwaltungsrechtsstreit blieb erfolglos.

Im Oktober 1964 erwirkte der Beklagte gegen die Kläger ein Urteil auf Herausgabe der verkauften Grundstücke. Nach Ablauf einer gewährten Vollstreckungs-

schutzfrist räumten die Verkäufer das Haus etwa Mitte August 1965. Am 19. August 1965 ließ der Beklagte die Gebäude abbrechen.

Inzwischen hatte der Beklagte im Januar 1963 bei der Enteignungsbehörde beantragt, die Entschädigung festzusetzen. Die Enteignungsbehörde setzte die zu zahlende Gesamtentschädigung auf 166.888,-- DM fest. Außerdem verpflichtete sie den Beklagten, den Klägern drei volle Anwaltsgebühren aus der Gesamtentschädigung zu erstatten und die festgesetzte Entschädigung vom 1. August 1965 ab mit 4 % zu verzinsen. Bei der Zinsberechnung sollten die vor der Einleitung des Entschädigungsfeststellungsverfahrens bereits geleisteten Zahlungen von insgesamt 69.300,-- DM und eine während des Verfahrens erbrachte weitere Zahlung von 75.000,-- DM in Abzug gebracht werden. Die Enteignungsbehörde stellte fest, daß die von den Parteien getroffenen Vereinbarungen vom 26. Juli 1961 und 2. Mai 1962 wirksam seien. Die festgesetzte Entschädigung (ohne Nebenentschädigung) setzt sich wie folgt zusammen:

für den Grund und Boden (50 DM/qm) ...	33.300,-- DM,
für die Gebäude und Außenanlagen ...	122.280,-- DM,
für die im Jahre 1964 von den Klägern gemachten Aufwendungen für Reparaturen ...	4.923,-- DM,
Pachtausfall für die Zeit bis zum vorgesehenen Räumungstermin Ende 1962 ...	4.720,-- DM,
für Umzugskosten einen Betrag von ...	900,-- DM
und	
für den Aufwuchs auf dem Grundstück einen Betrag von ...	765,-- DM.

Nach Beendigung des Entschädigungsfeststellungsverfahrens leistete der Beklagte im November 1968 eine "Schlußzahlung" in Höhe von 30.607,69 DM, mit der nach seiner Bestimmung auch die aufgelaufenen Zinsen und die Nebenentschädigung ausgeglichen werden sollten. Zahlung wurde jedoch nicht geleistet für den festgesetzten Aufwendungsersatz von 4.923,-- DM. Außerdem berechnete der Beklagte die Gebühren des von den Klägern im Entschädigungsfeststellungsverfahren zugezogenen Rechtsanwalts aus einem Geschäftswert von 161.965,-- DM.

Gegen die Entscheidung der Enteignungsbehörde haben die Kläger den Rechtsweg beschritten. Sie haben die Auffassung vertreten, die festgesetzte Entschädigung sei zu niedrig. Im wesentlichen haben sie vorgetragen: Der Wert des Grund und Bodens müsse für 1962 auf 100 DM/qm veranschlagt werden. Die Vereinbarung vom 2. Mai 1962 sei nicht zu berücksichtigen. Sie sei unwirksam, da die erforderliche vormundschaftsgerichtliche Genehmigung nicht erteilt worden sei.

Hinsichtlich der Gebäude müsse die Entschädigungssumme um mindestens 15.000,-- DM erhöht werden.

Durch die Abtretung des für die Kraftfahrzeugwerkstatt genutzten Grundstücks sei der von dem Kläger zu 1) geführte Gewerbebetrieb vernichtet worden. Zumindest seien erhebliche Verlegungskosten entstanden (mind. 20.000,-- DM), die ersetzt werden müßten. Im übrigen haben die Kläger höhere Entschädigungsbeträge bzw. einen zusätzlichen Ausgleich begehrt für den Aufwuchs, die Umzugskosten, entstandene Miete für eine Ersatzwohnung,

verlorenes und unter Wert veräußertes Inventar, Kosten von Privatgutachten, Kosten der Prozesse, die um die Erteilung der Baugenehmigung für das Ersatzgrundstück und über die Räumung der verkauften Grundstücke geführt worden sind, sowie für Aufwendungen im Entschädigungsverfahren und für die Beschaffung des Ersatzgrundstücks. Außerdem haben sie eine höhere Verzinsung gefordert.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Enteignungsentschädigung zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Beklagten verurteilt, an die Kläger 59.039,-- DM nebst 4 % Zinsen aus unterschiedlichen Beträgen ab August 1965 zu zahlen. In den Gründen hat es ausgeführt, der Rechtsstreit sei bezüglich des Boden- und Gebäudewertes entscheidungsreif. Die Entschädigungsvereinbarung vom 2. Mai 1962 sei unwirksam, da sie im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung gestanden habe und daher eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung nötig gewesen wäre. Der Bodenwert sei für Dezember 1962 auf 100 DM/qm zu veranschlagen, der Wert der Gebäude auf 101.420,-- DM. Da zu keinem Zeitpunkt die gezahlten Beträge in etwa dem tatsächlichen Wert des Bodens und der Gebäude entsprochen hätten, sei auf deren Wert im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung abzustellen.

Durch weiteres Teilurteil hat das Landgericht den Beklagten verurteilt, an die Kläger weitere 6.609,04 DM

nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1965 aus unterschiedlichen Beträgen zu zahlen. Die Hauptsumme setzt sich zusammen aus 2.347,94 DM für Gebäudereparaturen, 3.961,10 DM Kosten eines privaten Sachverständigen im behördlichen Verfahren, sowie 300,-- DM Fahrtkosten. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, soweit die Kläger begehren: Ersatz der Kosten der Betriebsverlegung, eines zweiten Umzuges, des Inventarwertverlustes, der Ersatzwohnungen, der Kosten des Räumungsprozesses und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens über die Erteilung der Bauerlaubnis für das Ersatzgrundstück des Klägers zu 1) und schließlich den Ersatz weiterer Kosten des Sachverständigen sowie höherer Fahrt-, Porto- und Telefonkosten.

Gegen beide Teilurteile haben sowohl der Beklagte als auch die Kläger Berufung eingelegt. Die Berufungsverfahren sind zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung miteinander verbunden worden.

Die Kläger beanspruchen eine höhere als die bisher zuerkannte Entschädigung, namentlich für den Entzug des Grund und Bodens und der Gebäude. Sie haben auf Anregung des Berufungsgerichts auch die im ersten Rechtszug noch nicht abgehandelten Entschädigungsposten in das Berufungsbegehren einbezogen, darunter auch die für den Eingriff in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb begehrte Entschädigung.

Der Beklagte hat mit seiner Berufung beantragt, die Entschädigung auf die von der Enteignungsbehörde festgesetzten Beträge zu ermäßigen, mit Ausnahme der festgesetzten Reparaturaufwendungen für die in Anspruch genommenen Grundstücke.

Das Berufungsgericht hat abschließend entschieden. Es hat den Beklagten verurteilt, über die Festsetzung der Enteignungsbehörde hinaus weitere 27.988,-- DM nebst 4 % Zinsen zu zahlen. Entsprechend hat es den Geschäftswert für die den Klägern zu erstattenden Anwaltskosten erhöht. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiterverfolgen. Der Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust den Verkehrswert des Grund und Bodens für August 1962 auf 50 DM/qm veranschlagt. Hierzu hat es ausgeführt:

Einer Ermittlung dieses Verkehrswerts bedürfe es an sich nicht, weil die Vereinbarung vom 2. Mai 1962, die diesen Teil der Entschädigung abschließend bestimme, wirksam sei. Einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung habe es nicht bedurft, da das Rechtsgeschäft nicht unter § 1643 Abs. 1 BGB falle.

Der von der Enteignungsbehörde zugrunde gelegte Bodenwert von 50 DM/qm habe durchaus den damaligen Preisverhältnissen entsprochen. Nach dem Kaufvertrag vom 26. Juli 1961 seien die zu leistenden Abschlags-

zahlungen vor allem dazu bestimmt gewesen, den Klägern den Erwerb eines Ersatzgrundstücks zu ermöglichen. Die 1962 geleisteten Abschlagszahlungen von zusammen 69.300,-- DM hätten hierzu ausgereicht. Eine spätere Wertsteigerung des Bodenwerts sei deshalb nicht zu berücksichtigen.

Die Revision rügt insoweit vor allem, daß das Berufungsgericht die Genehmigungsbedürftigkeit der "Entschädigungsvereinbarung" verkannt habe. Weiter macht sie geltend, der anzusetzende Bodenwert habe im August 1962 etwa 103 DM/qm betragen. Die Rügen bleiben im Ergebnis ohne Erfolg.

1. Selbst wenn zugunsten der Revision unterstellt wird, daß die Vereinbarung vom 2. Mai 1962 der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung bedurfte, führt dies nicht zur Festsetzung eines über 50 DM/qm hinausgehenden Bodenwertes.

a) Das Berufungsgericht hat den von der Revision beanstandeten Bodenwert (50 DM/qm) unabhängig von der Wirksamkeit der "Entschädigungsvereinbarung" für sachlich zutreffend gehalten.

Die von der Revision hiergegen erhobenen Verfahrensrügen greifen nicht durch. Die tatrichterliche Würdigung berücksichtigt ersichtlich den gesamten Inhalt der Verhandlungen und des Beweisergebnisses; sie verletzt weder gesetzliche Auslegungsregeln noch Denk- und Erfahrungssätze.

Das Berufungsgericht stützt seine Schätzung außer auf die vom Gutachterausschuß mitgeteilten Verkaufsfälle vor allem auf das Gutachten des Sachverständigen Ra[REDACTED]. Dieser Sachverständige hat sich in mehreren Gutachten ausführlich mit den früheren Gutachten, darunter auch dem des von den Klägern beauftragten Sachverständigen Holstiege, auseinandergesetzt und auch zu Beweiseinreden der Kläger Stellung genommen. Er ist hierbei auch auf das Gutachten des Sachverständigen Dr. Pü[REDACTED] eingegangen und hat u.a. die bei Grundstücksverkäufen in V[REDACTED] ab 1961 erzielten Kaufpreise ausgewertet. Nichts spricht dafür, daß er die von dem Sachverständigen hervorgehobene "sehr gute Verkehrs- und Geschäftslage" in ihrem tatsächlichen Gehalt nicht hinreichend zur Kenntnis genommen hat. Er hat, ebenso wie der Gutachterausschuß, die Lage der Grundstücke in der Ortsmitte von V[REDACTED] am Schnittpunkt von H[REDACTED]straße und F[REDACTED]weg berücksichtigt, allerdings darauf hingewiesen, daß die zu bewertende Fläche an einer Geschäftsstraße und einer Nebenstraße liege und daher nicht denselben Lagewert habe wie bei der Angrenzung an z w e i Geschäftsstraßen. Seine Schätzmethode, aus den Vergleichsfällen die von außergewöhnlichen und persönlichen Umständen beeinflussten Verkäufe auszusondern und die vergleichbaren Grundstücksgeschäfte entsprechend dem jeweiligen Lagewert des Verkaufsobjekts auszuwerten, ist nicht zu beanstanden (vgl. § 141 Abs. 2 BBauG; § 2 Abs. 2 Wert-VO). Der Verkaufsfall "Fe[REDACTED]/Ma[REDACTED]" durfte nach diesen Grundsätzen der Bewertung unberücksichtigt bleiben, weil - wie das Berufungsgericht unter Auswertung des Gutachtens des Sachverständigen R[REDACTED] und des Gutachterausschusses, namentlich aber auch nach Vernehmung des Käufers Ma[REDACTED] festgestellt hat - der insoweit erzielte hohe Preis sehr wesentlich durch das Bestreben

des Käufers bestimmt worden war, als einziger Apotheker am Ort den Zuzug eines Konkurrenten zu vermeiden. Ohne Rechtsfehler ist auch die Behandlung des Kaufangebots "Br[REDACTED]", das nicht zu einem Abschluß führte, weil der Kaufinteressent ein Konkurrenzunternehmen betrieb. Das Angebot konnte von dem Berufungsgericht vernachlässigt werden, zumal die Schätzung der durchschnittlichen Verkaufspreise durch den Sachverständigen Ra[REDACTED] auf der Auswertung einer Vielzahl von Vergleichsfällen beruht.

Die Auffassung des Privatgutachters Ho[REDACTED], der Bodenwert habe im Mai 1967 140 DM/qm betragen, ist von dem Sachverständigen Ra[REDACTED] ersichtlich gewürdigt worden. Er hat demgegenüber auf die besonderen Verhältnisse in einer Gemeinde mit gewissen Mittelpunkt-funktionen niederer Ordnung hingewiesen. Die Revision vermag nicht aufzuzeigen, inwiefern die tatrichterliche Würdigung, die diesen Überlegungen den Vorzug gibt, durch Rechtsfehler beeinflusst ist.

Mit ihrer zusammenfassenden Bemerkung, ein Wert von 50 DM/qm sei "völlig indiskutabel", da er die besonderen Verhältnisse ihres Grundstücks nicht ausreichend berücksichtige und in eklatantem Widerspruch zu "den Vergleichspreisen" stehe, unternimmt die Revision den in diesem Verfahren erfolglosen Versuch, die Würdigung des Tatrichters durch ihre eigene zu ersetzen.

b) Das Berufungsgericht hat weiter angenommen, die Kläger seien durch die von dem Beklagten im Laufe des Jahres 1962 vereinbarungsgemäß geleisteten Abschlagszahlungen von zusammen 69.300,-- DM für den Grund und Boden abgefunden worden. Sie seien dadurch in den Stand gesetzt

worden, ein Ersatzgrundstück zu erwerben. Unter diesen Umständen komme die spätere erhebliche Wertsteigerung des Grund und Bodens den Klägern nicht in der Weise zugute, daß auch dieser Teil der Entschädigung an den im Zeitpunkt der behördlichen Festsetzung (1968) bestehenden Preisverhältnissen auszurichten sei.

Diese Ausführungen sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats soll die Entschädigung dem Betroffenen einen Ausgleich für das ihm "Genommene" grundsätzlich in dem Zeitpunkt geben, in dem er die Entschädigungszahlung erhält. Die Entschädigung soll ihn - bildhaft - in die Lage versetzen, sich ein entsprechendes Ersatzgrundstück zu verschaffen. Dieser Grundsatz schließt eine Einigung der Parteien über eine "Teilerfüllung" nicht aus. Steigen in einem solchen Fall später die Preise, so erhöht sich nur der bei der Teilleistung noch offen gebliebene Restbetrag der geschuldeten Gesamtentschädigung (vgl. Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 2. Aufl. S. 121 ff). Das Berufungsgericht hat den K a u f v e r t r a g vom 26. Juli 1961 dahin ausgelegt, der mit den dort (§ 3) festgelegten Abschlagszahlungen verfolgte Zweck habe namentlich darin bestanden, den Klägern den Erwerb eines Ersatzgrundstücks zu ermöglichen. Die zu diesem formwirksam geschlossenen Vertrag erteilte vormundschaftsgerichtliche Genehmigung deckt im Hinblick auf § 3 des Vertrages die Entgegennahme der späteren Teilzahlungen selbst insoweit, als die zweite Teilzahlung vom 23. August 1962 dazu bestimmt war, die sich aus der - hier unterstellt unwirksamen - "Entschädigungs-

vereinbarung" vom 2. Mai 1962 ergebende Verbindlichkeit abzutragen. Auch diese Teilleistung trug zur Erfüllung der von dem Beklagten im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtung bei, den Verkäufern die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks zu ermöglichen (§ 3 aaO).

Eine derartige Auslegung des Kaufvertrages begegnet auch nicht im Hinblick darauf rechtlichen Bedenken, daß die Vertragspartner ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten erkennbar auf dem Hintergrund der bei einer Enteignung in Frage kommenden gesetzlichen Entschädigungsbestimmungen (§§ 8 ff PrEnteigG) regeln wollten. Die Kläger konnten im August 1962 über eine Entschädigung von 69.300,-- DM verfügen, obwohl ihnen zum damaligen Zeitpunkt die von dem Beklagten beanspruchten Grundstücke noch nicht "genommen" waren. Sie haben - entgegen der Vereinbarung - über den August 1962 hinaus die Grundstücke noch weitere drei Jahre als Eigentümer genutzt und konnten gleichzeitig das ihnen geleistete Entschädigungskapital wertsichernd in Grundstücken anlegen. Bei einem Bodenwert der beanspruchten Grundstücke von 33.300,-- DM zum 1. August 1962 gewährleistete eine Zahlung von 69.300,-- DM sowohl den Erwerb eines dem beanspruchten Grundbesitz entsprechenden (unbebauten) Grundstücke als auch den Beginn von Ausbauarbeiten. In diesem Zusammenhang durfte das Berufungsgericht zudem berücksichtigen, daß die Kläger es in der Hand hatten, bis zum Ablauf eines Jahres nach der Genehmigung des Kaufvertrages durch die Hauptverwaltung des Beklagten die Abschlagszahlungen bis auf 94.000,-- DM zu steigern (§ 3 des Vertrages). Sie können keine entschädigungsrechtlichen Vorteile daraus herleiten, daß sie ein damals noch nicht baureifes Ersatzgrundstück erwarben und deshalb für längere

Zeit nicht imstande waren, die geplante Betriebsverlegung zu beginnen und durchzuführen.

2. Hinsichtlich der Entschädigung für die Gebäude ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Kläger mit der Schlußzahlung vom November 1968, mit der die Teilzahlungen für den Gebäudewert auf insgesamt 122.800,-- DM erhöht worden seien, für den erlittenen Rechtsverlust angemessen entschädigt worden seien. Auch dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Das Berufungsgericht hat sich insoweit auf die Ergebnisse der Gutachten der Sachverständigen Te██████, Ra██████ und Dr. Pü██████ gestützt. Von dieser Würdigung, die von der Revision nicht mit Verfahrensrügen bekämpft wird, ist auszugehen.

Auch insoweit muß berücksichtigt werden, daß die Kläger bis zum August 1965 noch Eigentümer und Besitzer der Baulichkeiten waren. Gleichzeitig vermochten sie aber bereits die über den anteiligen Wert des Grund und Bodens (33.300) hinaus bestimmungsgemäß (§ 3 des Kaufvertrages) auch für den Verlust der Gebäude geleisteten Abschlagszahlungen für eine Ersatzbeschaffung anzulegen. Berücksichtigt man, daß der Beklagte nicht allzulange nach dem Abbruch der Gebäude (August 1965) eine weitere Teilleistung von 75.000,-- DM erbracht hat (am 31. Oktober 1966), daß der Wert der Gebäude bei ansteigenden Preisen erst im Jahre 1968 den vom Berufungsgericht in Auswertung der obigen Gutachten als eine reichlich bemessene Entschädigung bezeichneten Betrag von 122.800,-- DM erreichte, so erscheint die vom Berufungsgericht vorgenommene rechtliche

Beurteilung nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen unbedenklich. Immerhin hatten die Kläger mit der Teilzahlung von weiteren 75.000,-- DM am 31. Oktober 1966 über die Entschädigung für den reinen Bodenwert (33.300 DM) hinaus 111.000,-- DM (45.000 + 24.300 + 75.000 ./ 33.300) erhalten; dieser Betrag lag zu dem genannten Zeitpunkt ü b e r dem Schätzwert der Baulichkeiten, die - was das Berufungsgericht offenbar übernimmt - von dem Sachverständigen Rabanus auf weniger als 109.000,-- DM geschätzt worden sind.

Die genannten Teilleistungen waren, soweit sie den Bodenwert übersteigen, nach § 3 des Kaufvertrages dazu bestimmt, den Verlust der Gebäudesubstanz auszugleichen. Bei diesem vertraglichen Hintergrund würde die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts daher auch dann nicht fehlerhaft sein, wenn der Kläger zu 1) zu den vorgenannten Zeitpunkten berechtigt gewesen wäre, auch für die Aufgabe oder Verlegung eines von ihm geführten Gewerbebetriebs gesondert entschädigt zu werden.

3. Eine Entschädigung wegen Eingriffs in einen Gewerbebetrieb, die übrigens nur dem Kläger zu 1) als dem möglichen Inhaber zustehen könnte, ist den Klägern vom Berufungsgericht im Umfang von 32.000,-- DM zuerkannt worden; einen darüber hinausgehenden Anspruch hat es abgelehnt. Im einzelnen hat es ausgeführt: Unter Berücksichtigung aller Umstände hätte die V e r l e - g u n g des Betriebes in vier Jahren vor sich gehen können. Für einen kleineren Handwerksbetrieb, wie er hier vorliege, lasse sich eine längere Verlegungsfrist billigerweise nicht vertreten. Hiernach gebühre den Klägern, die ohne den Eingriff das Gewerbe nicht selbst ausgeübt, sondern die Geschäftsräume weiterhin vermietet

hätten, eine zusätzliche Entschädigung in Höhe des vom 1. August 1961 bis 31. Juli 1965 voraussichtlich erzielten Mietzinses, den der Sachverständige Rabanus auf rd. 32.000,-- DM geschätzt habe.

Auch insoweit läßt das Berufungsurteil einen Rechtsfehler zum Nachteil der Kläger nicht erkennen. Die zuerkannte Entschädigung gewährt den Klägern einen angemessenen Ausgleich für die erzwungene Betriebsverlegung, wenn - worauf abzustellen ist - die konkrete Situation berücksichtigt wird, in der das Gewerbe betrieben wurde (vgl. Kröner aaO S. 52). Der Betrieb war schon längere Zeit vor der Inanspruchnahme der Betriebsgrundstücke an einen Dritten, der auch einen Teil der Beschäftigten übernommen hatte, aus persönlichen Gründen vermietet; der Kläger zu 1) hatte sich einer anderen gewerblichen Betätigung zugewandt. Später hatte er die Absicht, in Verl an anderer Stelle einen neuen Betrieb aufzumachen. Das beanspruchte Betriebsgrundstück selbst wollte er anderweitig nutzen und es mit einem Laden und einem Ausstellungsraum bebauen (vgl. die beigezogenen Bauakten des Landkreises Wi. ~~Wiesbaden~~ zu Bauschein Nr. 26/60, dort Bauantrag des Klägers zu 1) vom 23. August 1960). Der Betrieb hatte unter diesen Umständen für den Kläger zu 1) in vermögensrechtlicher Hinsicht praktisch nur die Qualität eines M i e t objektes. Ein besonderer Wertzuschlag für die Schmälerung oder den Verlust der geschäftlichen Beziehungen, der Verbindungen und des Kundenstammes steht dem Kläger zu 1) daher nicht zu.

Die hiernach gebotene Beschränkung auf die mit einer Verlegung des Betriebes verbundenen Nachteile des zeitweiligen Ausfalls der Mieteinnahmen und zu besorgen der Anlaufschwierigkeiten läßt den vom Berufungsgericht

insoweit zuerkannten Betrag von 32.000,-- DM als reichlich bemessen erscheinen. Diese Festsetzung beruht auf der Schätzung des Sachverständigen Ra[REDACTED] der diesen Betrag als die erzielbare R o h - miete bezeichnet hat. Das Berufungsgericht hat davon abgesehen, die bei einem Gewerbebetrieb üblicherweise anfallenden erheblichen Bewirtschaftungskosten (hier: geschätzt auf 7.409,52 DM) abzusetzen. Auch dies entspricht der konkreten Situation dieses Betriebes, der an einen Gewerbetreibenden vermietet war, der den größten Teil der sonst den Vermieter treffenden Erhaltungskosten selbst zu tragen hatte.

4. Die Rüge der Revision, der zuerkannte Zinssatz von 4 % sei unangemessen niedrig, ist ebenfalls nicht begründet.

Diese Festsetzung beruht auf § 6 des Kaufvertrages, dessen Wirksamkeit nicht zweifelhaft ist. Allenfalls wäre daran zu denken, daß diese Vertragsbestimmung, die sich an § 36 Abs. 2 PrEnteigG und Art. 10 PrAGBGB anlehnt, anders auszulegen wäre, wenn § 36 PrEnteigG nach neuerer Erkenntnis eine höhere Verzinsung zulassen würde. Das ist indessen nicht der Fall. Wie der erkennende Senat in BGHZ 60, 337 entschieden hat, verstößt die in § 36 Abs. 2 PrEnteigG getroffene Zinsregelung nicht gegen das Gebot angemessener Entschädigung (Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG) oder gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG).

5. Bezüglich der übrigen abgelehnten Entschädigungspositionen bringt die Revision keine Einzelrügen vor. Die entsprechenden Ausführungen des Berufungsgerichts sind auch insoweit frei von Rechtsfehlern.

II.

Hiernach erweist sich die Revision in vollem Umfang als unbegründet. Als Unterliegende haben die Kläger die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen, §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Kreft

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Peetz

Richter Lohmann ist beurlaubt und verhindert, seine Unterschrift beizufügen.

Kreft