

2029 095

1

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 188/66

URTEIL

Verkündet am
28. April 1969
Schorm,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland,
(Bundeswehrverwaltung), vertreten durch den Bundesminister
der Verteidigung, dieser vertreten durch den Oberfinanz-
präsidenten der Oberfinanzdirektion H[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Heinrich P [REDACTED], Wa [REDACTED] bei
Li [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 14. Oktober 1966 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Auf Antrag der Klägerin wurden die Parzellen des Beklagten in der Gemarkung L [] und [] von zusammen 28.100 qm Größe, von denen der Beklagte im Mai 1956 rund 3.000 qm an Frau Anna W [] für 1,50 DM je qm verkauft, aber noch nicht übereignet hatte, für Verteidigungszwecke in Anspruch genommen. Die Enteignungsbehörde wies mit Beschluß vom 26. April 1963 die Klägerin zum 14. Mai 1963 vorzeitig in den Besitz eines Teils der Parzelle [] ein, soweit diese für die Trasse einer Panzerstraße gebraucht wurde. Mit Beschluß vom

- 3 -

29. Oktober 1964 sprach die Enteignungsbehörde die Enteignung beider Parzellen zugunsten der Klägerin aus (Teil A) und setzte die Entschädigung für den Beklagten auf insgesamt 76.491 DM fest, wobei die an Frau W. (die gesondert entschädigt wurde - III ZR 189/66 -) verkaufte Fläche unberücksichtigt blieb und die übrigen 25.100 qm mit einem Bodenwert von 2,50 DM je qm, zusammen 62.750 DM, eingesetzt wurden. Die Mitteilung über die Unanfechtbarkeit des Teils A des Enteignungsbeschlusses wurde am 17. Dezember 1964 zugestellt.

Mit der Klage, die am 16. Februar 1965 bei dem Landgericht eingegangen und am 20. Februar 1965 zugestellt worden ist, erstrebt die Klägerin eine Herabsetzung der Entschädigung. Sie ist der Ansicht, die beiden Parzellen, die im Flächennutzungsplan der ländlichen Gemeinde als Grünflächen ausgewiesen und mit Bäumen bestanden seien, seien als Forstfläche mit 0,70 DM je qm zu bewerten. Für diesen Preis habe sie, die Klägerin, anderes Gelände in der Gemarkung gekauft. Die Klägerin hat beantragt, den Enteignungsbeschluss Teil B aufzuheben und die Entschädigung für den Beklagten auf 31.311 DM neu festzusetzen.

Der Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten. Er ist der Ansicht, die Entschädigung sei eher zu niedrig als zu hoch festgesetzt worden, und hat vorgetragen: Die enteigneten Parzellen seien wegen der Nähe der Stadt Li. als Bauerwartungsland zu bewerten. In den Jahren 1953/1954 habe die Gemeinde mit dem Kreisbaumeister erwogen und beraten, das Gelände im Flächennutzungsplan als Bauland auszuweisen. Schon in den Jahren 1955 - 1957 seien 2 bis 5 DM je qm geboten worden. Nur die Planung

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



von Übungsgelände und einer Panzerstraße der Bundeswehr habe das Gelände entwertet. Trotzdem seien noch im Jahre 1963 - je nach dem Abstand von der Panzerstraße - bis zu 6 DM je qm geboten worden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren früheren Antrag weiter. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Der Beklagte, dessen Grundeigentum für Zwecke der Verteidigung enteignet wurde (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 LBeschG) ist für den Rechtsverlust in Geld nach dem gemeinen Wert des enteigneten Grundstücks zu entschädigen (§§ 17 Abs. 1, 18 LBeschG). Die Enteignungsbehörde hat richtig die Enteignung auch hinsichtlich des Grundstücksteils, den der Beklagte an Frau W. verkauft aber noch nicht übereignet hatte, gegen den Beklagten ausgesprochen. Wird der Wert des Eigentums an dem Grundstück durch Rechte Dritter gemindert, die aufrecht erhalten oder die gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für das Eigentum an dem Grundstück zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 3 LBeschG). Die Enteignungsbehörde ist in der vorliegenden Sache insofern einen etwas anderen Weg gegangen, als sie bei der Festsetzung der Entschädigung des Beklagten den an Frau W. verkauften Grundstücksteil unberück-

sichtigt gelassen und die Entschädigung hierfür Frau W nach dem vollen Grundstückswert zugesprochen hat. Dieses Verfahren war sachgerecht, der Beklagte wendet sich hiergegen nicht.

Die Entschädigung ist gemäß § 17 Abs. 3 LBeschG nach dem Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt zu bemessen, in dem der Enteignungsbeschuß erlassen wird, oder, wenn der Begünstigte vorzeitig in den Besitz eingewiesen wurde, nach dem Zustand des Zeitpunkts, in dem die vorzeitige Besitzeinweisung wirksam wird. Maßgebender Zeitpunkt für die Bewertung des "Zustandes" des enteigneten Geländes wäre hiernach für den Teil, in dessen Besitz die Klägerin vorzeitig eingewiesen wurde, der 14. Mai 1963, für den übrigen Teil der 29. Oktober 1964 als Tag des Erlasses des Enteignungsbeschlusses.

Das Berufungsgericht hat jedoch diese beiden Termine, an denen das enteignete Land - wie das Berufungsurteil feststellt - in vorbereitenden gemeindlichen Planungen als forstwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen war, für die Bewertung des Zustandes - d.h. der Qualität im enteignungsrechtlichen Sinne - außer Betracht gelassen, sondern die Feststellung der Qualität auf einen früheren Zeitpunkt, die Jahre 1953/1954 abgestellt; das beruht auf nachstehenden Erwägungen:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 1. August 1963 - genehmigt am 4. Februar 1964 - weise allerdings die enteigneten Grundstücke als "Wald-Forst" aus, jedoch habe diese Qualifikation nicht seit eh und je bestanden. Vielmehr seien die Grundstücke, wenn sie

früher auch nicht in eine formelle Bauplanung eingeschlossen gewesen seien, so gelegen, daß im Zuge fortschreitender Baulanderschließung und Bauplanung mit einer späteren Baulandklassifizierung habe gerechnet werden können. Die Grundstücke seien für eine spätere Bebauung geeignet gewesen, sie seien landschaftlich schön gelegen und verhältnismäßig leicht zu erschließen, Interessenten seien vorhanden gewesen. In die Richtung einer späteren Bebauung seien - dies stellt das Berufungsurteil aufgrund der Aussagen des Gemeindedirektors und des ehemaligen Kreisbaumeisters fest - frühere Pläne und Erwägungen gegangen. Diese Erwartungen seien dadurch beendet worden, daß schon in den Jahren 1953/1954 die Absicht, eine Panzerstraße zu dem westlich des Emsbogens bei Lingen geplanten Truppenübungsplatz zu bauen, durchgesickert sei. Damit habe der vorgesehene Bau der Panzerstraße, der schließlich zur Enteignung geführt habe, den Bauplanungen in Richtung auf die enteigneten Ländereien ein Ende gesetzt, und es sei gerechtfertigt, der Bewertung eine Qualifikation als Bauerwartungsland in den Jahren 1953/1954 zugrunde zu legen. Für solches Gelände sei ein Preis von 2,50 DM je qm, den die Entschädigungsbehörde nach dem Gutachten des Sachverständigen A. feststellt habe und den auch die im gerichtlichen Verfahren vernommenen Zeugen zu zahlen bereit gewesen seien, nicht zu hoch.

2. Damit verwendet das Berufungsurteil den Gedanken der sogenannten "Vorwirkung" der Enteignung, den die Rechtsprechung dahin entwickelt hat: Bei Grundstücken, die Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum und über verschiedene Stadien hinziehenden Enteignungs-

prozesses waren, ist bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung in der Regel nicht von der Grundstücksqualität im Zeitpunkt der formalen Enteignung oder formalen Besitzeinweisung auszugehen, sondern von dem Zustand oder der Qualität, die die Grundstücke in dem Zeitpunkt aufwiesen, als sie im Zuge des fortschreitenden Geschehens endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden (vgl. BGHZ 39, 198, 201; Rechtsprechungsübersicht WM Sonderbeilage 5/1965 S. 8 mit Nachweisen; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 2. Aufl. 1969 S. 109 f). Bestand damals eine sich auf den Verkehrswert auswirkende Baulanderwartung, so ist sie zu berücksichtigen (BGHZ 39, 198, 201). Dieser allgemeine Grundsatz des Enteignungsrechts beansprucht bei verfassungskonformer Auslegung Geltung auch für Enteignungen aufgrund des Landbeschaffungsgesetzes (vgl. BGHZ 38, 342, 344; LM zu LBeschG Nr. 8; BGH - Urt.v. 9. Januar 1969 - III ZR 51/68 -). Es ist daher trotz der Fassung des § 17 Abs. 3 LBeschG rechtlich zulässig - wie es dem Berufungsurteil zugrundeliegt -, die Qualitätsbewertung auf einen vor dem 14. Mai 1963 liegenden Zeitpunkt abzustellen, wenn die spätere Enteignung oder Besitzeinweisung bei wirtschaftlich wertender Betrachtung schon früher Vorwirkungen zeitigte, die die Grundstücke von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausschlossen oder - was das Berufungsgericht hier angenommen hat - ihnen wertbildende Faktoren nahm, die bis dahin gegeben waren.

Diese Voraussetzungen hat das Berufungsurteil bejaht aufgrund seiner tatsächlichen Feststellung, die unverbindliche, in die Richtung auf das enteignete Gelände führende

Bauplanung der Gemeinde sei 1953/1954 geändert worden, nachdem "durchgesiebert" war, daß von Li[REDACTED] aus eine Panzerstraße zu dem westlichen Übungsgelände gebaut werden solle. Die Revision richtet gegen diese Feststellung eine Reihe von Prozeßrügen; diese bedürfen einer Erörterung im einzelnen nicht, weil nach dem gegenwärtigen Erörterungsstand der dem Berufungsgericht vorgetragene und von ihm festgestellte Sachverhalt nicht für die Annahme hinreicht, daß dem enteigneten Land durch eine Vorwirkung der Enteignung eine Qualität genommen worden sei, die es früher besaß. Ob eine Vorwirkung tatsächlich anzunehmen ist, unterliegt allerdings der tatrichterlichen Würdigung (LM zu Hess.AufbauG Nr. 14 = BRS 19 Nr. 110). Das Revisionsgericht hat jedoch zu prüfen, ob der Tatrichter dabei von zutreffenden rechtlichen Erwägungen ausgegangen ist.

Die Rechtsprechung hat den Gedanken einer "Vorwirkung" der Enteignung im Zusammenhang mit endgültigen Bauverboten oder faktischen Bausperren, die zur Vorbereitung einer Enteignung angeordnet wurden, entwickelt (vgl. Hußla in Festschrift für Otto Riese S. 339, 341). So ist ein dauerndes Bauverbot, das von vornherein die bisher zulässige und übliche Dauernutzung des betroffenen Grundstücks unterbindet und notwendigerweise zur völligen Enteignung führt, als Beginn des einheitlichen Enteignungsprozesses angesehen worden, der bereits den Ausschluß von einer konjunkturellen Dauernutzung bewirkte (BGHZ 37, 269, 273; BGH, Urt.v. 30. Januar 1967 - III ZR 221/65; vgl. BGHZ 38, 342, 344). Dabei hat der erkennende Senat in einzelnen Entscheidungen (vgl. LM zu Hess.AufbauG

Nr. 14 = BRS 19 Nr. 110) als Vorwirkung des als Einheit gesehenen Enteignungsprozesses nicht nur eine Ausweisung des Grundstücks im verbindlichen Bebauungsplan gewertet, die - falls es nicht zu einer freiwilligen Abtretung kam - die spätere Enteignung zwangsläufig zur Folge haben mußte, sondern auch vorbereitende Planungen berücksichtigt, auf die eine Enteignung ursächlich zurückging und die eine Weiterentwicklung des betroffenen Grundstücks abschnitten. Zusammenfassend hat der Senat jedoch betont, daß ein Zurückgehen auf solche vorbereitenden Maßnahmen keineswegs allgemein möglich sei, sondern nur in Betracht gezogen werden könne, wenn die vorbereitende Planung ursächlich für die spätere Enteignung war, eine hinreichende Bestimmtheit hatte und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ (BGH, Urt.v. 29. Januar 1968 - III ZR 2/67 - = NJW 1968, 892 = MDR 1968, 392; für das Nachschlagewerk bestimmt). Eine Vorwirkung als Beginn eines einheitlichen Enteignungsprozesses kommt daher nur solchen Maßnahmen zu, die von vornherein auf eine endgültige Entziehung von Grundstückssubstanz abzielten, also eine Enteignung mit Sicherheit erwarten ließen und folgerichtig auf die Enteignung zuführten (LM zu BBauG § 95 Nr. 4; LM zu AllgKriegsfolgenG § 22 Nr. 2; BGH - Urt.v. 9. Januar 1969 - III ZR 51/68 - S. 12). Mit anderen Worten: Die ursprüngliche vorwirkende Maßnahme kann als Beginn eines einheitlichen Enteignungsprozesses nur gewertet werden, wenn ihr schon bei ihrer Anlage eine Tendenz der Erweiterung innewohnte derart, daß die weiteren entziehenden Maßnahmen sich aus dieser Tendenz ergaben, und die ursprüngliche Vorwirkung gerade der späteren Vollenteignung diente (BGH, Urteile vom 24. Februar 1969

- III ZR 57/68, 70/68 und 71/68).

3. Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts reichen- selbst wenn von den Verfahrensrügen der Revision abgesehen wird - nicht für die Folgerung aus, die Grundstücke des Beklagten seien schon in den Jahren 1953/1954 von Maßnahmen betroffen worden, die eine Enteignung mit Sicherheit erwarten ließen oder ihrer Tendenz nach folgerichtig auf eine Enteignung zuführten. Das Berufungsgericht hat tatsächlich festgestellt,

- a) für die enteigneten Grundstücke habe in den Jahren 1953/1954 eine förmliche Bauplanung nicht bestanden,
- b) die Gemeinde habe im Jahre 1953 im Einvernehmen mit dem Kreisbaumeister das an den Ortskern anschließende, südlich des **B**bogens gelegene Gelände für eine Bebauung vorgesehen und geplant, im Anschluß daran das anschließende, höher liegende Gelände am äußeren **B**bogen, zu dem die enteigneten Grundstücke gehören, fortlaufend nach Norden, je nach Bedarf, zu bebauen, wofür sich eine wachsende Tendenz in der Bevölkerung gezeigt habe, so daß im Zuge fortschreitender Baulanderschließung und Bauplanung mit einer späteren Baulandklassifizierung habe gerechnet werden können,
- c) deshalb seien ernste Interessenten - nicht Spekulanten und nicht nur Liebhaber - bereit gewesen, für das später enteignete Gelände den Preis von Bauerwartungsland zu bezahlen,

d) das Bekanntwerden der militärischen Absicht, eine Panzerstraße zu bauen, aber habe der gemeindlichen Planung "in Richtung" auf die enteigneten Ländereien ein Ende gesetzt,

e) mit dem Ergebnis, daß die gemeindliche Flächennutzungsskizze vom 1. Mai 1954 und der am 5. August 1963 beschlossene, am 4. Februar 1964 genehmigte Flächennutzungsplan die Bebauung weit vor den enteigneten Grundstücken enden lassen und diese als Forstland ausweisen.

Diese tatsächlichen Feststellungen reichen nicht für die Annahme aus, daß das enteignete früher etwa Bauerwartungsland gewesene Gelände diese Eigenschaft durch eine Vorwirkung der späteren Enteignung verloren habe. Im Jahre 1953 bestand nicht eine Planung, auch nicht eine vorbereitende Planung im Sinne des § 1 Abs. 2 BBauG, für das forstwirtschaftlich genutzte Gelände. Die in der Beweisaufnahme vorgelegte und erörterte Planungsskizze von 1953 war eine persönliche Arbeit des Kreisbaumeisters F., die dieser aufgrund und als Grundlage von Besprechungen mit dem Gemeindedirektor gefertigt hatte. Wenn diese Planungsskizze die Erwartung, die Bebauung werde sich später einmal auch auf das enteignete Gelände ausdehnen, zeichnerisch in der Form eines groben, vom Ortskern bis an das Gelände der späteren Panzerstraße heranreichenden, teilweise hineinreichenden Pfeiles darstellte, so ändert dies nichts daran, daß es doch nur eine Erwartung war, von der man ausging; daran lassen die Aussagen des Gemeindedirektors Al. und des Kreisbaumeisters F. nicht zweifeln. Auch für die Eigen-

tümer und den interessierten Verkehr konnte sich daraus nur eine Erwartung, eine mehr oder weniger sichere Hoffnung oder Aussicht ergeben, daß das als Forstland genutzte Gelände im Zuge fortschreitender Bebauung später einmal Bauland werden könne. Die Aussage des Kreisbaumeisters F., er habe schon vor der Anfertigung seiner Skizze gesprächsweise gehört, daß die Panzerstraße "irgendwann einmal" gebaut werden solle, und angenommen, daß sich Baulustige dann nicht mehr finden würden, mag aufzeigen, wie wenig sicher die Erwartung sein konnte. Jedenfalls erwies die Hoffnung sich als trügerisch, weil die gemeindliche Planung doch in eine andere Richtung ging; die gemeindliche Flächennutzungsskizze vom 1. Mai 1954 - genehmigt am 19. Mai 1954 - sah zwar eine Bebauung am südlichen Emsufer vor, ließ sie aber weit vor dem enteigneten Gelände enden. Wieweit eine öffentliche - verbindliche oder unverbindliche - Planung die Baulanderwartung bestimmen kann, bedarf hier nicht der Erörterung; insoweit kann auf die Entscheidung in BGHZ 39, 198, 211 ff verwiesen werden. Jedenfalls gaben nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die gemeindlichen Pläne von 1954 und 1963 dem Schwinden der Baulanderwartung Ausdruck.

Die Gründe für den nicht seltenen Vorgang, daß eine Gemeinde ihre Planung ändert, können vielfältig sein. Die Bodenbeschaffenheit, die Verkehrslage und -entwicklung, finanzielle Rücksichten, wirtschaftliche Vorgänge und vieles an-

dere (vgl. BGHZ 39, 198, 210, 213) können dafür bestimmend sein, der gemeindlichen Planung eine andere Richtung zu geben, als zunächst erwogen und vorgesehen war. Ergibt sich daraus eine Minderbewertung für Gelände, das - ohne in eine Planung einbezogen zu sein - bislang als entwicklungsfähig angesehen wurde, so ist dies nicht die Folge einer behördlich eingreifenden Maßnahme, sondern zeigt die Schwäche der Erwartung auf. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts soll das bloße Bekanntwerden des militärischen Planes einer Panzerstraße von Li [REDACTED] zum westlich gelegenen Truppenübungsplatz der gemeindlichen Planung "in Richtung" auf das enteignete Gelände ein Ende gesetzt haben, d.h. die Gemeinde änderte ihre Planung, um eine mögliche Kollision mit dem militärischen Vorhaben zu vermeiden, und damit schwand für den Beklagten die Hoffnung, die planmäßige Bebauung werde sich in Richtung auf das enteignete Land fortsetzen und dieses später einmal erfassen.

Ob eine vorwirkende "Maßnahme" gegenüber den Grundeigentümern angenommen werden könnte, wenn die militärische Planungsstelle die Gemeinde zur Änderung ihrer Planung veranlaßt hätte, um damit das militärische Vorhaben und seine Verwirklichung einzuleiten, bedarf hier nicht der Erörterung; in dieser Richtung ist nichts vorgetragen worden. Bei der bisher festgestellten tatsächlichen Lage läßt sich weder die - erst ein Jahrzehnt später verwirklichte - militärische Planung oder deren Bekanntwerden im Jahre 1953, noch die Änderung der

Bauplanung der Gemeinde als eine Vorwirkung der späteren Enteignung ansehen. Es fehlt zunächst an jeder charakteristischen Maßnahme in dem Zeitraum 1953/1954, die als Beginn eines einheitlichen, über verschiedene Stadien auf eine Enteignung hini zielenden Prozesses gewertet werden könnte. Die bloße Absicht militärischer Planungsstellen, eine Panzerstraße irgendwann einmal zu bauen, bedeutete als ein reines Internum eine solche Maßnahme ebenso wenig wie ihr Bekanntwerden. Die hierdurch veranlaßte Änderung der gemeindlichen Planung, mit der die Gemeinde den militärischen Plänen aus dem Wege gehen wollte, betraf einerseits das enteignete Gelände nur mittelbar und läßt sich andererseits nicht als Stadium, Teil oder Stufe des Enteignungsprozesses gegen den Beklagten werten. Die gemeindliche Umplanung stand nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der späteren Enteignung, sie wurde vielmehr - ebenso wie die spätere Enteignung - durch die militärische Planung ausgelöst, deren Wirkungen damit in zwei verschiedene Richtungen gingen, ohne daß die eine die andere gefördert oder bedingt hätte. Im ganzen handelte es sich - nach dem bisherigen Erörterungsstand - bei allem, was bis zur vorzeitigen Besitzeinweisung geschah, nur um Erwägungen über demnächst zu treffende Einwirkungen, nicht um die Durchführung solcher Einwirkungen auf die enteigneten Grundstücke (vgl. BGHZ 17, 96, 102), die von alledem nur mittelbar betroffen werden konnten. Wenn dieses Gelände Forstgelände blieb, als das es seit eh und je genutzt wurde, so war dies nicht

eine Einwirkung hoheitlicher Maßnahmen, sondern die Folge von Einflüssen der Umwelt, denen jedes Eigentum ausgesetzt ist.

Von einer Vorwirkung der Enteignung bis zu den Jahren 1953/1954 läßt sich gegenwärtig nicht sprechen. Die Feststellungen des Berufungsurteils geben keinen Anhalt dafür, daß die enteigneten Grundstücke des Beklagten vor der vorzeitigen Besitzeinweisung durch behördliche Einwirkungen von der konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden wären. Es ist nach dem gegenwärtigen Erörterungsstand nicht gerechtfertigt, der Bewertung eine Qualität zugrunde zu legen, die das Gelände im Jahre 1953/54 vielleicht als Bauerwartungsland gehabt hat.

II.

Das Berufungsurteil wird daher von der ihm gegebenen Begründung nicht getragen; es kann auch im Ergebnis mit anderer Begründung nicht gehalten werden (§ 563 ZPO).

Fehlt bisher hinreichender Anhalt für eine Vorwirkung der Enteignung, so ist - der gesetzlichen Regel in § 17 Abs. 3 LBeschG gemäß - der Zustand zur Zeit der vorzeitigen Besitzeinweisung oder der Enteignung zugrunde zu legen. In den Jahren 1963/1964 waren die enteigneten Parzellen forstwirtschaftlich genutztes Gelände; sie waren als solches in den vorbereitenden Plänen der Gemeinde verzeichnet, eine

Baulanderwartung bestand - auch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts - nicht. Der Beklagte selbst hat nichts vorgetragen, was für eine andere Beurteilung sprechen könnte. Der Eigentümer wäre entsprechend diesen Gegebenheiten für Forstland nach dem gemeinen Wert (§ 18 Abs. 1 LBeschG) zu entschädigen, d.h. nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis, also dem Verkehrswert oder dem objektiven Kaufwert, den das enteignete Land für jedermann hat (BGHZ 31, 238, 241; 39, 198, 200). Diesen Wert hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Das Revisionsgericht kann die dem Tatrichter gemäß § 287 ZPO obliegende Schätzung (BGHZ 29, 217) nicht nachholen. Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, um diesem die weiter notwendige Erörterung zu ermöglichen.

Auch wenn die erneute Verhandlung zu dem Ergebnis führt, daß das enteignete Gelände im Jahre 1963 als Forstland zu bewerten ist, wird zu beachten sein:

a) Das Fehlen einer Baulanderwartung besagt nicht notwendig, daß das enteignete Land mit dem Preis von 0,70 DM je qm zu bewerten wäre, den die Klägerin nach ihrer Behauptung für andere Forstflächen in der Umgebung von Li [REDACTED] bezahlt haben will. Vergleichspreise sind zwar ein brauchbares Mittel der Wertfeststellung, sie setzen aber die Vergleichbarkeit der Objekte voraus. In der Beweisaufnahme ist immer wieder die landschaftlich beson-

ders reizvolle Lage des Geländes auf dem hohen Flußufer hervor-
getreten, die - nach dem Enteignungsverfahren er-
statteten Gutachten von A., das der Sachver-
ständige im gerichtlichen Verfahren bestätigt hat -
das Gelände zu dem begehrtesten Erholungsgebiet der
Gegend machte. Zwar mag bei den höheren Angeboten
der meisten Kaufinteressenten die Erwartung mitge-
sprochen haben, später doch eine Baugenehmigung zu
erhalten; ausnahmslos war dies jedoch nicht der Fall,
denn die Beweisaufnahme spricht dafür, daß andere
Interessenten auch ohne Aussicht auf eine Baugeneh-
migung, sogar noch nach dem Bau der Panzerstraße
für angrenzende Grundstücke einen höheren Preis zu zahlen
bereit waren. Dabei läßt sich nicht ohne weiteres
von einem Liebhaberpreis sprechen; denn eine bevor-
zugte landschaftliche Lage kann - selbst wenn eine
Bebauungserwartung nicht besteht - durchaus zu den
Umständen gehören, die der gesunde Grundstücksver-
kehr werterhöhend berücksichtigt. Der Standpunkt
des Gutachtens A., für das enteignete Gelände habe
sich ein höherer Verkehrswert gebildet, den das
Gelände aufgrund seiner schönen natürlichen Lage
und Beschaffenheit durch die Nachfrage auf dem
freien Grundstücksmarkt habe, ist denkbar und läßt
sich nach dem gegenwärtigen Erörterungsstand nicht
ohne weiteres von der Hand weisen.

In diesem Zusammenhang kann die von der Revision
aufgeworfene Frage, ob und seit wann das Gelände Land-
schaftsschutzgebiet war und welche Wirkungen dies
auf seine Nutzung haben konnte, erheblich sein.

b) Unstreitig hat die Klägerin dem Beklagten nicht die volle administrativ festgesetzte Entschädigung gezahlt oder für ihn hinterlegt, sondern lediglich den Betrag gezahlt, auf den sie die Entschädigung zu ermäßigen bittet. Sollte das Berufungsgericht bei seiner künftigen Bewertung der streitigen Parzellen zu einem höheren Preis als 0,70 DM je qm kommen, so wäre die geschuldete Entschädigung nur teilweise gezahlt. Das kann, sofern die Grundstückspreise gestiegen sind - wovon das Berufungsgericht ausgeht -, für die Berechnung der Entschädigung bedeutsam werden und zu der Notwendigkeit führen, der Berechnung die Preisverhältnisse an verschiedenen Stichtagen, etwa am Tage der teilweisen Zahlung und für den Rest am Tage der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht, zugrunde zu legen. Insoweit kann auf die Entscheidungen in BGHZ 44, 52 und LM zu GG Art. 14 Eb Nr. 13 = NJW 1962, 1441 verwiesen werden.

2. Der Senat läßt die Frage der Revision, ob das Berufungsgericht - der administrativen Bewertung folgend - den Aufwuchs richtig mit dem Erwartungswert der Hiebsreife berücksichtigt hat oder ob nur der geringere Wert zur Zeit der Enteignung, der sog. Abtriebswert, hätte eingesetzt werden dürfen, unentschieden. Insoweit muß die Revision sich zunächst enthalten lassen, daß das Berufungsgericht über die Bewertung des Bewuchses nicht entschieden hat und nicht zu entscheiden brauchte, weil die Klägerin im Rechtsstreit nicht die Bewer-

tung des Bewuchses, sondern allein die des Grund und Bodens angegriffen hat. Selbst wenn dieses verfahrensrechtliche Bedenken sich ausräumen ließe, wäre zu erwägen:

Der Standpunkt der Revision, der Bewuchs dürfe stets nur mit dem Abtriebswert eingesetzt werden, weil nur dieser Wert dem Betroffenen genommen werde, ist unrichtig. Wäre das enteignete Gelände als forstwirtschaftlich genutzte Fläche zu bewerten, so stünde ein vorzeitiges Abholzen nicht zu erwarten und es würde zu der dem Gelände eigenen Qualität auch die Erwartung gehören, daß der Aufwuchs hiebsreif werden und den üblichen Nutzen erbringen werde. Für den Verlust dieser auf dem "Zustand" beruhenden, ihn kennzeichnenden sicheren Aussicht wäre der Grundeigentümer - wie für den Verlust der Ernte bei der Enteignung eines bestellten Ackers - jedenfalls zu entschädigen.

Wird das enteignete Gelände als Bauerwartungsland qualifiziert, so wäre es falsch, die Bewertung des Bewuchses nach seiner Brauchbarkeit oder seinem Nutzen für den Enteignungsbegünstigten zu bemessen; es kann also nicht darauf ankommen, ob der Begünstigte in Durchführung des Enteignungsunternehmens vorzeitig abholzen muß. Vom Standpunkt des enteigneten Grundeigentümers her gesehen, schließt eine Bebauungserwartung nicht aus, daß der Grundeigentümer aus forstlichem Gelände den Nutzen zieht, auf den es nach seiner bisherigen und gegenwärtigen Bewirtschaftungsform angelegt ist. Die Erwartung

einer künftigen Bebauung und die Erwartung der Hiebsreife können nebeneinander bestehen. Insofern liegen die Dinge anders als bei der Verwertung eines Sandvorkommens (LM zu LandbeschG Nr. 4). Im übrigen hängt die Beurteilung wesentlich von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Der bisherige Parteivortrag konnte dem Berufungsgericht nicht Veranlassung geben, den Bodenwert allein deshalb zu kürzen, weil der Aufwuchs mit dem vollen Erwartungswert der Hiebsreife entschädigt worden war.

Das Berufungsurteil wird aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, um diesem die weiter gebotene tatrichterliche Erörterung zu ermöglichen. Die Klägerin wird im erneuerten Berufungsrechtszug Gelegenheit haben, ihre Verfahrensrügen vorzutragen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisions-
rechtszuges wird dem Berufungsgericht übertragen,
weil erst dessen künftige Entscheidung ergeben wird,
ob dem Rechtsmittel ein sachlicher Erfolg zukommt.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens