

BUNDESGERICHTSHOF

2029 094

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 189/66.

URTEIL

Verkündet am

28. April 1969
Schorm,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik D e u t s c h l a n d
(Bundeswehrverwaltung), vertreten durch den Bundes-
minister der Verteidigung, dieser vertreten durch
den Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion
H [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Anna W [REDACTED] geb. Bo [REDACTED], M [REDACTED] (E [REDACTED]),
Fo [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [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:

Mit notariellem Vertrag vom 16. Mai 1956 kaufte die Beklagte von dem Landwirt Heinrich P. ein noch zu vermessendes rund 3.000 qm großes Trennstück der Parzellen ■/■ und ■/■ in der Gemarkung L., das ihr schon am 15. Mai 1956 zum Besitz übergeben worden war, zum Preise von 1,50 DM je qm. Der Kaufvertrag wurde behördlich genehmigt und die Vermessung in die Wege geleitet, die Beklagte wurde jedoch noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Auf Antrag der Klägerin wurden die Parzellen ■/■ und ■/■, darunter das an die Beklagte verkaufte Trennstück, 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, der für die Trasse einer Panzerstraße benötigt wurde; das an die Beklagte verkaufte Trennstück wurde hiervon nur unwesentlich betroffen. Mit Beschluß vom 29. Oktober 1964 sprach die Enteignungsbehörde die Enteignung der Parzellen ■/■ und ■/■ zugunsten der Klägerin mit der Maßgabe aus, daß die obligatorische Forderung der Beklagten auf Übereignung des gekauften Trennstücks erlösche (Teil A), und setzte eine gesonderte Entschädigung für die Beklagte von insgesamt 9.103 DM fest, wobei ein Bodenwert von 2,50 DM je qm und für den Bewuchs 1.603 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, das Grundstück, das im Flächennutzungsplan der ländlichen Gemeinde als Grünfläche ausgewiesen und mit Bäumen bestanden sei, könne nur als Forstfläche mit 0,70 DM je qm bewertet werden; für diesen Preis habe sie, die Klägerin, anderes Gelände in der Gemarkung gekauft, die Beklagte habe seinerzeit einen Spekulationspreis gezahlt. Die Klägerin hat daher beantragt, den Enteignungsbeschluß Teil B aufzuheben und die Entschädigung auf 3.703 DM neu festzusetzen.



Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten. Sie ist der Ansicht, die Entschädigung sei eher zu niedrig als zu hoch festgesetzt worden, und hat vorgetragen: Das enteignete Land sei wegen der Nähe der Stadt Li [REDACTED] als Bauerwartungsland zu bewerten. In den Jahren 1953/1954 sei erwogen und beraten worden, das gesamte Gelände im Flächennutzungsplan der Landgemeinde als Bauland auszuweisen. Schon in den Jahren 1955 bis 1957 seien 2 bis 5 DM je qm geboten worden. Nur die Planung von Übungsgelände und einer Panzerstraße der Bundeswehr habe das Gelände entwertet. Der Flächennutzungsplan, der erst am 4. Februar 1964 genehmigt worden sei, sei als Grundlage einer Bewertung ungeeignet, weil er erst mit Rücksicht auf die Planungen der Klägerin aufgestellt worden sei. Der Kaufvertrag vom 16. Mai 1956 habe mit einer Spekulation nichts zu tun gehabt. Sie, die Beklagte, habe das Grundstück bebauen wollen und teilweise Befreiung von der Grunderwerbssteuer erwirkt, weil das Grundstück mit 1.600 qm nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues habe bebaut werden sollen. Die Vermessung sei auf Veranlassung der Bundesvermögensstelle unterblieben.

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

Entscheidungsgründe:

I.

Die Grundlage für den Anspruch der Beklagten ergibt sich aus den §§ 20, 18 Abs. 1 LBeschG. Wird ein Grundstück - hier die dem Bauern P. ■■■■■ gehörenden Parzellen - enteignet, so entscheidet die Enteignungsbehörde darüber, ob an dem Grundstück bestehende Rechte und Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die Benutzung des Grundstücks beschränken, aufrechterhalten werden; Rechte, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen, werden nicht aufrechterhalten (§ 20 Abs. 1 LBeschG). Hierauf beruht es, daß die Enteignungsbehörde entschieden hat, mit der Enteignung erlösche die obligatorische Forderung der Beklagten gegen den Verkäufer P. ■■■■■ auf Übereignung des verkauften Trennstücks. Die durch die Enteignung verursachte Einbuße der Beklagten besteht also in dem Verlust des obligatorischen Käuferanspruchs (§ 433 BGB) und des Besitzes, der ihr bereits überlassen war. Nach § 20 Abs. 2 LBeschG sind im Falle des Erlöschens eines Rechtes gesondert zu entschädigen u.a. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist. Zu dieser Gruppe gehört auch der Käufer, dem der Besitz bereits übertragen ist (Danckelmann, Landbeschaffungsgesetz 1959 zu § 20 Anm. 5). Die Beklagte hat daher einen unmittelbaren Entschädigungsanspruch gegen den Bund (§ 43 LBeschG).

Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem gemeinen Wert des Gegenstandes der Enteignung (§ 18 Abs. 1 LBeschG). Hier hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung für die dem Bauern P. insgesamt enteigneten 28.100 qm (einschließlich des verkauften Trennstücks) bei einem Preis von 2,50 DM je qm mit insgesamt 70.250 DM festgesetzt und hiervon der Beklagten als "Wert für den Rechtsverlust" hinsichtlich der gekauften 3.000 qm unmittelbar 7.500 DM zugesprochen. Dieses vereinfachte Verfahren, die Beklagte so zu behandeln, als ob sie schon Eigentümerin gewesen wäre, wird - weil die Beklagte nur wegen des Enteignungsverfahrens nicht Eigentümerin werden konnte - bei wirtschaftlicher Betrachtung dem Grundgedanken des § 18 Abs. 3 LBeschG sinngemäß gerecht. Die Entschädigung ist nach dem Wert zu bemessen, den das erlöschende Recht für den Entschädigungsberechtigten hat (von Hausen, Landbeschaffungsgesetz 1957 zu § 20 Anm. 4). Dieser Wert kann und wird in der Regel höher liegen als der Betrag, um den der gemeine Wert des Grundstücks durch das Bestehen des Rechtes belastet wird (von Schalburg, Landbeschaffungsgesetz und Schutzbereichsgesetz 1957 zu § 20 Anm. 2; Leuenburg, Landbeschaffungsgesetz 1957 zu § 20 Anm. 3). Ist - wie hier unstreitig - der Kaufpreis voll bezahlt und besteht das einzige Hindernis für die Erfüllung des Käuferanspruchs in dem hoheitlichen Zugriff auf das Grundstück, so kann der Wert des Käuferanspruchs als Grenze nach oben äußerstenfalls mit dem des Eigentums am Grundstück gleichgesetzt werden. Ob und wann die Entschädigung niedriger festzusetzen ist, bedarf hier

zur Zeit noch keiner weiteren Erörterung, wie sich aus der gegenwärtigen Prozeßlage ergibt: die Klägerin billigt nämlich der Beklagten den vollen Wert zu, den das verkaufte Gelände als Forstfläche hat. Ob das Gelände aber einen höheren Wert denn als Forstfläche hat, steht noch in keiner Weise fest; wegen der Einzelheiten dazu kann auf die Ausführungen zu II und III dieses Urteils verwiesen werden.

II.

Zum Wert des enteigneten Grundstücks, nach dem sich die Entschädigung der Beklagten höchstens auszurichten hätte, fehlen hinreichende Feststellungen des Berufungsgerichts.

1. Das Berufungsgericht hat der Bewertung nicht den Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung oder einer vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 17 Abs. 3 LBeschG) zugrunde gelegt, sondern auf die Qualität in den Jahren 1953/1954 abgestellt; das beruht auf nachstehenden Erwägungen:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 1. August 1963 - genehmigt am 4. Februar 1964 - weise allerdings das enteignete Gelände 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 auf Grund 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 E. bogens bei Li. geplanten Truppenübungsplatzes zu bauen, durchgesiekt 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. festgestellt 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 Enteignungsprozesses waren, ist bei der Feststellung 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 auf Grund des Landbeschaffungsgesetzes (vgl. BGHZ 38, 342, 344; LM zu LBeschG Nr. 8; BGH Urteil vom 9. Januar 1969 - III ZR 51/68 -). Es ist daher trotz der Fassung des § 17 Abs. 3 LBeschG rechtlich zulässig - wie es dem Berufungsurteil zugrunde liegt -, die Qualitätsbewertung auf einen vor den Jahren 1963/1964 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 Berufungsgericht bejaht auf Grund seiner tatsächlichen Feststellung, die unverbindliche Bauplanung der Gemeinde sei 1953/1954 geändert worden, nachdem "durchgesickert" war, daß von Li 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 (IM zu HessAufbauG 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 Bauverböten 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 Urteil vom 30. Januar 1967 - III ZR 221/65 -; vgl. BGHZ 38, 342, 344). Dabei hat der erkennende Senat in einzelnen Entscheidungen (vgl. IM zu HessAufbauG 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 Urteil vom 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 Grundstücks-substanz 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 Urteil vom 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 diene (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, das an die Beklagte verkaufte Grundstück sei 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. Bereits die Tatsache, daß die Beklagte noch im Jahre 1956 das Grundstück kaufte, spricht für das Gegenteil. 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 Einvernehmen mit dem Kreisbaumeister im Jahre 1953 das an den Ortskern anschließende, südlich des E-bogens gelegene Gelände für eine Bebauung vorgesehen und geplant, im Anschluß daran das anschließende, höherliegende Gelände am äußeren E-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 auch 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 Flächennutzungs-
skizze vom 1. Mai 1954 und der am 5. August
1963 beschlossene, am 4. Februar 1964 genehmigte Flächennutzungsplan die vorgesehene Bebauung weit vor den enteigneten Grundstücken enden lassen und diese als Forstland ausweisen.

Diese Feststellungen reichen nicht für die Annahme aus, daß das enteignete früher etwa Bauerwartungsland gewesene Gelände diese Eigenschaft durch eine Verwirkung der späteren Enteignung verloren habe. Im Jahre 1953 bestand nicht eine Planung, auch nicht eine vorbereitende Planung im Sinne des jetzigen § 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 auf Grund und als Grundlage von Besprechungen mit dem Gemeindedirektor angefertigt hatte. Wenn diese Planungsskizze die Erwartung, die Bebauung werde später einmal auch das enteignete Gelände erfassen, 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[REDACTED] und des Kreisbaumeisters F[REDACTED] nicht zweifeln. Auch für die Eigentümer und den interessierten Verkehr konnte sich daraus nur eine Erwartung, eine mehr oder weniger sichere Hoffnung oder Aussicht ergeben, daß das als Forstland genützte Gelände im Zuge fortschreitender Bebauung später einmal Bauland werden könne. Die Aussage des Kreisbaumeisters F[REDACTED], er habe schon vor Anfertigung der Skizze gesprächsweise gehört, daß die Panzerstraße "irgendwann einmal" gebaut werden solle, und angenommen, daß sich Baulustige dann nicht mehr finden würden, mag auch zeigen, wie wenig sicher diese Erwartung sein konnte. Jedenfalls erwies die Hoffnung sich als trügerisch, weil die gemeindliche Planung doch in eine andere Richtung ging; die Flächennutzungsskizze vom 1. Mai 1954 - genehmigt am 19. Mai 1954 - sah zwar eine Bebauung am südlichen E[REDACTED]ufer 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 die Planung ändert, können vielfältig sein. Die Bodenbeschaffenheit, die Verkehrslage und -entwicklung, finanzielle Rücksichten, wirtschaftliche Vorgänge und vieles andere (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 Truppenübungsplatz westlich des E[REDACTED]bogens der gemeindlichen Planung "in Richtung" auf das enteignete Gelände ein Ende gesetzt haben, das heißt, die Gemeinde änderte ihre Planung, um eine mögliche Kollision mit dem militärischen Vorhaben zu vermeiden, und damit schwand für die Beklagte die Hoffnung, die planmäßige Bebauung werde sich in Richtung auf das enteignete Land fortsetzen und dieses später einmal erfassen.

Ob eine vorwirkende "Maßnahme" 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, auf eine Enteignung hinzielenden 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 militärischen Plänen aus dem Wege ging, betraf einerseits das enteignete Gelände nur mittelbar und läßt sich andererseits nicht als Stadium, Teil oder Stufe des Enteignungsprozesses gegen die Beklagte werten. Die Umplanung der Gemeinde 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 bei allem, was - nach dem bisherigen Erörterungsstand - vor der vorzeitigen Besitzeinweisung oder Enteignung 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 Auswirkung 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 daher gegenwärtig nicht sprechen. Die Feststellungen des Berufungsurteils geben keinen Anhalt dafür, daß die enteigneten Grundstücke vor den Jahren 1963/1964 durch behördliche Einwirkungen von

der konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden wären. Der gegenwärtige Erörterungsstand rechtfertigt es nicht, der Bewertung eine Qualität zugrunde zu legen, die das Gelände in den Jahren 1953/1954 vielleicht als Bauerwartungsland hatte.

III.

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

1. Fehlt bisher hinreichender Anhalt für eine Verwirkung 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 später 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. Die Beklagte selbst hat nichts vorgetragen, was für eine andere Beurteilung sprechen könnte. Diesen Gegebenheiten entsprechend bemißt sich die Entschädigung für den Grundstückswert nach dem gemeinen Wert (§ 18 Abs. 1 LBeschG), d.h. nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis, also dem Verkehrswert oder dem objektiven Tauschwert, 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 Bebauungserwartung besagt nicht notwendig, daß das enteignete Gelände 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 besonders reizvolle Lage des Geländes auf dem hohen E [REDACTED] ufer hervorgetreten, die - nach dem im Enteignungsverfahren erstatteten Gutachten von A [REDACTED], das der Sachverständige 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 mitgesprochen 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 Baugenehmigung, 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 bevorzugte landschaftliche Lage kann - selbst wenn eine Bebauungserwartung nicht besteht - durchaus zu den Umständen gehören,

die der gesunde Grundstücksverkehr werterhöhend berücksichtigt. Der Standpunkt des Gutachtens A■■■■, für das enteignete Gelände habe sich ein höherer Verkehrswert gebildet, den das Gelände auf Grund seiner schönen natürlichen Lage und Beschaffenheit durch die Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt habe, ist denkbar und läßt sich nach dem gegenwärtigen Erörterungsstand nicht von der Hand weisen. In diesem Zusammenhang kann die von der Revision aufgeworfene Frage, ob und seit wann das Gelände Landschaftsschutzgebiet war und welche Wirkung dies auf seine Nutzung haben konnte, erheblich sein.

b) Unstreitig hat die Klägerin der Beklagten nicht die volle administrativ festgesetzte Entschädigung gezahlt oder für sie hinterlegt, sondern lediglich den Betrag gezahlt, auf den sie die Entschädigung zu ermäßigen bittet. Sollte das Berufungsgericht bei seiner künftigen Bewertung zu einem höheren Preis als 0,70 DM je qm kommen, so wäre die geschuldete Entschädigung nur zum Teil gezahlt. Das kann, sofern die Grundstückspreise gestiegen sind - wovon das Berufungsurteil ausgeht -, für die Berechnung der Entschädigung bedeutsam werden und zu der Notwendigkeit führen, der Berechnung die Preisverhältnisse an verschiedenen Stichtagen, etwa am Tag 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 Grundgesetz Art. 14 Ebb 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 Bewertung 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 LBeschG 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 Revisionsrechtszuges 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