

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 189/68

URTEIL

Verkündet am

30. September 1969

S c h o r m ,
Justizangestellter

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung der Teilfläche ■■ des Grundstücks
K■■ Straße, eingetragen im Grundbuch von St■■-La■■-
■■, Band ■, Blatt ■,

Beteiligte: 1. Kaufmann Werner August Willy K o [REDACTED],
H [REDACTED]-Gr [REDACTED], El [REDACTED],

als Eigentümer, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] ...

2. Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch die Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED]
H [REDACTED], Bezirksamt Ei [REDACTED]/Bezirks-
rechtsamt,

als Enteignungsbegünstigte,

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

3. Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED] H [REDACTED],
Finanzbehörde.

als Enteignungsbehörde,

4. Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED] H [REDACTED],
Bezirksamt Ei [REDACTED]/Bezirksrechtsamt,

als Gemeinde,

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Antragstellers wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 26. Juli 1968 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beteiligte zu 1), im folgenden als Antragsteller bezeichnet, hatte das im Bezirk des Amtsgerichts H- -A- gelegene, ungleichmäßig geschnittene Grundstück ■, das nur mit Eigentümer-Grundsschulden belastet ist, zu Eigentum erworben. Das Grundstück war, nachdem im Jahre 1959 eine Teilfläche von rund 6.300 qm veräußert worden war, noch 77.725 qm groß, in nord-südlicher Richtung rund 310 m und in ost-westlicher Richtung rund 200 m breit. Das Grundstück grenzt mit 426 m

- 3 -

an die Nord-Ost-Seite der K[REDACTED] Straße, mit 245 m an die Süd-Ost-Seite des Ra[REDACTED], mit 172 m an die Süd-Seite des Wö[REDACTED]weges und im übrigen an die West-Seite von Grundstücken, die am Wö[REDACTED]weg, P[REDACTED]weg, B[REDACTED]weg und an der K[REDACTED] Straße belegen sind. Bis zum Dezember 1936 war es lediglich mit einem eingeschossigen Baubürogebäude bebaut und wurde im übrigen landwirtschaftlich genutzt.

Die Beteiligte zu 3) - Enteignungsbehörde - enteignete mit Beschluß vom 31. Mai 1961 zugunsten der Beteiligten zu 2) - Enteignungsbegünstigte - aus diesem Grundstück eine 24.703 qm große, im Enteignungsplan mit ■ ■ bezeichnete Teilfläche. Die Teilfläche ist im Mittel etwa 400 m lang und in ihrem nördlichen Teil etwa 52 bis 55 m, zur K[REDACTED] Straße hin bis zu 65 m breit. Sie durchschneidet das Gesamtgrundstück in nord-südlicher Richtung zwischen Wö[REDACTED]weg und K[REDACTED] Straße. Auf ihr wurde inzwischen ein Teilstück der dem Fernverkehr dienenden Ausfallstraße H[REDACTED]-El[REDACTED]-Hu[REDACTED] gebaut. Die Straße verläuft hier in einem künstlichen Einschnitt, der das Gesamtgrundstück in einen 34.531 qm großen westlichen und einen 18.491 qm großen östlichen Teil aufteilt.

In dem Enteignungsbeschluß vom 31. Mai 1961 waren als Enteignungsentschädigung 40 DM/qm, insgesamt 988.120 DM festgesetzt, die ab 31. Mai 1961 mit 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank verzinst werden sollten.



Der Antragsteller hat demgegenüber mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung für die Entziehung des Eigentums an der Teilfläche eine angemessene, in das gerichtliche Ermessen gestellte, mindestens aber 70 DM/qm betragende Entschädigung nebst Zinsen, ferner über diesen Betrag hinaus einen vom Gericht zu bestimmenden angemessenen, ebenfalls zu verzinsenden Zuschlag für die mit der Enteignung der Teilfläche verbundenen Nachteile (wie erschwerte Verwertung der verbleibenden Grundstücksteile infolge Wegfalls einer Verbindung u.a.) beansprucht.

Am 23. Mai 1962/4. Juni 1962 überwies die Enteignungsbegünstigte an den Antragsteller zum Ausgleich der im Enteignungsbeschluß festgesetzten Entschädigungssumme nebst Zinsen 1.037.526 DM. Am 14. Juni 1962 ordnete die Enteignungsbehörde, nachdem ihr dies das Landgericht aufgegeben hatte, die Ausführung des Enteignungsbeschlusses an. Bereits am 1. Februar 1960 hatte die Enteignungsbegünstigte im Einverständnis mit dem Antragsteller die zu enteignende Fläche in Besitz genommen und mit dem Ausbau der Umgehungsstraße begonnen.

Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat sodann in einem Teilurteil vom 27. Januar 1964 in Abänderung des Enteignungsbeschlusses die Entschädigung auf 1.729.210 DM = 70 DM/qm mit Zinsen, wie vom Antragsteller verlangt, festgesetzt und hat die Entscheidung über den vom Antragsteller weiter begehrten verzinslichen Zuschlag einem späteren Urteil vorbehalten.

Die Enteignungsbegünstigte hat demgegenüber mit einer Berufung die Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung unter Aufhebung der landgerichtlichen Entscheidung erbeten. Der Antragsteller hat um Zurückweisung der Berufung sowie mit einer Anschlußberufung unter Ansatz eines Quadratmeterpreises von wenigstens 105 DM darum gebeten, die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust auf mindestens 2.099.755 DM abzüglich gezahlter 988.120 DM sowie eine Verzinsung in Höhe von 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank ab 31. Mai 1961 festzusetzen.

Das Oberlandesgericht - Senat für Baulandsachen - hat auf den Berufungsantrag der Enteignungsbegünstigten den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, soweit das Landgericht über ihn befunden hatte, unter Aufhebung des landgerichtlichen Teilurteils und dem weiteren Antrag der Enteignungsbegünstigten folgend die Anschlußberufung des Antragstellers zurückgewiesen.

Der Antragsteller erstrebt nunmehr mit der Revision die Aufhebung des Berufungsurteils und die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Die Enteignungsbegünstigte bittet ihrerseits um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht, das den vorliegenden Entschädigungsfall mit Recht nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes beurteilt hat, verlegt anders als das Landgericht den für die Bewertung der Qualität der enteigneten Grundfläche maßgebenden Zeitpunkt auf vor dem Tag des Enteignungsbeschlusses (31. Mai 1961) gelegene Zeitpunkte. Es meint, die Enteignung habe bereits eine Vorwirkung entfaltet in dem Sinne, daß das Grundstück schon durch ihr Bevorstehen von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden sei. Im einzelnen heißt es hierzu teils im Tatbestand, teils in den Gründen des Berufungsurteils:

Der Bauzonenplan für A [REDACTED] vom 2. Juli 1928 habe für das Grundstück eine teils drei-, teils zweigeschossige Bauweise unter Zulassung nicht störender Gewerbebetriebe vorgesehen. Erstmals der durch Gesetz vom 20. Juli 1950 (Hamburgisches GVBl S. 151) beschlossene und die grundlegenden Planungsabsichten der Ha [REDACTED] enthaltende Aufbauplan der Stadt H [REDACTED] enthalte in groben Umrissen die künftige Trasse der späteren Umgehungsstraße; sie sei in den Erläuterungen zur zeichnerischen Darstellung des Aufbauplanes ausdrücklich genannt. Zwar sei der Plan unverbindlich gewesen und habe die künftige verbindliche Planung lediglich vorbereitet (§ 10 des Aufbaugesetzes vom 11. April 1949 - GVBl S. 45); doch seien nach § 8 Abs. 1 d.Ges. alle öffentlichen und privaten Planungen dem Aufbauplan anzupassen gewesen und sei den Behörden nach § 8 Abs. 2 d.Ges. die Pflicht auferlegt worden, alle künftigen, den

Aufbau berührenden Vorgänge der Baubehörde anzuzeigen und mit dieser ein Einvernehmen darüber herbeizuführen. Der verbindliche (§ 10 Abs. 3 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 - GVBl S. 69) Baustufenplan für St[REDACTED]-La[REDACTED] vom 7. September 1951, erneut festgestellt durch Verordnung vom 14. Januar 1955, der für das Gesamtgrundstück teils eine M 3 g-, teils eine W 2 o-Bebauung zugelassen habe, weise die Umgehungsstraße in dem damals noch kleiner vorgesehenen Umfang mit 20 bis 25 m Breite zuzüglich der beiderseits der Trasse vorgesehenen Grundstücke mit etwa 50 m Breite aus. Die künftige Trasse der Umgehungsstraße in dem damals geplanten Umfang sei von dem Antragsteller bei seinen in den Jahren 1953/54 gestellten Bauanträgen berücksichtigt worden und habe ihre Auswirkung insbesondere dadurch gezeigt, daß dem Antragsteller in den Baugenehmigungsbescheiden vom 12. Mai und 29. Dezember 1954 durch die Bezugnahme auf "Bedingungen" der Tiefbauabteilung Ei[REDACTED] vom 25. August 1950 sogar die unentgeltliche und lastenfreie Abtretung des für die geplante Umgehungsstraße erforderlichen Geländes habe auferlegt werden sollen.

Der durch Verordnung vom 13. Oktober 1959 (GVBl S. 142) festgestellte und am 21. Oktober 1959 in Kraft getretene rechtsverbindliche (§ 6 des damals noch geltenden Bebauungsplangesetzes vom 31. Oktober 1923 - GVBl S. 1357) Teilbebauungsplan - TB [REDACTED] - habe den genauen Verlauf der Ausfallstraße festgelegt; die Straßentrasse einschließlich der Böschungen des Einschnittes betrage etwa 52 bis 55 m, verbreitere sich in

der Nähe der K[REDACTED] Straße erheblich, wobei bestimmte Randstreifen für Straßenzwecke unbebaut zu bleiben hätten.

Diese Tatumstände wiesen aus: Abgesehen von der späteren Vergrößerung der Fläche habe sich die Planung als ein ständig fortwirkender Vorgang bis zum Erlaß des Enteignungsbeschlusses hingezogen derart, daß eine Enteignung der zu dem Straßenbau benötigten Fläche, falls es nicht zu einem freihändigen Verkauf komme, mit Sicherheit zu erwarten gewesen sei und daher eine Vorwirkung entfaltet habe. Demgemäß komme es, was die genauere Bestimmung der Baulandqualität der enteigneten Fläche aus dem insgesamt als Bauland anzusprechenden Gesamtgrundstück anlange, hinsichtlich der 12.165 qm, die von der ursprünglich geplanten Trasse erfaßt worden seien, auf den 20. Juli 1950, das ist der Tag des Aufbauplanes, an, hinsichtlich der später von der Planungsvorwirkung erfaßten 12.538 qm auf den 21. Oktober 1959, das ist der Tag des Inkrafttretens des TB [REDACTED].

Von dem Ausgangspunkt aus, daß eine Vorwirkung für die enteignete Fläche teils durch den Aufbauplan vom 20. Juli 1950 (genauer durch dessen wenige Tage später erfolgtes Inkrafttreten), teils mit dem am 21. Oktober 1959 in Kraft getretenen TB [REDACTED] eingetreten sei, bestimmt das Berufungsgericht die damals vorhandene Qualität der enteigneten Teilflächen zunächst dahin:

Die zu den beiden Zeitpunkten zwar nur ganz oder doch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche habe, wovon auch die Beteiligten übereinstimmend ausgingen, Baulandcharakter gehabt. Der Bauzonenplan A [REDACTED] habe an der K [REDACTED] Straße eine Randbebauung der Bauklasse G 3 (d.h. eine geschlossene dreigeschossige Wohnbebauung mit ausnahmsweise zulässigen nicht störenden gewerblichen Anlagen), im übrigen eine Bebauung der Bauklasse O 2 g (zweigeschossige offene oder halboffene - ausnahmsweise auch dreigeschossige - Wohnbebauung mit Läden und nicht störenden gewerblichen Betrieben) vorgesehen. Die Bauklasse G 3 sei in etwa dem Baugebiet W 3 g der Baupolizeiverordnung 1938, die Bauklasse O 2 g in etwa dem Baugebiet M 2 o dieser Verordnung vergleichbar.

Nach dem Baustufenplan St [REDACTED] - La [REDACTED] vom 7. September 1951 sei die an der K [REDACTED] Straße belegene Fläche des enteigneten Teilgrundstücks in 50 m Tiefe (das seien 21,59 % der Gesamtfläche) als Baugebiet M 3 g (dreigeschossige Bebauung, vorwiegend für Wohnzwecke, jedoch auch mit nicht störenden gewerblichen Betrieben, Läden usw.), die Restfläche als Baugebiet W 2 o (grundsätzlich nur zweigeschossige offene Wohnbebauung, mit Ausnahmegenehmigung waren auch kleinere nicht störende Betriebe, Läden usw. zulässig) ausgewiesen.

Von den ursprünglich für die Straßentrasse vorgesehenen rund 12.165 qm hätten nach dem Bauzonenplan A [REDACTED] rund 1.576 qm der später enteigneten Fläche in dem Gebiet der Bauklasse W 3 g der Baupolizeiverordnung,

rund 10.589 qm in dem Gebiet der Bauklasse M 2 o der Baupolizeiverordnung, von den später zusätzlich erfaßten 12.538 qm nach dem Baustufenplan St[REDACTED]-La[REDACTED] 2.707 qm in dem Baugebiet der Bauklasse M 3 g und 9.831 qm in dem der Bauklasse W 2 o (nicht W 3 o) gelegen.

Es sei also, was wesentlich erscheine, sowohl nach dem Bauzonenplan A[REDACTED] als auch nach dem Baustufenplan St[REDACTED]-La[REDACTED] nur in einem begrenzten Gebiet (30 bzw. 50 m Tiefe) eine dreigeschossige Bebauung zugelassen gewesen.

Ergänzend hierzu hat das Berufungsgericht die nach den städtebaulichen Planungen höchstzulässige bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermittelt, wie sie sich aus dem sog. Bauindex (Geschoßflächenzahl, Wohndichte) ergebe, weil er mit Deutlichkeit die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks widerspiegele. In dem Aufbauplan 1950 sei die Wohndichte in dem Ortsteil St[REDACTED] mit 200 Einwohnern je ha (Nettobaufläche) festgesetzt worden, was nach der Darlegung der Bundesrepublik in ihrem Schriftsatz vom 9. Juni 1966 einem Bauindex von 0,44 entspreche. Das Gesetz über den Aufbauplan der Fr[REDACTED] und Ha[REDACTED] H[REDACTED] vom 16. Dezember 1960 (GVBl S. 463) habe zwar für das fragliche Gebiet einen Höchstwert des Bauindex von 0,5 (= 230 Einwohner je ha Nettobaufläche) gegenüber einem "Mittelwert" von 0,4 zugelassen; das Gesetz habe jedoch in dem hier in Betracht kommenden Zeitpunkt der Vorwirkung noch nicht gegolten und es lägen auch keine An-

haltungspunkte dafür vor, daß die Neufestsetzung des Index in jenem Zeitpunkt schon rein faktische Wirkungen geäußert haben würde.

2. Zu den Angriffen, die die Revision in diesem Zusammenhang gegen das Berufungsurteil richtet, ist folgendes zu sagen:

a) Die Revision führt zunächst aus, die vom Berufungsgericht praktizierte "Vorwirkungsrechtsprechung" widerspreche der Bestimmung in § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG, nach der für die Bemessung der Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend sei, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheide. Sie meint unter Zurückgehen auf die Entstehungsgeschichte des Bundesbaugesetzes, die Vorschrift des § 95 Abs. 2 Nr. 1 d.Ges., wonach bei der Festsetzung der Entschädigung Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben, dürfe nur für die Preis- und Währungsverhältnisse, nicht aber hinsichtlich der wertbildenden Faktoren des Grundstücks angewendet werden.

Sie übersieht jedoch bei dem allem: Die Vorwirkungsrechtsprechung, so wie sie das Berufungsgericht angewendet hat, ändert hier im Grunde gar nichts daran, daß der Berechnung der Entschädigung der Zustand des Grundstücks zugrunde gelegt wird, den es im Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses hatte. Dieser Zustand ist und kann hier nur die Qualität sein, die die enteignete

Fläche hatte, als sie - wenn überhaupt - von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde und damit eine höhere Qualität bis zu dem Erlaß des Enteignungsbeschlusses nicht mehr erlangen konnte. Die Revision will demgegenüber eine Entwicklung berücksichtigt wissen, die überhaupt nicht eingetreten ist. Das hieße aber, dem Eigentümer Ersatz für etwas zuzusprechen, was er in Wirklichkeit nicht gehabt hat und infolge der Vorwirkung auch nicht hat erreichen können. Hält man sich das vor Augen, so gehen die Ausführungen der Revision gemäß Abschn. II der Revisionsbegründung ins Leere.

Nur insoweit kann eine künftige Entwicklung, deren Eintritt abgeschnitten worden ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, bei der Qualitätsbestimmung von Bedeutung sein, als sie, weil ihre Verwirklichung mit der entsprechenden Sicherheit erwartet wurde, bereits in den Wertvorstellungen auf dem Grundstücksmarkt ihren Niederschlag gefunden hat (vgl. hierzu u.a. Urteile des Senats vom 29. November 1965 - III ZR 34/64 = WM 1966, 125; 10. Juli 1967 - III ZR 87/66 - S. 11/12; 9. Januar 1969 - III ZR 51/68 - S. 8 und 9 = WM 1969, 568).

Die Revision gibt diese Rechtsprechung in ihrem Hinweis auf die Entscheidung des Senats vom 8. Juni 1959 - III ZR 66/58 = BGHZ 30, 281 = NJW 1959, 1915 mißverständlich wieder. Denn die von der Revision herangezogene Stelle geht dahin, daß "sicher unmittelbar bevorstehende Wertsteigerungen" (und nicht nur "Wertsteigerungen") zu beachten seien, wenn der Betroffene be-

reits Vorkehrungen für die bessere Verwertung des Objekts getroffen habe. Entscheidend ist, daß eine künftige Entwicklung - mag sie auf Vorkehrungen des Eigentümers oder auf anderen dem Grundeigentümer zugute kommenden Umständen beruhen - so unmittelbar bevorstand, daß sie sich bereits wertsteigernd auswirkte, also von dem allgemeinen Grundstücksverkehr wertsteigernd berücksichtigt wurde.

Ob gemessen an diesen Rechtssätzen eine zukünftig zu erwartende Entwicklung sich schon in dem einen oder anderen Zeitpunkt wertsteigernd auswirkte, unterliegt der tatrichterlichen Würdigung.

b) Entgegen der Auffassung der Revision kann auch eine nur vorbereitende Planung für die Vorwirkung bedeutsam sein.

Zwar beinhaltet, soviel ist der Revision zuzugeben, eine vorbereitende Planung für sich allein keinen Eingriff im Sinne des Enteignungsrechts. Sie kann aber den Beginn eines einheitlichen Enteignungsprozesses darstellen, der sich in später verbindlichen Planungen fortsetzt und in der Enteignung seinen Endpunkt findet (vgl. aus neuerer Zeit Urteil vom 28. April 1969 - III ZR 189/66 = WM 1969, 964).

Einen solchen Sachverhalt hat das Berufungsgericht für den gegenwärtigen Fall mit seinen Ausführungen auf S. 47 bis 49 des Urteils nicht nur mit dem von der Revision willkürlich herausgegriffenen einen Satz auf S. 47/48 ausgewiesen; mit Recht hat es vielmehr in

Betracht gezogen, daß nach § 8 des Aufbauplangesetzes alle öffentlichen und privaten Planungen dem Aufbauplan, hier dem Aufbauplan vom 20. Juli 1950, anzupassen waren und die Behörden alle künftigen und den Aufbau berührenden Vorgänge der Baubehörde anzuzeigen und mit dieser ein Einvernehmen herbeizuführen hatten. Damit konnte der Aufbauplan für die beteiligten Grundeigentümer sehr wohl spürbar werden, und daß er dies für den Antragsteller geworden ist, zeigt die Feststellung des Berufungsurteils: - ihre Richtigkeit angenommen -, nicht nur habe der Antragsteller in seinem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 24. März 1950 die damals vorgesehene Trasse der Umgehungsstraße berücksichtigt, sondern es habe auch der am 18. Juli 1950 ergangene und von dem Antragsteller nicht angefochtene Vorbescheid klargestellt, daß im Hinblick auf die geplante Umgehungsstraße eine Bebauung nicht zugelassen werden könne. Auch hat das Berufungsgericht die Verbindlichkeit des Baustufenplanes für St[REDACTED]-La[REDACTED] vom 7. September 1951 zutreffend mit dem Hinweis auf § 10 Abs. 3 BauPVO vom 8. Juni 1938 ausgewiesen (wonach alle Bauvorhaben den Bestimmungen der Baustufenpläne entsprechen müssen), und wenn die Revision aus einem Schreiben der Baubehörde vom 3. Dezember 1959 und daraus, daß die geplante Straße während der Planungen eine grundsätzliche Änderung erfahren habe, folgert, erst der TB 811 habe die erforderlichen klaren Verhältnisse geschaffen, so hat sie gegen sich: Daß die Straße in der Planung nicht nur vergrößert, sondern auch vertieft und schließlich ohne Bürgersteige gebaut wurde, ist im Rechtsstreit wiederholt vorgetragen worden und es ist kein Anhalt dafür vorhanden, daß das Berufungsgericht sich dessen nicht bewußt gewesen

sei; davon abgesehen ist allein entscheidend, ob und wie und in welchem Umfang der Grundbesitz des Antragstellers von der Trasse und ihrer Führung berührt wurde, nicht aber welche Art von Verkehr auf ihr stattfinden sollte. Im übrigen ist der Revision in diesem Zusammenhang noch entgegenzuhalten, daß es der tatrichterlichen Würdigung unterliegt (Urteil vom 28. April 1969 - III ZR 189/66), ob eine Vorwirkung tatsächlich anzunehmen ist.

c) Verfehlt ist die von der Revision in der Verhandlung vor dem Senat geäußerte Ansicht, Bauklasse und Bauindex seien nicht bei der Bestimmung der Qualität des Grundstücks, sondern erst bei der Frage nach dessen Preis zu berücksichtigen. Die Gesamtheit der wertbildenden Umstände und damit die Qualität eines Grundstücks im Sinne der enteignungsrechtlichen Rechtsprechung wird durch die tatsächlichen Gegebenheiten, die rechtliche Situation, in die das Grundstück hineingestellt ist, und die Einschätzung seiner Nutzungsmöglichkeit gebildet. In gleicher Weise wie es zur Frage der Qualität gehört, ob ein Grundstück Roh- oder Bauland ist, gehört dazu auch die Frage des Ausmaßes seiner baulichen Nutzbarkeit. Auch diese legt fest, was dem Betroffenen genommen worden ist, und nicht nur, was Gegenstand der preis- und währungsmäßigen Bewertung ist, wie hoch das Fortgenommene zu bezahlen ist.

d) Die zahlreichen Rügen, mit denen sich die Revision gegen die einschlägigen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts wendet, brauchen nicht darauf geprüft zu werden, ob sie durchgreifen können oder nicht. Das angefochtene Urteil muß nämlich, wie

noch darzulegen ist, auf jeden Fall aus einem anderen Grund aufgehoben werden. Die damit verbundene Zurückverweisung gibt dem Antragsteller Gelegenheit, das, was nach seinen Rügen vom Berufungsgericht nicht oder nicht richtig gewürdigt worden ist, sowie neue tatsächliche Umstände in einer erneuten Berufungsverhandlung vorzutragen, und es ist die Möglichkeit nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht zu einer anderen Würdigung oder mit einer anderen Begründung zu derselben Würdigung des Tatsachenstoffes wie in seinem Urteil gelangt.

Das gleiche gilt hinsichtlich der Bedenken, wie sie die Revision gemäß Abschnitt D der Revisionsbegründung gegen die im angefochtenen Urteil vorgenommene Beurteilung der Preisverhältnisse geltend gemacht hat.

3. Das Berufungsgericht ist in seinen weiteren Erörterungen zu der Annahme gekommen, daß die Entschädigungen für die enteignete Fläche in der Qualität, die diese zu den maßgebenden Zeitpunkten der Vorwirkung gehabt habe, nicht zu niedrig festgesetzt worden seien. Demgemäß hat es den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Hierbei hat jedoch das Berufungsgericht der nachstehenden Überlegung nicht die hinreichende Beachtung geschenkt, worauf die Revision im Ergebnis zu Recht hinweist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat in Zeiten steigender Preise bei der Bewertung des enteigneten Objekts hinsichtlich der Preis- und Währungsverhältnisse, um den Betroffenen einen vollen Ausgleich zu geben, dann, wenn die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt worden ist, nicht der Zeitpunkt (der Zustellung) des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses maßgebend zu sein, sondern ein späterer Zeitpunkt. Dies hat je nach den Umständen des einzelnen Falles der Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung und/oder der letzten Verhandlung vor dem Tatrichter zu sein. Nach den gleichen Grundsätzen muß sich, wenn und solange der Betroffene den Grund der Enteignung nicht anfecht, in Zeiten steigender Preise der Bewertungsstichtag für die Preis- und Währungsverhältnisse verschieben, falls die festgesetzte Entschädigung nicht oder unangemessen verzögert gezahlt wird (Urteil vom 21. Juni 1965 - III ZR 8/64 = BGHZ 44, 52, 55; Zusammenstellung in WM Sonderbeilage 5/65 S. 9); denn auch in diesen Fällen erhält der Enteignete bei späterer Zahlung der - richtig oder unrichtig - festgesetzten Entschädigung nicht mehr den vollen Ausgleich für das ihm Genommene. Dieser Rechtssatz gilt auch für eine Enteignung nach dem Bundesbaugesetz.

Hier ist der Enteignungsbeschluß, der die Entschädigungsfestsetzung einschloß, am 31. Mai 1961 ergangen, der Bundesrepublik zu Händen des Bezirksrechtsamtes Ei [REDACTED] am 21. Juli 1961 zugestellt und von dem Antragsteller, der sich gegen die Enteig-

nung als solche nicht hat wehren wollen, nur hinsichtlich der Höhe der Entschädigung angegriffen worden. Erst am 23. Mai 1962/4. Juni 1962, als nach der dem Gesamtvortrag zu entnehmenden Behauptung des Antragstellers die Grundstückspreise für ein Objekt wie das enteignete stark gestiegen waren, überwies die Bundesrepublik die Enteignungsentschädigung nebst den aufgelaufenen Zinsen. Trifft die Behauptung des Antragstellers zu, so wäre zunächst die Entschädigung nach dem Quadratmeterpreis zu berechnen, der für die enteignete Fläche zu der Zeit zu erlegen war, als die Bundesrepublik die festgesetzte Entschädigung entrichtet. Auf eine so errechnete Entschädigungssumme ist der von der Bundesrepublik gezahlte Entschädigungsbetrag anteilmäßig (vgl. Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 2. Aufl., S. 121 ff) gutzubringen. Der durch die Zahlung noch nicht getilgte Hundertsatz der Entschädigung ist sodann nach den Preis- und Währungsverhältnissen zu ermitteln, die im Zeitpunkt der letzten Verhandlung vor dem Tatrichter bestehen.

Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Problem, das wenn überhaupt nur zu einer Erhöhung der Entschädigungssumme führen kann, nicht befaßt. Es hat nur bei der Ermittlung der Preisverhältnisse für das Grundstück bezogen auf den Tag des Enteignungsbeschlusses Vergleichsfälle berücksichtigt, die zum Teil nach dem 31. Mai 1961 angefallen sind; dies unter dem Gesichtspunkt, ob der Antragsteller bezogen auf den 31. Mai 1961

eine nach den damals gegebenen Preisverhältnissen unangemessene Entschädigung zugesprochen erhalten hat. Damit ist nicht für das Revisionsgericht bindend festgestellt, daß sich der Preis für das dem Antragsteller enteignete Grundstück nicht nach diesem Tag hat erhöhen können.

Mit Rücksicht darauf muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

4. Bemerkt sei noch das Nachstehende:

Die Meinung der Revision, das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob dem Antragsteller Zinsen bereits seit der Vorwirkung der Enteignung zustünden, eine solche Verzinsung sei von dem Berufungsantrag des Antragstellers gedeckt gewesen und bilde nur einen unselbständigen Berechnungsposten der einheitlichen Enteignungsentschädigung, kann dem Antragsteller nichts nützen. Der Antragsteller hat hier eine Entschädigung für das vollenteignete Grundstück und eine Verzinsung des Entschädigungsbetrages ab 31. Mai 1961 beansprucht und vom Erstgericht zugesprochen erhalten. Dabei sollte es nach seinem Berufungsantrag bleiben. Das bedeutet: Die Verzinsung, die mit dem 31. Mai 1961 einzusetzen hat, soll aus dem Entschädigungsbetrag, der als Ausgleich für das entzogene Grundstück zugesprochen wird, erfolgen. Wenn das Berufungsgericht dem Antragsteller als Entschädigung weniger als das Erstgericht und nur das gleiche wie die Enteignungsbehörde zuspricht, so ermäßi-

gen sich dementsprechend die dem Antragsteller zuzusprechenden Zinsen, die in Beziehung zu dem zuerkannten Entschädigungsbetrag gesetzt und erst ab 31. Mai 1961 verlangt worden sind.

5. Das Vorstehende zusammengekommen muß mithin die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, ohne daß weitere Ausführungen erforderlich und tunlich sind. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens, die vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängig sind, ist dem Berufungsgericht zu überlassen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler