

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Cf, Ea

Die Entschädigung für einen vorübergehenden Eingriff in den Gewerbebetrieb umfaßt nicht den Ausgleich eines Schadens, der - als sog. verlorener Marktanteil - darin bestehen soll, daß der Betrieb infolge des Eingriffs, aber nach dessen Beendigung nur Umsätze erzielt, die hinter den ohne Eingriff erzielbaren zurückbleiben.

BGH, Urt. v. 26. Juni 1972 - III ZR 203/68 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 203/68

URTEIL

Verkündet am

26. Juni 1972

Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für
das Bauwesen,

Beklagten, Revisionsklägerin
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die offene Handelsgesellschaft in Firma Fr. H. [REDACTED],
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Kaufmann Theodor H. [REDACTED] in B. [REDACTED], M. [REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte
und Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 3. September 1968 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es der Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 8. Juli 1966 stattgegeben hat. Auch insoweit werden die Klage abgewiesen und die Berufung der Klägerin gegen das bezeichnete landgerichtliche Urteil zurückgewiesen.

Im übrigen werden die Revision der Beklagten und die Anschlußrevision der Klägerin zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin 18/19, die Beklagte 1/19 zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die im Jahre 1881 gegründete Klägerin befaßt sich mit dem Großhandel von in- und ausländischen Weinen sowie mit der Herstellung von Spirituosen. Das auf ihrem 311,1 qm großen Geschäftsgrundstück stehende Geschäftshaus wurde im Jahre 1944 durch Bomben weitgehend zerstört; ihr standen bis dahin an nutzbarer Fläche 1.185 qm zur Verfügung.

Das Grundstück wurde am 18. September 1945 von einer durch die Beklagte verhängten allgemeinen Bausperrre betroffen. Der Klägerin wurde sodann auf ihren Antrag vom 5. November 1947 durch Bauerlaubnis vom 6. Juli 1949 die Wiederinstandsetzung des ersten und zweiten Obergeschosses widerruflich gestattet; jedoch wurde ihr die im Jahre 1948 erbetene Erlaubnis für einen Wiederaufbau mit vier Obergeschossen nicht erteilt. Nach Wiederinstandsetzung des ersten und zweiten Obergeschosses stand der Klägerin sodann ab 1950 eine Nutzfläche von 741 qm zur Verfügung. Nach dem am 26. Juli 1955 veröffentlichten Bebauungsplan fielen 169,3 qm des Grundstücks in Straßengrund; dieser Teil wurde jedoch von der Beklagten zunächst nicht beansprucht und konnte von der Klägerin daher weiterhin benutzt werden. Ein Umlegungsverfahren wurde nicht durchgeführt. Die Parteien verhandelten vielmehr über einen Grundstücks-tausch, bei dem die Klägerin wieder ein bebauungs-fähiges Grundstück unter Einbeziehung ihres Restgrund-stücks erhalten sollte. Im Tauschvertrag vom 15. Mai 1959

trat die Klägerin die 169,3 qm an die Beklagte ab und erwarb dafür ein etwa 100 qm größeres angrenzendes Gelände. Die Klägerin errichtete sodann auf ihrem Grund und Boden ein im Jahre 1960 in Betrieb genommenes Geschäftshaus mit vier Obergeschossen und einem Dachgeschoß für Lagerzwecke, so daß sie nunmehr eine Bruttoutzfläche von 2.884 qm zur Verfügung hat.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte Ansprüche auf Entschädigung wegen Eingriffs in Grund und Boden und in ihren Gewerbebetrieb geltend gemacht.

Sie hat vor dem Landgericht zuletzt zur Abgeltung einer Reihe von Schadensposten von der Beklagten die Zahlung von 1.200.000 DM nebst Zinsen ab 1. Januar 1965 beansprucht abzüglich 6.614,47 DM, die die Beklagte an sie am 31. Juli 1964 als Bausperrenentschädigung wegen Eingriffs in Grund und Boden für die Zeit vom 19. September 1951 bis 26. Juli 1955 entrichtet hatte.

Das Landgericht hat die Beklagte, die Klagabweisung beantragt hatte, zur Leistung von 67.393,09 DM nebst Zinsen ab 1. Januar 1965 mit der Begründung verurteilt: Der Klägerin ständen wegen Eingriffs in Grund und Boden durch die Bausperre für die Zeit vom 18. September 1951 (das ist der nach der Rechtsprechung der bremischen Gerichte - dazu Urteil vom 12. Juli 1962 III ZR 203/60 S. 9 - für den Beginn der Entschädigungsverpflichtung für die hier in Rede stehende allgemeine Bausperre vom 18. September 1945 maßgebende Stichtag)

bis 1. Juni 1959 (Tauschvertrag) noch weitere 5.793,09 DM als Bausperrenentschädigung zu, ferner für Eingriff in den Gewerbebetrieb durch Bausperre und Bebauungsplan 61.600 DM zum Ausgleich des Wertes, den die Ausbaumöglichkeit bei Zugrundelegung des Unterschiedsbetrages der angenommenen Pachtentgelte für den Betrieb mit und ohne Erweiterungsmöglichkeit objektiv dargestellt habe.

Jede Partei hat Berufung eingelegt.

Die Klägerin beanstandet, das Landgericht habe sowohl die Bodenrente als auch die Gewerbeentschädigung zu gering bemessen, und hat, sich in erster Linie auf einen Eingriff in ihren Gewerbebetrieb, hilfsweise auf einen solchen in Grund und Boden berufend, beantragt, über die vom Landgericht ihr zuerkannten Beträge hinaus die Beklagte zur Zahlung weiterer 983.333 DM nebst Zinsen ab 1. Juli 1959, hilfsweise weiterer 1.132.606,91 DM nebst Zinsen ab 1. Juli 1968, jeweils abzüglich der bereits genannten 6.614,47 DM sowie 6.604,10 DM (= die von der Beklagten am 30. Dezember 1966 gemäß dem landgerichtlichen Urteil gezahlten 5.793,03 DM nebst Zinsen) zu verurteilen.

Die Beklagte hat die Abweisung der Klage hinsichtlich der ihrer Meinung nach der Klägerin vom Landgericht zu Unrecht zugesprochenen Gewerbeentschädigung von 61.600 DM erstrebt.

Das Oberlandesgericht hat unter der Annahme, die Beklagte habe enteignungsgleich in den Gewerbebetrieb

der Klägerin eingegriffen und müsse hierfür eine Ent-eignungsentschädigung entrichten, die Beklagte in Änderung des landgerichtlichen Urteils zur Zahlung von 574.100 DM nebst Zinsen in wechselnder Höhe, ab-züglich der bereits genannten Beträge von 6.614,47 DM und 6.604,10 DM verurteilt; die weitergehende Berufung der Klägerin hat es ebenso wie die Berufung der Beklag-ten zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Ab-weisung der Klage insoweit, als das Oberlandesgericht ihr stattgegeben hatte. Die Klägerin will dagegen mit ihrer Anschlußrevision die Beklagte zur Zahlung weiterer 625.900 DM nebst Zinsen ab 1. August 1968 hilfsweise zur Zahlung von 574.100 DM nebst Zinsen und Zinseszinsen ab 18. September 1951, jeweils abzüglich der Beträge von 6.614,47 DM und 6.604,10 DM, verurteilt sehen. Vor-sorglich bittet sie noch um Aufhebung des oberlandes-gerichtlichen Urteils, soweit die Klage abgewiesen wor-den ist, und um entsprechende Zurückverweisung der Sache. Jede Partei erbittet ferner die Zurückweisung des gegne-rischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I. Die Revision der Beklagten

1. Das angefochtene Urteil hat zutreffend ange-nommen, daß die Bausperre aus dem Jahre 1945 und die Aus-weisung eines Teils des klägerischen Grundstücks als

Straßengrund im Bebauungsplan 1955 mit enteignender Wirkung nicht nur den Grundbesitz, sondern auch den Gewerbebetrieb der Klägerin betroffen haben.

Bei dem Betrieb der Klägerin handelte es sich damals um einen Betrieb im Wiederaufbau. Das Unternehmen war durch die weitgehende Zerstörung der Geschäftsräume im Kriege nicht untergegangen, sondern ist von der Klägerin, die den Betrieb alsbald wieder aufbauen wollte und konnte, erhalten worden. Der Eigentumschutz für einen Gewerbebetrieb hat auch die Berechtigung zur Fortsetzung des Betriebs aufgrund der schon getroffenen betrieblichen Veranstaltungen zum Gegenstand. So trug der Gewerbebetrieb der Klägerin, zu dessen Substanz nicht nur Grund und Boden, Betriebsräume, Einrichtungsgegenstände, Warenvorräte gehörten, sondern auch Außenstände, geschäftliche Beziehungen und Verbindungen sowie der Kundenstamm zählten, als ein in seiner Gesamtheit nicht abgestorbener, sondern weiterlebender wirtschaftlicher Organismus die Tendenz in sich, die den Betrieb bildende Einheit sachlicher und persönlicher Mittel wieder zusammenzufügen. Die Klägerin konnte und wollte nach den Feststellungen im angefochtenen Urteil - bei Berücksichtigung der Zeitverhältnisse - alsbald nach dem Eintritt der Bombenschäden, schon vor der Währungsreform, wieder aufbauen. Insoweit die Klägerin entsprechend dem Zuschnitt ihrer bisherigen gewerblichen Betätigung und in einer ihren Finanzierungsmöglichkeiten angemessenen Weise wieder aufbauen konnte und wollte, und auch dies war nach dem Berufungsurteil der Fall, ging es darum, das geschützte

Recht des Betriebsinhabers auf Fortsetzung eines auf vorübergehende Zeit von den Kriegssereignissen schwer in Mitleidenschaft gezogenen, aber nicht untergegangenen Unternehmens zu verwirklichen. Dieses Recht und damit, was die Revision zu Unrecht verneint, ein konkret der Klägerin zustehender Wert wurde beeinträchtigt, als der Grundbesitz der Klägerin der dem Unternehmen der Klägerin unmittelbar als Betriebsstätte gedient hatte und in dessen Organisation als maßgeblich produktiv wirkender Bestandteil einbezogen war, mit einer Bausperre belegt und dann als Straßengrund ausgewiesen wurde.

Dieses Ergebnis entspricht auch den Grundsätzen, die der Senat in dem nach Erlaß des Berufungsurteils gefällten, ebenfalls einen Bremer Streitfall betreffenden Urteil vom 16. September 1968 - III ZR 137/67 - vgl. auch Urteil vom 20. November 1967 - III ZR 161/65 = WM 1968, 121 - dargelegt hat.

Der Klägerin standen infolge der Maßnahmen der Beklagten von ihrer Nutzfläche von 1.185 qm zuerst nur 741 qm, also 444 und nicht 344 qm - wie die Revision meint - weniger, zur Verfügung. Besondere Feststellungen nach der Richtung, daß die Klägerin im Hinblick auf diese Minderung von ihrem Gewerbebetrieb nicht den bestimmungsgemäßen Gebrauch habe machen können und daß gerade nach der Eigenart ihres Gewerbebetriebes die Versagung der 444 qm einen Eingriff in einen integrierenden Teil des Gewerbebetriebes bildete, brauchte das Berufungsgericht, entgegen der Annahme der Revision, nicht zu treffen.

Die Feststellungen, die das Berufungsgericht getroffen hat, lassen im Zusammenhang mit einer natürlichen wirtschaftlichen Betrachtungsweise des Geschehens zur Genüge erkennen, daß die geminderte Nutzfläche den im Wiederaufbau befindlichen Betrieb nachteilig traf.

2. Dagegen kann die Berechnung der Entschädigung, die das Berufungsgericht zum Ausgleich des Eingriffs in den Gewerbebetrieb zugesprochen hat, nicht gutgeheißen werden.

Das Berufungsgericht hat zunächst den Betrag ermittelt, der sich aus dem Unterschied der Entgelte bei einer Verpachtung des Betriebes mit und ohne die Erweiterungsmöglichkeit für den Zeitraum der tatsächlichen Beeinträchtigung, also zwischen dem 18. September 1951 und der Abwicklung des Tauschvertrages am 31. Mai 1959, ergebe. Dieser Ansatzpunkt entspricht dem Urteil des Senats vom 14. Juli 1965 - III ZR 2/64 = WM 1965, 941 = NJW 1965, 2101. Es hat sodann einen Betrag von 61.600 DM angesetzt. Auch das läßt sich bei der revisionsrichterlichen Überprüfung nicht beanstanden.

Das Berufungsgericht hat aber weiter für die Fortwirkung des Eingriffs noch 512.500 DM als Entschädigung ausgeworfen und hierbei erwogen: Der Eingriff in den Betrieb der Klägerin habe über den Zeitraum der tatsächlichen Beeinträchtigung hinaus fortgewirkt und zu einer dauernden Schmälerung der Substanz

des Betriebes geführt; nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge sei es nämlich für das Unternehmen ausgeschlossen, einen verlorenen Marktanteil von über 400.000 DM, wie er aus der Gegenüberstellung der tatsächlich erzielten mit den ohne Eingriff erzielbaren Umsätzen für das Geschäftsjahr 1958/59 hervorgehe, und damit mehr als ein Viertel des in diesem Geschäftsjahr erzielten Umsatzes ausmache, in absehbarer Zeit ohne zusätzliche Investitionen aufzuholen. Eine derartige Fortwirkung bedeute enteignungsrechtlich die Schmälerung der Betriebssubstanz. Der sich im Umsatz und im entsprechenden Gewinn ausdrückende Marktanteil sei ein wesentlicher konkreter Vermögenswert des Betriebes. Infolgedessen bedeute die durch das Bauverbot bewirkte Umsatzbeschränkung einen enteignungsgleichen Eingriff, soweit dadurch die Ertragskraft des Unternehmens spürbar herabgesetzt werde und bleibe. Zur Berechnung der Entschädigung für diese bleibende Beeinträchtigung biete in erster Linie einen Anhalt, welchen Mehrwert der gesamte Gewerbebetrieb mit der Möglichkeit, das Grundstück für Erweiterungsbauten zu nutzen, gegenüber dem Betrieb ohne diese Nutzungsmöglichkeit gehabt habe. Dabei sei auf den Zeitpunkt der Beendigung des Eingriffs abzustellen; das sei deshalb notwendig, weil sich erst am Ende der Bausperre beurteilen lasse, ob und in welchem Umfang eine Fortwirkung des Eingriffs in Betracht komme, was sich zu Beginn des in seiner Dauer noch unbestimmten Eingriffs nicht feststellen lasse. Der auf diesen Zeitpunkt bezogenen Bestimmung des Mehrwertes komme die Verkaufsmethode (Fiktion des Verkaufs des Gewerbe-

betriebes mit und ohne Erweiterungsmöglichkeit) am nächsten; indessen führe die von dem gerichtlichen Sachverständigen in seinem Hauptgutachten zugrunde gelegte Pachtmethode (Fiktion des Verkaufs der Nutzung des Gewerbebetriebes mit und ohne Erweiterungsmöglichkeit) hinsichtlich der in Frage stehenden Fortwirkung des Eingriffs zu demselben Ergebnis.

Demgegenüber ist jedoch namentlich im Sinne des Senatsurteils vom 20. Dezember 1971 - III ZR 79/69 = BGHZ 57, 359 das Nachstehende zu erwägen.

Die Enteignungsentschädigung ist grundsätzlich nach Umfang und Höhe durch den Wert des entzogenen Objektes beschränkt. Sie ist anders als der Schadensersatzanspruch ihrem Wesen nach nicht darauf gerichtet, den Eingriff ungeschehen zu machen. Sie ist daher an dem Verkehrswert der entzogenen Substanz und nicht an einer hypothetischen Vermögensentwicklung auszurichten. Wenn die Rechtsprechung gleichwohl bei einem vorübergehenden Eingriff in einen Gewerbebetrieb, wie er hier vorliegt, die Zubilligung des Ertragsverlustes gestattet hat, so stellt das im Grunde nur eine vereinfachte Berechnung für die Folgen einer zeitweisen Substanzentziehung dar. Bei einer vorübergehenden Schließung des Betriebes müßte an sich zunächst der Gesamtwert des Betriebes ermittelt, danach die entgangene Nutzung oder Verzinsung dieses Kapitals errechnet und hiervon für die Zeit der Schmälerung ein entsprechender Teil zugesprochen

werden. Der Einfachheit halber hat die Rechtsprechung bei vorübergehenden Eingriffen zugelassen, daß ohne die schwierige Ermittlung des Ertragsverlustes sofort der für die betreffende Zeit ausgebliebene Ertrag aus der entzogenen Vermögenssubstanz zugesprochen wird, weil eben das als die angemessene Nutzung des im Betrieb steckenden Substanzwertes betrachtet werden kann. Bei der Enteignungsentschädigung haben also die in der Zukunft möglichen Wertverbesserungen, die ohne die Enteignung und die ihr zugrunde liegenden Planungen eingetreten wären, unberücksichtigt zu bleiben. Es darf also insbesondere bei Errechnung des entgangenen Ertrages nicht eine Zuwachsrate für die Zukunft eingesetzt werden.

Damit verträgt sich die Auffassung des Berufungsgerichts nicht. Sie läuft im Grunde darauf hinaus, daß eine Fortwirkung eines vorübergehenden Eingriffs in die Substanz eines Gewerbebetriebes, wie sie hier aufgetreten sein soll und in aller Regel auftreten wird, in eine bleibende Teilenteignung umgedeutet wird. In die Substanz des Gewerbebetriebes ist aber nur zeitweise eingegriffen worden. Das mag zwar über die Zeit der Beeinträchtigung reichende nachteilige Folgen für die Entwicklung des Unternehmens und seinen Marktanteil gehabt haben; damit ist jedoch dem Betroffenen nicht während der Zeit des Eingriffs etwas genommen worden.

II. Die Anschlußrevision der Klägerin

1. Die Klägerin wendet sich mit ihrer Anschlußrevision in erster Linie gegen die Annahme des Berufungsgerichts, ihr stünden für die von ihm zugesprochene Entschädigung von 574.100 (61.600 + 512.500) DM Zinsen nur nach den bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen, nicht aber als Ausgleich der Beeinträchtigung einer Nutzungsmöglichkeit in Form einer "Verzinsung" des Wertes des Entschädigungsobjekts zu. Sie nimmt dabei eine gegenüber ihren Berufungsanträgen andere Berechnung ihrer Forderungen vor, wobei sie sich in den Grenzen ihres Berufungsbegehrens hält und eine Umstellung auf einen (höheren) enteignungsrechtlichen "Zins"-Anspruch angesichts der eine solche Zinsforderung umfassenden Einheitlichkeit der Entschädigungsforderung auch in der Revisionsinstanz für zulässig erachtet.

Indessen handelt es sich, wie bereits ausgeführt, im gegenwärtigen Fall um einen nur vorübergehenden Eingriff in den Betrieb, für den Entschädigung nur für die Zeit des Eingriffs, nicht aber, wie dies das Berufungsgericht will, auch für die Fortwirkung des Eingriffs zu leisten ist. Die Entschädigung soll die in der Zeit des Eingriffs eingetretene Beeinträchtigung der Nutzung des im Betrieb steckenden Substanzwertes ausgleichen, wobei die in dem betreffenden Zeitraum aufgetretene Ertragseinbuße als angemessener Nutzungsausgleich angesehen werden kann. Neben der Zuerkennung einer solchen Entschädigung kann nicht noch eine enteignungsrechtliche Verzinsung zugewilligt

werden; denn diese ist nichts anderes als eine besondere Art der Nutzungsentschädigung, nämlich der Entschädigung für die entzogene und noch nicht ausgeglichene abstrakte Nutzungsmöglichkeit des Enteignungsobjektes und seines Wertes (vgl. hierzu Urteil vom 28. Januar 1965 - III ZR 38/64 = BGHZ 43, 120). Der Betroffene käme also, würde eine enteignungsrechtliche Verzinsung zugebilligt, in den Genuß einer mehrfachen Nutzungsentschädigung. Das ist nicht gerechtfertigt. Es kann daher, wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat, nur eine Verzinsung der 61.600 DM nach den allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Vorschriften über Prozeß- und Verzugszinsen in Betracht kommen.

2. Der Sachverständige Prof. Dr. F. [REDACTED] hat die Entschädigung für die Zeit des Eingriffs in den Gewerbebetrieb bemessen bei Zugrundelegung

der Pachtmethode (Fiktion des Verkaufs der Nutzung des Gewerbebetriebes mit und ohne Eingriff) auf 61.600 DM,

der Verkaufsmethode (Fiktion des Verkaufs des Gewerbebetriebes mit und ohne Eingriff) auf 173.000 DM.

Das Berufungsgericht hat die zweite Berechnung mit der Begründung nicht übernommen, die Verkaufsmethode sei nicht dafür geeignet, die während des Eingriffs entgehenden Gewinne bzw. Pachtentgelte zu erfassen, da ein Verkauf sinnvoll nur auf einen einzigen, hier

am Ende des Eingriffs liegenden Zeitpunkt bezogen werden könne, eine Zahlung der bis dahin in Höhe von 173.000 DM entstandenen Gewinnunterschiede würde die unzulässige Zubilligung von Schadensersatz bedeuten. Wenn die Anschlußrevision demgegenüber die 173.000 DM mit der Erwägung zugesprochen sehen will, bei einem Eingriff in einen gewerblichen Betrieb dürfe und müsse auf den nachhaltigen Gewinn des Unternehmens abgehoben werden, so steht ihr entgegen: Allerdings hat die Rechtsprechung bei einem vorübergehenden Eingriff in einen Gewerbebetrieb die Zubilligung des Ertragsverlustes gestattet. Dies ist aber unter dem Gesichtspunkt geschehen, daß sich auf eine solche Weise in der Regel die allein entschädigungsfähige vorübergehende Substanzbeeinträchtigung, die ein Gewerbebetrieb erfährt, vereinfacht berechnen läßt. Der Gutachter hat die Pachtmethode für geeigneter als die Verkaufsmethode erklärt, um "den Entschädigungsbetrag durch die Fiktion des Wechsels der Verwendungsart sowohl für die Zeit des Eingriffs als auch die Fortwirkung zu objektivieren", sofern nicht, wie er zufügte, aus Rechtsgründen die entgangenen Gewinne entschädigt werden sollten. Letzteres aber zu ermöglichen, ist gerade nicht der Sinn der in Frage stehenden Entschädigung.

Wenn daher das Berufungsgericht zu dem Schluß gelangt ist, die Verkaufsmethode führe im gegenwärtigen Fall zu einer mit dem Wesen der Enteignungsentuschädigung nicht mehr zu vereinbarenden Berücksichtigung entgangener Gewinne, so läßt sich dies aus Rechtsgründen nicht beanstanden.

3. Die Anschlußrevision rügt ferner, daß das Berufungsurteil auf die für die Zeit des Eingriffs zugebilligte Entschädigung nicht eine Verzinsung von wenigstens 5 %, beginnend mit dem 30. Juni 1959, zugesprochen hat. Das Ergänzungsgutachten habe mehrfach auf die Berechtigung dieser Zinsen hingewiesen.

Die Zitatstellen besagen nicht mehr, als daß gewisse Berechnungen und Zahlen ohne eine betriebswirtschaftlich gebotene Verzinsung angesetzt seien. Hieraus ergibt sich nichts für die von der Anschlußrevision begehrte Verzinsung. Soweit die Rüge eine enteignungsrechtliche Verzinsung geltend machen will, ist sie schon im Hinblick auf das unter 1. Ausgeführte ungerechtfertigt.

4. Ohne Erfolg erklärt die Anschlußrevision das vom gerichtlichen Sachverständigen erstellte Gutachten nebst Ergänzungsgutachten für nicht beweiskräftig und in sich widerspruchsvoll; der Sachverständige habe nämlich den Gewerbebetrieb der Klägerin bewertet:

für das Geschäftsjahr 1951/52	
bei bestehender Bausperre mit	225.500 DM,
ohne Bausperre mit	184.500 DM,
für das Geschäftsjahr 1952/53	
bei bestehender Bausperre mit	182.700 DM,
ohne Bausperre mit	117.300 DM,
für das Geschäftsjahr 1953/54	
bei bestehender Bausperre mit	242.700 DM,
ohne Bausperre mit	215.500 DM.

Es könne aber nach den Gesetzen der Logik nicht richtig sein, daß der Gewerbebetrieb wegen der Bausperre in den Jahren 1951/52 41.000 DM, in den Jahren 1952/53 65.400 DM und in den Jahren 1953/54 27.200 DM mehr wert gewesen sei.

Demgegenüber drängen sich bereits die Erwägungen auf: In den ersten Jahren nach der Verwirklichung eines Bauvorhabens kann ein Betrieb Anlaufschwierigkeiten zu überwinden und erhöhte Kosten des Baus zu tragen haben. Für das Geschäftsjahr 1954/55 und danach hat der Sachverständige den mit der Bausperre belasteten Betrieb geringer und zwar für die meisten Jahre erheblich niedriger bewertet als den Betrieb ohne Bausperre. Die Anschlußrevision geht daran vorbei, daß die von dem Sachverständigen genannten Zahlen nicht im leeren Raum stehen, sondern das Ergebnis einer Vielzahl im Gutachten niedgelegter Erwägungen sind. Wenn die Klägerin gleichwohl an der Berechnung des Sachverständigen etwas auszusetzen hatte, so wäre es an ihr gewesen, dem in der Schlußverhandlung vor dem Berufungsgericht anwesenden und zwecks Erläuterung seines Gutachtens gehörten Sachverständigen entsprechende Vorhalte zu machen und Fragen vorzulegen. Die im Termin vertretene Klägerin hätte damals ihr Fragerecht ausüben können und müssen. Sie kann aber das Gutachten nicht mehr in der Revisionsinstanz mit einer Rüge, wie sie die Revision erhebt, zu Fall bringen (Urteil vom 25. Juni 1964 - III ZR 111/61 = WM 1964, 1099, 1101).

5. Das Gutachten Prof. Dr. F. [REDACTED] führt aus: "Im Falle des Verkaufs und auch bei der Verpachtung eines Unternehmens muß angenommen werden, daß der Betrieb ohne Ge-

schäftsführer übergehen würde. Da bei der Firma Fr [REDACTED] Horstkotte beide persönlich haftenden Gesellschafter die Geschäftsführung ausüben, sind die Jahresergebnisse um die Aufwendungen für zwei weitere Angestellte zu kürzen. Als angemessenes Geschäftsführergehalt kann für das Geschäftsjahr 1956/57 20 000 DM angesetzt werden, da auch die Gesellschafter diesen Betrag bei der Gewinnverteilung als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit beansprucht haben. Da eine Unternehmung von dieser Größe jedoch regelmäßig nur von einem Geschäftsführer geleitet wird, kann davon ausgegangen werden, daß die Tätigkeit des zweiten zu berücksichtigenden Gesellschafters etwa der eines Prokuristen entspräche. Das bei der Korrektur der Jahresergebnisse anzusetzende entsprechende Gehalt habe ich an dem tatsächlich an den Prokuristen B [REDACTED] gezahlten und an den durchschnittlichen Gehältern leitender kaufmännischer Angestellter orientiert."

Die Anschlußrevision meint hierzu: "Diese Argumentation erscheint unlogisch. Allenfalls können die Kosten für einen Prokuristen abgesetzt werden. Die Kosten für einen Geschäftsführer jedoch nicht, da in dem angenommenen theoretischen Fall der Käufer oder der Pächter des Unternehmens selbst die Geschäftsführertätigkeit ausüben würde."

Demgegenüber ist zu bedenken:

Der Gutachter hat seine wiedergegebene Erwägung im Zusammenhang mit der Ermittlung des nachhaltigen zukünftigen Gewinnes des Unternehmens an gestellt und hat hierbei die in den Bilanzen der

Klägerin ausgewiesenen Jahresgewinne herangezogen. Diese hat er korrigiert einmal um alle Erträge, mit denen ein fiktiver Erwerber nicht rechnen könne, ferner um die Aufwendungen, die ihm zusätzlich entstehen würden. Das besagt das Gutachten in seinem der wiedergegebenen Erwägung vorangehenden Absatz.

Daß und inwiefern der Gutachter in seinen weiteren Ausführungen im Gutachten und im Ergänzungsgutachten die Frage behandelt hat, ob der Käufer oder Pächter des Unternehmens selbst die Geschäftsführertätigkeit ausüben würde - was entgegen der Meinung der Revision sich nicht von selbst versteht -, und wie er dem Rechnung getragen hat, daß schließlich das Berufungsgericht etwas Unrichtiges erwogen hat, zeigt die Anschlußrevision nicht auf. Das aber hätte sie tun müssen (§ 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO).

6. Ebenso wenig kann die Anschlußrevision mit ihrer Rüge durchdringen, das Berufungsgericht habe zu Unrecht die durch das Enteignungsverfahren notwendigen Kosten der Rechtsverfolgung seitens der Klägerin nicht berücksichtigt.

Die Revision bezieht sich in Ansehung der Kosten auf S. 10 des Schriftsatzes der Klägerin vom 27. Mai 1966. Dort wird von den Kosten des im Auftrag der Klägerin erstatteten Gutachtens des Wirtschaftsberaters Dr. Sarter und von den Kosten des Prozeßbevollmächtigten der Klägerin im vorangegangenen - eingeleiteten, aber nicht durchgeführten - Verfahren vor dem Senator

für das Bauwesen als höhere Verwaltungsbehörde gesprochen. Jenes Verfahren war aber gesetzlich nicht vorgesehen, die Entschädigungspflicht der Beklagten bestimmt sich nicht nach dem Bundesbaugesetz, die Anwaltskosten können daher nicht als nötig angesprochen und damit nicht unter dem Gesichtspunkt eines Folgeschadens der Enteignung als notwendigerweise entstanden anerkannt werden (Urteil vom 27. Februar 1969 - III ZR 84/67 -). Das Gutachten Dr. S. [REDACTED] stammt vom 13. November 1964 und damit von einem nach der Klageeinreichung liegenden Zeitpunkt. Ein Enteignungsverfahren hat nicht stattgefunden. Die Klägerin ist außerhalb eines solchen Verfahrens von einer allgemeinen Bausperre und von der Unbebaubarkeit eines Teils ihres Grundbesitzes betroffen worden. Wenn sie dann einen Privatgutachter beauftragte, um Entschädigungsansprüche im gerichtlichen Verfahren durchzusetzen, so können solche Kosten im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats mangels eines genügend engen Zusammenhangs nicht mehr als Folgeschäden der Enteignung behandelt werden. Eine andere, hier nicht zu entscheidende Frage ist, ob diese Gutachterkosten zu den Kosten des gegenwärtigen Rechtsstreits (§ 91 ZPO) zählen.

7. Schließlich ist der Anschlußrevision auch insoweit der Erfolg zu versagen, als vorsorglich neben einer Entschädigung für einen Eingriff in den Gewerbebetrieb eine zusätzliche Entschädigung für einen Eingriff in Grund und Boden beansprucht wird.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist für eine solche Entschädigung kein Raum, wenn ein Grund-

stück in die gewerbliche Nutzung einbezogen und eine fühlbare Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes eingetreten ist. Das entspricht den Ausführungen des Sachverständigen (Ergänzungsgutachten S. 45, 49), wonach dann, wenn ein Grundstück bereits in die gewerbliche Nutzung einbezogen sei, eine Entschädigung primär nur für diese Art der Nutzung, aber keinesfalls eine Entschädigung für Eingriff in Gewerbebetrieb und daneben für einen Eingriff in Grund und Boden in Betracht kommen könne; die von ihm nach der Pachtmethode (vgl. oben II 2) ermittelte Entschädigung beziehe sich auf den Gewerbebetrieb als Einheit; da das Grundstück nicht gleichzeitig als Grundstück ohne und mit gewerblicher Nutzung genutzt worden sei und habe benutzt werden können, schließe die Entschädigung für den Gewerbebetrieb eine zusätzliche Entschädigung für den Eingriff in den Grund und Boden ("Bodenrente") aus.

Bei der Ermittlung der der Klägerin wegen Eingriffs in ihren Gewerbebetrieb zustehenden Entschädigung ist nach dem allem bereits dem Umstand Rechnung getragen, daß (auch) der Grundbesitz der Klägerin als in den Betrieb eingegliedeter, in ihm wirkender und allein dergestalt wirtschaftlich sinnvoll nutzbarer Wert von den Maßnahmen der Beklagten betroffen worden ist. Dann würde die Zahlung einer Entschädigung für einen Eingriff in den Grundbesitz zu einer mehrfachen Entschädigung der Klägerin führen. Dem kann die Revision nicht mit Erfolg entgegenhalten, auch ein Pächter des Betriebes der Klägerin, der in gleicher Weise von dem Eingriff betroffen wäre, könne dieselbe Gewerbeentschädigung wie die Klägerin als Inhaberin des

Betriebes beanspruchen. Seine Entschädigung würde schon deswegen anders und zwar geringer ausfallen, weil bei ihrer Bemessung die von ihm an die Klägerin zu erbringenden Pachtleistungen zu berücksichtigen wären.

III. Zusammenfassung

Mithin erweist sich die Anschlußrevision der Klägerin als unbegründet, die Revision der Beklagten als überwiegend begründet. Dementsprechend ist wie geschehen zu entscheiden, wobei der Kostenauspruch auf der Anwendung von §§ 91, 97, 92 ZPO beruht.

Meyer

Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Dr. Krohn