

Nachschlagewerk: ja
 Amtliche Sammlung: nein

GrundG Art. 14 Ea, Eb, Ib; PrEnteignG v. 11. Juni 1874,
 GS 221, §§ 30, 43; PrVEnteignG v. 26. April 1922, GS 211, § 6

- a) Erstrebt der von einer Enteignung betroffene Grundstückseigentümer im Rechtsstreit die Erhöhung der administrativ festgesetzten Entschädigung, so ist der Klageantrag als Leistungsantrag auf Zahlung des über den festgesetzten Betrag hinaus begehrten Betrages zu richten. Der Antrag kann noch im Revisionsrechtszug entsprechend berichtigt werden, wenn es sich lediglich um die richtige Fassung des von Anfang an erkennbar Gewollten handelt.
- b) Hängt die Wertberechnung für das Grundstück von dem Wert von Gebäuden ab, die alsbald nach der Besitzzeiweisung abgerissen wurden, und muß (in Zeiten schwankender Preise) die Bewertung auf einen späteren Zeitpunkt abstellen, so darf nicht wertmindernd berücksichtigt werden, daß die Gebäude (in der Hand des Eigentümers) vom Abriß bis zum Bewertungsstichtag einer Altersminderung ausgesetzt gewesen wären; ebenso wenig können Aufwendungen, die der Eigentümer in dieser Zeit für die Erhaltung der Gebäude hätte aufwenden müssen, abgesetzt werden.
- c) Wer eine höhere als die festgesetzte Entschädigung fordert, trägt die Beweislast für die Tatsachen, aus denen er den höheren Wert herleitet. Sind die den Grundstückswert bestimmenden Gebäude vom Enteignungsunternehmer abgerissen worden, so kann sich der frühere Eigentümer nicht darauf berufen, daß ihm durch den Abriß die Beweisführung unmöglich gemacht worden sei, wenn er die gesetzlich gebotenen Möglichkeiten, den Zustand feststellen zu lassen, nicht genutzt hat.
- d) War die Entschädigung zu niedrig festgesetzt, so beginnt die Verzinsung des ursprünglich geschuldeten Mehrbetrages mit dem Zeitpunkt der Enteignung oder der vorläufigen Besitzzeiweisung. Der darüber hinausgehende "zusätzliche" Entschädigungsbetrag, der sich (in Zeiten schwankender Preise) aus einer Verschiebung des Bewertungsstichtages ergibt, ist von einem späteren Tage an - entweder dem der maßgebenden mündlichen Tatsachenverhandlung oder einem gemäß § 287 ZPO zu bestimmenden Zeitpunkt - zu verzinsen (Ergänzung zu BGHZ 31, 235 und LM zu 2. DVO/RIG Nr. 1).
- e) Das wegen der Höhe der Entschädigung angerufene Gericht kann nur über die Kosten des Rechtsstreits, dagegen nicht über die Kosten des vorangegangenen Verwaltungsverfahrens, insbesondere nicht darüber entscheiden, ob die Kosten des vom Eigentümer im Verwaltungsverfahren zugezogenen Rechtsanwalts erstattungsfähig sind (Ergänzung zu BGHZ 31, 229).

III ZR 207/60

Verkündet am 4. Juni 1962
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

Berlin, vertreten durch den Senator für Finanzen in Berlin,

Beklagten und Widerklägerin, Berufungsbeklagten und
Berufungsklägerin, Revisionsklägerin und Anschluß-
revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. K[REDACTED] -

g e g e n

den Studenten Bernhard I[REDACTED] in B[REDACTED]-S[REDACTED]
G[REDACTED] Straße [REDACTED]

Kläger und Widerbeklagten, Berufungskläger und
Berufungsbeklagten, Revisionsbeklagten und Anschluß-
revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 5. März 1962 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kreft, Dr. Arndt, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers werden das
Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts
in Berlin vom 12. Juli 1960, soweit es zum
Nachteil des Klägers erkannt hat, teilweise
aufgehoben und das Urteil der 7. Zivilkammer
des Landgerichts Berlin vom 2. Juli 1959 ge-
ändert:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger
- über die mit Beschluß des Polizeipräsidenten
in Berlin vom 9. März 1957 festgesetzte Ent-
eignungsentschädigung von 250 000 DM hinaus -
weitere 37 419,19 DM nebst 4 vom Hundert jähr-
licher Zinsen auf 9 878,- DM seit dem 9. August 1955
und auf die restlichen 27 541,19 DM seit dem
1. Januar 1958 zu zahlen.

- 2 -

Die weitergehenden Rechtsmittel des Klägers sowie die Revision der Beklagten werden zurückgewiesen.

Die Kosten des ersten Rechtszuges werden der Beklagten auferlegt. Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsrechtszuges werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die während des Rechtsstreits verstorbene Mutter des Klägers war Eigentümerin eines 5.351 qm großen Grundstücks in S. [REDACTED], K. [REDACTED]straße [REDACTED], das nahe dem Güterbahnhof S. [REDACTED] liegt und eine Wasserfront von 30 m an der Havel hat. Die Mutter des Klägers war mit einer Beteiligung von 30 % Gesellschafterin der offenen Handelsgesellschaft C.E. W. [REDACTED] Witwe, eines Speditionsbetriebes, der seit etwa 100 Jahren als Familienunternehmen auf den Grundstücken K. [REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] betrieben wurde, und war vertraglich verpflichtet, der Gesellschaft für die Dauer ihres Bestehens das Grundstück K. [REDACTED]straße [REDACTED] unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, wogegen die Gesellschaft die Lasten und die Instandhaltung des Grundstücks übernommen hatte. Auf dem Grundstück befanden sich die der Spedition von Massengütern dienenden Anlagen, Bürogebäude, Lagerschuppen, Speicher, eine Kaianlage mit Kranbahn, Ufer- und Wegebefestigungen und sonstige Baulichkeiten.

Für den Bau der D. [REDACTED] Brücke und die Verbreiterung und Fortsetzung der R. [REDACTED] Straße wurde im Frühjahr 1955 auf Antrag der Beklagten das vereinfachte Enteignungsverfahren eingeleitet. Die Beklagte wurde am 9. August 1955 vorläufig in den Besitz des Grundstücks eingewiesen und ließ die Straßen- und Brückenbauten von September 1955 bis Dezember 1956 ausführen. Mit Beschluß vom 9. März 1957 enteignete der Polizeipräsident das Grundstück zugunsten der Beklagten; er setzte die Enteignungsentschädigung für die Grundstückseigentümerin auf 250 000,- DM fest

und ordnete die Verzinsung mit 4 v.H. seit dem 9. August 1955 an. Dabei waren berücksichtigt als Wert des Grund und Bodens 133 563,- DM, als Wert der Gebäude 90 305,- DM und als Wert der übrigen Außenanlagen (Ufermauer, Wegebefestigung, Kranbahn, Lagerfläche usw.) 26 132,- DM. Für die Firma C.E. W. [REDACTED] Witwe wurde eine eigene Entschädigung von 172 400 DM festgesetzt.

Seit der Besitzeinweisung zahlte die Beklagte auf die Entschädigungen am 3. Dezember 1955 an die Firma C.E. W. [REDACTED] Witwe 110 000,- DM, am 17. März 1956 an die Mutter des Klägers 50 000,- DM und im Dezember 1959 an beide Berechtigte zusammen 125 000,- DM sowie 24 275,- DM Zinsen. Der letzten Zahlung war ein Schriftwechsel zwischen dem Senator für Finanzen und dem Vertreter der beiden Berechtigten vorangegangen.

Die Mutter des Klägers, die die Entschädigungsfestsetzung für unzureichend, insbesondere die Bewertung von Grund und Boden mit durchschnittlich 25,- DM je qm für unangemessen niedrig und die Bewertung der Gebäude sowie der Außenanlagen für zu gering hielt, hat zunächst eine Teilklage erhoben mit dem Antrage, die Entschädigung auf 252 000,- DM heraufzusetzen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, und Widerklage erhoben mit dem Antrag, die Entschädigung auf 180 000,- DM herabzusetzen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und auf die Widerklage die Enteignungsentschädigung anderweit auf 240 000,- DM festgesetzt; es hat dabei das

Grundstück mit Aufbauten und Außenanlagen nach dem Stichtag des 9. August 1955 bewertet. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Die Mutter des Klägers, die unter Berücksichtigung von Freissteigerungen nunmehr Anspruch auf eine Entschädigung von 427 832,55 DM zu haben glaubte, hat ihren Antrag erhöht und gebeten, die Entschädigung auf 350 000,- DM festzusetzen. Die Beklagte hat demgegenüber die Ermäßigung auf 216 500,- DM erbeten. Das Berufungsgericht hat die Bewertung einheitlich auf den Tag der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung (5. Juli 1960) abgestellt und die Entschädigung auf 277 279,- DM festgesetzt.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Herabsetzung der Entschädigung auf 232 979,- DM. Der Kläger, der den Rechtsstreit nach dem Tode seiner Mutter als deren Alleinerbe aufgenommen hat, bittet, die Revision zurückzuweisen. Er hat sich der Revision angeschlossen und stellt nunmehr den Antrag, die Beklagte zu verurteilen, über die vom Polizeipräsidenten festgesetzte Enteignungsentschädigung hinaus weitere 100 000,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 9. August 1955 zu zahlen, sowie der Beklagten die gesamten Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Verfahrens vor dem Polizeipräsidenten aufzuerlegen.

Die Beklagte bittet, die Anschlußrevision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Die von Amts wegen zu beachtende Klagefrist des § 30 PrEnteigG ist für Klage und Widerklage gewahrt. Der Enteignungs- und Entschädigungs-Feststellungs-

beschluß des Polizeipräsidenten vom 9. März 1957 wurde der verstorbenen Mutter des Klägers am 18. März 1957, der Beklagten am 19. März 1957 zugestellt. Beide haben ihre Klagen binnen sechs Monaten eingereicht, die verstorbene Klägerin am 13. September 1957, die Beklagte am 16. September 1957. Die rechtzeitige Einreichung der Klageschriften genügte zur Wahrung der Frist, weil beide Klagen demnächst zugestellt wurden (§ 261 b ZPO), und zwar die Klage der Klägerin am 30. September 1957, die Klage Berlins, die nach der Verbindung beider Sachen als Widerklage geführt wurde, am 25. September 1957. Die geringfügige Überschreitung der Sechsmonatsfrist geht nicht zu Lasten der Parteien, die alles ihnen obliegende zur Fristwahrung getan haben; die Klägerin hat bei Einreichung der Klage die Zahlung der Gerichtskosten nachgewiesen. Nachdem die Klage fristgerecht erhoben worden war, durfte der Klageantrag - auch nach Ablauf der Sechsmonatsfrist - erweitert werden (BGHZ 25, 225, 227).

Der Senat hat eine Änderung des Antrages des Klägers im Revisionsrechtszug aus folgenden Erwägungen zugelassen: Die Klage des von einer Enteignung Betroffenen, der eine Erhöhung der im Verwaltungsverfahren festgesetzten Entschädigung gemäß § 30 PrEnteigG erstrebt, kann nur als eine Leistungsklage erhoben werden, wenn das Urteil einen vollstreckbaren Inhalt haben soll. Deshalb muß der Klageantrag auf die Verurteilung zur Zahlung eines bestimmten Betrages lauten (RGZ 30, 266; Eger, Enteignungsgesetz Bd. II, 3. Aufl. zu § 30 S. 298; Neufang, Grundstücksenteignungsrecht, 1952, zu § 30 Anm. 149). Daß der Kläger mit seinem Antrage, die administrative Entschädigungsfestsetzung

zunächst um 2 000,- DM, später um 100.000,- DM zu erhöhen, prozessual die Verurteilung der Beklagten in die entsprechenden Beträge erstrebte, um einen Titel gegen sie zu erlangen, ergab sich bereits aus der ursprünglichen Fassung des Klageantrages und war im Rechtsstreit nicht zweifelhaft. Die Berichtigung des Antrages in diesem Sinne konnte auch in der Revisionsinstanz noch zugelassen werden, weil es sich lediglich um die richtige Fassung des von Anfang an erkennbar Gewollten handelt (BGH, Urteil v. 30. April 1959 - III ZR 219/57 -). Auch die Einbeziehung der Zinsen in den Antrag bedeutet nicht eine sachliche Änderung oder Mehrforderung; sie trägt lediglich dem Umstande Rechnung, daß die in dem Entschädigungsfestsetzungsbeschluß zugesprochene Verzinsung einen darüber hinausgehenden Klagebetrag nicht deckt.

2. Das Berufungsgericht hat den Gesamtwert des enteigneten Grundstücks für den Zeitpunkt seiner letzten mündlichen Verhandlung mit 277 279,- DM festgestellt und hierbei eingesetzt für den Grund und Boden - berechnet nach einem Wert von 25,- DM je qm - insgesamt 133 563,- DM, für die Gebäude 114 240,- DM und für die sogenannten Außenanlagen (Ufer- und Wegebefestigung, Gleis der Kranbahn, Fuhrwerkswaage usw.) 29 476,- DM.

Der Kläger erstrebt mit der Anschlußrevision die Erhöhung auf 350 000,- DM, d.h. um 72 721,- DM. Er hat in der Begründung seines Rechtsmittels erklären lassen, er fordere in erster Linie die Berücksichtigung des Grund und Bodens mit 45,- DM je qm, insgesamt also mit 240 795,- DM, und der Gebäude

mit 109 105,- DM, hilfsweise des Restes des Gebäudewertes (27 177,36 DM) und der Außenanlagen, die er mit 50 755,19 DM bewertet, in der angegebenen Reihenfolge. Diese Aufgliederung, die der Kläger unter Berufung auf BGHZ 11, 192 vornimmt, ist für die Entscheidung unbeachtlich. Denn der Entschädigungsanspruch ist ein einheitlicher Anspruch (BGH WM 1959, 411), die einzelnen Ansätze für den Boden, die Gebäude und die Außenanlagen stellen nicht selbständige Ansprüche, sondern unselbständige Rechnungsposten dar. Selbst wenn der Kläger seinen im Berufungsrechtszug beträchtlich erhöhten Antrag noch als eine Teilklage gewertet wissen wollte, kommt eine Aufgliederung nicht in Betracht, weil Gegenstand der Klage nur der bezifferte Teil des einheitlichen Anspruchs ist.

Ebensowenig wird das Revisionsgericht dadurch gebunden, daß die Revision der Beklagten einzelne Rechnungsposten des Berufungsurteils angreift und rügt, das Berufungsgericht habe den Bodenwert um 15 863,- DM zu hoch angenommen und versäumt, die Anliegerbeiträge (8 400,- DM) sowie ersparte Instandhaltungskosten (20 000,- DM) zu berücksichtigen. Mit diesen Ausführungen begründet die Revision der Beklagten lediglich, weshalb sie die Ermäßigung gerade um 44 300,- DM erstrebt.

3. Als Entschädigung darf der Kläger den vollen Wert (§ 8 PrEnteigG) beanspruchen, den das Kammergericht in Anlehnung an Eger (Enteignungsgesetz 3. Aufl. Bd. I zu § 8 S. 137) als den reichlich bemessenen objektiven Wert bezeichnet, den das Grundstück - nach allen seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet - für jedermann hat.

Diese auf den objektiven Wert bei Berücksichtigung der gegebenen konkreten Verhältnisse abstellende Betrachtung entspricht der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. BGHZ 30, 281, 286; 31, 238, 241; BGH DRiz 1959, 32).

Bei der Prüfung des Entschädigungsanspruches des Eigentümers konnte das Kammergericht offenlassen, ob die Firma C.E. W. [REDACTED] Witwe wegen des Verlustes der ihr vertraglich eingeräumten Nutzung des Grundstücks einen eigenen Anspruch gegen Berlin hat oder ob Berlin möglicherweise insoweit die Firma auf die dem Kläger gewährte Entschädigung verweisen kann. Die "unentgeltliche" Nutzungsüberlassung an die Firma, an deren Gewinn und Verlust die verstorbene Mutter des Klägers beteiligt war, - d.h. die mittelbare Nutzung über die Geschäftsbeteiligung - war lediglich die Form, in der die verstorbene Klägerin ihr Grundstück nutzte. Allerdings kann auch der Eingriff in vertragliche Gebrauchs- und Nutzungsverhältnisse Entschädigungsansprüche begründen (BGHZ 26, 248, 250). Ein vertragliches Nutzungsrecht - soweit es den Grundstückswert als solchen nicht beeinträchtigt - aber ändert nichts daran, daß der Kläger mit dem vollen Wert des Grundstücks zu entschädigen ist; das entspricht der festen Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. wegen der Ansprüche von Mietern RG JW 1910, 663; wegen Grunddienstbarkeiten RGZ 30, 176; 33, 303) und wird auch von der Revision der Beklagten nicht angegriffen. Die Frage einer Entschädigung wegen Eingriffs in die Gebrauchs- und Nutzungsrechte wird daher in dem Rechtsstreit, der die Entschädigung der Firma C.E. W. [REDACTED] Witwe betrifft, zu prüfen sein. Die hier nicht eingreifende Regelung in den §§ 95, 97 BBauG bedarf der Erörterung nicht.

4. Als maßgebend für die Wertermittlung hat das Kammergericht - im Gegensatz zum Landgericht, das auf den Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung (9. August 1955) abgestellt hat, - den Zeitpunkt seiner letzten mündlichen Verhandlung angenommen und hierzu ausgeführt: Die Entschädigung müsse so bemessen sein, daß der Enteignete sich mit ihrer Hilfe ein gleichwertiges Ersatzobjekt beschaffen könne. Wenn er auf das ihm zustehende Geld bis zur Erschöpfung des Prozeßweges warten und seine Dispositionen solange zurückstellen müsse, verschiebe sich der Bewertungszeitpunkt auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung eines hinreichenden Entschädigungsbetrages oder der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz. Das treffe hier zu. Die Zahlung von 50 000,- DM im März 1956 habe die Mutter des Klägers nicht annähernd instandgesetzt, ein gleichwertiges Grundstück zu erwerben; als Zahlung eines verhältnismäßig geringfügigen Betrages könne sie für die Bewertung überhaupt nicht in Betracht gezogen werden. Die im Dezember 1959 überwiesenen 125 000,- DM (nebst 24 275,- DM Zinsen) seien an die Verstorbene und die Firma gemeinsam gezahlt worden, die Mutter des Klägers habe das Geld nicht völlig für sich verwenden können. Selbst wenn sie über die gezahlten rd. 200 000,- DM (50 000,- + 125 000,- + 24 275,- DM) allein hätte verfügen können, habe sie damit ein dem enteigneten gleichwertiges Grundstück nicht erwerben können. Denn der damalige Wert sei beträchtlich höher gewesen; das gehe schon daraus hervor, daß die Beklagte in der Berufungsinstanz nur noch beantragt habe, den Entschädigungsbetrag auf 216 500,- DM herabzusetzen.

Richtig ist der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, daß auch der Bewertungszeitpunkt durch den Zweck der Entschädigung bestimmt wird, dem Enteigneten vollen Ersatz für das ihm Genommene zu geben. Deshalb muß in der Regel ein Zeitpunkt maßgebend sein, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe liegt (BGH Urteil vom 15. April 1957 - III ZR 247/55 -). Wenn die Rechtsprechung grundsätzlich den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses oder der etwa früheren Besitzeinweisung für maßgebend erklärt hat, so beruht das auf der Erwägung, daß die Entschädigung im allgemeinen alsbald nach der Festsetzung ausgezahlt wird und der Enteignete auch bei Nachprüfung dieser Entscheidung vielfach sofort darüber verfügen kann. In Zeiten eines gleichbleibenden Währungs- und Preisgefüges verschiebt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig auch dann nicht, wenn ein Beteiligter die administrative Entschädigungsfestsetzung durch Klage anfechtet. In Zeiten schwankender Preise aber muß die Bewertung, wenn die Auszahlung unangemessen verzögert wird oder die Entschädigung objektiv zu niedrig festgesetzt war, auf einen späteren Zeitpunkt abstellen, um dem Enteigneten vollen Ausgleich zu geben. Dieser Zeitpunkt kann bei alsbaldiger Zahlung des richtig festgesetzten Betrages der der tatsächlichen Zahlung oder, wenn die administrative Festsetzung unrichtig war, der Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung (BGHZ 25, 225; 26, 373), möglicherweise auch der Zeitpunkt der letzten Verhandlung vor dem Landgericht sein (BGHZ 30, 281).

Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, daß für den vorliegenden Fall eine Verschiebung des Bewertungsstichtages in Betracht gezogen werden muß.

Es ist eine Tatfrage, ob die Preise schwanken, und zwar in einem Maß, durch das der Verkehrswert, mithin die Enteignungsentschädigung, für das konkrete enteignete Grundstück nicht unwesentlich berührt wird (BGH Urteil vom 7. Dezember 1959 - III ZR 130/58 -). Der Kläger hat im Berufungsrechtszug vorgetragen, die Preise für Industriegelände in Berlin seien seit 1955 um 50 % gestiegen. Das Berufungsgericht hat dies nicht bestätigt gefunden, es ist vielmehr zu der Überzeugung gelangt, daß die Preise für Industriegrundstücke in Berlin in den letzten Jahren nicht nennenswert gestiegen seien. Die Anschlußrevision des Klägers greift dies mit Verfahrensrügen an, jedoch bedürfen diese Rügen im gegenwärtigen Zusammenhang keiner näheren Erörterung. Denn eine fortschreitende Preisentwicklung für ein bebautes Grundstück von der Art des enteigneten Grundstücks ergibt sich bereits aus dem unstreitigen Ansteigen des Bauindex von 328 im Herbst 1955 auf 412 zu Ende 1959 und 420 im Sommer 1960. Aus diesem Ansteigen des Bauindex hat der Sachverständige Prof. E. [REDACTED], dem das Berufungsgericht gefolgt ist, eine Preissteigerung zwischen Herbst 1955 und Sommer 1960 für die Aufbauten des Grundstücks um 12 675,- DM und für die sogenannten Außenanlagen um 2 726,- DM, insgesamt also um 15 401,- DM, errechnet. Ob die Wertberechnung auf Grund des Bauindex eine für alle Fälle geeignete Methode der Wertermittlung ist, kann dahingestellt bleiben. Der Sachverständige hat diese Methode hier für brauchbar befunden und das Berufungsgericht ist ihm darin gefolgt; dagegen werden von den Parteien keine Bedenken geltend gemacht. Die hiernach ermittelte Differenz würde sich mehr als verdoppeln, wenn die

Altersminderung in den Jahren 1955 bis 1960 - was die Anschlußrevision des Klägers verfehlt - entgegen der Ansicht des Kammergerichts nicht abzusetzen wäre, was sachlich später zu behandeln sein wird. Derartige Unterschiede sind auch im Verhältnis zum Wert des Gesamtobjekts erheblich und fordern Berücksichtigung bei der Errechnung der richtigen Entschädigung.

5. Ist es hiernach gerechtfertigt, mit dem Berufungsgericht eine Verschiebung des Bewertungszeitpunkts anzunehmen, so können andererseits - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - die unstreitigen Zahlungen der Beklagten nicht unberücksichtigt bleiben.

Dafür, daß die verstorbene Mutter des Klägers mit der ersten Teilzahlung von 50 000,- DM nicht einverstanden gewesen sein sollte, liegt nichts vor; für die zweite Teilzahlung im Dezember 1959 ist das Einverständnis nachgewiesen. Sie hat sich durch die Annahme von Teilzahlungen mit einer Teilerfüllung einverstanden erklärt, unbeschadet des Umstandes, daß bei der ersten Zahlung im März 1956 die Entschädigung noch nicht festgesetzt war und bei der zweiten Zahlung im Dezember 1959 der Rechtsstreit bereits anhängig war. Zu erfüllen blieb also nach den Teilzahlungen nur noch der nichtgezahlte Rest und nur auf diesen Rest können sich die zwischenzeitlich veränderten Preis- und Wertverhältnisse ausgewirkt haben. Die Ansicht des Berufungsgerichts, diese Grundsätze seien nur anwendbar, wenn lediglich ein verhältnismäßig geringer Teil der geschuldeten Entschädigung verspätet gezahlt werde - wie etwa 20 % im Falle von BGHZ 26, 373 -, bei Nichtzahlung eines wesentlichen Teiles der Entschädigung wirke sich die Veränderung der Preis- und Wertverhältnisse

nicht nur auf den nichtgezahlten Teil, sondern auf den Gesamtbetrag der Entschädigung aus, findet weder in dieser Entscheidung noch in sonstigen entschädigungsrechtlichen Grundsätzen eine Stütze. Dem Hinweis des Berufungsgerichts, die Mutter des Klägers habe mit dem verhältnismäßig geringen Betrage von 50 000,- DM auch nicht annähernd ein gleichwertiges Gelände erwerben können, ist entgegenzuhalten, daß diese Möglichkeit vielfach auch dann nicht besteht, wenn die Hälfte oder 80 % der "richtigen" Entschädigung als Teilzahlung gezahlt oder angenommen werden. Das aber ist nicht das Entscheidende. Durch die Entschädigung soll der Enteignete einen sozialen Ausgleich für das Opfer erhalten, das er der Allgemeinheit bringt. Wenn dies in der Rechtsprechung bildhaft dahin ausgedrückt worden ist, der Enteignete solle in die Lage versetzt werden, sich einen gleichartigen oder gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen, so besagt dies nichts anderes, als daß ihm durch die Entschädigung das volle Äquivalent - bemessen nach dem Zeitpunkt der Zahlung - für das Genommene gegeben werden muß. Aus diesem Grundsatz leiten sich alle Einzelheiten der Rechtsprechung - über die Bewertung in Zeiten schwankender Preise, über die Berücksichtigung von Teilzahlungen, über die Verzinsung usw. - ab. Dabei ist nicht vorausgesetzt, daß der Enteignete sich im Einzelfall wirklich einen gleichartigen Gegenstand wieder beschaffen konnte oder wollte. Er soll aber den Wert des ihm Genommenen erhalten und in diesem Recht nicht durch die Preisentwicklung bis zur Zahlung oder, wenn die Entschädigungsfestsetzung anfänglich unrichtig war, bis zur endgültigen Entscheidung beeinträchtigt werden (vgl. BGH Urteil vom

9. November 1961 - III ZR 144/60 -). Es läßt sich auch nicht mit dem Berufungsgericht sagen, die Teilzahlung von 50 000,- DM habe der verstorbenen Mutter des Klägers nichts nützen können; denn der Möglichkeiten, einen solchen immerhin erheblichen Betrag gewinnbringend und werterhaltend anzulegen, sind viele. Entscheidend ist, daß die Beklagte mit den 50 000,- DM einverständlich bereits den entsprechenden Teil des vollen Wertes im März 1956 gezahlt und insoweit den Anspruch erfüllt hat.

Entgegen der Auffassung des Kammergerichts kann auch die weitere Zahlung von 125 000,- DM im Dezember 1959 nicht unberücksichtigt bleiben. Zwar wurde dieser Betrag unstreitig von der Beklagten, die davon ausging, daß durch Gesamtzahlungen von 285 000,- DM die Ansprüche der beiden Berechtigten erledigt sein würden, an die verstorbene Mutter des Klägers und die Handelsgesellschaft gemeinsam gezahlt; er wurde einverständlich auf das Bankkonto der Mutter des Klägers überwiesen. Was dann damit geschah, ist nicht festgestellt worden. Es geht aber nicht an, dieser beträchtlichen Zahlung jede Wirkung für die Abwicklung des Rechtsverhältnisses abzusprechen mit der vom Kammergericht verwendeten Begründung, die Mutter des Klägers habe das Geld nicht völlig für sich verwenden können. Dem steht die Einigung der Beteiligten vor der Zahlung in dem Briefwechsel vom Oktober/November 1959 entgegen. Danach bestand Einigkeit darüber, daß die an jeden einzelnen Berechtigten wie die an beide gemeinsam gezahlten Beträge bei einer künftigen Gesamtabrechnung nach enögültiger Festsetzung beider Entschädigungen so behandelt werden sollten, als ob

sie an jeden einzeln gezahlt worden seien. Beide Rechtsverhältnisse sollten also für die Abrechnung als eine Einheit angesehen werden. Nach dem Sinn dieser Einigung ist dem Kläger die Berufung darauf verwehrt, daß die Beklagte die 125 000,- DM nur an beide Berechtigte gemeinsam gezahlt habe. Diese Zahlung muß vielmehr bei der Sache, die als erste zur abschließenden Entscheidung gelangt, so berücksichtigt werden, als ob die Mutter des Klägers sie für sich erhalten hätte, wie es auch dem tatsächlichen Vorgang entspricht.

Das Berufungsgericht hat dies wegen seiner abweichenden Rechtsmeinung nicht gewürdigt. Das Revisionsgericht ist nicht gehindert, die Auslegung nach dem unstreitigen Inhalt der Einigung vorzunehmen (LM zu BGB § 133 A Nr. 2); sie entspricht der in Enteignungssachen stets gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Denn die Handelsgesellschaft hatte auf die für sie festgesetzte Entschädigung (172 400,- DM), deren erhebliche Herabsetzung Berlin erstrebte, bereits 110 000,- DM (rd. 11/17 = 55/85) erhalten, die Mutter des Klägers aber auf ihre Entschädigung erst 50 000,- DM (1/5 = 17/85). Da Berlin die Ansicht vertrat, der Handelsgesellschaft stehe endgültig nur eine Entschädigung von 68 500,- DM zu, entsprach es dem wirtschaftlichen Sinn der Zahlung im Dezember 1959, daß hierdurch in erster Linie die Mutter des Klägers klaglos gestellt werden sollte. Der Kläger muß sich daher die Zahlung von 125 000,- DM zurechnen lassen; sie ist als Teilzahlung angenommen worden, dadurch ist ein weiterer entsprechender Teil der Entschädigung von der Preisentwicklung ausgeschlossen worden. Wieweit dieser Umstand auf den Entschädigungsanspruch der Handels-

gesellschaft oder auf eine - nach endgültiger Festsetzung beider Entschädigungen etwa notwendige - Abrechnung zwischen dem Kläger und der Handelsgesellschaft einwirken kann, muß hier offen bleiben.

Die Errechnung der richtigen Entschädigung bei Berücksichtigung der Teilzahlungen (vgl. hinsichtlich der Methode WM 1958, 1350 ff, 1358 und Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 1961, S. 77) kann mithin nicht einheitlich auf den Sommer 1960 abgestellt werden; sie setzt vielmehr eine Ermittlung der Werte im Zeitpunkt der beiden Teilzahlungen und, soweit noch nicht gezahlt worden ist, im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung voraus. Nach den Umständen des vorliegenden Falles kann der Zeitpunkt der ersten Zahlung (März 1956) mit dem der vorläufigen Besitzeinweisung (Herbst 1955), auf den die administrative Entschädigungsfestsetzung und das Landgericht abgestellt haben, gleichgesetzt werden; denn diese Zahlung vor der Entschädigungsfestsetzung war keinesfalls verzögert, auch ist nicht ersichtlich, daß zwischen Herbst 1955 und Frühjahr 1956 Wertveränderungen eingetreten wären, die sich auf das Grundstück nennenswert hätten auswirken können. Die Entschädigung hängt mithin von der Ermittlung der Werte im Herbst 1955, zu Ende 1959 und im Sommer 1960 (letzte Verhandlung in der Tatsacheninstanz) ab.

Das Kammergericht hat dies verkannt und ist infolgedessen zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt; das Berufungsurteil muß daher zum Teil aufgehoben werden (§ 564 ZPO), da es vollständig auch mit anderer Begründung nicht gehalten werden kann. Jedoch ist eine

Zurückverweisung der Sache nicht erforderlich, weil die Feststellungen des Kammergerichts dem Senat eine abschließende Sachentscheidung ermöglichen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

II.

1. Das Berufungsgericht, das mit dem Landgericht eine Ertragswertberechnung angesichts der Besonderheit der Nutzung des Grundstücks für nicht brauchbar hält, hat den Bodenwert auf 25,- DM je qm geschätzt. Zur Begründung dieser Schätzung, die auf der Verwertung der vorliegenden Gutachten, der Auswertung des Schrifttums und der Erfahrung des Gerichts beruht, führt das Berufungsurteil aus: Angesichts der Einmaligkeit der Lage des enteigneten Grundstücks in unmittelbarer Nähe des S. Güterbahnhofs und des Geschäftszentrums an einer Hauptverkehrsstraße und an einer Wasserstraße müsse der Wert an der oberen Grenze der für Industriegrundstücke erzielbaren Preise - d.h. bei 25,- DM bis 26,- DM je qm - gesucht werden. Das nach Ansicht beider Parteien vergleichbare Grundstück F. Straße von 9 000 qm sei von Berlin im Jahre 1957 für 20,- DM je qm verkauft worden, wobei besondere Umstände eine Herabsetzung des auf 24,- DM ermittelten Quadratmeterpreises veranlaßt hätten. Da erfahrungsgemäß die Quadratmeterpreise bei sehr großen Grundstücken etwas niedriger lägen als bei kleineren Grundstücken und andere vergleichbare Verkäufe nach entsprechender Anpassung ebenfalls für eine Größenordnung bis zu 25,50 DM je qm sprächen, sei es gerechtfertigt, über das Gutachten von Prof. E. (22,- DM je qm) hinaus einen Wert von 25,- DM je qm, mithin für die gesamte Fläche 133 563,- DM anzusetzen.

Diesen der administrativen Festsetzung entsprechenden Einsatzwert hält das Berufungsgericht, das eine Preisänderung für Industriegrundstücke zwischen Herbst 1955 und Sommer 1960 verneint, sowohl im Zeitpunkt der ersten Zahlung wie in dem der letzten mündlichen Verhandlung für angemessen.

Beide Parteien greifen diese Feststellungen des Berufungsgerichts mit Verfahrensrügen an. Dazu ist vorweg zu sagen: Der Wert eines Grundstücks entzieht sich im allgemeinen der exakten Berechnung, namentlich wenn das Grundstück schon vor Jahren aus der wirtschaftlichen Entwicklung herausgenommen, wesentlich verändert und einem anderen Zweck dienstbar gemacht worden ist; er kann daher, auch soweit es sich um die Ermittlung einer Entschädigung handelt, nur im Wege der Schätzung nach § 287 ZPO ermittelt werden (BGHZ 29, 217). Das Gericht hat hiernach über die Höhe des Schadens oder einer Entschädigung unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung zu entscheiden; seinem Ermessen ist es überlassen, ob und inwieweit eine Beweisaufnahme angeordnet werden soll. Diese Bestimmung erleichtert den Beweis und ermächtigt das Gericht zu einer besonders freien Würdigung. Das Revisionsgericht kann auf eine entsprechende Rüge nur nachprüfen, ob die Schadensermittlung auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht und ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Acht gelassen sind (BGHZ 3, 162, 175). Deshalb sind die tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihrer Auswertung in den Entscheidungsgründen darzulegen (BGHZ 6, 62). Die sehr eingehend und sorgfältig begründete Schätzung des Berufungsgerichts hält den Rügen beider Parteien stand.

a) Der Kläger, der den Wert des Bodens mit 45,- DM je qm eingesetzt sehen möchte, rügt zunächst, das Kammergericht habe eine Reihe mitgeteilter Vergleichsverkäufe, bei denen Kaufpreise bis zu 85,- DM oder sogar 105,- DM erzielt worden seien, nicht berücksichtigt; auch der Sachverständige habe sich damit nicht auseinandergesetzt. Diese Rüge ist unbegründet. Bei den mitgeteilten Verkäufen handelte es sich - was auch die Revision nicht verkennt - um Bau- und Wohngrundstücke in der Altstadt, also Grundstücke anderer Nutzungsart, anderer Qualität und anderer Lage. Ob ein Grundstück dem zu beurteilenden vergleichbar ist und ob möglicherweise aus dem Verkauf eines anders gelegenen und anders gearteten Grundstücks Schlüsse auf den Wert des zu beurteilenden Grundstücks gezogen werden können, gehört in das dem Tatrichter vorbehaltene Gebiet der tatsächlichen Würdigung des Verhandlungsergebnisses. Es ist revisionsmäßig nicht zu beanstanden, daß das Kammergericht die Vergleichbarkeit der von der Klägerin mitgeteilten Vergleichsverkäufe nach sachlicher Prüfung abgelehnt hat. Entgegen der Ansicht der Anschlußrevision hat das Kammergericht diese Frage auch mit dem Sachverständigen erörtert, der diese Verkäufe nicht für verwertbar hielt. Das Kammergericht war verfahrensrechtlich nicht gehalten, das von der Mutter des Klägers erbetene Maklergutachten hierüber einzuholen, es konnte die Vergleichbarkeit auf Grund seiner eigenen Prüfung und Erfahrung verneinen.

Unbegründet ist auch die Rüge der Anschlußrevision, das Kammergericht habe bei der Würdigung des Kaufpreises

für das Grundstück F[REDACTED]straße [REDACTED], über dessen Vergleichbarkeit die Parteien einig seien, außer Acht gelassen, daß der tatsächlich gezahlte Kaufpreis von 20,- DM je qm durch besondere Umstände, zu denen sich die Beklagte entgegen ihrer prozessualen Aufklärungspflicht nicht vollständig erklärt habe, beeinflusst gewesen sei. Das Kammergericht hat die zu diesem Vergleichsfall von beiden Parteien vorgetragenen Umstände gewürdigt und gerade deswegen den bei dem Verkauf tatsächlich erzielten Preis von 20,- DM für den vorliegenden Fall nicht übernommen, sondern ist nach einer Vergleichung mit den übrigen Grundlagen seiner Schätzung zu dem Ergebnis gelangt, daß für das enteignete Grundstück ein höherer Wert als 20,- DM je qm anzunehmen sei. Die eingehende Begründung des Berufungsurteils zu diesem Punkt läßt einen im Revisionsrechtszug beachtlichen Rechtsfehler nicht erkennen.

Unbegründet ist ferner die Rüge, das Kammergericht habe unter Verfahrensverstöß versäumt, den vom Kläger erbetenen Sachverständigenbeweis darüber zu erheben, daß die Preise für Industriegrundstücke in Berlin seit 1955 um 50 % gestiegen seien. Das Berufungsgericht hat sich für seine Feststellung, die Preise für Industriegrundstücke seien in Berlin in den letzten Jahren nicht nennenswert gestiegen, auf eine 1960 erschienene Schrift des Berliner Grundstücksmaklers P[REDACTED] "Die Lage auf dem Berliner Grundstücksmarkt" bezogen. Die Revision zweifelt die Sachkunde und die Objektivität des Urteils von P[REDACTED] nicht an; sie meint aber, es sei unklar geblieben, ob P[REDACTED], wenn er von den "letzten Jahren" spreche, die Zeitspanne von 1955 bis 1960 oder nur die Zeit unmittelbar vor dem Er-

scheinen seiner Schrift (1960) meine. Das ist unbeachtlich. Denn P. [REDACTED] gibt in seinem Ende 1959/Anfang 1960 abgeschlossenen Bericht die Höchstpreise für Industriegrundstücke in günstiger Lage (mit Wasser- und Gleisanschluß oder unmittelbar in der Stadt) bis zu 25,- DM oder 26,- DM je qm an. An diese oberste erzielbare Grenze hat sich das Berufungsgericht angelehnt. Ob die Preise für Industriegrundstücke innerhalb der letzten fünf Jahre erheblich gestiegen waren, ist eine Frage, die ein mit Enteignungssachen befaßtes Gericht aus eigener Sachkunde auf Grund seiner Erfahrungen beurteilen kann. Dem Berufungsgericht standen hier hinreichende Anhaltspunkte für eine Schätzung zur Verfügung, so daß der Verzicht auf ein Maklergutachten keinen Verstoß gegen § 287 ZPO bedeutet. Das gleiche gilt für die weitere Rüge der Anschlußrevision, das Kammergericht habe das Beweisangebot, die verstorbene Klägerin hätte 1955 das gleichwertige Nachbargrundstück für 50,- DM je qm kaufen können, nicht beachtet. Das Kammergericht konnte dieses Beweisangebot ohne Rechtsfehler als unerheblich ansehen, denn ein bloßes Angebot besagt nichts für die Angemessenheit des Preises. Die Tatsache, daß ein Grundstückseigentümer sich bereit erklärt, sein Grundstück für einen hohen Preis zu verkaufen, würde für sich allein nicht einen entsprechend hohen Wert des Grundstücks beweisen.

b) Die Revision der Beklagten ist der Meinung, das Kammergericht habe den Einsatzwert für den Grund und Boden um 15 863,- DM zu hoch geschätzt. Höchstens könne mit dem Sachverständigen Prof. E. [REDACTED] ein Quadratmeterpreis von 22,- DM eingesetzt werden. Der

von P [REDACTED] für Industriegelände angegebene Höchstwert von 25,- DM bis 26,- DM treffe für das enteignete Grundstück nicht zu, weil es wohl Wasseranschluß, aber nicht Gleisanschluß gehabt habe und nicht in unmittelbarer Stadtnähe liege. Für solche Grundstücke gebe P [REDACTED] nur Werte bis zu 15,- DM je qm an. Die günstige Lage beim Güterbahnhof S [REDACTED] und den Vorteil des Wasseranschlusses habe Prof. E [REDACTED] in seiner Schätzung schon berücksichtigt; dies dürfe nicht doppelt geschehen.

Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet. Das Berufungsgericht hat seiner Schätzung nicht eine Wertangabe oder ein Gutachten zugrunde gelegt, sondern angesichts der recht unterschiedlichen Bewertungen mit Recht seine Aufgabe darin gesehen, sich durch die Abwägung der verschiedenen Angaben und durch die Ausnutzung aller möglichen Erkenntnisquellen ein eigenes Urteil zu bilden. Es hat dabei alle vorliegenden Gutachten - einschließlich der im Verwaltungsverfahren erstatteten - ausgewertet und sie an erreichbaren Schrifttumsstellen und an dem Ergebnis vergleichbarer Verkäufe geprüft. Dabei war das Kammergericht sich der Schwierigkeiten bewußt, die auf einer gewissen Einmaligkeit der Lage des Grundstücks beruhen und jeden einzelnen bei der Schätzung berücksichtigten Umstand mit einem gewissen Unsicherheitsfaktor belasten. Sein aus der Gesamtschau gewonnenes Ergebnis kann daher nicht erschüttert werden, wenn auf Zweifel hinsichtlich einzelner verwerteter Umstände hingewiesen wird. In Ausübung der Ermächtigung des § 287 ZPO durfte das Kammergericht über die Schätzung des gerichtlichen Sachverständigen Prof. E [REDACTED] hinausgehen,

wenn es dies bei Berücksichtigung weiterer Erkenntnisquellen und seiner eigenen Erfahrung für geboten hielt. Das Kammergericht durfte bei Berücksichtigung aller Umstände auch an die obere Grenze der von Fistor angegebenen Werte herangehen, wenn es die Überzeugung gewann, daß der fehlende Gleisanschluß durch die unmittelbare Nähe des S. [REDACTED] Güterbahnhofs und des Geschäftszentrums oder andere Vorzüge der einmaligen Lage ausgeglichen sei. Entgegen der Meinung der Revision ist alles dies eingehend und ohne ersichtlichen Rechtsfehler begründet worden. Es muß dabei bleiben.

2. Das Kammergericht hat Anliegerbeiträge (§ 15 PrFluchtIG), die im Falle des Ausbaues der K. [REDACTED] -straße nach dem Vortrage der Beklagten 8 400,- DM betragen könnten, nicht wertmindernd berücksichtigt und hierzu ausgeführt: Mit dem Ausbau der in den Fluchtlinienplänen von 1910 bis 1915 vorgesehenen Straßen habe auf unabschätzbare Zeit nicht gerechnet zu werden brauchen. Auch könne nicht angenommen werden, daß die Fälligkeit der Anliegerbeiträge durch Neubauten auf dem enteigneten Grundstück in abschätzbarer Zeit ausgelöst werden würde. Denn ein Käufer würde das Industrie-Grundstück kaum jemals zur Bebauung mit Wohnbauten erworben haben; mit Zweckbauten für eine gewerbliche Nutzung sei es aber bereits hinreichend ausgestattet gewesen. Überdies würde ein Betrag von 8 400,- DM bei dem Gesamtwert des Grundstücks für einen Käufer nicht von entscheidender Bedeutung gewesen sein.

Die Revision der Beklagten meint demgegenüber, ein Käufer des enteigneten Grundstücks hätte doch auf einem entsprechenden Abschlag vom Kaufpreis bestehen müssen. Das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt,

daß die wesentlichen Aufbauten schon erheblich (bis zu 60 %) entwertet gewesen und daher in absehbarer Zeit Ersatzbauten notwendig gewesen seien. Auch spreche die Lebenserfahrung dafür, daß selbst bei Kaufgrundstücken dieser Größe um einige tausend Mark durchaus gehandelt werde.

Der Ausgangspunkt der Revision, die Anliegerbeiträge hätten fällig werden können, sobald es notwendig geworden wäre, die vorhandenen Aufbauten durch Neubauten zu ersetzen, ist grundsätzlich richtig (vgl. von Strauß und Torney-Saß, Straßen- und Baufluchtengesetz, 7. Aufl. zu § 15 Anm. 6 b S. 227; Saran, Baufluchtliniengesetz, 2. Aufl. 1954 zu § 15 Anm. 24 S. 381). Die Revision läßt jedoch außer Betracht, daß es für die Beurteilung der in dem Enteignungsgegenstand liegenden Bewertungsumstände stets auf den Zeitpunkt des Eingriffs ankommt (BGHZ 7, 96, 103; 14, 106, 109; 28, 160); nach diesem früheren Zeitpunkt ist der Zustand des Enteignungsobjekts zu beurteilen (BGHZ 30, 281, 283; BGH WM 1959, 239). Die Frage muß daher dahin gestellt werden, ob ein Käufer im Herbst 1955 Veranlassung gehabt hätte, auf einer Ermäßigung des Kaufpreises wegen zu erwartender Belastung mit Anliegerbeiträgen von 8 400,- DM zu bestehen. Die Würdigung des Kammergerichts, ein Käufer würde das Grundstück kaum jemals zum Zwecke der Bebauung mit Wohnbauten erworben haben, ist tatsächlicher Art und wird von der Revision nicht angegriffen. Es bleibt also nur die Frage, ob ein Käufer angesichts des Erhaltungszustandes der Gebäude im Herbst 1955 damit hätte rechnen müssen, daß bald Ersatzbauten aufzuführen seien. Mithin kann nicht auf

die Entwertungszahlen abgestellt werden, die Prof. E. [REDACTED] in seinem Ergänzungsgutachten vom 15. Mai 1960 für den Sommer 1960 angenommen hat; auszugehen ist vielmehr von den Zahlen für Herbst 1955, die dem Gutachten von Prof. R. [REDACTED] und dem ersten Gutachten von Prof. E. [REDACTED] zugrunde liegen. Danach war die Entwertung am weitesten vorgeschritten bei dem

Wiegehaus: 50 % bei 50 Jahren Lebensdauer,

Lagerschuppen mit Wohnung: 50 % bei 75 Jahren Lebensdauer.

Ein Käufer konnte also mit einer Nutzbarkeit der Gebäude noch für mehr als zwei Jahrzehnte rechnen. Bei den anderen Gebäuden lagen die Verhältnisse noch günstiger. Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Kammergericht angesichts dieser Zahlen zu der Überzeugung gelangt ist, daß die Frage der Anliegerbeiträge bei einem Verkauf im Herbst 1955 für den Käufer ohne praktische Bedeutung gewesen wäre.

3. Der Einsatzwert von 133 563,- DM für den Grund und Boden erweist sich hiernach als fehlerfrei. Dieser Wert ist für die Berechnung der Entschädigung auf jeden Zeitpunkt zwischen Herbst 1955 und Sommer 1960 einzusetzen, weil - wie bereits ausgeführt worden ist - das Kammergericht ohne Verfahrensverstoß festgestellt hat, daß die Preise für Berliner Industriegrundstücke sich während dieses Zeitraumes nicht nennenswert geändert haben.

III.

1. Den Wert der Gebäude, die im Herbst 1955 auf dem enteigneten Grundstück standen, hat das Kammergericht - dem Gutachten von Prof. E. [REDACTED] folgend - mit

114 240,- DM eingesetzt und zur Begründung ausgeführt: Diese Gebäude seien zum kleineren Teil vor 1910, überwiegend in den Jahren 1911 bis 1945 und 1948 bis 1953 aufgeführt worden. Die Parteien seien darüber einig, daß die Gebäude nach den Aufmaßen berücksichtigt werden sollten, die der Baumeister Richter festgestellt habe und von denen die späteren Gutachter Prof. R. [REDACTED] und Prof. E. [REDACTED] ausgegangen seien. Die von Prof. E. [REDACTED] angewandte Sachwertmethode - Errechnung des Sachwerts nach den Baukosten von 1913, vermindert um die Altersentwertung unter Berücksichtigung der Lebensdauer des Gebäudes, und sodann vervielfacht mit dem Bauindex des Bewertungsstichtags - sei üblich.

Insoweit wird das Urteil nicht angegriffen und läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Der Tatrichter ist in der Auswahl der Methode der Bewertung grundsätzlich frei (Kröner, aaO S. 81). Die hier angewandte Methode ist praktisch brauchbar und dem vorliegenden Rechtsstreit, in dem es sich um die Bewertung nicht mehr vorhandener Gebäude handelt, angemessen.

Das Berufungsgericht billigt sodann die Ansicht des Sachverständigen Prof. E. [REDACTED], der Kläger müsse sich die Altersminderung, der die Gebäude in der Zeit vom Herbst 1955 bis zum Sommer 1960 ausgesetzt gewesen wären, anrechnen lassen, und führt hierzu aus: Die Ansicht des Klägers, bei den Gebäuden, die im Herbst 1955 abgerissen wurden, könne die Altersminderung nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden, sei irrig. Wenn der Bewertungsstichtag sich auf den Sommer 1960 verschiebe und der Kläger deshalb die Berücksichtigung der zwischenzeitlich gestiegenen Baukosten beanspruchen

könne, so müsse er sich auf der anderen Seite auch die erhöhte Altersminderung anrechnen lassen, der die Gebäude von 1955 bis 1960 unterworfen gewesen wären.

a) Die Anschlußrevision des Klägers greift dies mit Recht als rechtsirrig an. Das Berufungsgericht erkennt, daß der Kläger für den Verlust des Gegenstandes zu entschädigen ist, der ihm oder seiner Rechtsvorgängerin weggenommen wurde, und nach dem Zustand, in dem er sich damals befand. Die Verschiebung des Bewertungszeitpunkts in Zeiten schwankender Preise ändert - wie bereits ausgeführt worden ist - nichts daran, daß hinsichtlich der "Qualität" des Enteignungsgegenstandes, d.h. hinsichtlich der in dem Gegenstand selbst liegenden Wertumstände, der wertbildenden Eigenschaften und tatsächlichen Verhältnisse, auf den Zeitpunkt des Eingriffs abzustellen ist (BGHZ 28, 160, 163). Es werden also nicht alle für die Bewertung maßgebenden Faktoren verändert, der Zustand zur Zeit des Eingriffs bleibt maßgebend. Die Verschiebung des Bewertungszeitpunkts soll lediglich die Berücksichtigung der inzwischen veränderten Wert- und Preismaßstäbe ermöglichen; sie kann aber nicht dazu führen, daß vor Jahren abgerissene Gebäude nach dem Zustand zu bewerten wären, in dem sie sich hypothetisch zu dem späteren Zeitpunkt befunden haben würden. Vielmehr ist auch in diesen Fällen die Frage dahin zu stellen, wie Gebäude in dem Zustand zur Zeit des Eingriffs zu dem späteren Bewertungszeitpunkt objektiv bewertet wurden. Das schließt eine Berücksichtigung der gedachten Altersminderung in den Jahren 1955 bis 1960 aus. Vielmehr ist der Kläger zu entschädigen für Gebäude in dem Zustand, der im Herbst 1955 gegeben war.

b) Die Rüge der Revision der Beklagten, das Kammergericht habe außer Acht gelassen, daß in den Jahren 1955 bis 1960 jährlich 4 000,- DM für die Instandhaltung der Gebäude hätten aufgewandt werden müssen, erweist sich aus den gleichen Erwägungen als unbegründet. Die Entschädigung ist kein Schadensersatz, bei dem aus Rechnung und Gegenrechnung eine Vermögensminderung errechnet würde, sondern Ausgleich für den Substanzverlust (BGHZ 30, 338, 351). Es kommt also nicht darauf an, wie der Kläger oder seine Rechtsvorgängerin im Jahre 1960 gestanden haben würde, sondern darauf, was im Herbst 1955 weggenommen wurde. Der Gedanke der Revision, wenn der Kläger in den Genuß der Vorteile gelange, die sich aus der Preissteigerung zwischen 1955 und 1960 ergäben, müsse er sich auch den Vorteil anrechnen lassen, daß er in diesen Jahren Instandhaltungsaufwendungen eingespart habe, geht fehl. Denn der Kläger hat - wie Prof. E. [REDACTED] in seinem Gutachten vom 15. Mai 1960 richtig erkannt hat - keinen ausgleichungsfähigen "Vorteil" dadurch, daß die Enteignungsentschädigung nach einem späteren Zeitpunkt berechnet wird; er erhält auch dann nicht mehr, sondern stets nur den Wert dessen, was seiner Rechtsvorgängerin im Jahre 1955 genommen wurde, lediglich preislich ausgeglichen.

2. Den Wert der sogenannten Außenanlagen hat das Kammergericht - insoweit dem Gutachten von Prof. E. [REDACTED] vom 15. Mai 1960 folgend - für den Sommer 1960 mit 29 476,- DM festgestellt. Dieser Wertansatz, der ebenfalls die Altersminderung in den Jahren 1955 bis 1960 zu Unrecht berücksichtigt, muß auch entsprechend den vorstehenden Ausführungen berichtigt werden.

Das Berufungsurteil führt zu den Außenanlagen aus: Prof. E. [REDACTED], der diese Anlagen nicht mehr habe besichtigen können, habe seine Ansätze als "grobe Schätzwerte, die an der oberen Grenze des Vertretbaren lägen", bezeichnet. Der Kläger dürfe sich aber nicht darauf berufen, daß das Ergebnis deshalb nicht verwertbar sei. Denn es gehe zu Lasten des Klägers, wenn die Sachverständigen für ihre Bewertung zu einem erheblichen Teil auf Beschreibungen durch mehr oder weniger sachkundige Zeugen angewiesen seien. Die Mutter des Klägers habe versäumt, ein Beweissicherungsverfahren zu beantragen, das angesichts der zu erwartenden Schwierigkeiten angebracht gewesen wäre; der Kläger müsse es daher in Kauf nehmen, wenn der Sachverständige mangels hinreichender Information eine Anlage möglicherweise zu niedrig bewertet haben sollte. Prof. E. [REDACTED] habe aber bei den wichtigsten Außenanlagen die gründlichen Ermittlungen des früheren Sachverständigen Prof. R. [REDACTED] benutzt und auch das Beweisergebnis des vorliegenden Rechtsstreits verwertet.

Die Anschlußrevision des Klägers, der die Außenanlagen mit insgesamt 50 755,- DM bewertet sehen möchte, rügt demgegenüber eine Verkennung der Beweislast. Es sei Sache der Beklagten gewesen, den Zustand der Außenanlagen durch ein Beweissicherungsverfahren feststellen zu lassen, bevor sie die Anlagen im Herbst 1955 entfernte. Deshalb müsse eine Unaufklärbarkeit zu Lasten der Beklagten gehen, weil diese durch den Abriß der Bauten die Aufklärungsmöglichkeiten erschwert oder vernichtet habe.

Das greift nicht durch. Dem Kläger, der eine höhere Entschädigung fordert, obliegt der Beweis für die Tatsachen, aus denen er den höheren Wert herleiten will; Lücken in der Beweisführung gehen daher zu seinen Lasten. Nach ständiger Rechtsprechung (BGHZ 6, 224, 227; LM zu ZPO § 282 Nr. 2) kann sich dies - worauf die Anschlußrevision hinweist - allerdings umkehren, wenn die nicht beweispflichtige Partei die Unaufklärbarkeit schuldhaft herbeigeführt hat. Das trifft hier jedoch nicht zu. Der erkennende Senat hat schon in dem Urteil vom 1. Oktober 1956 - III ZR 48/55 - (insoweit bei LM zu BeamtenhaftungsG § 7 Nr. 2 und in NJW 1956, 1836 nicht abgedruckt) ausgeführt, die Unterlassung, ein Bestandsverzeichnis aufzunehmen, könne für die Beweislast nur von Bedeutung werden, wenn eine Verpflichtung zur Bestandsaufnahme gegeben war und wenn bei pflichtgemäß vorgenommener Bestandsaufnahme die Möglichkeit für den Prozeßgegner, seine Behauptungen zu beweisen, günstiger gewesen wäre (vgl. auch Urteil vom 30. Januar 1956 - III ZR 210/54 -). Diese Voraussetzungen hat das Kammergericht zutreffend verneint. Im vereinfachten Enteignungsverfahren hat jeder Beteiligte das Recht, im Besitzeinweisungstermin die schriftliche Niederlegung des Zustandes des Grundstückes nötigenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen zu erbitten (§ 6 PrVereinfEG). Von dieser Befugnis kann und muß derjenige Beteiligte Gebrauch machen, der aus dem festzustellenden Zustand Rechte herleiten will. Überdies war der Rechtsvorgängerin des Klägers die Möglichkeit gegeben, ein Beweissicherungsverfahren (§§ 485 ff ZPO) zu beantragen (vgl. auch § 35 PrEnteigG). Wenn die Mutter des Klägers versäumt hat, von diesen

gebotenen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, kann der Kläger die Folgen nicht dem Beklagten zuschieben.

IV.

1. Hiernach ergibt sich aus den vom Kammergericht festgestellten Werten nachstehende Berechnung:

Der Wert des enteigneten Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Wert des Grund und Bodens, der für alle in Betracht kommenden Bewertungszeitpunkte einheitlich 133 563,- DM beträgt, sowie den Werten der Gebäude und der Außenanlagen, bei denen Berichtigungen - entsprechend den vorstehenden Ausführungen unter III - erforderlich sind.

a) Im Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung (Herbst 1955) betrug der Wert

des Bodens	133 563,- DM
der Gebäude	101 565,- DM
der Außenanlagen	<u>24 750,- DM</u>
Summe:	259 878,- DM =====

Auf diesen Wert hat sich der Kläger die im März 1956 vor administrativer Festsetzung gezahlten 50 000,- DM voll anrechnen zu lassen. Er hat damit 19,24 % der ihm zustehenden Entschädigung erhalten; spätere Preissteigerungen können sich nur auf die restlichen 80,76 % ausgewirkt haben.

b) Im Zeitpunkt der zweiten Zahlung von 125 000,- DM (Ende 1959) ergeben sich für die Wertberechnung folgende Gesichtspunkte: Zu dieser Zeit war - nach der Angabe von Prof. [REDACTED] - der Bauindex 412. Dieser Index

tritt für die Berechnung, die Prof. E. [REDACTED] auf Bl. 32 seines Gutachtens vom 18. April 1959 angestellt hat, an die Stelle des Index 328. Danach ergibt sich für die Gebäude folgende Formel:

$$\frac{30.965 \times 412}{100} = 127\,575,80 \text{ DM.}$$

Der Wert der Außenanlagen ist nach der Berechnung von Prof. E. [REDACTED] - ohne Wertminderung für die Zeit seit Herbst 1955 - zu berechnen nach der Formel:

$$24.750 + \frac{24.750 \times 28}{100} = 31\,680,- \text{ DM.}$$

Danach ergibt sich für Ende 1959 folgender Wert:

Grund und Boden	133 563,- DM
Gebäude	127 575,80 DM
Außenanlagen	<u>31 680,- DM</u>
	292 818,80 DM
	=====

Hiervon hatte der Kläger noch 80,76 % zu beanspruchen; er muß sich die Zahlung von 125 000,- DM voll anrechnen lassen und hat damit weitere 42,69 % des Gesamtwertes erhalten, war also bis Ende 1959 mit 61,93 % befriedigt.

c) Die Wertberechnung auf den Tag der letzten mündlichen Verhandlung (Sommer 1960) kommt nur für die restlichen 38,07 % in Betracht. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Wert der Gebäude bei dem Bauindex 420

$$\frac{30.965 \times 420}{100} = 130\,053,- \text{ DM.}$$

Die Wertverschiebung bei den Außenanlagen, auf die sich der Bauindex teils nicht, teils jedenfalls geringer auswirkt, kann als unbeträchtlich unberücksichtigt bleiben. Es ergibt sich danach für Sommer 1960 folgender Wert:

Grund und Boden	133 563,- DM
Gebäude	130 053,- DM
Außenanlagen	<u>31 680,- DM</u>
	295 296,- DM.
	=====

Da der Kläger bereits 61,93 % der ihm zustehenden Entschädigung erhalten hatte, waren zur Zeit der letzten Verhandlung des Kammergerichts noch zu zahlen 38,07 % aus dem festgestellten Wert, also 112 419,19 DM. Die geschuldete Enteignungsentschädigung betrug hiernach insgesamt 50 000,- + 125 000,- + 112 419,19 = 287 419,19 DM.

2. Dieses Ergebnis liegt um 10 140,19 DM höher als das der Entscheidung des Kammergerichts mit 277 279,- DM, weicht von dieser also um rd. 3,6 % ab. Eine solche Abweichung ist derart geringfügig, daß sie es - auch bei Berücksichtigung des Grundgedankens der Entschädigung - nicht rechtfertigt, die Sache nur zu dem Zweck, die Bewertung nochmals auf einen späteren Zeitpunkt abzustellen, an das Kammergericht zurückzuverweisen.

3. Der Betrag von 37 419,19 DM, den die Beklagte hiernach dem Kläger über die administrative Festsetzung hinaus zu zahlen hat, ist mit dem gesetzlichen Zinsfuß von 4 vom Hundert (§ 36 Abs. 2 PrEnteignungsG; § 246 BGB) zu verzinsen. Die Teilzahlungen der Beklagten, auch die unstreitige Zinszahlung zu Ende 1959, sind hierauf ohne

Einfluß, weil sie auf die administrativ festgesetzte Entschädigung gezahlt wurden und insoweit nach der Zinsbestimmung des Feststellungsbeschlusses vom 9. März 1957 berücksichtigt werden.

Für den Betrag von 9 878,- DM, um den die Entschädigung schon anfänglich hätte höher festgesetzt werden müssen (vgl. vorstehend unter IV 1 a), den also die Beklagte schon im Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung - am 9. August 1955 - als Entschädigung mehr schuldete, beginnt die Zinspflicht mit diesem Zeitpunkt (§ 6 Abs. 1 PrVereinfEG). Der weitere Betrag von 27 541,19 DM war aber am 9. August 1955 als Entschädigung noch nicht geschuldet; diese Schuld entstand vielmehr erst in der Folgezeit durch eine Veränderung der Wert- und Preismaßstäbe, ihre Verzinsung kann daher erst mit einem späteren Zeitpunkt beginnen (vgl. Urt. vom 18. November 1957 - III ZR 82/56 = LM zu 2. DVO/RLG Nr. 1). In der Regel wird hierfür der Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung, auf den für die Berechnung des seit der Besitzeinweisung oder Enteignung angefallenen "zusätzlichen Entschädigungsbetrages" abgestellt wird, maßgebend sein (BGHZ 31,235,237); das wäre hier der 5. Juli 1960. Liegt aber zwischen der vorläufigen Besitzeinweisung und der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung - wie hier - ein unverhältnismäßig langer, Jahre umfassender zeitlicher Abstand, in dem eine fortschreitende Preisentwicklung zu erkennen ist, dann rechtfertigt es sich, die Verzinsung des "zusätzlichen Entschädigungsbetrages" mit einem innerhalb dieses Zeitraums liegenden Zeitpunkt beginnen zu lassen. In Anwendung des § 287 ZPO hält der Senat eine Verzinsung seit dem 1. Januar 1958 für angebracht.

V.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits ist nach den §§ 91, 92, 97 ZPO unter Berücksichtigung von § 30 Abs. 5 PrEnteigG zu treffen.

Berlin hat die Kosten des ersten Rechtszuges voll zu tragen, ohne daß es einer Entscheidung bedarf, ob und gegebenenfalls mit welcher Wirkung die Bestimmung des § 30 Abs. 5 PrEnteigG zum Zuge kommt, wenn neben dem Unternehmer auch der Enteignete auf richterliche Entscheidung angetragen hat. Denn der Antrag des Klägers im ersten Rechtszuge, die Entschädigung um 2 000,- DM zu erhöhen, war vollen Umfanges gerechtfertigt, während der Antrag Berlins auf Herabsetzung unbegründet war. In den höheren Rechtszügen waren die Anträge beider Parteien zum Teil unbegründet. Wertmäßig hebt sich das Ausmaß des beiderseitigen Obsiegens und Unterliegens in etwa auf, sodaß es gemäß § 92 ZPO gerechtfertigt ist, die Kosten der Rechtsmittelzüge gegeneinander aufzuheben.

Der Senat kann die vom Kläger weiter erbetene Entscheidung, daß Berlin auch die Kosten des Verwaltungsverfahrens vor dem Polizeipräsidenten tragen solle, nicht treffen. Ein materieller Anspruch hierauf, insbesondere auf Erstattung der im Verwaltungsverfahren entstandenen Rechtsanwaltskosten - wie er etwa im Recht des Schadensersatzes gegeben sein kann - steht dem Kläger nicht zu; denn diese Kosten sind Nachteile, die nicht an dem Gegenstand des enteignenden Eingriffs selbst entstanden sind und daher von dem Anspruch auf Entschädigung nicht gedeckt werden (BGH Urteile v. 21. Dezember 1959 - III ZR 137/58 - = WM 1960, 463 und vom 27. Oktober 1960 - III ZR 181/59 -). Einen

solchen Anspruch hat auch das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung verneint und dabei ausgeführt, daß ein Erstattungsanspruch aus § 43 PrEnteigG, der die Erstattung von Rechtsanwaltskosten ausschließe, nicht abgeleitet werden könne (vgl. RGZ 58, 422; 126, 216). § 3 BRAO, auf den der Kläger in diesem Zusammenhang verweist, kann nicht die Grundlage eines Erstattungsanspruchs sein; denn aus der Bestimmung, daß der Kläger sich im Verwaltungsverfahren des Rates und der Hilfe eines Rechtsanwalts bedienen dürfe, läßt sich nicht folgern, daß die Beklagte ihm die hierdurch entstandenen Kosten zu ersetzen habe.

Nach Verfahrensrecht hat das Gericht lediglich über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden (§§ 91 ff ZPO). Dazu gehören die Kosten des Verwaltungsverfahrens, die der besonderen Regelung in § 43 Abs. 1 PrEnteigG folgen, nicht. Dem Senat fehlt die Sachbefugnis, über die Kosten des vorangegangenen Enteignungsverfahrens vor der Verwaltungsbehörde zu befinden, weil ein solches Verwaltungsverfahren nicht Teil des Rechtsstreits ist (vgl. BGHZ 31, 229, 235). Der Senat hat es allerdings in BGHZ 28, 302, 309 für zulässig erachtet, zum Zwecke der Klarstellung bei der Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits zum Ausdruck zu bringen, daß diese Kostenentscheidung auch die Kosten eines der Klage vorangegangenen Einspruchsverfahrens nach § 11 Abs. 1 Hess.AufbG umfassen wolle, für das ein anderweiter Kostenausspruch fehlte. Derartige Voraussetzungen treffen hier nicht zu; abgesehen davon, daß es sich hier nicht um die Kosten eines Einspruchsverfahrens, sondern um die Kosten des Verwaltungsverfahrens, in dem über die Enteignung selbst wie über die Entschädigung

gestritten wird, handelt, ist für dieses Verfahren die dem § 43 PrEnteigG entsprechende Kostenentscheidung getroffen worden. Deren Inhalt unterliegt nicht der Entscheidung des Gerichts (Art. 14 Abs. 3 GG; §§ 29, 30 PrEnteigG; § 6 Abs. 3 PrVereinfEG). Daß die Grundsätze der Entscheidung des Senats über die Kosten eines vorangegangenen Beweissicherungsverfahrens (EGHZ 20, 4, 15) hier nicht zutreffen, hat das Kammergericht zutreffend ausgeführt.

Der Senat kann daher lediglich, wie geschehen, über die Kosten des Rechtsstreits entscheiden. Soweit der Antrag des Klägers darauf abzielen sollte, die im Verwaltungsverfahren aufgewandten Kosten ganz oder teilweise als Kosten einer notwendigen Vorbereitung des vorliegenden Rechtsstreits anzuerkennen, wird hierüber ausschließlich im anschließenden Kostenfestsetzungsverfahren (§§ 103 ff ZPO) zu entscheiden sein.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Gährgens

Keßler