

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 214/64

URTEIL

Verkündet am
12. Juli 1965
Fieser, Justiz-
angestellter

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstellebetreffend die Enteignung der Parzelle 169/1 auf der
Markung S [REDACTED]

Beteiligte:

1. Dr. Albert B [REDACTED], S [REDACTED], B [REDACTED]
Straße [REDACTED],
Käthe B [REDACTED] geb. K [REDACTED] daselbst,

Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und
Revisionskläger,

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

2. Gemeinde S [REDACTED], vertreten durch den
Bürgermeister,

Enteignungsbegünstigte, Antragsgegnerin im gericht-
lichen Verfahren, Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Regierungspräsidium Nordwürttemberg, S [REDACTED],

Antragsgegner im gerichtlichen Verfahren.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juli 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Antragsteller wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12. November 1964 insoweit, als es hinsichtlich der Entschädigung zum Nachteil der Antragsteller erkannt hat, sowie im Kostenpunkt aufgehoben. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragsteller sind Eigentümer der Parzellen 171, 172, 173, 177 und 169 auf der Markung S [REDACTED] / [REDACTED]. Die Parzellen liegen nebeneinander und bilden zusammen mit dem Anwesen B [REDACTED] Straße [REDACTED] in dem die Antragsteller wohnen, eine zusammenhängende Fläche. Durch den Bebauungsplan vom 26. Juni 1951/28. Juli 1952 wurden die vorgenannten Parzellen betroffen, und zwar in der Weise, daß, soweit nicht die Parzellen 169 und 171 als Straßenfläche ausgewiesen wurden, der Rest der Grundstücke Bauplätze ergab. Auf einer südlich der genannten Grundstücke liegenden Parzelle 233, die die

- 3 -

Gemeinde S [REDACTED] käuflich von den Antragstellern erworben hatte, hat die Gemeinde S [REDACTED] eine Turn- und Festhalle erstellt, die im Jahre 1959 fertig wurde. Am 23. Juli 1958 beschloß der Gemeinderat in S [REDACTED], über verschiedene in dem vorgenannten Baugebiet liegende Parzellen, darunter auch über die Parzellen Nr. 171, 172, 173, 169 der Antragsteller auf die Dauer von drei Jahren eine Bausperre zu verhängen, weil dort in der Nähe der Turnhalle ein neuer Schulkomplex errichtet werden sollte. Im selben Jahr wurde eine Abänderung des Bebauungsplanes vom 26. Juni 1951 beschlossen, der neue Plan auf Einspruch der Antragsteller zu deren Gunsten aber nochmals abgeändert. Durch Bescheid des Landratsamts vom 2. November 1960 wurde der endgültige neue Bebauungsplan für dieses Gebiet genehmigt. Nach diesem Plan ist die Parzelle 169 der Antragsteller für öffentliche Zwecke (Schulhaus) ausgewiesen. Auf der Parzelle Nr. 172 sind drei und auf der Parzelle 173 sind zwei Bauplätze ausgewiesen. Die Parzelle 171 ist Straßenfläche. Durch diesen neuen Bebauungsplan haben die Antragsteller auf der Parzelle 169 12 Bauplätze verloren. Auf den Parzellen 172 und 173 haben sie - anstelle von früher nur einem Bauplatz - insgesamt fünf Bauplätze erhalten. Am 31. Dezember 1960 haben die Antragsteller ein Normenkontrollverfahren über den neuen Bebauungsplan anhängig gemacht. Durch Beschluß des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 21. Mai 1962 wurde ihr Antrag als unbegründet zurückgewiesen.

Daraufhin hat das Regierungspräsidium Nürdwürttemberg durch den Beschluß vom 21. September 1962 die neugebildete Parzelle 169/1 zugunsten der Gemeinde S [REDACTED]

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



13

auf deren Antrag vom 19. April 1962 enteignet und zugleich die Gemeinde mit Wirkung vom 1. November 1962 in den Besitz der Parzelle eingewiesen. Von der insgesamt für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Parzelle 169 (alt) wurde die Parzelle 169/2 in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks abgetrennt und den Antragstellern belassen. Als Entschädigung für die 94 ar 93 qm große Parzelle 169/1 wurde ein Betrag von 166.127,50 DM (= 17,50 DM je qm - diesen Preis hatte der Gutachterausschuß einstimmig begutachtet -) festgesetzt und angeordnet, daß die Verzinsung des Entschädigungsbetrages sich nach § 99 Abs. 3 Bundesbaugesetz richte.

Gegen den Beschluß vom 21. September 1962 haben die Antragsteller gerichtliche Entscheidung beantragt. Sie haben u.a. geltend gemacht, die Enteignung sei unzulässig, auch sei die Entschädigung zu niedrig bemessen worden. Neben der Aufhebung des Enteignungsbeschlusses und der vorzeitigen Besitzeinweisung haben sie hilfsweise begehrt, die Gemeinde S [REDACTED] (im folgenden als Antragsgegnerin bezeichnet) zu verurteilen, auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 30 DM ihnen eine weitere Entschädigung in Höhe von 118.662,50 DM nebst 2 % Zinsen über Landeszentralbankdiskont hieraus seit 24. Juli 1961 (das sind drei Jahre nach Verhängung der Bausperre) zu zahlen. Die Baulandkammer des Landgerichts hat den Antrag entsprechend der Bitte der Antragsgegnerin abgewiesen. Hiergegen haben die Antragsteller Berufung eingelegt und mit ihr u.a. beantragt:

die Antragsgegnerin zu verurteilen,

- a) an die Antragsteller über die im Enteignungsbeschuß festgesetzte Entschädigung hinaus weitere 50 000 DM sowie 2 % Zinsen über Zentral-

bankdiskont aus der gesamten Entschädigungssumme ab 24. Juli 1961 zu zahlen,

- b) für die Wertminderung Ersatz zu leisten, die dafür festzusetzen sei, daß der Wert des den Antragstellern verbleibenden Grundbesitzes durch die Errichtung einer Schulanlage in unmittelbarer Nachbarschaft beeinträchtigt werde.

Der Baulandsenat des Oberlandesgerichts hat unter Zurückweisung der weitergehenden Anträge die Antragsgegnerin verurteilt, an die Antragstellerin über die im Enteignungsbeschluß festgesetzte Entschädigung hinaus noch 13 732,50 DM nebst 2 % Zinsen über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank aus dieser Summe ab 21. September 1962 zu zahlen.

Mit der Revision bitten die Antragsteller darum, ihrem Berufungsantrag a) im vollen Umfang stattzugeben.

Die Antragsgegnerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Während das Regierungspräsidium eine einheitliche Entschädigung für den Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses von 17,50 DM je qm, insgesamt also 166 127,50 DM festgesetzt hatte, berechnet das Berufungsgericht für diesen Zeitpunkt den Verkehrswert der entzogenen Fläche bei Zugrundelegung eines Baulandcharakters mit einem Quadratmeterpreis von 20 DM und kommt so zu einem Mehrwert von 23 732,50 DM. Von diesem Mehrwert zieht es, wie noch auszuführen sein wird, angeblich den Antragstellern

anrechenbare Vermögensvorteile in Höhe von 10 000 DM ab und gelangt damit zu seiner Urteilssumme von 13 732,50 DM. Hierbei hat das Berufungsgericht mit Recht auf die Bemessung der einheitlichen Entschädigung die Vorschriften des Bundesbaugesetzes angewendet. Das folgt bereits aus der Überleitungsvorschrift in § 174 Abs. 3 d.Ges., wonach bei zur Zeit des Inkrafttretens des Gesetzes schon eingeleiteten Verfahren dann, wenn die Enteignungsbehörde die Entschädigung noch nicht festgesetzt hat, die einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung anzuwenden sind.

a) Bei der Annahme eines Verkehrswertes von 20 DM je qm folgt das Berufungsgericht dem Gutachten des von ihm zum Sachverständigen bestellten Dr. Bihl, der das Grundstück sowie die Grundstücke, die in den vorgelegten Kaufpreislisten aufgeführt waren, besichtigt hatte. Die Revision bemängelt demgegenüber zu Recht, daß das Berufungsgericht von den Antragstellern zur Belegung eines höheren Wertes gemachte Ausführungen und Beweisantritte nicht beachtet habe.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, für die eine Enteignungsentschädigung gefordert wird, ist zwar der Richter weithin auf Schätzungen angewiesen, und die Anwendung des § 287 ZPO geboten (BGHZ 29, 217). Das bedeutet, daß der Tatrichter im Rahmen dieser Bestimmung befugt ist, die Annahme von den Parteien angebotener Beweise abzulehnen und ohne jede Beweiserhebung, selbst unter Berücksichtigung nicht vorgetragener Tatsachen über die Höhe der Entschädigung nach freiem Ermessen zu befinden. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, daß das von den Parteien Vorgebrachte gewürdigt ist und die Ablehnung der Beweise begründet wird, wobei freilich (BGHZ 6,

62) der Tatrichter noch in stärkerem Umfang als bei § 286 ZPO nicht auf jedes einzelne Vorbringen und auf jedes einzelne Beweismittel einzugehen braucht. Doch muß seine Begründung erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und daß nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Momente außer acht gelassen worden sind.

Hinzu kommt, daß auch bei der grundsätzlichen Anwendung des § 287 ZPO der Tatrichter, weil er die die Entscheidung begründenden Tatsachen soweit als möglich festzustellen hat, damit seine Schätzung der Wirklichkeit tunlichst nahe kommt, Tatsachen, die die Grundlage für die Ausübung des dem Tatrichter eingeräumten Ermessens geben sollen, unter Heranziehung des § 286 ZPO festzustellen und zusammen mit ihrer Auswertung auch im Urteil darzulegen hat (Urt.v. 3. Dezember 1964 III ZR 141/64, insoweit in NJW 1965, 392 nicht veröffentlicht).

Den sich daraus ergebenden Anforderungen ist das Berufungsgericht in folgenden Richtungen nicht gerecht geworden:

Die Antragsteller hatten in das Wissen des Zeugen W [REDACTED], nicht auch wie die Revision meint, des Zeugen M [REDACTED], ihre Behauptung gestellt, nach ihren vor längerer Zeit eingezogenen Erkundigungen bei dem Architekten Wieland in Sulzbach sei unter 30 oder 35 DM je qm kein Bauplatz zu bekommen (Schriftsatz vom 25. Juni 1963 in Verbindung mit Schriftsatz vom 20. Februar 1963). Des weiteren hatten sie unter Antritt von Zeugenbeweis behauptet, Frau Alice Rosa Mü [REDACTED] habe kürzlich von Eugen Ho [REDACTED] in S [REDACTED] einen nahe der alten Schule

gelegenen Bauplatz - der nicht wertvoller als die Parzelle 169 sei: Sachverständigenbeweis und Augenschein (Schriftsatz vom 7. November 1963) - zum Preise von 30 DM je qm erworben (Schriftsatz vom 30. Juli 1963). Ferner hatten die Antragsteller behauptet, bereits im Jahre 1959 seien in S [REDACTED] für den Quadratmeter Bauerwartungsland 15 DM, in den Jahren 1961/62 20 bis 25 DM gezahlt worden (Schriftsatz vom 25. Juni 1963).

Bei diesen unter Beweis gestellten Behauptungen handelt es sich um Vorbringen, das bei dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens als geeignet angesprochen werden muß, die Entscheidung über die Höhe der den Antragstellern für die enteignete Fläche gebührenden Entschädigung nicht unwesentlich zu ihren Gunsten zu beeinflussen. Das Berufungsgericht hätte daher diesen Vortrag nicht übergehen dürfen. Bereits aus dieser Überlegung kann die Schätzung des Verkehrswertes der enteigneten Fläche, die das Berufungsgericht vorgenommen hat, nicht aufrecht erhalten werden, sondern muß vom Tatrichter unter Würdigung des Vortrages der Antragsteller wiederholt werden.

Bei dieser Verfahrenslage braucht den Bedenken nicht nachgegangen zu werden, die sich bei Zugrundelegung des Vortrages der Antragsteller insofern ergeben könnten, als der Bewuchs des enteigneten Flurstücks nicht werterhöhend berücksichtigt worden sei. Nach der Darstellung der Antragsteller befanden sich auf der enteigneten Grundfläche 38 Bäume, darunter 26 wertvolle Birnbäume im besten Alter und Zustand, die mit 2 000 DM zu entschädigen seien (Gutachten Schell vom 19. November 1963 und Schriftsatz vom 25. Juni 1963). Da solche Bäume, wenn andere Grundstücke, in mehrere Bauflächen zerlegt, verkauft werden, im allgemeinen von den Erwerbern stehen gelassen werden,

kommt eine Vergütung für die Bäume auch dann in Betracht, wenn für die einzelnen Grundstücksflächen Bauplatzpreise entrichtet werden. Dem Wert des Bewuchses kann natürlich auch in der Weise Rechnung getragen werden, daß diese Bauplatzpreise von vornherein mit Rücksicht auf den Bewuchs erhöht werden. Das Gutachten des Sachverständigen Bihl scheint dahin zu deuten, wenn es einzelne Verkaufsfälle in der Gemeinde Sulzbach benennt, in denen eine Baumentschädigung in den Verkaufspreis eingerechnet wurde. Die Zurückverweisung der Sache gibt dem Berufungsgericht Gelegenheit, in seinem neuen Urteil zu diesem Fragenbereich ausreichende Feststellungen, auch über den Zustand der Bäume, zu treffen. Der Umstand, daß die enteignete Fläche hier nicht zur Anlegung mehrerer Bauplätze, sondern zur Errichtung eines neuen Schulkomplexes dienen soll, mit der ein Stehenlassen der Bäume unverträglich sein könnte, würde es selbstverständlich nicht rechtfertigen, zu Lasten der Antragsteller von einer Vergütung des Bewuchses abzusehen. Ebenso kann das Berufungsgericht, das in seinem Urteil davon spricht, auf den Flurstücken 172 und 173 seien insgesamt fünf Bauplätze entstanden, sich in seinem neuen Urteil mit der Behauptung der Antragsteller auseinandersetzen, auf dem Flurstück 172 seien ihnen keine vier Bauplätze verblieben (Beweisangebot der Antragsteller: Augenschein - Schriftsatz vom 7. November 1963).

Weitere einschlägige Rügen der Revision sind allerdings nicht begründet. Die Antragsteller hatten mit dem Antrag, einen Augenschein einzunehmen und ein Sachverständigengutachten zu erhalten, behauptet, Bauplätze auf dem Flurstück 169 seien der Lage nach viel wertvoller als die Bauplätze in den Gebieten Kreutz und Hofäcker

(Schriftsätze vom 25. Juni 1963, 7. und 21. November 1963). Es genügt indessen, wenn sich hierzu wie geschehen der vom Gericht bestellte Sachverständige Bihl nach Berücksichtigung der Örtlichkeit gutachtlich geäußert hat. Dasselbe gilt für das Verlangen der Antragsteller, zum Beweis dafür, daß der von ihnen verlangte Quadratmeterpreis angemessen sei, möge nicht nur ein Sachverständiger gehört, sondern auch ein Augenschein eingenommen werden (Schriftsatz vom 21. November 1963). Ebenso durfte sich das Berufungsgericht mit dem Gutachten des Sachverständigen Bihl sowie mit seiner eigenen Kenntnis von den Verhältnissen begnügen und brauchte nicht etwa einen weiteren Sachverständigen heranzuziehen, insoweit es um den Vortrag der Antragsteller geht, die Möglichkeiten zur Bebauung der Parzelle 169 seien denkbar günstig gewesen, nach S. [REDACTED] würden auch Personen aus der Großstadt, insbesondere aus S. [REDACTED] zuziehen (hierzu im einzelnen Schriftsatz vom 25. Juni 1963 Abschnitt II 3), bei Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände sei daher der Wert des Bauplatzes auf der Parzelle 169 mit 30 bis 35 DM je qm anzusetzen. Auch brauchte sich das Berufungsgericht nicht des näheren mit dem von den Antragstellern beigebrachten Privatgutachten Schell zu befassen, soweit es seinerseits einen Gutachter gehört und dessen Gutachten verwertet hat.

b) Was den vom Berufungsgericht vorgenommenen Vorteilsausgleich angeht, so bestehen keine rechtsgrundsätzlichen Bedenken gegen die Erwägungen im angefochtenen Urteil, die dahin gehen, bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung müßten sich die Antragsteller solche Vorteile anrechnen lassen, die ihnen in Ansehung der ihnen verbliebenen Flurstücke durch den neuen, am 2. November 1960

genehmigten Bebauungsplan gegenüber der früheren Planung zugeflossen seien. Der neue Bebauungsplan war nur ein Vorläufer der am 21. September 1962 ausgesprochenen förmlichen Enteignung der Parzelle 169/1. Vorteile, die mit ihm in unlösbarem Zusammenhang stehen und den Antragstellern zugeflossen sind, müssen daher, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung berücksichtigt werden; hierbei ist noch zu bedenken, daß die den Antragstellern gehörenden Parzellen 171, 172, 173, 177 und 169 mit dem Anwesen B [REDACTED] Straße [REDACTED] eine einheitliche Fläche und offenbar einen wirtschaftlich zusammenhängenden Komplex bildeten. Auch gegen die Überlegung des Berufungsgerichts bestehen keine rechtlichen Bedenken, den Antragstellern seien die durch die Neuplanung entstandenen, vom Gutachter mit 26 000 DM bewerteten Vermögensvorteile mit Rücksicht darauf nicht in voller Höhe anzurechnen, daß sich in der weiteren Zukunft möglicherweise auch ohne die Planänderung im Jahre 1960 eine bessere Ausnutzung der Parzellen 172 und 173 als nach der ursprünglichen, den Antragstellern ungünstigen Planung hätte durchsetzen lassen. Dagegen vermag der jetzt erkennende Senat die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu teilen, daß die Antragsteller zwar keine Entschädigung für die künftig von dem Schulgebäude auf die ihnen verbliebenen Grundstücke ausgehenden Lärmeinwirkungen verlangen könnten, weil es sich hier um eine im Bereich der Sozialbindung liegende Immission handele, daß sie aber gleichwohl den in der Lärmeinwirkung liegenden Planungsnachteil zu ihren Gunsten den ihnen entstandenen Planungsvorteilen entgegenhalten könnten. Wenn die Antragsteller nämlich einen Anspruch auf Entschädigung für die Lärmeinwirkungen

nicht haben, kann ihnen auch nicht indirekt in der Weise eine Entschädigung gutgebracht werden, daß den Antragstellern anrechenbare Planungsvorteile um die in Geld ausgedrückte Einwirkung des Lärms gekürzt werden. Ob die Antragsteller aber eine Entschädigung für die Lärmeinwirkung auf dem ihnen verbliebenen Grundbesitz beanspruchen können, richtet sich danach, ob ein von der Enteignung nicht betroffener Nachbar des Schulgrundstücks einen Ausgleich für den Lärm in Geld fordern könnte oder nicht. Diese Frage beantwortet sich nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in der Fassung des Gesetzes vom 22. Dezember 1959 (BGBI I, 781) und muß zunächst vom Berufungsgericht in tatsächlicher Hinsicht geklärt werden. Gegenüber der Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte die Vorteilsausgleichung unter Berücksichtigung der Lärmerzeugung nicht ohne jede Unterlage auf 10 000 DM veranschlagen dürfen, sondern hätte einen Augenschein vornehmen oder einen Sachverständigen befragen müssen, mag noch bemerkt werden, daß sich der künftig entstehende Lärm schwerlich durch die Einnahme eines Augenscheins oder das Gutachten eines Sachverständigen genauer wird belegen lassen, als es das tatrichterliche Ermessen vermag. Das Berufungsgericht hat im übrigen den Betrag, um den die Antragsteller wegen der Lärmeinwirkung die ihnen entstehenden Planungsvorteile kürzen können, als einen bloßen, nicht genauer abgegrenzten Rechnungsposten behandelt. Das angefochtene Urteil ist daher im Punkte Kürzung nicht etwa zugunsten der Antragsteller in Rechtskraft erwachsen.

Nach dem bisher Ausgeführten muß die Sache an das Berufungsgericht teilweise zurückverwiesen werden, wobei sich auf Grund der neuen Verhandlung herausstellen

kann, daß den Antragstellern bereits für den Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses sowie für die Zeit vorher eine höhere Entschädigung gebührt, als ihnen bisher zugesprochen worden ist. Mit Rücksicht hierauf braucht gegenwärtige nicht abschließend darüber befunden zu werden, ob die Antragsteller sich § 95 Abs. 2 BBauG entgegenhalten lassen müssen, wonach bei der Festsetzung der Entschädigung solche Werterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kaufangebot des Enteignungsbegünstigten, hier der Gemeinde S [REDACTED], hätte annehmen können. Eben- sowenig braucht gegenwärtig darüber entschieden zu werden, ob die Entschädigung, weil von der Verwaltungsbehörde zu niedrig festgesetzt, ganz oder teilweise nach dem Verkehrswert der Parzelle 169/1 nicht zur Zeit des Enteignungsbeschlusses, sondern in einem späteren Zeitpunkt, nämlich im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter, zu bemessen ist. Doch sei in dieser Hinsicht gegenüber den Ausführungen des Berufungsgerichts das folgende bemerkt:

Eine solche Verschiebung des Zeitpunktes greift nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats zugunsten eines Enteigneten ein, wenn die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt worden ist. Dies gilt auch im Bereich des Bundesbaugesetzes (Urteil vom 8. April 1965 III ZR 60/64 = MDR 1965, 558 = WM 1965, 670). Dabei kommt es für die Frage nach der zu niedrigen Entschädigung nicht nur darauf an, ob die Verwaltungs- behörde bei der Festsetzung der Entschädigungssumme zu einem gewissen Hundertsatz unter dem objektiv richtigen Wert geblieben ist, sondern auch darauf, daß der dem

Hundertsatz zugrundeliegende konkrete Wert auch eine Höhe hat, die den Enteigneten bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nötigte, den Rechtsweg zu beschreiten, um zu seinem Recht zu kommen (Urt.v. 30. Mai 1963 III ZR 230/61 = NJW 1963, 1916 = MDR 1963, 992 = WM 1963, 1128).

Im vorliegenden Fall scheidet allerdings eine Verschiebung bis auf den letzten Tag der Verhandlung vor dem Tatrichter für die Zuerkennung der gesamten Entschädigungssumme aus. Denn nach der Feststellung des angefochtenen Urteils hat sich die Auszahlung der behördlich festgesetzten Entschädigung nur wegen des Versuchs der Antragsteller verzögert, gegen die Enteignung als solche vorzugehen. In einem solchen Fall muß es für die Berechnung der Enteignungsentschädigung so angesehen werden, als ob die Auszahlung alsbald nach Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses erfolgt wäre (Urteile vom 9. Juni 1960 III ZR 80/59 = MDR 1960, 745 = WM 1960, 907, und vom 27. Juni 1963 III ZR 228/61 = NJW 1963, 1925 = WM 1963, 996). Die Entschädigung wäre daher, gemessen an den Grundsätzen, wie sie der Senat in seiner auch unter der Geltung des Bundesbaugesetzes anwendbaren Rechtsprechung (BGHZ 25, 225, 229; 26, 373; 30, 281, 284 u.a.) entwickelt hat, wie folgt zu berechnen:

Machte der von der Antragsgegnerin an die Antragsteller gezahlte Betrag nicht die volle, sich für den Tag der Zustellung des Enteignungsbeschlusses ergebende Entschädigung aus, sondern ließ er einen gewissen Hundertsatz offen, so hat die Antragsgegnerin diesen Hundertsatz von der für den Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung neu zu ermittelnden Entschädigung noch zu zahlen.

Der dargelegten Verschiebung des Zeitpunktes steht die Erwägung des Berufungsgerichts nicht entgegen, es müsse zu Ungunsten der Antragsteller ausschlagen, daß sie das Enteignungsverfahren durch die Erhebung der Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan verzögert hätten. Der auf der Württembergischen Bauordnung und auf dem Württembergisch-Badischen Aufbaugesetz vom 18. August 1948 beruhende Bebauungsplan 1960 war beschlossen, genehmigt (am 2. November 1960), öffentlich bekanntgemacht (am 11. November 1960) worden und damit wirksam geworden. Hiermit war die Grundlage für einen Antrag der Antragsgegnerin auf Einleitung eines Enteignungsverfahrens gegeben. Die Erhebung der Normenkontrollklage seitens der Antragsteller hinderte den Antrag und die Durchführung des Enteignungsverfahrens nicht. Tatsächlich hat denn die Antragsgegnerin auch den Ausgang des Normenkontrollverfahrens nicht abgewartet, sondern vor dem Abschluß des Verfahrens die Enteignung beantragt. Die Verzögerung des Enteignungsverfahrens als Folge einer verspäteten Antragstellung beruhte auf der eigenen EntschlieÙung der Antragsgegnerin und ist in dem hier maßgeblichen Zusammenhang den Antragstellern nicht anzulasten.

Damit ist das, was zur Höhe der Enteignungsentschädigung und zu dem maßgeblichen Stichtag für ihre Bemessung zu sagen ist, abgehandelt.

Was die weitere Frage betrifft, ob die Antragsteller zu Recht Zinsen in Höhe von 2 % über Zentralbankdiskont, gemeint den Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, fordern können, so hat zu gelten:

Der erkennende Senat hat in seiner Rechtsprechung vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (Urt. v.

4. Juni 1962 III ZR 163/61 = BGHZ 37, 269; vom 27. September 1962 III ZR 40/61 = WM 1962, 1325 und vom 14. November 1963 III ZR 141/62 = NJW 1964, 294 = MDR 1964, 121=EGH Wem 1963 Nr. 244) für den Fall, daß eine Baubeschränkung Teil eines einheitlichen, mit der förmlichen Vollenteignung abschließenden Verfahrens ist, folgende Sätze erarbeitet:

a) Der Eigentümer kann, wenn sein Grundstück von dem einen Teil der Enteignung bildenden Bauverbot betroffen wird, eine Entschädigung für die teilweise Substanzminderung des Grundstücks verlangen; diese Teilentschädigung muß er sich auf die ihm später für die Vollenteignung des Grundstücks zustehende Entschädigung anrechnen lassen. Daneben hat der Eigentümer einen Anspruch auf Verzinsung der Entschädigung vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens des dauernden Bauverbotes an, wobei für die Höhe der Verzinsung die Bestimmung des § 99 Abs. 3 BBauG einen Anhalt geben kann.

b) Der Eigentümer kann aber auch (wie hier) eine einheitliche Entschädigung für das voll enteignete Grundstück verlangen, mit der grundsätzlich auch die durch das Bauverbot bereits eingetretene Substanz- und Wertminderung des Grundstücks abgegolten wird. Neben dieser Entschädigung kann der Eigentümer ebenfalls eine Verzinsung beanspruchen. Diese ist aber, wie klarstellend hervorgehoben sei, vom Wert des Enteignungsobjektes zu berechnen, hier also vom Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert des unbebauten, aber bebaubaren Grundstücks und dem Wert des von einer Baubeschränkung betroffenen Grundstücks.

Bei Zugrundelegung dieser Rechtssätze bestehen keine Bedenken dagegen, den Antragstellern, beginnend

mit dem von ihnen gewählten Zeitpunkt des 24. Juli 1961, eine Verzinsung zwar nicht von der gesamten Entschädigungssumme, wohl aber von der unter b) genannten Teilentschädigung zuzusprechen, deren Berechnung Sache des Tatrichters sein wird. Diesen vom Senat entwickelten Rechtssätzen gegenüber erscheint die Ansicht des Berufungsgerichts nicht stichhaltig, die dahin geht, die Antragsteller könnten nicht bei der Schlußenteignung Bauplatzpreise verlangen und zugleich auch Zinsen aus dem Betrag, der ihnen als Entschädigung für die Teilenteignung zugestanden hätte; denn es bedeute einen Widerspruch in sich, wenn man zugunsten der Antragsteller einerseits von der Fiktion ausginge, das Grundstück habe im Jahre 1962 noch den Charakter privater Bebaubarkeit besessen und sei nach dem dafür maßgeblichen Verkehrswert zu entschädigen, gleichwohl aber eine weitere Entschädigung in Form einer Verzinsung dafür gewähre, daß das Grundstück diese Qualität in Wirklichkeit seit November 1960 nicht mehr besessen habe. Ist ein Bauverbot Teil eines einheitlichen, mit der förmlichen Vollenteignung abschließenden Verfahrens, so bemißt sich die Entschädigung für das voll enteignete Grundstück grundsätzlich nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses, jedoch unter Zugrundelegung der Qualität, die das Grundstück bei der Verhängung des Bauverbotes hatte, also zu der Zeit, als die Vorwirkung der Enteignung einsetzte. Da aber der betroffene Eigentümer bereits mit der Verhängung des Bauverbots eine Substanz- und Wertminderung des Grundstücks erleidet, für die ihm eine Entschädigung gebührt, die Enteignungsentschädigung aber grundsätzlich mit dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens einer enteignenden Maßnahme sozusagen Zug um Zug zu entrichten ist, bleibt Raum für eine Ent-

schädigung in Form der Verzinsung, wenn der Gegenwert in Form der Entschädigung nicht alsbald dem Betroffenen gegeben wird. Dabei kann der Eigentümer, wenn das in der Zeit von der Verhängung des Bauverbots bis zur Vollenteignung des Grundstücks oder der an die Stelle dieses Zeitpunktes tretenden Zeitpunkte das mit dem Bauverbot belastete Grundstück an Wert gewinnt, nicht für die ganze Zeit Zinsen, berechnet nach dem Wert der Vollenteignung, beanspruchen. Vielmehr können die Zinsen nur von dem zunächst geringeren Wert und für die Folgezeit jeweils von den Beträgen angesetzt werden, wie sie der Entschädigungspflichtige in den einzelnen Zeitabständen als Teilentschädigung zu gewähren gehabt hätte, wobei aber nur das Preisgefüge in Betracht gezogen werden muß, wie es sich in bestimmten Zeiträumen entwickelt hat. Der Wertsteigerung kann auch derart Rechnung getragen werden, daß eine gleichmäßige Verzinsung von einem mittleren Wert des Grundstücks angesetzt wird.

Im Bereich des Bundesbaugesetzes gilt für die von den Antragstellern geforderte Verzinsung im Grunde nichts anderes, so daß unentschieden bleiben kann, ob dieses Gesetz oder die vor ihm gültige Rechtslage eingreift. Maßgebend wäre § 44 BBauG, nachdem in den §§ 40 bis 42 des Gesetzes die Entschädigung für einen Fall der vorliegenden Art weder positiv noch negativ geregelt ist. § 44 verweist aber auf die entsprechende Anwendung der Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes und damit auch auf § 99. Die sinngemäße Anwendung dieser Vorschrift auf den gegenwärtigen Fall rechtfertigt eine Verzinsung der in Betracht kommenden Teilentschädigung ab 24. Juli 1961 bis zu dem vom Berufungsgericht angenommenen Beginn der Verzinsung der Entschädigung, für welchen Zeitraum die

unbeschränkte Nutzungsmöglichkeit durch den Bebauungsplan 1960 ausgeschlossen war und die Antragsteller noch eine Verzinsung verlangen. Im einzelnen kann für die Rechtslage auf das Urteil vom 28. Januar 1965 III ZR 38/64 Abschnitt IV 2 = NJW 1965, 534 = MDR 1965, 274 = WM 1965, 250, 252, verwiesen werden.

Alles Gesagte zusammengefaßt muß mithin das angefochtene Urteil insoweit, als es hinsichtlich der Höhe der vollen Entschädigung und der Verzinsung einer Teilentschädigung zu Nachteil der Antragsteller erkannt hat, sowie im Kostenpunkt aufgehoben und die Sache der erforderlichen nochmaligen Würdigung durch das Berufungsgericht unterstellt werden. Dieses wird auch über die Kosten der Revisionsinstanz zu befinden haben, deren Tragung von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens