

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2230 030

HessAufbauG vom 25. Oktober 1948, GVBl 139, § 41

Einem Eigentümer, der im eigenen Haus wohnt (auch einem Erben, der im Einverständnis der Miterben in dem der Erbengemeinschaft gehörenden Haus wohnt), kann im Falle der Enteignung des Grundstücks Entschädigung auch für die Aufwendungen zustehen, die der durch die Enteignung notwendig werdende Umzug und die Erlangung einer neuen Wohnung erfordern.

BGH, Urt. v. 27. Juni 1963 III ZR 228/61 OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

III ZR 228/61

Verkündet
am 27. Juni 1963
Scheibl,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der St F (M), v d
d Ma,

Beklagten, Revisionsklägerin
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. den Architekten Wilhelm K,
F a M, G Straße,

2. den Rentner Adolf K,
F a M, G Straße,

Kläger, Revisionsbeklagte
und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 22. April 1963 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt
für Recht erkannt:

- I. Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt (Main) vom 12. Oktober 1961 wird zurückge-
wiesen.
- II. Auf die Anschlußrevision der Kläger wird unter
ihrer Zurückweisung im übrigen
 1. das bezeichnete Urteil, soweit es die Klage
in Höhe von 3.117,-DM (= 27.000,-DM -
23.883,-DM) nebst Zinsen hieraus abgewiesen
hat, sowie im Kostenausspruch aufgehoben,

- 2 -

2. die Beklagte unter entsprechender Aufhebung des Urteils verurteilt, 4 % Zinsen aus 17.780,- DM bereits ab 12.Mai 1958 und aus weiteren 6.103,-DM ab 1.Januar 1960 zu zahlen.

Im Umfang der Aufhebung unter 1) wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

- III. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens wird dem Berufungsgericht übertragen.

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:

Mit einem vom 9. Juli 1956 datierten und am 21. Juli 1956 zugestellten Beschluß enteignete die Beklagte gemäß § 12 Abs.1 Ziff.3 des Hessischen Aufbaugesetzes (Hess. AufbauG) für Zwecke der Erweiterung der Universität das den Klägern mit ihrer Schwester Auguste S. in ungeteilter Erbengemeinschaft gehörende Grundstück G. str. in F. und setzte die Entschädigung auf 75 500 DM fest. Keller und Erdgeschoß des auf dem Grundstück stehenden, im Kriege teilzerstörten Wohnhauses waren voll, das erste Obergeschoß war teilweise benutzbar, das zweite Obergeschoß, dessen Decke als Hausdach diente, unbenutzt. Der Kläger Wilhelm K. bewohnte eine der beiden Erdgeschoßwohnungen, der Kläger Adolf K. die ausgebautе Wohnung im ersten Obergeschoß. Die Kläger erhoben gegen den Beschluß Einspruch. Dieser wurde, soweit er sich gegen die Enteignung richtete, von der Beklagten am 13. August 1956 zurückgewiesen; die Anfechtungsklage der Kläger wurde endgültig vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 14. Januar 1958 abgewiesen. Die Beklagte zahlte im Mai 1958 die festgesetzte Entschädigung von 75 000 DM. Mit Einspruchsbescheid vom 13. Juni 1958, zugestellt am 17. Juli 1958, wies die Beklagte den Einspruch zurück, soweit er sich gegen die Höhe der Enteignungsent-schädigung richtete. Im Mai 1958 waren die Kläger ausgezogen, die Grundstücksreste wurden sodann abgerissen.

Mit der vorliegenden, am 12. August 1958 eingegan - genen und am 21. August 1958 zugestellten Klage begehren die Kläger eine höhere Entschädigung. Sie haben sich dabei darauf gestützt, bereits im Zeitpunkt der Enteignung habe das Grundstück einen Verkehrswert von 120 000 bis 150 000 DM gehabt, eine weitere Entschädigung sei für den Verlust der Garage sowie für den Aufwuchs (u.a. Kastanien-und Obstbäume, die sich auf dem Grundstück be-

funden hatten) sowie für den Verlust ihrer Mieterstellung zu zahlen.

Sie haben zunächst eine weitere Entschädigung von 24 500 DM nebst 5 % Zinsen ab 21. Juli 1956 zu ihren und ihrer Schwester Händen verlangt.

Die Klagabweisung beantragende Beklagte ist dem Klagevortrag in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht entgegengetreten und hat dabei geltend gemacht, von der Entschädigung seien 14 415 DM für Sachen abzuziehen, die von den Klägern bei ihrem Auszug mitgenommen oder doch anderweit abhanden gekommen seien. Das Landgericht hat auf die Klage unter Abweisung des Mehrbegehrens die Beklagte verurteilt, 23 883 DM sowie 4 % Zinsen aus 17 780 DM seit dem 21. Juli 1956 und aus 6 103 DM seit 26. Januar 1961 (Tag der Schlußverhandlung vor dem Landgericht) zu zahlen. Die Beklagte hat mit der Berufung ihren Klagabweisungsantrag weiter verfolgt. Die Kläger haben mit einer Anschlußberufung die Zubilligung eines zusätzlich zu den festgesetzten 75 500 DM zu entrichtenden Betrages von 27 000 DM mit 4 % Zinsen ab 21. Juli 1956 verlangt. Das Oberlandesgericht hat die Anschlußberufung der Kläger (der Tenor spricht irrig von Berufung) im vollen Umfang, die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Beklagte die 4 % Zinsen aus 17 780 DM erst ab 21. August 1958 (Tag der Klagezustellung) zu zahlen habe.

Mit der Revision will die Beklagte ihrem Berufungsantrag in vollem Umfang stattgegeben sehen. Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision sowie in einer Anschlußrevision darum, ihrem Anschlußberufungsantrag in vollem Umfang stattzugeben. Die Beklagte beantragt, die Anschlußrevision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1.) a) Landgericht und Oberlandesgericht haben - den Gutachten der Sachverständigen Wa [REDACTED] und Sch [REDACTED] folgend - den Verkehrswert des enteigneten und mit einem teilzerstörten Wohnhaus versehenen Grundstücks für den 21. Juli 1956, an dem der Enteignungsbeschluß zugestellt wurde, so ermittelt, daß sie einen damaligen Bodenwert nach der Vergleichspreismethode von 37 380 DM (je 60 DM/qm) und einen diesem Wert hinzu^{zu}schlagenden Sachwert der Gebäudereste mit Nebenanlagen in Höhe von 55 900 DM angenommen haben.

Dabei haben sie sich, wie der Revision der Beklagten zuzugeben ist, nicht ausdrücklich mit dem von der Beklagten - mehrfach schriftsätzlich (Schriftsätze vom 7. Juni 1960 S. 3, 3. Oktober 1960 S. 5, 20. März 1961 S. 2, 11. September 1961 S. 3) - vorgetragenen Gesichtspunkt auseinandergesetzt, das teilzerstörte Gebäude sei im Verhältnis zu dem Grundstückswert kein Aktiv-, sondern ein Passivposten. Die Beklagte hatte hierzu insbesondere vorgetragen: Entweder werde der unwirtschaftliche Altbau so wie er sei, aktiviert. Dann könne man nicht gleichzeitig einen Bodenwert ansetzen, dessen angenommene Höhe ein Höchstmaß baulicher Ausnutzung voraussetze, oder man aktiviere einen solchen Bodenwert, dann habe seine Realisierung den Abbruch des alten Gebäudes zur Voraussetzung.

Indessen führt der Umstand, daß das Berufungsgericht zu diesem Vortrag nicht eigens Stellung genommen hat, nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils. Nachdem nämlich der Sachverständige Wa [REDACTED] sich unter dem 2. April 1959 sowie dem 7. Juli 1959 und 11. Mai 1960 gutachtlich geäußert und in seiner letzteren gutachtlichen Äußerung (S. 3) bei der Berechnung des Bodenwertes

auf der Grundlage eines fiktiven Neubaus darauf hingewiesen hatte, die heute in dieser Gegend übliche Neubebauung ermögliche eine wesentlich günstigere Ausnutzung der Grundfläche, hatte die Beklagte in ihren Schriftsätzen vom 7. Juni 1960 (S.3) und 3. Oktober 1960 (S.5) betont, die vorhandenen Restbauten könnten nicht werterhöhend angesetzt werden. Daraufhin hat der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 18. November 1960 (S.3) unter Hinweis auf seine vorstehend wiedergegebene Äußerung im Gutachten vom 11. Mai 1960 ausgeführt, auch bei dem von ihm herangezogenen Vergleichsgrundstück J. Straße habe es sich um ein Trümmergrundstück gehandelt. Ein Erwerber des teilbebauten Grundstücks G. Straße wäre durch den vorhandenen Aufbau, selbst wenn er ihn völlig in seinen Neubau einbezogen hätte, in seinen Plänen beschränkt gewesen, auch hinsichtlich des Grades, in dem er den Grund und Boden hätte ausnutzen können. Das sei der Grund gewesen, weswegen in dem Gutachten vom 11. Mai 1960 der Bodenwert für das Grundstück G. Straße im Mai 1960 nur mit 90 DM/qm und nicht höher angesetzt worden sei. Diese Auslassungen des Sachverständigen zeigen, daß der Sachverständige dem von der Beklagten vorgetragenen und von der Revision aufgegriffenen Gesichtspunkt, der sich zudem dem Sachverständigen angesichts seiner Sachkunde und Erfahrung aufdrängen mußte, Rechnung getragen und den Bodenwert des enteigneten Grundstücks im Hinblick auf die der heutigen Bauweise nicht voll entsprechenden Aufbauten geringer veranschlagt hat. Wenn er dem so ermittelten Bodenwert den Wert der vorhandenen Bauten zugezählt hat und wenn dem der Tatrichter gefolgt ist, so liegt in diesem Vorgehen des Tatrichters kein vom Revisionsgericht zu beanstandender Rechtsfehler. Den Wert eines mit einem bombengeschädigten und teilweise wieder instandgesetzten Gebäude bestellten städtischen Grundstücks durch Zusammen-

rechnung des (gfs. minder veranschlagten) Wertes von Grund und Boden und des Wertes der vorhandenen Baulichkeiten zu gewinnen, ist nicht an sich unstatthaft und ist vom Senat wiederholt gebilligt worden (u.a. III ZR 225/56 vom 10. Februar 1958; III ZR 39/57 vom 10. Juli 1958; III ZR 211/57 vom 22. Januar 1959).

Die eben behandelte Rüge der Revision kann daher nicht durchgreifen.

b) Ebensowenig vermag dies die Rüge, mit der die Revision beanstandet, das Berufungsgericht habe bei der Ermittlung des Bodenwertes in unzulässiger Vorwegnahme des Beweisergebnisses den Ankauf des Anwesens G. str. durch die Kläger am 13. Februar 1958 nicht berücksichtigt. Denn die anzuwendende Vorschrift des § 287 ZPO stellt es in das pflichtgemäße Ermessen des Tatrichters, inwieweit er Beweis erheben will, und schließt nicht aus, einen Beweisantrag mit der Begründung abzulehnen, nach dem Ermessen des Gerichts werde die Beweisaufnahme keine Klärung bringen (vgl. Baumbach ZPO 27. Aufl., § 287 Anm. 3 A). Dann aber läßt die vom Berufungsgericht auf Blatt 10 und 11 seines Urteils gegebene Begründung dafür, daß der Kauf G. straße außer acht bleiben könne, einen vom Revisionsgericht zu beachtenden Rechtsirrtum nicht erkennen. Namentlich ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß die Fragen, welche Mieterträge das betreffende Grundstück erbringen könne, und wie wertmäßig der Zustand des auf dem Grundstück stehenden Hauses zu veranschlagen sei, sich nur im Wege einer Schätzung beantworten lassen. Außerdem ist dem Berufungsgericht zugutezuhalten, daß es die Werte einer Reihe anderer Objekte vor sich liegen hatte, aus denen es die erforderlichen Schlüsse ziehen konnte.

c) Beide Vorinstanzen haben übereinstimmend angenommen, die Beklagte dürfe von der den Klägern zuste-

henden Entschädigung nicht einen Betrag mit Rücksicht auf von den Klägern mitgenommene oder auf abhanden gekommene Sachen abziehen.

Das Landgericht hat einen Beweis dafür vermißt, daß die Kläger die von der Beklagten bezeichneten Sachen abgesehen von einigen Kleinigkeiten mitgenommen hätten, und hat des weiteren ausgeführt: Die Gefahr des zufälligen Untergangs sei nicht nach § 446 BGB, sondern, wenn nicht mit der Zustellung des Entschädigungsbeschlusses (entsprechend §§ 56, 90 ZVG), so spätestens mit der Rechtskraft des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs, die mit der Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses zusammenfalle, und damit vor dem Auszug der Kläger vom 12. Mai 1958 auf die Beklagte übergegangen.

Das Berufungsgericht, das ebenfalls die Bestimmung des § 446 BGB für unanwendbar erklärt, erwägt: Die Kläger hätten über die Räumung des Grundstücks im Einvernehmen mit der Beklagten mit Bediensteten des Universitäts-Kuratoriums verhandelt, die Beklagte müsse im Hinblick auf ihr Einverständnis die an diese Personen erfolgten Mitteilungen der Kläger gegen sich gelten lassen. Die Kläger hätten den bei dem Universitäts-Kuratorium als Verwaltungsangestellten beschäftigten Zeugen Si [REDACTED] davon unterrichtet, daß sie am 12. Mai 1958 ausziehen werden; es sei also bekannt gewesen, daß das Grundstück nach diesem Tage unbewohnt sein werde. Wenn die Kläger im Einvernehmen mit der Beklagten noch einige Tage nach dem Auszug die Schlüssel nur zu dem Zweck behalten hätten, um noch Sachen aus dem Hause zu holen, so hätten sie damit für die Zeit nach dem Auszug keine besondere Obhutspflicht übernommen.

Die Revision der Beklagten macht geltend: Die Parteien hätten zunächst den 12. Mai 1958 als Tag des Aus-

zuges vereinbart, die Kläger hätten jedoch an diesem Tage das Haus nicht übergeben, sondern gebeten, die Schlüssel noch einige Zeit behalten zu dürfen, weil sie noch Sachen dort stehen hätten. Am 19. Mai 1958 seien dann beim morgendlichen Dienstbeginn die Schlüssel im Büro des Zeugen Si [REDACTED] in einem Briefumschlag mit Bezeichnung des Grundstücks gelegen. Die Kläger hätten also das Grundstück überhaupt nicht übergeben. Dadurch hätten sie ihre Sorgfaltspflichten aus dem mindestens vertragsähnlichen Verhältnis verletzt, das bezüglich der Übergabe zwischen den Parteien bestanden und die Kläger zur Beobachtung der verkehrserforderlichen Sorgfalt verpflichtet habe. Da die Beklagte durch Verschulden der Kläger nicht darüber unterrichtet gewesen sei, das Haus stehe unbewacht, ^{da,} sei es möglich gewesen, daß das Haus systematisch habe ausgeplündert werden können; für diese Schäden seien die Kläger nach Treu und Glauben verantwortlich.

Mit diesem Vorbringen kann die Revision keinen Erfolg haben. Zunächst kann schon fraglich sein, ob sich die Beklagte so, wie sie es getan hat, auf einen Gefahrübergang berufen kann, obwohl sie ihren Enteignungsbeschluß hinsichtlich der ausgeworfenen Entschädigung nicht geändert hat. Bejaht man dies, dann ist für den Gefahrübergang, wenn nicht auf den Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses oder auf den Zeitpunkt des - mit der Rechtskraft des Beschlusses eintretenden - Eigentumsübergangs, so auf die tatsächlichen Besitzverhältnisse und Obhutspflichten abzustellen. Die beiden ersten Zeitpunkte waren eingetreten, bevor die in Betracht kommenden Sachen abhanden kamen. Was die Besitzverhältnisse und Obhutspflichten angeht, so kann dahingestellt bleiben, ob das Berufungsgericht mit seiner einschlägigen Erwägung eine auf den Einzelfall bezogene und damit vom Revisionsgericht grundsätzlich nicht nachprüfbare Ver-

einbarung zwischen den Streitteilen ausgelegt hat oder nicht. Denn auch bei einer Überprüfung läßt die Annahme des Berufungsgerichts keinen Rechtsirrtum erkennen, mit dem Auszug der Kläger am 12. Mai 1958 seien der Besitz und eine Pflicht zur Obhut über das Grundstück auf die von dem Auszug unterrichtete Beklagte übergegangen, daran habe der Umstand nichts geändert, daß die Beklagte den Klägern auf deren Wunsch die Hausschlüssel noch auf einige Tage zum gelegentlichen Betreten überlassen habe. Im übrigen entfiele eine Schadensersatzpflicht der Kläger, auf die die Revision allein abhebt - wobei sie entgegen der tatsächlichen Feststellung davon ausgeht, die Beklagte habe infolge einer schuldhaften Unterlassung der Kläger nichts von deren Auszug gewußt -, letztlich deswegen, weil es den Klägern nicht als fahrlässig anzurechnen wäre, wenn sie eine ihnen noch verbliebene Obhutspflicht nicht erkannt hätten.

2.) Nach dem zu 1) Ausgeführten ist die Auffassung der Vorinstanzen nicht zu beanstanden, daß die von der Beklagten im Enteignungsbeschluß festgesetzte Entschädigung von 75 500 DM nicht unerheblich, nämlich um rund 19%, hinter der den Klägern damals richtigerweise zuzubilligenden Entschädigung von 93 280 DM zurückgeblieben ist.

Im Falle einer solch unrichtigen Festsetzung der Enteignungsentschädigung in Zeiten schwankender Preise ist nach der Rechtsprechung des Senats auch im Geltungsbereich des Hessischen Aufbaugesetzes für die Entschädigung der Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenvorhandlung maßgebend, und zwar der des ersten Rechtzuges, wenn der Enteignote gegen das im Ergebnis richtige erstinstanzliche Urteil ein Rechtsmittel einlegt. Doch kann sich die Veränderung der Preisverhältnisse dann, wenn der Betroffene die Zahlung der unrichtig festgesetzten Entschädigung angenommen hat, nur auf den

Restbetrag auswirken, der dem Betroffenen am Tage der unrichtigen Enteignungsentschädigung zustünde (vgl. insbesondere BGHZ 25, 225; 26, 373; 30, 281). Verzögert sich die Auszahlung der behördlich festgesetzten Enteignungsentschädigung nur wegen eines von dem Betroffenen gegen die Enteignung eingeleiteten Rechtsmittelverfahrens, dann muß es für die Berechnung der Enteignungsentschädigung so angesehen werden, wie wenn die Auszahlung alsbald nach Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Beschlusses erfolgt wäre (III ZR 80/59 vom 9. Juni 1960 = WM 1960, 907 = MDR 1960, 745).

Dagegen wenden sich die Kläger zu Unrecht.

Bekämpft der Enteignete mit einem Rechtsmittel die Zulässigkeit der Enteignung, so bleibt die Enteignung und damit der Rechtsgrund für die von dem Enteignungsbegünstigten zu entrichtende Entschädigung in Schwebelage. Hat das Rechtsmittel, das sich gegen die Zulässigkeit der Enteignung richtet, Erfolg, so wird damit der Entschädigungsfestsetzung die Grundlage entzogen. Mit Rücksicht hierauf bestimmte denn auch § 19 Abs. 3 Satz 3 HessAufbauG, auch eine nicht angefochtene Festsetzung der Entschädigung werde für den Fall der Anfechtung der Enteignung erst rechtskräftig, wenn die Entscheidung über die Enteignung Rechtskraft erlangt habe. Eine abweichende Regelung, die den Enteignungsbegünstigten zur Leistung der Entschädigung anhielte, bevor noch Klarheit geschaffen ist, ob die Enteignung überhaupt zulässig ist, würde den Entschädigungspflichtigen allgemein gesehen in unbilliger Weise mit einem der Rechtslage nach unangemessen hohen Risiko belasten. Dann aber ist es nicht gerechtfertigt, zu Ungunsten des Enteignungsbegünstigten die Bewertung auf einen späteren Stichtag auch dann zu verlegen, wenn nur der Enteignete die Zulässigkeit der Enteignung angegriffen hat und deswegen die Auszahlung der Entschädigung unterblieben ist.

Sonst zwänge man den Enteignungsbegünstigten, um eine ihm nachteilige Verschiebung des Bewertungstages zu vermeiden, trotz der Ungewißheit über den Ausgang des Streits um die Enteignung die Entschädigung zu erlegen. Bei dem allen ist noch zu bedenken, daß das Rechtsmittel gegen eine Enteignung wie ein Rechtsmittel gegen die Festsetzung der Entschädigung nicht um seiner selbst willen gewährt wird, sondern dazu, um einem sachlich berechtigten Anliegen des Betroffenen zum Erfolg zu verhelfen. Ist das Rechtsmittel unbegründet, so hat dies grundsätzlich zu Lasten dessen zu gehen, der sich zu Unrecht beschwert und dadurch die Erledigung verzögert.

Demgegenüber verfängt der Hinweis der Anschlußrevision auf die Regelung in § 32 PrEntG nicht. Die Bestimmung trifft auf einen Fall wie den vorliegenden nicht zu und beruht auf dem in das Hessische Aufbaugesetz nicht aufgenommenen Gedanken, daß die Zahlung der Entschädigungssumme dem Ausspruch der Enteignung voranzugehen habe. Ebenso wenig vermag die Erwägung der Kläger, der von der Enteignung Betroffene brauche eine zu niedrig festgesetzte Entschädigung, weil sie in Wirklichkeit nur eine Teilleistung sei, nicht anzunehmen, im vorliegenden Fall eine Verlegung des Bewertungstages auf einen späteren Zeitpunkt zu rechtfertigen. Denn die Kläger haben die Zahlung der von der Behörde festgesetzten Entschädigung im Mai 1958 angenommen und haben damit im Umfang der Zahlung den ihnen zustehenden Gegenwert bekommen. Ohne Erfolg meint ferner die Anschlußrevision, zumindest müsse den Klägern eine Erhöhung des Grundstückswertes seit der Schlußverhandlung vor dem Landgericht deshalb zugutekommen, weil die Beklagte den ausstehenden Teil der Entschädigung noch nicht gezahlt habe. Hier hat die Anschlußrevision von vornherein gegen sich, daß die Kläger ihr im Berufungsverfahren verfochtenes Begehren nach einer höheren Entschädigungsleistung nicht erkennbar

auf die Behauptung gestützt haben, die Beklagte zahle ihnen den vom Landgericht zugesprochenen Mehrbetrag nicht aus.

Die Kläger müssen sich daher bei der Berechnung der Enteignungsentschädigung so behandeln lassen, als ob der zunächst festgesetzte Entschädigungsbetrag von 75 500 DM alsbald nach der Zustellung des Beschlusses über die Festsetzung der Entschädigung gezahlt worden sei.

3.) Ihr Begehren nach einer Entschädigung in Höhe von 27 000 DM begründen die Kläger mit der Anschlußrevision weiterhin auch damit, ihnen stünde für den Verlust ihrer Wohnung in dem enteigneten Anwesen eine Entschädigung zu; sie hätten zur Erlangung einer anderweitigen Wohnung 1 500 DM Abstand an deren Inhaber, 7 000 DM Instandsetzungskosten sowie 258,80 DM Umzugskosten aufbringen müssen.

Die Kläger haben dabei darauf abgehoben, sie hätten die Wohnung nicht als Miteigentümer des Anwesens, sondern auf Grund eines Mietvertrages mit der Erbengemeinschaft inne gehabt. Das Berufungsgericht führt hierzu aus: An sich wäre eine solche Entschädigung nach § 41 Abs.4 HessAufbauG möglich. Außer der beiläufigen Erwähnung, bei Vermietung von Teilen eines einer Erbengemeinschaft gehörenden Hauses an einzelne Miterben könnten die Miterben nicht mit der Erbengemeinschaft identifiziert werden, hätten die Kläger aber in tatsächlicher Hinsicht nichts vorgetragen, was auf das Vorliegen eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder eines sonst vereinbarten Nutzungsvertrages zwischen ihnen und der Erbengemeinschaft hindeuten könnte.

Die Revision beanstandet hieran, das Berufungsgericht habe entgegen § 138 Abs.3 ZPO den unstreitigen

Vortrag der Kläger gemäß ihrem Schriftsatz vom 15. Mai 1961 nicht beachtet, es lägen auch echte Mietverträge vor, sie hätten die Miete an die Erbengemeinschaft zu zahlen.

An jener Schriftsatzstelle heißt es jedoch lediglich: Eine gesonderte Entschädigung für den Verlust der Wohnung sei ebenfalls zu entrichten. Bei der Vermietung seitens einer Erbengemeinschaft an einzelne Mitglieder handele es sich um einen echten Mietvertrag, weil der einzelne Miterbe mit der Gemeinschaft nicht gleichgestellt werden könne. Es lägen auch echte Mietverträge insofern vor, als der Mietzins wiederum an die Erbengemeinschaft zur gesamten Hand bezahlt werde und die Erlöse bei Auseinandersetzungen oder Teil-Auseinandersetzungen erst verteilt würden. Damit ist aber nicht mehr gesagt, als daß ein echter Mietvertrag vorliege, wenn eine Erbengemeinschaft an einzelne Mitglieder vermiete, und daß ein echter Mietvertrag auch insofern vorliege, als der Mietzins an die Erbengemeinschaft zu zahlen sei. Für eine solche Wertung des Parteivortrages und für die ihr entsprechende Auffassung des Berufungsgerichts spricht, daß die Kläger in ihrem im angefochtenen Urteil ebenfalls in Bezug genommenen Schriftsatz vom 23. Dezember 1958 S.3 ausgeführt haben: ein schriftlicher Mietvertrag mit der Erbengemeinschaft liege nicht vor; zwischen ihnen und der Miterbin sei es schon seit längerer Zeit zu Meinungsverschiedenheiten über den Betrag gekommen, den der Kläger Wilhelm K. als Verwendungsersatz für den Aufbau des Gebäudes zu erhalten habe, die endgültige Abrechnung über den Verwendungsersatz und über die anzurechnende Miete habe daher der endgültigen Auseinandersetzung vorbehalten bleiben müssen.

Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen

ein Miet-, Pacht-oder sonstiges Nutzungsrecht der Kläger vermißt, so läßt sich das mit der von der Revision erhobenen verfahrensrechtlichen Rüge nicht erschüttern.

Damit ist indessen die Frage, ob den Klägern im Hinblick auf den Verlust ihrer Wohnung eine (höhere) Entschädigung gebührt, entgegen der Annahme des Berufungsgerichts noch nicht abschließend zu Ungunsten der Klage beantwortet. Vielmehr ist noch zu bedenken:

In der reichsgerichtlichen Rechtsprechung zum Preußischen Enteignungsgesetz ist der Satz entwickelt worden, daß dem Enteigneten als vollständige Entschädigung Ersatz für den objektiven Wert der enteigneten Sache zu leisten ist, ferner ein Ausgleich für die Nachteile, die den Enteigneten sonst im Zusammenhang mit dem Enteignungsvorgang betroffen haben (vgl.hierzu Schack in BB 1959, 1259). Als solche Nachteile kommen u.a. durch die Enteignung notwendig gewordene Umzugs-und Einrichtungskosten sowie Aufwendungen bis zur Erlangung eines geeigneten Ersatzobjektes in Betracht. Heute treffen die §§ 93, 95, 96 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 eine positivrechtliche Regelung dahin, daß bei einer Enteignung Entschädigung zu gewähren ist für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust sowie unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile, insbesondere für die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlich werdenden Umzug, Entschädigung für solche Vermögensnachteile jedoch nur, wenn und soweit sie nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Das dem Bundesbaugesetz vorangegangene Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 hatte in §§ 9 ff vorgesehen (vgl.auch Landbeschaffungs-

gesetz vom 23. Februar 1957, §§ 17 ff), daß die von dem Enteignungsbegünstigten zu leistende Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen sei und den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust sowie andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile umfasse.

In dieses Bild fügt sich ungezwungen die Annahme, daß die Vorschrift in § 41 Abs.1 HessAufbauG, nach der alle nach dem Gesetz zu leistenden Entschädigungen in angemessener Höhe zu gewähren sind, die Berücksichtigung von Folgenachteilen aus dem Rechtsverlust zugelassen und angeordnet hat (so auch Maury, Hessisches Aufbaugesetz, § 41 Anm.4). Es wäre in der Tat in dem von Maury gebildeten Beispielsfall, daß die mit dem Abbau und Wiederaufbau einer Fabrikanlage verbundenen Kosten den Wert der Liegenschaft übersteigen, eine unangemessen niedrige Entschädigung, wollte man diese Kosten bei der Festsetzung der Entschädigung nicht berücksichtigen.

Das bisher gewonnene Ergebnis geht also dahin, daß der Eigentümer, der das enteignete Anwesen ganz oder teilweise selbst bewohnt hat, auch im Anwendungsbereich des Hessischen Aufbaugesetzes einen Ausgleich seiner Aufwendungen für den Umzug und die Erlangung einer neuen Wohnung beanspruchen kann.

Wenn das Berufungsgericht nicht zu demselben Ergebnis gelangt ist, so deswegen, weil es die Entschädigungsfrage ausschließlich danach beurteilt hat, ob die Kläger ihre Wohnung auf Grund eines besonders begründeten, ihnen nicht bereits durch ihre Miteigentümerstellung vermittelten Nutzungsrechts (§ 41 Abs.4 HessAufbauG) inne hatten, aber nicht geprüft und nicht dazu Stellung genommen hat, ob den Klägern nicht bereits zugute kommt, daß sie das

Anwesen als Mitglieder einer Erbengemeinschaft und Miteigentümer im Einverständnis mit der Miterbin genutzt haben und mit Rücksicht hierauf aus dem Gedanken des § 41 Abs.1 HessAufbauG einen Ausgleich der in Betracht kommenden Aufwendungen verlangen können. Aus dem Gesagten folgt zugleich, daß der jetzt erkennende Senat in der Beurteilung der letzteren Frage nicht etwa dadurch beschränkt sein kann, daß das angefochtene Urteil insoweit irrevisibles Recht - falls die Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes hier überhaupt als irrevisibles Recht (§ 549 ZPO) in Betracht kommen sollten - angewendet und bei der Anwendung verletzt hätte.

Wie aber nach dem Gesagten bei gegebenen Umständen einem Alleineigentümer ein Ausgleich für die Nachteile gebührt, die ihn mit dem Verlust seiner Wohnung in seinem enteigneten Anwesen treffen, so kann ein solcher Ausgleich auch in Erbengemeinschaft lebenden Miteigentümern zu gewähren sein, die - wie hier die Kläger - im Einvernehmen mit anderen Miterben das enteignete Hausanwesen bewohnten. Auch sie hatten insoweit eine im Einklang mit dem Recht stehende Rechtsposition inne, die vor einem entschädigungslosen Eingriff zu schützen ist.

Ob ein solcher Ausgleich im vorliegenden Streitfall den Rest des von den Klägern mit der Anschlußrevision begehrten Betrages von 27 000 DM ausfüllt, läßt sich gegenwärtig mangels ausreichender Feststellungen nicht entscheiden und ist daher der tatrichterlichen Beurteilung zuzuführen. Bei ihr wird auch darauf zu achten sein, wie sich die Verhältnisse entwickelt haben würden, wenn die Beklagte das Grundstück nicht enteignet hätte. Hätten etwa die Kläger das Anwesen ohnehin in absehbarer Zeit räumen müssen, so könnte dies für die Höhe der Ausgleichszahlung von Bedeutung werden. Das Berufungsgericht wird der - übrigens auch bei einem Eingreifen

von § 41 Abs.4 HessAufbauG bedeutsam gewesen - Frage Beachtung zu schenken haben (§ 139 ZPO), ob und warum die Kläger die Zahlung der in Rede stehenden Summe zu Händen auch ihrer Miterbin beanspruchen dürfen.

4.) Nach den Ausführungen unter 1 - 3 erweist sich die Revision der Beklagten als unbegründet, während die Anschlußrevision der Kläger zu einer Zurückverweisung der Sache insoweit führt, als die Klage in Höhe des Unterschiedsbetrages von 27 000 DM und 23 883 DM = 3 117 DM sowie hinsichtlich der Zinsen aus diesem Betrag abgewiesen worden ist.

Was die Verzinsung des den Klägern bereits zugesprochenen Betrages von 28 883 DM angeht, so lassen beide Vorinstanzen die Verzinsung des Teilbetrages von 6 103 DM - das ist die Summe, die die Beklagte mit Rücksicht auf die seit dem Enteignungsbeschluß bis zur Schlußverhandlung vor dem Landgericht eingetretene Wertsteigerung des Enteignungsobjektes zu zahlen hat - mit dem Tag dieser Verhandlung (26. Januar 1961) beginnen. Der Betrag von 17 780 DM, um den die Beklagte die Entschädigung im Enteignungsbeschluß hätte höher festsetzen sollen, ist nach Ansicht des Landgerichts von der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an (21. Juli 1956), nach Meinung des Oberlandesgerichts ab 21. August 1958 (Tag der Klagerhebung) zu verzinsen. Dabei hat das Oberlandesgericht erwogen, das Hessische Aufbaugesetz enthalte keine Bestimmungen über die Verzinsung der Entschädigung; da die Entschädigung infolge der Anfechtung der Enteignung im Verwaltungsstreitverfahren keinesfalls bereits am 21. Juli 1956 fällig gewesen sei und ein Verzug der Beklagten nicht angenommen werden könne, kämen allein Verzugszinsen entsprechend § 291 BGB in Betracht.

Die Anschlußrevision der Kläger macht hierzu geltend, die Beklagte schulde Zinsen ab 21. Juli 1956 (§ 36 Abs.2 PrEntG), Prozeßzinsen würden unter dem Gesichtspunkt des § 291 BGB von der Erhebung der Klage ab geschuldet.

Die dadurch ausgelöste Überprüfung der Zinsfrage ergibt:

Das Hessische Aufbaugesetz bestimmte in Abs.3 von § 36, der die Ausführung eines Verteilungsplanes im Umlegungsverfahren regelte, lediglich, daß die Gemeinde des Umlegungsgebietes die von ihr an die Beteiligten geschuldeten Geldausgleichs- und Entschädigungsbeträge vom 15. Tage nach Rechtskraft des Verteilungsplanes an mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen habe. Das Berufungsgericht ist ohne Rechtsverstoß der Meinung von Maury (aaO § 42 Anm.4) nicht gefolgt, nach der § 36 Abs.3 einen allgemeinen Rechtsgedanken zum Ausdruck bringe, somit eine jede Entschädigungsschuld erst von dem genannten Tag an zu verzinsen sei.

Dem Berufungsgericht ist darin beizustimmen, daß die Kläger Zinsen nicht bereits ab 21. Juli 1956 beanspruchen können. Andererseits ist die Auffassung des Berufungsgerichts ebenso wie die von Maury vertretene Meinung den Klägern zu ungünstig. Bei der Frage nach dem Zinsbeginn hat vielmehr folgende Überlegung maßgebend zu sein:

Die Enteignungsentschädigung ist der Gegenwert für das enteignete Grundstück. Das Grundstück und sein Wert werden gewissermaßen ausgetauscht, Enteignung und Entschädigung haben dem Grundsatz nach Zug um Zug zu erfolgen. Deshalb ist der Entschädigungsbetrag im Regelfall von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Rechts-

verlust des Betroffenen eintritt, also bei Grundstücksenteignungen mit dem Übergang des Eigentums auf den Begünstigten, bei einer vorläufigen Besitzeinweisung, wenn diese - was hier nicht der Fall ist - schon vor dem Eigentumsübergang zu dem Verlust des Eigentümers an Besitz und Nutzung des Grundstücks führt, mit einer solchen Besitzeinweisung und als Ausgleich für die entzogene Nutzungsmöglichkeit.

Die Verzinsung der Entschädigungssumme bei einer Grundstücksenteignung hat daher nach allgemeinen Rechtsätzen des Enteignungsrechts (vgl.hierzu III ZR 40/61 vom 27. September 1962 = WM 1962, 1325) zu erfolgen, wenn dem Betroffenen das Grundstück zur Nutzung nicht mehr und die an die Stelle des Grundstücks tretenden Entschädigungssumme noch nicht zur Verfügung steht. Freilich ist es dem Gesetzgeber unbenommen, vorzuschreiben, daß die Verzinsung mit dem Verlust des Eigentums eintritt, auch wenn der Enteignete noch eine Zeitlang in Besitz und Nutzung des Grundstücks bleibt. Eine derartige gesetzliche Regelung ist dem Hessischen Aufbaugesetz nicht zu entnehmen.

Daraus ergibt sich, daß die Beklagte den Betrag von 17 780 DM zwar nicht im Anschluß an das Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs und den Eintritt der Rechtskraft dieser Entscheidung, wohl aber von dem späteren Auszug der Kläger an (12.Mai 1958) zu verzinsen hat.

Der Betrag von 6 103 DM kann erst von einem späteren Zeitpunkt an verzinslich sein. In der Regel ist hierfür der Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend, auf den für die Berechnung des zusätzlichen Entschädigungsbetrages abzustellen ist. Liegt aber zwischen dem Rechtsverlust des von der Enteignung Betroffenen und der Verhandlung ein unverhältnismäßig langer, Jahre

umfassender zeitlicher Abstand, so ist die zusätzliche Entschädigung für die einzelnen Zeitabschnitte zu ermitteln, in deren Höhe sie entsprechend der zwischenzeitlichen Entwicklung des Preisgefüges geschuldet wurde, und sind die Zinsen für den jeweils geschuldeten Betrag zu gewähren (III ZR 146/59 vom 30. November 1959 = NJW 1960, 532; III ZR 163/61 vom 4. Juni 1962). Ebenso kann es gerechtfertigt sein und erscheint im vorliegenden Fall angezeigt, die Verzinsung des zusätzlich geschuldeten Betrages mit einem innerhalb des gesamten Zeitraumes liegenden Zeitpunkt beginnen zu lassen (vgl. auch III ZR 207/60 vom 4. Juni 1962 = WM 1962, 919, 924). In Anwendung des § 287 ZPO setzt der Senat diesen Zeitpunkt auf den 1. Januar 1960 fest.

Ein früherer Zinsbeginn läßt sich, wie der Revision entgegenzuhalten ist, auch nicht aus einer entsprechenden Anwendung von § 291 BGB herleiten. Denn nach Abs. 1 Halbs. 2 dieser Bestimmung ist eine Geldschuld dann nicht von der Rechtshängigkeit an, sondern erst von der Fälligkeit der Schuld an zu verzinsen, wenn die Schuld erst nach Klagerhebung fällig wird.

Dementsprechend sind unter teilweiser Aufhebung des angefochtenen Urteils die Zinsdaten zugunsten der Kläger zu ändern, während gleichzeitig die Anschlußrevision insoweit zurückzuweisen ist, als die Kläger mit ihr einen noch früheren Beginn der Verzinsung von 23.885 DM durchsetzen wollen.

5.) Schließlich ist, weil es hierfür auf den endgültigen Ausgang der Sache ankommt, die Entscheidung über die Kosten sämtlicher Rechtszüge wie geschehen dem Tatrichter zu übertragen.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Dr. Reinhardt