

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

4422 089

Württembergisches Gesetz betreffend die Zwangsenteignung von Grundstücken und von Rechten an Grundstücken v. 20. Dezember 1888, RegBl 446, i.d.F. des 2. Änderungsgesetzes vom 23. September 1939, RegBl 124

Die Bestimmung des Württembergischen Zwangsenteignungsgesetzes, daß für die Enteignungsentschädigung der Wert im Zeitpunkt der "Verhandlung" über die Enteignungsentschädigung maßgebend sei, steht mit dem von der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz nicht im Widerspruch, für die Berechnung der Entschädigung sei ein Zeitpunkt maßgebend, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe liegt, und dies sei im Regelfall der Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsbescheides, wenn nach gescheiterter "Verhandlung" über die Entschädigungssumme alsbald die Entschädigungsfestsetzung durch die Verwaltungsbehörde und die Zustellung des Entschädigungsbescheides erfolgt.

GG Art. 14 A, Ca, Cb, Ea, Eb

a) Die Verschiebung des Berechnungszeitpunktes in Zeiten schwankender Preise ist nicht schon gerechtfertigt, wenn die Verwaltungsbehörde bei der Festsetzung der Entschädigungssumme zu einem gewissen Prozentsatz unter dem objektiv richtigen Wert geblieben ist, sondern der dem Prozentsatz zugrundeliegende konkrete Wert muß auch eine Höhe haben, die den Enteigneten bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nötigen mußte, den Rechtsweg zu beschreiten, um zu seinem Recht zu kommen (Ergänzung zu BGHZ 25, 225; 26, 273).

b) Dem Umstand, ein als Ackerland genutztes Grundstück in der Zukunft gärtnerisch nutzen zu wollen, ist nur ein subjektiver Charakter beizumessen, der die Qualität des Grundstücks unter Berücksichtigung seiner Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeit objektiv nicht beeinflussen kann.

BGH, Urt. v. 30. Mai 1963 - III ZR 230/61 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

Verkündet
am 30. Mai 1963
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

1. Caroline G. [REDACTED] geb. St. [REDACTED], Witwe des Gustav G. [REDACTED], S. [REDACTED]-Ob. [REDACTED], E. [REDACTED]-Gä. [REDACTED]-
Straße [REDACTED],
2. a) Hans G. [REDACTED], S. [REDACTED]-Ob. [REDACTED], E. [REDACTED]-Gä. [REDACTED]-
Straße [REDACTED],
b) Gretel G. [REDACTED], daselbst,
zu a) und b) als Erben des verstorbenen Gustav G. [REDACTED],
Kläger und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die B. [REDACTED] D. [REDACTED], vertreten durch das R. [REDACTED]
[REDACTED] N. [REDACTED]-W. [REDACTED] in S. [REDACTED],
Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 30. Mai 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt
für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom
18. Oktober 1961 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Von den den Klägern gehörenden nebeneinanderliegenden Parzellen Nr. 15.983 bis 15.985 auf Markung Es [REDACTED] Gewinn O [REDACTED] Br [REDACTED] in einer Größe von 1.221 qm wurden zum Ausbau der Bundesstraße [REDACTED] durch die Stadt Es [REDACTED] als Enteignungsbehörde zu Gunsten der beklagten B [REDACTED] mit der Enteignungsverfügung vom 12. Februar 1959, den Klägern zugestellt am 2. März 1959, Teilflächen mit zusammen 845 qm enteignet. Bereits am 24. Februar 1958 hatte die Enteignungsbehörde die vorzeitige Besitzeinweisung der beklagten B [REDACTED] [REDACTED] verfügt. Am 18. März 1958 erfolgte die im Württembergischen Zwangsenteignungsgesetz vorgesehene Verhandlung über die Feststellung der Entschädigungssumme, die jedoch ergebnislos verlief. Durch die wenige Tage später zugestellte Verfügung der Enteignungsbehörde vom 16. Mai 1958 wurde die Entschädigung auf 4,50 DM je qm zuzüglich 1 DM je qm wegen Beeinträchtigung des Gesamtbetriebes festgestellt. Die Auszahlung der Entschädigungssumme an die Kläger in Höhe von 4.647,50 DM (845 qm zu 5,50 DM je qm) erfolgte am 1. August 1958. Auch die Verhandlungen bezüglich des Nutzungsverlustes durch die vorzeitige Besitzeinweisung führten zu keiner Einigung. Mit Verfügungen vom 16. Mai 1958 und 8. September 1958 wurde anstelle einer Pauschalnutzungsentschädigung den Klägern für 11.748 Stück angepflanzter Stiefmütterchen eine Entschädigung von 15 Pf. je Pflanze zusammen also 1.762,20 DM gewährt. Der Antrag auf Zubilligung einer weiteren Entschädigung für Nachteile aus der vorläufigen Besitzeinweisung wurde durch Verfügung vom 24. Februar 1960 abgelehnt.

Mit ihrer Klage haben die Kläger eine weitere Entschädigung von 8 DM je qm, zusammen also 13,50 DM je qm für die Entziehung der Teilgrundstücke verlangt. Mit dem am 12. März 1960

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung 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

bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom gleichen Tage haben sie eine weitere Nutzungsentschädigung wegen der vorzeitigen Besitzeinweisung von 0,66 DM je qm begehrt.

Die Kläger haben hierzu vorgetragen: Bei den enteigneten Grundstücken habe es sich um Bauerwartungsland gehandelt, da im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ne[REDACTED]kanalisierung Anlandestellen mit Eisenbahnlinien, Lagerhäusern usw. hätten errichtet werden sollen. Für vergleichbare Grundstücke seien bis zu 16,-- DM je qm bezahlt worden und die Stadt Es[REDACTED] habe für Grundstücke in den L[REDACTED]äckern sogar bis zu 24,- DM qm bezahlt. Der Ertragswert der enteigneten Grundstücke, die nach Bodenbeschaffenheit und Klima für die gärtnerische Nutzung hervorragend geeignet gewesen seien, belaufe sich auf 16,50 DM/qm. Weiter sei zu berücksichtigen, daß die Grundstücke 2 bis 3 m tief kiesträftig seien, wobei allein für das Ausbeutungsrecht 8,-- DM/qm bezahlt zu werden pflege. Aus der geringen Höhe der in Es[REDACTED] genehmigten Verkaufspreise für landwirtschaftliche Grundstücke könne nicht der Schluß gezogen werden, daß es sich hierbei um den preisrechtlich zulässigen Höchstpreis gehandelt habe. In den Markungen S[REDACTED] und F[REDACTED] seien für Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke erheblich höhere Preise genehmigt worden. Da der Jahresertrag mit 0,66 DM je qm zu veranschlagen sei, stehe den Klägern wegen der vorläufigen Besitzeinweisung der beklagten B[REDACTED] für die enteigneten Teilflächen auch noch ein weiterer Betrag von 577,70 DM zu.

Die Kläger haben beantragt, den Entschädigungsfeststellungsbescheid dahin abzuändern, daß die beklagte B[REDACTED] an die Kläger eine Entschädigung von 11.407,50 DM mit 4 % Zinsen aus 6.760,-- DM zu zahlen habe, und die beklagte B[REDACTED] zur Zahlung von weiteren 557,70 DM zu verurteilen.

Die beklagte B [REDACTED] hat um Klagabweisung gebeten und hierzu vorgetragen: Die Stadt Es [REDACTED] wolle zwischen Es [REDACTED] und M [REDACTED] bzw. Br [REDACTED] einen Grü [REDACTED] erhalten, weshalb eine Bebauung der nicht im Bebauungsplan aufgenommenen Grundstücke mindestens in absehbarer Zeit nicht in Betracht komme. Für rein landwirtschaftliche Grundstücke sei der bezahlte Preis angemessen, was sich auch daraus ergebe, daß der überwiegende Teil der für den Ausbau der Bundesstraße [REDACTED] benötigten Grundstücke um denselben Preis durch Kaufverträge erworben worden sei. Bei den von den Klägern angeführten Grundstücken habe es sich um Bauerwartungsland gehandelt, das zum Vergleich nicht herangezogen werden könne. Für rein landwirtschaftliche Grundstücke auf der Markung Es [REDACTED] sei noch nie ein höherer Preis bezahlt worden als er den Klägern als Enteignungsentschädigung zugestanden worden sei. Da die Kläger für die Bepflanzung entschädigt worden seien, komme eine weitere Entschädigung wegen der vorläufigen Besitzeinweisung nicht in Betracht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht unter teilweiser Abänderung des landgerichtlichen Urteils die beklagte B [REDACTED] verurteilt, an die Kläger außer dem bezahlten Betrag von 4.647,50 DM eine weitere Entschädigung von 422,50 DM nebst Zinsen und eine weitere Entschädigung für entgangene Nutzung von 67,60 DM zu bezahlen. Die weitere Berufung hat es zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision bitten die Kläger, unter Abänderung des angefochtenen Urteils nach ihren Klageanträgen im ersten Rechtszuge im vollen Umfange zu erkennen. Die beklagte B [REDACTED] bittet, das Rechtsmittel der Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß gemäß § 19 Abs. 5 des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (BGBI I 903) das maßgebende Württembergische Zwangsenteignungsgesetz (ZwEG) vom 20. Dezember 1888 (RegBl 446) in der Fassung vom 23. September 1939 (RegBl 124) Anwendung findet, nach dessen Artikel 9 die Entschädigung den Wert des Grundstücks einschließlich der mitenteigneten Zubehörten und Früchte, sowie einen etwaigen weiteren Schaden zu umfassen hat. Dieser auch von der Revision nicht angegriffene Ausgangspunkt ist zutreffend. Da jedoch das hier infrage stehende Württembergische Zwangsenteignungsgesetz nur für den Bezirk des Oberlandesgerichts Stuttgart Geltung hat, handelt es sich insoweit um nicht revisible Rechtsnormen. ~~-----~~ Das Revisionsgericht kann aber nur im Rahmen des § 549 Abs. 1 ZPO Rechtsverletzungen nachprüfen. Eine solche Nachprüfung bezweckt offensichtlich nur die Revision. Sie führt zwar in der Einleitung ihrer Begründung auch die hier in Rede stehenden Vorschriften des Württembergischen Zwangsenteignungsgesetzes als verletzt an, aus den weiteren Ausführungen ergibt sich jedoch, daß sie nicht die landesgesetzlichen Vorschriften als verletzt rügt, sondern in ihrer Anwendung einen Verstoß gegen die allgemeinen Entschädigungsgrundsätze im Enteignungsrecht und damit eine Verletzung des Art. 14 Abs. 3 GG sehen zu können glaubt.

II.

1.) Hinsichtlich der Entschädigung für die Entziehung des Eigentums führt das Berufungsgericht aus, nach dem Württembergischen Zwangsenteignungsgesetz werde nicht der volle

Schaden nach Privatrecht ersetzt, sondern eine angemessene Entschädigung gewährt. Diese Entschädigung umfasse grundsätzlich den Substanzverlust (Art. 9, 1. Halbsatz ZWEG), der nach dem gemeinen Wert zu ersetzen sei.

Damit entspricht dieser Ausgangspunkt dem in Artikel 14, Abs. 3 GG verfassungsrechtlich festgelegten Grundsatz, daß der Enteignete durch gerechte Entschädigung einen sozialen Ausgleich für das Opfer erhalten soll, das er der Allgemeinheit bringt, indem er den in der Enteignung liegenden Einbruch in die Eigentumsgarantie aus Gründen des öffentlichen Wohles hinnehmen muß (BGH Urt. v. 12. Febr. 1962 III ZR 215/60 S. 7 u.v. 9. Nov. 1961 III ZR 144/60 S. 13). So geht auch die ständige Rechtsprechung des erkennenden Senats dahin, daß es Aufgabe der Enteignungsentschädigung ist, das dem Enteigneten auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße auszugleichen. Die Entschädigung muß dem Betroffenen einen wirklichen Wertausgleich verschaffen. Dieser muß in der Regel so beschaffen sein, daß mit seiner Hilfe eine Sache gleicher Art und Güte, ein gleichwertiges Objekt erlangt werden kann (BGHZ 11, 162; 26, 373, 374; 29, 217, 221). Auf die Ermöglichung der Beschaffung eines gleichwertigen Objektes wird abgestellt, um zum Ausdruck zu bringen, daß dem Enteigneten durch die Entschädigung das volle Äquivalent für das Genommene gegeben werden muß. Dabei wird nicht vorausgesetzt, daß der Enteignete sich im Einzelfall wirklich einen gleichwertigen Gegenstand wieder beschaffen kann oder will (BGH Urt. v. 9. Nov. 1962 III ZR 144/60 S. 13). Er soll aber den Wert des Genommenen erhalten (BGH Urt. v. 4.6.62 III ZR 54/61). Bei der Festsetzung der Entschädigung ist daher vom gemeinen Wert des enteigneten Gegenstandes auszugehen. Dieser ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den enteigneten Gegenstand zu erzielende Preis, also der Verkehrswert oder der objektive Tauschwert, den der Gegenstand für jedermann hat (BGHZ 31, 238, 241; vgl. § 141 Abs. 2 Bundesbaugesetz).

2.) Hinsichtlich der wertbildenden Faktoren, also hinsichtlich der hier interessierenden Qualität des enteigneten Geländes als reines Ackerland oder als wertvolleres Gelände stellt es das Berufungsgericht nach Art. 10 ZWEG auf den Zeitpunkt der nach dieser Bestimmung vorgeschriebenen "Verhandlung" über die Entschädigungssumme ab. Es führt hierzu aus: Dieser Zeitpunkt liege in der Regel kurz vor Zustellung des Entschädigungsbeschlusses und ermögliche im Zusammenhang mit Art. 9 2. Halbsatz ZWEG die angemessene Entschädigung des Betroffenen. Hier sei am 18. März 1958 mit den Beteiligten über die Feststellung der Entschädigung verhandelt worden. Durch die etwa am 20. Mai 1958 zugestellte Verfügung der Enteignungsbehörde vom 16. Mai 1958 sei der Entschädigungsbetrag auf 5,50 DM je qm festgestellt worden. Die Auszahlung der Entschädigung sei, wie beide Parteien übereinstimmend in der mündlichen Verhandlung erklärt hätten, am 1. August 1958 erfolgt. Für die Bemessung der Entschädigung seien daher die Verhältnisse am 18. März 1958 maßgebend.

Wenn das Berufungsgericht es für die Qualitätsbewertung nach Maßgabe des Art. 10 ZWEG auf den Zeitpunkt der "Verhandlung" über die Entschädigungssumme abstellt, so entspricht dies den Grundsätzen, die nach feststehender Rechtsprechung im Regelfalle für den maßgeblichen Zeitpunkt der Qualitätsbewertung gelten. Dieser Zeitpunkt läßt sich nur im Blick auf den Zweck der Entschädigung festlegen. Die Entschädigung soll, wie bereits ausgeführt, den Betroffenen in die Lage versetzen, sich ein gleichartiges Vermögensstück wieder zu beschaffen. Deshalb muß grundsätzlich für die Berechnung der Entschädigung ein Zeitpunkt maßgebend sein, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe liegt. Bei nicht bestehender gesetzlicher Regelung hat der erkennende Senat als maßgeblichen Zeitpunkt regelmäßig die Zustellung des Enteignungsbescheides oder des die Entschädigung festsetzenden Bescheides, falls Enteignungs- und Entschädigungsbescheid getrennt ergehen, angesehen, da im

allgemeinen die Auszahlung der Entschädigung alsbald nach der Festsetzung erfolgt und der Betroffene auch bei Nachprüfung dieser Entscheidung vielfach sofort über den Entschädigungsbetrag verfügen kann (BGHZ 12, 357, 374; 25, 225, 230). Liegen daher, wie es hier der Fall gewesen ist, die "Verhandlung" über die Entschädigungssumme und der die Entschädigung festsetzende Bescheid der Verwaltungsbehörden nebst seiner Zustellung nahe beieinander, dann handelt es sich um einen solchen Regelfall und der Revision ist nicht zu folgen, wenn sie meint, das Abstellen für die Wertbemessung auf den von Art. 10 ZWVG vorgeschriebenen Zeitpunkt der "Verhandlung" entspreche nicht einer "verfassungskonformen Auslegung" dieser Vorschrift.

3.) Die Revision rügt in diesem Zusammenhang weiter, das Berufungsgericht habe sich zu der Rechtsprechung des hier erkennenden Senates in Widerspruch gesetzt, daß in Zeiten schwankender Preise bei vorangegangener administrativer Entschädigungsfestsetzung der Satz von der Maßgeblichkeit des Zustellungstages eine Ausnahme erfordere.

Es trifft zu, daß nach der Rechtsprechung des erkennenden Senates als Bewertungsstichtag der Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung dann maßgebend sein kann, wenn die Verwaltung die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt hat (z.B. BGHZ 25, 225, 230; 26, 373, 374). Die Revision übersieht jedoch, daß diese Rechtsprechung nur den Bewertungsstichtag für die Preis- und Währungsverhältnisse, nicht aber für die wertbildenden Faktoren, also insbesondere nicht für die Grundstücksqualität (Ackerland, intensiv gärtnerisch genutztes Land) betrifft. Der Enteignete soll durch die Enteignungsentschädigung das Äquivalent, den Wert des Genommenen erhalten. Genommen ist ihm aber nur die Sache, wie sie sich im Augenblick der Fortnahme qualitätsmäßig darstellt. Das weitere

Schicksal der enteigneten Sache beeinflusst die Qualität des dem Enteigneten Genommenen nicht mehr. Hinsichtlich der wertbildenden Faktoren kann als Bewertungsstichtag daher immer nur der Zeitpunkt der Wegnahme in Frage kommen, also in der Regel der Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses und im Falle einer früheren Besitzeinweisung mit tatsächlicher Besitznahme dieser Zeitpunkt. Ist aber, wie im vorliegenden Falle, infolge früherer Besitzeinweisung die tatsächliche Besitznahme schon vor der "Verhandlung" über die Entschädigung erfolgt, so kann bei den steigenden Grundstückspreisen für den Kläger kein Nachteil daraus entstanden sein, daß als Bewertungsstichtag hinsichtlich der Grundstücksqualität entsprechend Art. 10 ZWEG der Zeitpunkt der "Verhandlung" über die Entschädigung zugrundegelegt worden ist.

Aus den gleichen Erwägungen kann aus dem Hinweis der Revision darauf, die Enteignungsentschädigung sei nach der Rechtsprechung so zu bemessen, daß der Enteignete sich im Augenblick der Auszahlung der Entschädigung nach Erlass des Urteils ein gleichwertiges Grundstück wieder beschaffen könne, nichts für den der Ermittlung der Qualität des Grundstücks maßgeblichen Zeitpunkt gewonnen werden. Diese Rechtsprechung ist, wie gesagt, nur für die Bewertung der Preis- und Währungsverhältnisse unter gewissen Voraussetzungen bedeutsam.

Die Revision will nun allerdings eine solche Voraussetzung darin sehen, daß das Berufungsgericht die von der Verwaltung festgesetzte Entschädigung in Höhe von 4.647,50 DM um 422,50 DM, also um nicht ganz 10 % erhöht habe.

Die Revision übersieht hierbei, daß nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats eine Abstellung auf den Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung nur dann in

in Frage kommt, wenn die Verwaltungsbehörde die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt hat. Hier ist die Entschädigungswertfestsetzung der Verwaltungsbehörde um etwas über 10 % von dem wirklichen durch das Berufungsgericht festgestellten Wert der Grundstücke abgewichen. Es trifft zwar zu, daß der erkennende Senat die Verschiebung des Berechnungszeitpunktes schon in Fällen für erforderlich gehalten hat, in denen die Differenz zwischen der administrativen Festsetzung und dem objektiv richtigen Wert des Grundstücks unter 10 % lag. Im Urteil vom 23. September 1957 (BGHZ 25, 225) zum Beispiel ist eine Differenz von 6 % als ausreichend angesehen worden, während andererseits in III ZR 207/60 vom 4. Juni 1962 Seite 34 eine Differenz von 3,6 % als unwesentlich erachtet worden ist. Zu beachten ist hierbei jedoch, daß es auf die Prozentzahl allein entscheidend nicht ankommen kann, sondern daß auch die konkreten Werte, die der Prozentzahl zugrunde liegen, mit in die Betrachtung hineinzuziehen sind. Der hier erforderlichen wirtschaftlichen Betrachtungsweise würde es nicht entsprechen, dann schon eine nicht unwesentlich zu niedrig liegende Festsetzung anzunehmen, wenn zwar ein gewisser Prozentsatz erreicht ist, die diesem Prozentsatz zugrundeliegenden ^{konkreten} Werte aber so gering sind, daß sie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht ins Gewicht fallen. Im Blick hierauf läßt es sich nicht sagen, daß bei einem objektiven Grundstückswert von 5.070,-- DM eine um 422,50 DM darunter liegende Schätzung, bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gesehen, die Klägerin nötigen mußte, den Rechtsweg zu beschreiten, um zu ihrem Recht zu kommen, mag auch der Differenzbetrag in Prozentzahlen ausgedrückt bei etwa 12 % gelegen haben.

Das Berufungsgericht hat sich mithin mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats auch insoweit nicht in Widerspruch gesetzt, als es dem Grundsatz, daß bei administrativ

zu niedrig festgesetzter Entschädigung für den Bewertungsstichtag der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung, jedenfalls soweit noch eine Nachzahlung in Frage steht, maßgebend sein kann, nicht Rechnung getragen hat.

4.) Entgegen der Ansicht der Revision ist das Berufungsgericht auch zutreffend davon ausgegangen, daß für die Preisbemessung die Preisstoppvorschriften anzuwenden sind, da die Enteignung noch vor Aufhebung der Preisstoppbestimmungen erfolgt ist (vgl. Kröner, die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 1961 S. 82 und die dort zitierte Rechtsprechung). Die Preisstoppvorschriften sind auch dann anzuwenden, wenn der für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung maßgebende Zeitpunkt kurz vor der Aufhebung der Preisstoppbestimmungen liegt (BGH, Urteil vom 3. Juni 1960 III ZR 80/59).

Wie noch zu erörtern sein wird, rügt die Revision im Ergebnis, daß das Berufungsgericht seiner Wertschätzung eine unrichtige Qualitätsbewertung der Grundstücke zu Grunde gelegt hat. Der Preisstopp ist aber für die Beurteilung der Qualität der Grundstücke ohne Bedeutung. Nach den Preisstoppbestimmungen sind zwar die Preise mit den Preisen zu vergleichen, die in dem Zeitpunkt gezahlt worden sind, auf den der Preisstopp abstellt. Zu vergleichen sind aber die Preise für qualitativ gleichwertige Güter. Die nach Einführung der Preisbindung in der Sache selbst liegenden, den Wert verändernden Umstände (also die außerhalb der Währung und des Preisgefüges liegenden Umstände) sind dagegen zu berücksichtigen.

III.

1.) Das Berufungsgericht hat sich für die Bemessung der Entschädigung - soweit die Entschädigung für Grund

und Boden, also für den Substanzverlust in Frage steht - der sogenannten Vergleichspreismethode bedient. Hierzu ist vorweg zu bemerken: Der Wert eines Grundstücks entzieht sich im allgemeinen der exakten Berechnung und kann daher, soweit es sich um die Ermittlung der Entschädigung handelt, in der Regel nur im Wege der Schätzung festgestellt werden. Die hiernach zu treffenden Entscheidungen und insbesondere auch die Vorfrage nach der Qualität des enteigneten Grundbesitzes liegen weitgehend auf tatsächlichem Gebiet und sind dem Tatrichter vorbehalten. Den Schwierigkeiten dieser Schätzung trägt die Vorschrift des § 287 ZPO Rechnung. Sie stellt den Tatrichter besonders frei und gewährt ihm einen großen Spielraum. Er hat über den Wert des Grundstücks unter Würdigung aller Umstände nach seiner freien Überzeugung zu entscheiden. Ob und inwieweit er sich hierbei der Mithilfe Sachverständiger bedient, obliegt seinem Ermessen. Hat er sich bei der Schätzung der Mithilfe eines Sachverständigen bedient, dann braucht er nicht zu den einzelnen Punkten des Gutachtens ausdrücklich Stellung zu nehmen und ist auch nicht genötigt, im Rahmen des § 287 ZPO jeden einzelnen Angriff der Parteien ausdrücklich zu bescheiden. Es genügt, wenn er dem Gutachten bei Hervorhebung der wesentlichen Angaben beitrifft und damit zum Ausdruck bringt, auf welchen tatsächlichen Grundlagen seine Schätzung beruht. Hat der Tatrichter aber in dieser Weise die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihrer Auswertung in den Urteilsgründen dargelegt, dann sind der Nachprüfung in der Revisionsinstanz enge Grenzen gezogen und das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Festsetzung der Entschädigung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche Tatsachen außer Acht gelassen oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63; 29, 217).

Im Rahmen dieser beschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung lassen sich Fehler des Berufungsgerichts bei seiner Wertermittlung nicht erkennen.

Das Gericht gelangt zur Festsetzung der "richtigen" Entschädigung im allgemeinen, indem es von konkreten wirtschaftlichen Tatsachen ausgeht, sich allgemein üblicher und anerkannter Berechnungsmethoden bedient, soweit erforderlich Sachverständige hört, die verschiedenen Ergebnisse miteinander vergleicht und am Ende daraus auf die angemessene Entschädigung schließt (BGHZ 26, 373, 375). In der Auswahl der Berechnungsmethode ist der Tatrichter frei (BGH Urt. v. 19. Juni 1958 III ZR 32/57).

Da bei stadtnahe gelegenen Grundstücken, wie es hier der Fall ist (die enteigneten Grundstücke liegen zwischen S [REDACTED] und Es [REDACTED]), erfahrungsgemäß der Verkehrswert den landwirtschaftlichen Nutzungswert überschreitet, lag es für das Berufungsgericht nahe, seine Wertermittlung nicht auf eine landwirtschaftliche Ertragswertberechnung abzustellen, sondern Vergleichspreise ähnlicher Objekte heranzuziehen. Bei der von ihm vorgenommenen Vergleichspreismethode hat sich das Berufungsgericht nicht eines Sachverständigen bedient, sondern seine Entscheidung aufgrund der festgestellten Tatsachen aus eigener Sachkunde und Lebenserfahrung getroffen. Hierzu war es berechtigt, denn Sachverständige sind lediglich Gehilfen des Richters, die er nach seinem Ermessen zur Gewinnung eigener Sachkunde zuzieht, soweit er es für nötig hält. Nicht selten ist der Tatrichter in der Lage, sich ohne fremde Hilfe über die für seine Entscheidung maßgebenden Anschauungen der beteiligten Verkehrskreise aufgrund seiner eigenen Sachkunde und Lebenserfahrung ein zuverlässiges Urteil zu bilden. Nun sind zwar häufig bei der

Wertermittlung eines Grundstücks die Sachkunde und Lebenserfahrung des Richters nicht ausreichend, um die zur Entscheidung stehenden Fragen ohne fremde Hilfe so zu beantworten, wie es erforderlich ist. Die Vergleichspreismethode jedoch bietet dann, wenn genügend tatsächliche Grundlagen vorliegen, nicht so große Schwierigkeiten, als daß man sagen könnte, hier reichten eigene Sachkunde und Lebenserfahrung des Tatrichters grundsätzlich nicht aus, um zu einer zuverlässigen Entscheidung zu kommen.

Genügend tatsächliche Grundlagen haben dem Berufungsgericht für seine Entscheidung zur Verfügung gestanden. Von den Parteien ist eine große Anzahl von Vergleichsgrundstücken benannt worden, die das Berufungsgericht in seine Betrachtungen hineingezogen hat. Um die benannten Vergleichsobjekte beurteilen zu können, hat das Berufungsgericht Auskünfte vom Landwirtschaftsamt Es ^{von der Preisbehörde der Stadt Es} , vom Bürgermeisteramt und Steueramt der Stadt Es und vom Liegenschaftsamt der Stadt S eingeholt, eine Reihe von Zeugen gehört und schließlich noch in den Generalbebauungsplan und Teilpläne der Stadt Es Einsicht genommen und sich die Pläne vom Leiter des Stadtplanungsamtes erläutern lassen. Das Berufungsgericht hat sich alsdann eingehend damit auseinandergesetzt, welche Grundstücke zu Vergleichszwecken herangezogen werden konnten, aus welchen Gründen sie zu einem Vergleich geeignet waren und aus welchen Gründen andere benannte Grundstücke nicht für einen Vergleich in Frage kamen. Auf Grund seiner eingehenden Erwägungen ist das Berufungsgericht alsdann zu der Überzeugung gekommen, daß der von der Entschädigungsbehörde festgesetzte Preis von 4,50 DM je qm die angemessene Entschädigung gewesen sei, die den zur entscheidenden Zeit genehmigten Preisen entsprochen habe.

2.) Diese Erwägungen des Berufungsgerichts werden von der Revision nicht angegriffen. Sie rügt jedoch, das Berufungsgericht habe es unter Verletzung von 286 ZPO (gemeint ist wohl § 287 ZPO) übergangen, daß der Ertragswert der enteigneten Grundstücke im Hinblick auf ihre gärtnerische Nutzung wesentlich über dem Ertragswert lediglich landwirtschaftlich genutzter Flächen gelegen habe. Von den Klägern sei hierzu behauptet und unter Beweis gestellt worden, daß der wirtschaftliche Reinertragswert der Parzellen bei wenigstens 0,66 DM je qm und Jahr gelegen habe, was nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen auf 25 Jahre kapitalisiert einen Betrag von 16,50 DM/qm bedeute. Von den Klägern sei sogar vorgetragen worden, daß wesentlich höhere Reinerträge möglich seien und vorkämen (Schriftsatz vom 9.3.1960 S. 2-4, Gutachten Steinle, Schriftsatz vom 2.5.1960 S. 4-6). Wenn gärtnerisch genutztes Land, so meint die Revision, nachhaltige Reinerträge dieser Größenordnung bringe, sei es unzulässig, das bei der Bewertung der Grundstücke außer Betracht zu lassen. Es entspreche vielmehr einer erprobten und von der Rechtsprechung gebilligten Regel, bei der Bemessung eines Grundstückswertes den Ertragswert entscheidend heranzuziehen. Jedenfalls sei es unzulässig, den Ertragswert außer Betracht zu lassen.

Hierzu ist folgendes zu sagen: Dieser Rüge der Revision käme dann eine Bedeutung zu, wenn die enteigneten Grundstücke von den Klägern am Bewertungsstichtag schon intensiv gärtnerisch genutzt worden wären und sich infolgedessen ihre Qualität über die vom Berufungsgericht herangezogenen Vergleichsgrundstücke hinausgehoben hätte. Dies wird aber von den Klägern selbst nicht behauptet. Sie stellen nicht in Abrede, daß die Qualität der ihnen enteigneten Grundstücke der Qualität der vergleichbaren Grundstücke entsprochen habe, meinen jedoch, daß der Klä-

ger Hans G. als Gärtner die Grundstücke mit der von ihnen behaupteten Ertragsfolge hätten nutzen können und nutzen wollen. Hierbei wird jedoch übersehen, daß eine solche Nutzungsmöglichkeit und ein solcher Nutzungswille die Grundstücke in ihrer Qualität noch nicht von den vergleichbaren Grundstücken unterscheidet. Auch diesen wohnen die gleichen Nutzungsmöglichkeiten inne. Die Sachlage ist hier eine wesentlich andere als in den Fällen, in denen ein noch landwirtschaftlich genutztes Grundstück Baulandcharakter in sich trägt. In diesen Fällen liegt die Qualitätserhöhung unabhängig von einem Willen zum Bauen in dem Grundstück selbst und erhöht dadurch seinen Verkehrswert. Sicherlich ist auch einem als Ackerland genutzten Grundstück, das die Möglichkeit intensiverer (gärtnerischer) Nutzung in sich trägt, in der Regel eine höhere Qualität beizumessen als einem für eine solche intensivere Nutzung ungeeigneten Grundstück, was sich im allgemeinen auch auf den Verkehrswert auswirken wird. Insoweit hat aber auch das Berufungsgericht diese höhere Qualität dadurch berücksichtigt, daß es den Verkehrswert der Nachbargrundstücke zum Vergleich herangezogen hat, die nach dem Vortrag der Kläger die gleichen günstigen Vorbedingungen für Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb wie das Grundstück der Kläger bieten. Darüberhinaus aber bleibt das Grundstück, solange die intensivere Nutzung nicht tatsächlich erfolgt, in seiner Qualität unverändert. Der Grundstücksverkehr wertet ein solches Grundstück nicht höher lediglich im Blick darauf, daß der Grundstückseigentümer in der Zukunft die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung verwirklichen will. Erst die Verwirklichung dieser Möglichkeit kann geeignet sein, eine weitere Qualitätshebung des Grundstücks und damit eine Preissteigerung im Grundstücksverkehr eintreten zu lassen.

Ist somit dem Umstand, daß die Kläger ihre Grundstücke in der Zukunft gärtnerisch nutzen wollten, nur ein subjektiver Charakter beizumessen, der die Qualität der Grundstücke

unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeit objektiv nicht beeinflussen konnte (vgl. BGHZ 30, 281), so könnte den Klägern möglicherweise neben der Enteignungsschädigung für den Verlust ihrer Grundstücke ein weiterer Anspruch unter dem Gesichtspunkt eines "Eingriffs in den Gewerbebetrieb" zustehen.

Ein behördlicher Akt kann nämlich auch dadurch in Eigentum im Sinne des Art. 14 GG eingreifen, daß durch ihn in einen Gewerbebetrieb eingegriffen wird und dieser zeitweilig oder dauernd stillgelegt oder beschränkt wird (BGHZ 23, 157 und 161 ff). Hierbei darf der Gewerbebetrieb aber nicht nur geplant sein, es muß vielmehr bereits eine Organisation, eine Einheit sachlicher und anderer Mittel geschaffen sein, die ein planmäßiges Wirtschaften ermöglicht. Es muß sich also auch hier um einen Eingriff in bereits vorhandene konkrete Werte handeln. Ein erst vorgesehener Gewerbebetrieb stellt einen solchen konkreten Wert nicht dar. Es genügt nicht, daß der Eingriff nur gewisse Aussichten, aus einem erst noch zu errichtenden Betrieb Vorteile zu ziehen, vernichtet. Andererseits ist es nicht notwendig, daß der Betrieb, in den eingegriffen wird, bereits im Gang befindlich ist. Es ist ausreichend, wenn er bereits so eingerichtet ist, daß er ohne den Eingriff unbeschränkt ausgeübt werden könnte (vgl. BGHZ 30, 338, 355 ff und die dort angegebene weitere Rechtsprechung).

Würdigt man den vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt unter diesen Gesichtspunkten, so kann jedoch von einem Eingriff in "konkrete Werte" der Kläger insoweit nicht gesprochen werden. Die Kläger tragen selbst nur vor, der Kläger Hans G. hätte als gelernter Gärtner die Grundstücke intensiv gärtnerisch ausnutzen können und ausnutzen wollen. Danach hatten die Kläger zwar eine

"Chance", ihre Grundstücke in dieser Weise auszunutzen, aber es konnte noch nicht von einem Gewerbebetrieb als solchem gesprochen werden, auch nicht in der Art, daß er bereits so eingerichtet war, daß er ohne den Eingriff unbeschränkt hätte ausgeübt werden können.

Die Revision kann sich in diesem Zusammenhang auch nicht darauf berufen, die Bestimmung des Art. 9 ZWEG, die außer der Verpflichtung zur Zahlung des Wertes des Grundstückes zuzüglich des Wertes von Zubehör und Früchten ausdrücklich auch den Ersatz etwaigen weiteren Schadens anordne, könne nur dahin verstanden werden, daß die Absicht des Gesetzes auf die Gewährung vollen Ersatzes gerichtet sei. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht dies durchaus beachtet, hat aber, ohne daß es in der Revisionsinstanz zu beanstanden wäre, die Entschädigung für einen solchen weiteren Schaden, der nicht den Substanzverlust betrifft, sondern mit diesem nur in unmittelbarem Zusammenhang steht, getrennt von der Entschädigung für den Substanzverlust behandelt.

Danach war die von den Klägern vorgetragene Möglichkeit, die Grundstücke in besonderer Art nutzen zu können und nutzen zu wollen, für die Wertermittlung des Substanzverlustes unerheblich, und es stellt im Ergebnis keinen Fehler dar, daß das Berufungsgericht über diesen Vortrag der Kläger hinweggegangen ist.

3.) Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 287 ZPO außer Acht gelassen, daß von den Klägern behauptet und unter Beweis gestellt worden sei, bei einer Kiesausbeute in einem Jahr habe von ihnen ein Preis von 8,-- DM je qm bei voller Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes erzielt werden können (Schriftsatz vom 16. Dezember 1959 S. 6 ff und vom 30. Mai 1961).

Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Vorbringen auseinandergesetzt und hierzu ausgeführt: Die behauptete Kiesträchtigkeit der enteigneten Grundstücke spiele in dem hier zu entscheidenden Fall für die Bemessung der Enteignungsentschädigung keine Rolle, weil die Kläger diese Erwerbchance nicht nur nicht ausgenutzt hätten, sondern gar nicht hätten ausnutzen können. Bei den klägerischen Grundstücken handelt es sich um drei schmale, langgezogene Parzellen mit zusammen 1.221 qm, von denen 845 qm enteignet worden seien. Diese Grundstücke hätten sich nur zusammen mit den unmittelbar benachbarten Grundstücken auf Kies ausbeuten lassen, eine Möglichkeit, die deshalb ausscheide, weil die unmittelbaren Nachbarn genauso wie die Kläger den für die Landwirtschaft sehr geeigneten Boden weiterhin in dieser Weise hätten nutzen wollen.

Auch diese Erwägungen lassen im Ergebnis einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Kiesträchtigkeit war, anders als die von den Klägern behauptete Möglichkeit einer intensiveren Nutzung ein Umstand, der den Grundstücken am Bewertungsstichtag bereits anhaftete, der mithin geeignet sein konnte, sie in ihrer Qualität über nur landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke hinauszuhoben. Eine solche Qualitätshebung setzte jedoch voraus, daß die Kiesausbeutung sich auch tatsächlich verwirklichen ließ, denn nur in diesem Falle wäre der Grundstücksverkehr gewillt gewesen, dem Kiesvorkommen in der Preisgestaltung entsprechend Rechnung zu tragen. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen schließen jedoch eine solche tatsächliche Verwirklichung der Kiesausbeute, jedenfalls in absehbarer Zeit aus, und rechtfertigen es daher, daß das Berufungsgericht der Kiesträchtigkeit der Grundstücke keine werterhöhende Bedeutung beigemessen hat.

Auch in diesem Zusammenhange könnte man daran denken, daß mit der Enteignung der kiesträchtigen Grundstücke zugleich auch in einen "Gewerbebetrieb" der Kläger eingegriffen worden sei. In diesem Falle gilt jedoch das Gleiche, was bereits oben zur Frage des Eingriffs in intensiv gärtnerisch genutztes Gelände ausgeführt worden ist. Das Vorbringen der Kläger, sie hätten ihre Grundstücke zur Kiesausbeute verpackten können, stellte, ganz abgesehen von den Feststellungen des Berufungsgerichts, daß eine Kiesausbeutemöglichkeit nicht in Frage stand, zwar eine Chance dar, ihren Grundbesitz in dieser Weise auszunutzen, aber es konnte noch nicht von einem Gewerbebetrieb als solchem gesprochen werden.

4.) Erfolglos bleibt schließlich die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die Behauptung der Kläger übergangen, das Restgrundstück sei für sie nahezu wertlos geworden, da es wegen seiner geringen Größe und der auf ihm lastenden Baubeschränkungen für gärtnerische Nutzung nicht mehr geeignet und dem Kläger Hans G., der von Beruf Gärtner sei, durch die Enteignung die Existenzgrundlage genommen sei.

Das Berufungsgericht hat diesem Vorbringen durchaus Rechnung getragen und wegen erswerter Nutzung der verbliebenen Restgrundstücke die von der Enteignungsbehörde insoweit gewährte Entschädigung von 1 DM auf 1,50 DM je qm hinaufgesetzt, wobei es sogar ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß diese Erhöhung deshalb angemessen sei, weil der Kläger Hans G. sich einer Ausbildung als Gärtner zugewandt habe und nun auf dem verbleibenden Teil der Grundstücke eine Gärtnerei nicht errichten könne (S. 3, 13 Ziffer 6 des Berufungsurteils).

IV.

Im übrigen läßt das angefochtene Urteil einen vom Revisionsgericht zu beachtenden Rechtsirrtum zu Lasten der Kläger nicht erkennen.

Danach erweist sich die Revision als unbegründet und ist mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Bundesrichter Dr. Hussla ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm

Gähtgens

Dr. Reinhardt