

5
/

g

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 15/65

URTEIL

Verkündet am

24. Januar 1966
Scheibl, Justiz-
obersekretär

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Enteignung des Grundstücks K [REDACTED]
straße [REDACTED] und K [REDACTED] hof, eingetragen im
Grundbuch von B [REDACTED], Bezirk A [REDACTED], Blatt [REDACTED]

Beteiligte:

1. Frau Minna Anna S [REDACTED], geb. F [REDACTED], B [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],
2. Weinhändler Helmut Hermann Gerhard S [REDACTED],
B [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],
zu 1. und 2. Eigentümer in Erbengemeinschaft,

Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

3. Stadtgemeinde B [REDACTED], vertreten durch den Senator für
das Bauwesen, Stadtplanungsamt,

Enteignungsbegünstigte, Antragsgegnerin im gericht-
lichen Verfahren und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4. der Senator für das Bauwesen der Freien Hansestadt
B [REDACTED] als Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der Bundesrichter Dr. Kreft, Gähtgens, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1. und 2. werden das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 9. Dezember 1964 teilweise aufgehoben und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Bremen vom 19. Juli 1963 teilweise abgeändert. Das landgerichtliche Urteil wird hinsichtlich der Entscheidung zur Hauptsache dahin neu gefaßt:

Der Beschluß des Senators für das Bauwesen als Enteignungsbehörde vom 7. Januar 1963 - Az. 630-02-29/39 - wird unter Aufrechterhaltung im Übrigen in Ziffer I., Ziffer V. Absatz 1 bis einschließlich Ziffer 1 und in Ziffer VII. abgeändert und wie folgt gefaßt:

1.) Zu Ziffer I.:

Die Enteignung des den Antragsgegnern (Beteiligten zu 1. und 2. dieses Rechtsstreits) gehörigen Grundstücks K[REDACTED]straße [REDACTED] und K[REDACTED]hof, eingetragen im Grundbuch von B[REDACTED], Bezirk A[REDACTED], Bl. [REDACTED], einschließlich des zugehörigen Gaststätteninventars laut Aufstellung im Gutachten des Sachverständigen D[REDACTED] vom 8. November 1962 - Bl. 160 der Enteignungsakte 630-02-29/39 - wird zugunsten der Antragstellerin (Beteiligte zu 3. dieses Rechtsstreits) ausgesprochen.

2.) Zu Ziffer V., Abs. 1 bis einschließlich Ziffer 1:

Die von der Antragstellerin (Beteiligte zu 3. dieses Rechtsstreits) zu zahlende Entschädigung wird auf insgesamt 277.556,50 DM (in Worten: Zweihundertsiebenundsiebzigtausendfünfhundertsechsfünzig 50/100 Deutsche Mark) festgesetzt. Diese Entschädigung ist in folgenden Teilbeträgen an folgende Berechtigte zu zahlen:

- 1.) 225.000 DM (abzüglich der vereinbarten Hypothekenzinsen, vgl. Ziffer 2.) an die Antragsgegner (Beteiligte zu 1. und 2. dieses Rechtsstreits).

3.) Zu Ziffer VII:

Die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde trägt die Antragstellerin (Beteiligte zu 3. dieses Rechtsstreits) einschließlich derjenigen Kosten, die den Antragsgegnern (Beteiligte zu 1. und 2. dieses Rechtsstreits) durch Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstanden sind, letztere in Höhe von 3 Gebühren nach einem Geschäftswert von 276.102,50 DM.

Im übrigen wird der Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Die weitergehenden Rechtsmittel der Beteiligten zu 1. und 2. sowie die Berufung der Beteiligten zu 3. werden zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1. und 2. tragen als Gesamtschuldner 3/4 der Kosten des ersten Rechtszuges, 9/10 der Kosten des zweiten Rechtszuges und 19/20 der Kosten des dritten Rechtszuges. Die Beteiligte zu 3. trägt 1/4 der Kosten des ersten Rechtszuges, 1/10 der Kosten des zweiten Rechtszuges und 1/20 der Kosten des dritten Rechtszuges.

Die Gerichtskosten des dritten Rechtszuges sind nur nach einem Streitwert von 327.000,-- DM zu erheben. Der Rest wird gemäß § 7 GKG niedergeschlagen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1. und 2. (im folgenden Eigentümer genannt) sind in Erbengemeinschaft Eigentümer des Grundstücks K[REDACTED]straße [REDACTED] und K[REDACTED]hof in der Größe von 112,3 qm. Das Grundstück ist mit einem dreistöckigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoß befindet sich die Gaststätte "P[REDACTED]", die seit Jahren von Pächtern betrieben worden ist.

Auf Grund des vom Senat und von der Bürgerschaft der Freien Hansestadt B[REDACTED] am 18. November 1958 und 17. Dezember 1958 beschlossenen Bebauungsplanes ist das Grundstück



teilweise als Straßengrund ausgewiesen. Die Stadtgemeinde B[REITENBURG] hat deshalb nach Scheitern von Ankaufsverhandlungen am 21. August 1961 die Enteignung beantragt und eine Entschädigung von 700 DM je qm = 78.610 DM für den Grund und Boden und von 85.000 DM für das Gebäude (zusammen 163.610 DM) geboten. Der Senator für das Bauwesen als Enteignungsbehörde hat durch Beschluß vom 7. Januar 1963 die Enteignung des Grundstücks ausgesprochen und die von der Stadtgemeinde Bremen zu zahlende Gesamtentschädigung auf 248.656,50 DM festgesetzt, wobei für Grund und Boden ein Wert von 90.000 DM (800 DM je qm) und für das Gebäude ein Wert von 134.005 DM zugrundegelegt worden sind. Nach dem Enteignungsbeschluß ist diese Entschädigung in folgenden Teilbeträgen an folgende Berechtigte auszuzahlen:

1. 196.100,-- DM (abzüglich der vereinbarten Hypothekenzinsen, vgl. Ziff. 2.) an die beiden Eigentümer
2. 35.000,-- DM (zuzüglich vereinbarter Zinsen) an die Staatl. Kreditanstalt O[BER-] [REITENBURG]
3. 16.102,50 DM an die Eigentümerin Frau S[CHMIDT] als Entschädigung für ein ihr an dem Erbteil des Eigentümers Helmut S[CHMIDT] zustehendes Nießbrauchrecht
4. 764,-- DM an Herrn Herbert U[LLMANN] (Pächter)
5. 690,-- DM an das Ehepaar D[IEHL] (Mieter).

Gegen den den Eigentümern am 7. Januar 1963 zugestellten Beschluß der Enteignungsbehörde haben diese mit am 5. Februar 1963 bei der Enteignungsbehörde eingegangenen anwaltschaftlichen Schriftsatz Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Die Eigentümer haben die Auffassung vertreten: Der Bodenwert sei nicht auf 800 DM je qm, sondern mindestens auf 1.500 DM je qm zu veranschlagen. Dies

ergebe sich aus der Heranziehung von Vergleichsgrundstücken. Auch müsse berücksichtigt werden, daß ihnen schon vor Jahren mehrere ernste Kaufangebote zu wesentlich günstigeren Preisen gemacht worden seien. Bei der Ertragswertberechnung seien Fehler unterlaufen. Schließlich müsse auch berücksichtigt werden, daß sie etwa 13 % Nebenkosten aufwenden müßten, wenn sie ein gleichwertiges anderes Grundstück erwerben wollten, weil üblicherweise in Bremen der Käufer diese Nebenkosten zu tragen habe. Die für das Gaststätteninventar ausgeworfene Entschädigung sei ebenfalls viel zu gering angesetzt worden.

Die Eigentümer haben beantragt, die Enteignung auf das Inventar der Gaststätte auszudehnen und den angefochtenen Enteignungsbeschluß dahin abzuändern, daß an die Eigentümer über den Betrag von 196.100 DM hinaus weitere 132.797,50 DM nebst Zinsen auszus zahlen seien.

Die Stadtgemeinde B[REITENBURG] hat aus der verspäteten Beantragung der Ausdehnung der Enteignung auf das Gaststätteninventar keine Rechte hergeleitet und keine Einwendungen gegen die Ausdehnung der Enteignung erhoben. Sie hat im übrigen beantragt, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen. Sie hat hierbei die Meinung vertreten, daß der Verkehrswert des enteigneten Grundstücks keinesfalls höher als mit 224.005 DM zu veranschlagen und jedenfalls der der Eigentümerin Frau S[CHNEIDER] zuerkannte Entschädigungsbetrag für das Nießbrauchsrecht von der Entschädigung für das Grundstück abzusetzen sei.

Der Senator für das Bauwesen als Enteignungsbehörde hat keine Anträge gestellt.

Das Landgericht (Kammer für Baulandsachen) hat den Enteignungsbeschluß vom 7. Januar 1963 unter Aufrecht-

erhaltung im übrigen in seinen Ziffern V. und VII. abgeändert und in Ziffer I. die Enteignung des Grundstücks zu Gunsten der Stadtgemeinde B[REDACTED] auf das zugehörige Gaststätteninventar ausgedehnt. Es hat die von der Stadtgemeinde B[REDACTED] zu zahlende Gesamtentschädigung auf 265.256,50 DM festgesetzt, wobei es von einem Grundstücks- wert von 228.000 DM, von einem Wert des von der Enteignungsbehörde nicht berücksichtigten Inventars von 6.500 DM, von einer Umzugskostenentschädigung von 1.200 DM und von Neuerwerbskosten von 12.000 DM ausgegangen ist und die Teilposten von 16.102,50 DM, 764 DM und 690 DM unberührt gelassen hat. Hinsichtlich des Postens von 16.102,50 DM (Nießbrauchentschädigung) hat es ausgesprochen, daß dieser Betrag von der Entschädigung für das Grundstück nicht abzusetzen sei. Hiernach ist es zu dem Ergebnis gekommen, daß von der Gesamtentschädigung an die Eigentümer 16.600 DM mehr als von der Enteignungs- behörde festgesetzt, nämlich 212.700 DM auszusahlen seien. Ferner hat das Landgericht die Ziffer VII. des Enteignungs- beschlusses, die bestimmt, daß die Kosten des Verfahrens einschließlich derjenigen Kosten, die den Eigentümern durch Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstanden seien, letztere in Höhe von 3 Gebühren nach einem Geschäftswert von 247.202,50 DM, die Stadtgemeinde B[REDACTED] zu tragen habe, dahin abgeändert, daß bei dieser Kostenentscheidung nicht von einem Geschäftswert in Höhe von 247.202,50 DM, sondern von einem Geschäftswert von 100.192,50 DM auszu- gehen sei. Hinsichtlich dieser Abänderung des Geschäfts- wertes war von keiner der Parteien ein ausdrücklicher Antrag gestellt worden.

Gegen das landgerichtliche Urteil haben die Stadt- gemeinde B[REDACTED] und die Eigentümer Berufungen eingelegt.

Die Stadtgemeinde B[REDACTED] hat mit ihrer Berufung die Herabsetzung der von ihr zu zahlenden Gesamtentschädigung um 12.000 DM (wegen des vom Landgericht zugesprochenen Ersatzes für Erwerbsnebenkosten) und eine entsprechende Minderung des Geschäftswertes für das Verfahren vor der Enteignungsbehörde begehrt. Sie hat demgemäß beantragt, daß anstelle einer Gesamtentschädigung von 265.256,50 DM eine solche von 253.256,50 DM festgesetzt werde und demgemäß an die Eigentümer ein Teilbetrag von 202.700 DM abzüglich der vereinbarten Hypothekenzinsen zu zahlen sei, und daß der Geschäftswert, nach dem die Auslagen und Gebühren der Prozeßbevollmächtigten der Eigentümer für das Verfahren vor der Enteignungsbehörde zu berechnen seien, anstelle des Betrages von 100.192,50 DM auf 88.192,50 DM festgesetzt werde.

Die Eigentümer haben demgegenüber beantragt, die Berufung der Stadtgemeinde zurückzuweisen. Nachdem die Eigentümer im Berufungsrechtszug zunächst von der Vorstellung ausgingen, daß die Gesamtentschädigung auf 381.454 DM festzusetzen sei, wovon ihnen 328.897,50 DM auszusahlen seien, haben sie alsdann die Berechnung der von ihnen begehrten Entschädigung umgestellt und nach ihrer nunmehr vertretenen Meinung sieben verschiedene Posten unterschieden, die berücksichtigt werden müßten:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Entschädigung für Grund und Boden
einschl. Gebäude | 410.000,-- DM |
| 2. Wert des Nießbrauchsrechts, das der
Eigentümerin Frau S[REDACTED] am Erbteil
des Eigentümers Helmut S[REDACTED] zu-
steht | 16.102,50 DM |
| 3. Goodwill des verpachteten Geschäfts
(Gaststätte P[REDACTED]) | 150.000,-- DM |
| 4. Entschädigung für Mietausfall | 23.265,-- DM |
| 5. Inventarentschädigung | 6.500,-- DM |

	Übertrag	605.867,50 DM
6. Umzugskosten		1.200,-- DM
7. individueller Schaden, d.h. Kosten für den Erwerb eines Ersatzobjektes als Existenz- grundlage		<u>21.000,-- DM</u>
		628.067,50 DM

Diese Summe haben die Eigentümer auf 600.000,-- DM abgerundet und davon die im Enteignungsbeschluß ausgeworfenen Beträge für die Hypothek der Staatl. Kreditanstalt O [REDACTED] (35.000 DM) und für die Eigentümerin Frau E [REDACTED] (16.102,50 DM) zusammen 51.102,50 DM abgesetzt und sind so zu einer Restforderung von 548.897,50 DM gekommen, was gegenüber der vom Landgericht zuerkannten Summe von 212.700 DM eine Erhöhung um 336.197,50 DM aufweist.

Die Eigentümer haben demgemäß mit ihrer Berufung beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils

1. die Ziffer V. 1. des Enteignungsbeschlusses wie folgt zu fassen:
548.897,50 DM (abzüglich der vereinbarten Hypothekenzinsen vgl. Ziffer 2) an die Antragsgegner (Beteiligte zu 1. und 2. dieses Rechtsstreits)
2. die Ziffer VII. des Enteignungsbeschlusses wie folgt zu fassen:
Die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde trägt die Antragstellerin (Stadtgemeinde B [REDACTED]) einschl. der Auslagen und Gebühren des Herrn Rechtsanwalts Dr. G [REDACTED] nach einem Geschäftswert von 446.390 DM.

Hilfsweise haben sie beantragt, für den Fall, daß der vom Landgericht zugesprochene Betrag von 12.000 DM (Neuerwerbskosten) keine fällige Entschädigungsforderung sei, der Stadtgemeinde aufzugeben, an die Eigentümer über die in Ziff. V. 1. festgesetzten Beträge hinaus diejenigen Kosten zu zahlen, die bei der Beschaffung eines Ersatzobjektes für Maklerprovision, Gerichts- und Notariatskosten sowie Beschaffung und Eintragung einer neuen Hypothek von 35.000 DM, ferner evtl. Grunderwerbssteuer, entstehen.

Das Berufungsgericht hat auf die Berufung der Eigentümer das landgerichtliche Urteil abgeändert und den Beschluß in Ziff. V. Abs. 1 (bis einschl. Ziff. 1) und in Ziffer VII. wie folgt gefaßt:

Ziffer V.

Die von der Antragstellerin (Beteiligte zu 3. dieses Rechtsstreits) zu zahlende Entschädigung wird auf insgesamt 268.556,50 DM festgesetzt. Diese Entschädigung ist in folgenden Teilbeträgen an folgende Berechtigte zu zahlen:

1. 216.000 DM (abzüglich der vereinbarten Hypothekenzinsen vgl. Ziff. 2) an die Antragsgegner (Beteiligte zu 1. und 2. dieses Rechtsstreits)

....

Ziffer VII.

Die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde trägt die Antragstellerin (Beteiligte zu 3. dieses Rechtsstreits) einschl. derjenigen Kosten, die den Antragsgegnern (Beteiligte zu 1. und 2. dieses Rechtsstreits) durch Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstanden sind, letztere in Höhe von 3 Gebühren nach einem Geschäftswert von 247.202,50 DM.

Die weitergehende Berufung der Eigentümer und die Berufung der Stadtgemeinde hat das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Eigentümer ihre in der Berufungsinstantz zuletzt gestellten Anträge weiter, soweit ihnen nicht in vollem Umfange entsprochen worden ist. Die Stadtgemeinde bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A. Entschädigung für den Rechtsverlust am Grundstück

1.) Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks bemißt, wobei maßgebend der Zeitpunkt ist, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet (§ 95 Abs. 1 BBauG). Zur Ermittlung des Verkehrswertes hat es sich in Anlehnung an das im Enteignungsverfahren erstattete Gutachten und das im gerichtlichen Verfahren eingeholte Ergänzungsgutachten des Gutachterausschusses der Stadtgemeinde B[] des Ertragswertverfahrens bedient, wie es in seinen Grundzügen in der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Verkehrswert-VO) vom 7. August 1961 (BGBl. I 1183) niedergelegt ist.

Das Vergleichswertverfahren, so erwägt das Berufungsgericht, komme wegen der Individualität des Gebäudes nicht in Betracht, und wegen der Bedeutung des Ertrages für die Bewertung des überwiegend durch Verpachtung und

Vermietung genutzten Gebäudes sei auch dem Ertragswertverfahren der Vorzug vor dem Sachwertverfahren zu geben.

Rechtsirrig ist demgegenüber die Ansicht der Revision: Durch die Anwendung des Ertragswertverfahrens sei § 3 Verkehrswert-VO verletzt. Denn nach dieser Vorschrift sei der Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Erst wenn dieses nicht ausreiche oder aus sonstigen Gründen nicht in Betracht komme, sei der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswert- oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Die Revision übersieht hierbei zunächst, daß die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nur für die Gutachterausschüsse in ihrer allgemeinen Gutachtertätigkeit verbindlich ist. Für die Gerichte ist nur maßgebend, daß der gesetzlich vorgeschriebene Verkehrswert (§ 95 BBauG) ermittelt wird. In der Auswahl der Ermittlungsmethode ist der Tatrichter frei (BGH Urt. vom 19. Juni 1958 - III ZR 32/57 -). Dies hat auch durch § 141 BBauG und die im Anschluß hieran erlassene Verkehrswertverordnung der Bundesregierung keine Änderung erfahren. Der Tatrichter ist nicht einmal verpflichtet, überhaupt ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen (Schütz-Frohberg, Komm. zum Bundesbaugesetz, 2. Aufl., § 143 Anm. 1). Im übrigen schreibt auch § 3 Abs. 2 Verkehrswert-VO die Verkehrswertermittlung durch Preisvergleich nur vor, soweit dies möglich ist. Bei einem derart individuell gestalteten Hausgrundstück, wie es hier vorliegt, wird es aber in der Regel kaum möglich sein, für einen Preisvergleich auch nur annähernd vergleichbare Hausgrundstücke zu finden. Es entspricht daher sogar den Vorschriften der Verkehrswertverordnung, wenn das Berufungsgericht sich bei seiner Verkehrswertermittlung des Ertragswertverfahrens bedient hat.

2.) Den Grund und Boden bewertet das Berufungsgericht, ~~anhand~~ im Wege des Preisvergleiches mit 1.000 DM je qm und kommt damit bei der Grundstücksgröße von 112,3 qm zu einem Bodenwert von 112.300 DM. Dabei stellt das Berufungsgericht ausdrücklich fest, daß es sich mit dieser Bewertung der Schätzung des Gutachterausschusses anschließe, die dieser am 26. Oktober 1962 bei vergleichbaren Grundstücken vorgenommen habe, und daß sich diese Preise seitdem nicht mehr verändert haben.

Die hierzu in der Revisionsbegründung erhobene Rüge, die Feststellung des Berufungsgericht, die Preislage habe sich seit Oktober 1962 nicht verändert, sei aktenwidrig erfolgt, da das Berufungsgericht im Tatbestand auch auf den vorgetragenen Akteninhalt Bezug nehme, die Eigentümer aber im Schriftsatz vom 26. September 1964 Seite 6 unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten auf eine Preissteigerung von etwa 35 % hingewiesen hätten, hat die Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat fallen gelassen.

3.) Fehl geht die Ansicht der Revision, das Berufungsgericht habe nicht die Rechtsprechung beachtet, nach der Nachteile, die durch eine Bauplanung für die Verwertung eines Grundstücks eintreten, als Minderung des Bodenwertes entschädigungspflichtig seien; hier habe sich aber die Bauplanung der Stadtgemeinde Bremen bereits als endgültige "Vorwirkung" der nunmehrigen völligen Entziehung des Eigentums ausgewirkt und eine Preisminderung des Bodenwertes mit sich gebracht, die auch zu entschädigen sei.

Ausgangspunkt dieser von der Revision herangezogenen Rechtsprechung ist die Auffassung von der sog. "Vorwirkung"

der Enteignung, nach der bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung in der Regel von der Grundstücksqualität auszugehen ist, die das Grundstück in dem Zeitpunkt aufwies, als es endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Diesen Zeitpunkt sieht die Rechtsprechung erst, aber auch schon in dem Augenblick als gegeben an, in dem ein verbindlicher Bebauungsplan die Zweckbestimmung des betroffenen Grundstücks regelt. In der Sache handelt es sich hierbei um die Herabklassifizierung, u.U. bis zur gänzlichen Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung. Die hierdurch eingetretene Wertminderung ist in Geld zu entschädigen, wie es nunmehr § 44 BauG auch ausdrücklich vorschreibt.

Die Revision übersieht, daß diese Rechtsprechung im vorliegenden Falle schon deshalb nicht zum Zuge kommen konnte, weil hier die Qualität des Grundstücks überhaupt nicht in Streit stand. Das Berufungsgericht hat das Grundstück als unbeschränkt bebaubar angesehen und dementsprechend auch seinen Preisvergleich vorgenommen. Auswirkungen, die die Bauplanung der Stadtgemeinde Bremen möglicherweise auf die Preisgestaltung des hier in Rede stehenden Grundstücks im Grundstücksverkehr gehabt haben könnte, sind damit jedenfalls nicht zu Lasten der Eigentümer in Erscheinung getreten.

Es läßt sich daher nicht feststellen, daß das Berufungsgericht bei seiner Bewertung von Grund und Boden wesentliche Tatsachen im Sinne des § 287 ZPO außer acht gelassen hat.

4.) Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes geht das Berufungsgericht von dem unstreitigen jährlichen Rohertrag von 21.240,— DM aus und zieht hiervon, da der Rohertrag nur die Einkünfte aus dem Grundstück nebst

Gebäude als dessen Bestandteil umfassen soll, den Anteil von der Gaststättenpacht ab, der sich auf das Gaststätteninventar bezieht, das nicht Bestandteil des Grundstücks ist. Es handelt sich hierbei um einen auch nicht mehr streitigen Betrag von 714,63 DM, so daß das Berufungsgericht auf einen jährlichen Rohertrag von 20.525,37 DM kommt.

Entgegen der Ansicht der Eigentümer rechnet das Berufungsgericht zum Rohertrag nicht die Einnahmen von jährlich 2.200,-- DM hinzu, die durch Vermietung einer Reklamefläche an der Seitenwand des Hauses erzielt worden sind, mit der Erwägung: Diese Seitendwand sei nur deshalb für Reklamezwecke nutzbar geworden, weil das unmittelbar daneben angrenzende Gebäude (Turnhalle) durch Kriegseinwirkung zerstört und nur mit Rücksicht auf den neuen Bebauungsplan nicht wieder aufgebaut worden sei. Insofern sei, so sagt das Berufungsgericht, diese Einnahme nicht als nachhaltig erzielbar anzusehen.

Erfolglos rügt die Revision demgegenüber: Da das Berufungsgericht feststelle, daß die Verwendbarkeit der Fläche für Reklamezwecke durch Kriegszerstörung entstanden sei, beruhe sie nicht auf der Neuplanung. Das Berufungsgericht habe auch nicht darlegen können, daß ohne die Enteignung die Verwendbarkeit der Seitenwand als Reklamefläche in Fortfall gekommen wäre.

Die Revision verkennt hierbei die vom Berufungsgericht tatsächlich getroffene Feststellung, die dahin geht, die Seitenfläche sei nur deshalb für Reklamezwecke nutzbar geworden, weil das unmittelbar daneben angrenzende Gebäude (Turnhalle) durch Kriegseinwirkung zerstört und nur mit Rücksicht auf den neuen Bebauungsplan nicht wieder aufgebaut

worden sei. Aus dieser Feststellung folgt das Berufungsgericht, daß es sich um eine Werterhöhung gehandelt habe, die infolge des Bebauungsplanes und der nach ihm bevorstehenden Enteignungen eingetreten sei. Nach der ausdrücklichen Vorschrift des § 95 Abs. 2 Ziff. 1 BBauG, die auch das Berufungsgericht anführt, haben solche Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, bei der Festsetzung der Entschädigung jedoch unberücksichtigt zu bleiben. Mit Recht hat daher das Berufungsgericht den Erlös aus der Vermietung der Seitenwand zu Reklamezwecken nicht dem Rohertrag zugeordnet, wobei es ohne Bedeutung bleibt, ob es sich hierbei um eine nachhaltig erzielbare Einnahme gehandelt hat oder nicht, oder daß, wie die Revision meint, ohne die hier vorliegende Enteignung die Verwendbarkeit der Seitenwand als Reklamefläche nicht in Fortfall gekommen wäre.

5.) Die vom Rohertrag abzusetzenden Bewirtschaftungskosten bewertet das Berufungsgericht mit 4.617,42 DM und kommt damit zu einem Reinertrag von 15.907,95 DM. Den Posten für das Mietausfallwagnis hat es hierbei in Höhe von 3 % des Rohertrages angenommen mit der Erwägung: Bei dem Ansatz des Mietausfallwagnisses komme es nicht auf die Verhältnisse im Einzelfall an, sondern allein darauf, wie dieser Wert auf dem Grundstücksmarkt gebildet werde. Es handle sich hierbei um einen allgemeinen Unkostenfaktor für die Preisbildung. Für ihn seien 3 % des Rohertrages angemessen. Zwar bleibe dieser Prozentsatz unter dem vom Gutachterausschuß angenommenen Satz (4 %) und liege über dem von den Eigentümern vorgeschlagenen Satz (2 %). Da es sich aber um ein gemischt genutztes Grundstück handle, bei dem das Risiko einer Ertragsminderung nur zu etwa 3 : 2 (21.240,-- DM zu

14.000,-- DM) auf die Einnahmen aus der verpachteten Gaststätte entfalle, sei es erforderlich, einen zwischen den Sätzen für gewerbliche und mietweise Nutzung liegenden Satz zugrunde zu legen. Daß das mit dem Ertrag aus der Gaststätte verbundene Wagnis zum mindesten bei den beiden letzten Pächtern P [REDACTED] und U [REDACTED] auch wirksam geworden sei, zeige sich u.a. daran, daß Prigge wegen Nichtzahlung der Pacht auf Räumung habe verklagt und zum Offenbarungseid habe geladen werden müssen und U [REDACTED] nach seiner Erklärung vom 26. November 1962 vor der Enteignungsbehörde bis zu diesem Zeitpunkt keinen Gewinn habe erzielen können.

Diese Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen und werden von der Revision erfolglos angegriffen.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe bei seiner Anführung der Verhältnisse der beiden letzten Pächter nicht beachtet, daß das Mietausfallwagnis hier auf die Bauplanung zurückgegangen sei, da beim Drohen eines Enteignungsverfahrens und während dessen Laufs ein tüchtiger Gastronom sich nicht bereit finden werde, seine volle Kraft einzusetzen und vielleicht jahrelang nutzlose Aufbauarbeit zu leisten.

Die Revision übersieht hierbei, daß es der Heranziehung des Umstandes, in vorliegendem Fall sei das Mietausfallwagnis sogar zur Auswirkung gekommen, gar nicht bedurft hätte, weil das Mietausfallwagnis nicht danach anzusetzen ist, ob im Einzelfall ein Mietausfall eingetreten ist, sondern ob der Grundstücksverkehr bei derartigen Objekten ein solches Wagnis zu berücksichtigen pflegt; daß dies hier der Fall sei, hat das Berufungsgericht tatsächlich festgestellt. Damit sind aber die von der Revision beanstandeten Ausführungen des Berufungsgerichts überflüssig und es bleibt ohne Bedeutung, wenn hierbei die tatsächlichen Verhältnisse nicht richtig beurteilt sein sollten.

6.) Den in Höhe von 15.907,95 DM ermittelten Reinertrag mindert das Berufungsgericht alsdann um den Verzinsungsbetrag des mit 112.300,-- DM ermittelten Bodenwertes und kommt hierbei unter Annahme eines Sollzinssatzes von 5,5 % (= 6.176,50 DM) zu einem für die Ermittlung des Gebäudewertes zu kapitalisierenden Betrag von 9.731,45 DM (§ 8 Abs. 2 VerkehrswertVO).

Die Revision wendet sich insoweit nur gegen den vom Berufungsgericht angenommenen Sollzinssatz von 5,5 %. Sie meint: Dieser Zinssatz lasse die heutige Lage außer acht. Angesichts der seit Jahrzehnten zu beobachtenden Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sei der Zinssatz nicht mehr der entscheidende Faktor bei demjenigen, der Geld anlege. Die Mieten seien in der Nachkriegszeit höchstens auf das Zweifache, die Grundstücke dagegen auf eine Indexzahl von 410, der Bauindex auf 516 gestiegen. Wer Aktien kaufe, denke nicht nur an die Dividende, die oft minimal sei, sondern hoffe auf die Kurssteigerung. Wer ein Haus baue, denke nicht nur an die gegenwärtigen Mieterträge, sondern an die Wertsteigerung des investierten Kapitals und evtl. an die künftige Rendite. Infolgedessen gebe der Faktor 5,5 % nicht den heutigen Wert eines Gebäudegrundstücks richtig wieder, sondern müsse wesentlich niedriger gehalten werden, damit der volle Wert des Grundstücks ermittelt werden könne.

Hiermit kann die Revision keinen Erfolg haben.

Zur Annahme des Sollzinssatzes von 5,5 % führen das Berufungsgericht folgende Erwägungen: Der Gutachterausschuß und das Landgericht hielten wegen der günstigen Ertragslage des Grundstücks einen Zinssatz von 6 %, die Eigentümer einen solchen von 5 % für angemessen. Da für

die Ermittlung des Sollzinssatzes nach § 8 Abs. 3 Satz 3 VerkehrswertVO auf die Art der baulichen Anlagen und auf die Lage auf dem Grundstücksmarkt abzustellen sei, müsse der Sollzinssatz der "üblichen Kapitalverzinsung für die jeweilige Grundstücksart entsprechen". Damit sei eine weithin generalisierende Betrachtungsweise am Platze, die eine Berücksichtigung der besonderen individuellen Verhältnisse ausschließe. Andernfalls würde bei einer Heraufsetzung des Sollzinssatzes gegenüber der üblichen Verzinsung wegen der besonders günstigen Ertragslage eines Gebäudes der Ertragswert zu gering angesetzt werden; denn es sei davon auszugehen, daß ein Kaufinteressent so viel Kapital für den Erwerb des Grundstücks aufzuwenden bereit sei, wie es die übliche Verzinsung erwarten lasse. Der Gutachterausschuß habe, wie mit den Parteien in der mündlichen Verhandlung erörtert worden sei, im Rechtsstreit K. ./. B. (3 U 121/62), in dem die Parteien von den Prozeßbevollmächtigten dieses Rechtsstreits vertreten worden seien, ein eingehendes Gutachten über die Ertragslage städtischer, überwiegend gewerblich genutzter Grundstücke erstattet, auf das er auch in seinem Gutachten vom 12. Juni 1963 Bezug genommen habe. Er habe für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke der Innenstadt einen Ertrag des investierten Kapitals von 5,5 % errechnet. Da im Rahmen des § 8 VerkehrswertVO auf die Sollzinsen, d.h. auf den "effektiven Gewinn des Eigentümers aus dem Objekt" abzustellen sei und "der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ebenso wie der Verzinsungsbetrag des Gebäudewertes am Wertermittlungstichtag der Verzinsung des investierten Kapitals" diene, sei der Zinssatz entsprechend den Feststellungen des Gutachterausschusses auf 5,5 % festzusetzen. Dieser Satz

entsproche der üblichen Kapitalverzinsung weitgehend gewerblich genutzter Grundstücke der Innenstadt. Angesichts der überwiegend gewerblichen Nutzung des Grundstücks der Eigentümer könne dieser Zinssatz nicht, wie die Eigentümer meinen, unterschritten werden. Anders als bei der Ermittlung der Bausperrenentschädigung, bei der nicht auf die Ertragslage eines baulich genutzten Grundstücks, sondern auf die Bodenrente eines unbebauten Grundstücks abzustellen sei, könne hier auch der Erbbauzinssatz nicht als Maßstab herangezogen werden.

Diese sich auf tatsächlichem Gebiet bewegende Würdigung läßt in der Revisionsinstanz zu beachtende Rechtsfehler nicht erkennen. Für das Berufungsgericht bestand auch keine Veranlassung, die von der Revision erwähnten, lediglich Spekulationscharakter tragenden Umstände bei seiner generalisierenden Betrachtungsweise mit in Rechnung zu stellen.

7.) Den endgültigen Gebäudeertragswert errechnet das Berufungsgericht schließlich dadurch, daß es entsprechend § 8 Abs. 3 VerkehrswertVO den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrag (9.731,45 DM) mit dem sich aus Anlage 1 dieser Verordnung ergebenden Vervielfältiger kapitalisiert, wobei es von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren und dem Sollzinssatz in Höhe von 5,5 % ausgeht, was, wie auch von dem Berufungsgericht angenommen, den Vervielfältigungsfaktor 14,3 ergibt. Bei seiner Berechnung ist dem Berufungsgericht jedoch ein Fehler dahin unterlaufen, daß es den geminderten Reinertrag in Höhe von 9.731,45 DM nicht mit dem Vervielfältiger 14,3, sondern offensichtlich irrtümlich mit dem vom Gutachterausschuß dessen Berechnung zugrundegelegten Vervielfältiger 13,4, der

dem vom Gutachterausschuß angenommenen Sollzinssatz von 6,0 % entspricht, multipliziert und auf diese Weise zu einem Gebäudeertragswert von 130.801,43 DM, (richtig 130.401,43 DM), aufgerundet auf 131.000,-- DM kommt. Dieser Irrtum führt das Berufungsgericht zu einem etwa um 9.000,-- DM tiefer liegenden Gebäudeertragswert. Denn bei Anwendung des richtigen Vervielfältigers ergibt sich der Betrag von $9.731,45 \times 14,3 = 139.159,74$ DM, aufgerundet = 140.000,-- DM.

Den so nach dem Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswert, der den Bodenwert (112.300,-- DM) und den Gebäudeertragswert (131.000,-- DM, richtig 140.000,-- DM) umfaßt (§ 7 Abs. 2 VerkehrswertVO), setzt das Berufungsgericht auf 243.300,-- DM fest. Bei Berichtigung der irrtümlich erfolgten Berechnung ist er jedoch um 9.000,-- DM auf 252.300,-- DM zu erhöhen.

8.) Soweit sich die Eigentümer im Hinblick auf einen höher festzusetzenden Verkehrswert auf ihnen in der Vergangenheit gemachte Kaufangebote berufen haben, hält das Berufungsgericht eine höhere Festsetzung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung dieser Angebote nicht für gerechtfertigt.

a) Das an die B [REDACTED] H [REDACTED] GmbH auf deren Anregung abgegebene notarielle Kaufangebot der Eigentümer aus dem Jahre 1961 in der Preishöhe von 325.000,-- DM hält das Berufungsgericht nicht für ein solches, das die Wertverhältnisse am allgemeinen Grundstücksmarkt habe widerspiegeln können. Seine Erwägungen hierzu gehen im wesentlichen dahin: Die beiden Geschäftsführer der B [REDACTED] H [REDACTED] GmbH hätten den Angebotspreis zunächst nur deshalb gebilligt, weil dieses Grundstück wegen des Großbauvorhabens am

Herdentor als Ersatzgrundstück vorgesehen gewesen sei, um den Ankauf von Grundstücken im Herdentorgebiet zu erleichtern. Nur im Zusammenhang mit dem Gesamtaufbau im Herdentorgebiet hätten die beiden Geschäftsführer gemeint, den hohen Preis vertreten zu können, wenn gewissermaßen ein Gesamtsaldo gezogen würde.

Zwar ist der Revision zuzugeben, daß ernsthaften Kaufangeboten bei einem Preisvergleich nicht jede Bedeutung abgesprochen werden kann. Aber auch einem solchen Kaufangebot muß ein "nachhaltig" erzielbarer Preis zugrundeliegen. Denn wie der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen hat (vgl. insbesondere BGHZ 39, 198, 204), haben Kaufpreise - und das gleiche gilt für Kaufangebote -, die aus persönlichen Gründen oder wegen ungewöhnlicher Umstände besonders hoch oder besonders niedrig liegen, außer Betracht zu bleiben. Es ist nur die Preisbildung des "gesunden Grundstücksverkehrs und unter gewöhnlichen Umständen" zu berücksichtigen. Es liegt daher durchaus im Rahmen dieser Rechtsprechung, wenn das Berufungsgericht diesem Kaufangebot im Hinblick auf die ungewöhnlichen Umstände, unter denen es abgegeben worden ist, für die Preisbildung keine Bedeutung beigemessen hat.

b) Hinsichtlich der Kaufangebote der Makler B (1954: 230.000,-- DM) und S (1954: 250.000,-- DM) stellt das Berufungsgericht fest, daß ihnen keine exakte Prüfung der Ertragslage des Grundstücks zugrundeliegen habe, sondern daß sie sich einerseits auf die Vorstellungen der Eigentümer über die Höhe der Kosten für den Erwerb eines anderen Objekts und andererseits nur auf überschlägige Überlegungen der Makler gestützt hätten, wobei der Makler B das Angebot von 230.000,-- DM für sehr günstig, d.h.

den Verkehrswert übersteigend gehalten habe, und auch der Makler S. [REDACTED] der Ansicht gewesen sei, die Eigentümer seien mit einem Preis von 250.000,-- DM gut bedient.

Es läßt daher, entgegen der Ansicht der Revision, keinen Rechtsfehler erkennen, daß das Berufungsgericht die Preise dieser Kaufangebote nicht als solche angesehen hat, die nach entsprechender Umrechnung auf den Stand der heutigen Preise dazu hätten dienen können, die Richtigkeit der von ihm vorgenommenen Ertragswertberechnung in Zweifel zu ziehen oder gar zu widerlegen.

Die Eigentümer und mit ihnen auch die Revision widersprechen sich selbst, wenn sie einerseits aus den Kaufangeboten aus dem Jahre 1954 auf einen heutigen Grundstückswert von 557.000,-- DM oder gar 735.000,-- DM schliessen, andererseits aber eine Ermittlung für 1964 nach der Sachwertmethode aufmachen, die nur zu einem Wert von 361.400,-- DM führt, wobei als Gebäudewert 136.800,-- DM und als Bodenwert 224.600,-- DM ausgewiesen sind. Selbst wenn man also der von den Eigentümern selbst aufgemachten Sachwertberechnung folgen würde und dem Gebäudewert von 136.800,-- DM den durch Preisvergleich richtig ermittelten Bodenwert von 112.300,-- DM hinzurechnete (§ 14 Abs. 2 VerkehrswertVO), so käme man für 1964 zu einem Verkehrswert von 251.100,-- DM, also einem Wert, der noch unter dem nach dem Ertragswertverfahren (richtig) ermittelten Verkehrswert von 252.300,-- DM läge. Dies zeigt, daß die von den Eigentümern selbst vorgenommene Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren der Wertermittlung des Berufungsgerichts nach dem Ertragswertverfahren nicht widerspricht, sondern sie sogar bestätigt, wenn man bei der von den Eigentümern vorgenommenen Sachwertermittlung vom richtigen Bodenwert ausgeht.

9.) Erfolglos bleiben auch die weiteren Rügen der Revision, die sich dagegen wenden, daß das Berufungsgericht bei seiner Wertermittlung auf den derzeitigen Zustand des Grundstücks abgestellt hat und hierbei von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren ausgegangen ist.

a) Ina Leere gehen zunächst die Rügen der Revision, mit denen ausgeführt wird: Die Eigentümer hätten Umstände aufgezeigt, die die Eignung des Gutachters K[REDACTED] als Sachverständigen in Zweifel zögen. Sie hätten im Schriftsatz vom 16. September 1964 Seite 8 bis 11 den Sachverständigen K[REDACTED] für von ihm gemachte Äußerungen als Zeugen benannt, die dessen mangelnde Unvoreingenommenheit ergäben. Auch habe der Sachverständige bei der Besichtigung des Grundstücks unzulässigerweise ein Tonbandgerät aufgestellt und dies trotz Widerspruchs des Eigentümers Helmut S[REDACTED] nicht abgestellt, wodurch dieser in der Wahrnehmung seiner Rechte und Entfaltung seiner Persönlichkeit beeinträchtigt worden sei. Schließlich hätten die Eigentümer auf eine Reihe von einzelnen Mängeln des Gutachtens K[REDACTED] hingewiesen. Diese vorgebrachten Mängel würden um so schwerer wiegen, als den gutachtlichen Ausführungen des Sachverständigen sachlich nachprüfbare Gründe weitgehend fehlten. Das Berufungsgericht hätte deshalb einen anderen Sachverständigen darüber hören müssen, ob ein wertverbessernder Umbau im Gebäude jederzeit möglich gewesen sei und mit relativ geringen Mitteln hätte durchgeführt werden können.

Soweit dieses Vorbringen der Revision etwa auf einen vorhanden gewesenen Ablehnungsgrund hinsichtlich des Sachverständigen hinzielen will, scheitert es bereits

an der Vorschrift des § 406 ZPO. Aber hierauf und auf die Frage, ob das Gutachten K[REDACTED] dem Gericht für seine Entscheidung sachlich nachprüfbare Unterlagen lieferte, denen es sich anschließen konnte, kommt es nicht einmal an. Denn wie sich aus den Gründen des Berufungsurteils ergibt, ist das Berufungsgericht nicht dem Gutachten K[REDACTED] gefolgt, der nur eine noch 30-jährige Restnutzungsdauer des immerhin schon 124 Jahre alten Gebäudes angenommen hat, sondern es hat seine Entscheidung auf Grund eigener Augenscheinseinnahme des Gebäudes und in Anlehnung an das Gutachten des Gutachterausschusses der Stadtgemeinde B[REDACTED] vom 12. Juni 1963 getroffen. Dies zeigen seine hierzu angestellten Erwägungen, die dahingehen:

Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer sei nicht allein die technische, sondern die wirtschaftliche Lebensdauer ins Auge zu fassen. Dabei hänge die wirtschaftliche Lebensdauer im Sinne des hier durchzuführenden Ertragswertverfahrens nur bedingt von der technischen Lebensdauer ab. Erheblich habe der Umstand ins Gewicht fallen müssen, daß die Gaststätte wie auch die anderen Räume im Hause der Eigentümer modernen Erfordernissen nicht mehr entsprächen. Davon habe sich das Gericht bei der Augenscheinseinnahme vom 21. Oktober 1964 selbst überzeugt. Daß das Gebäude insgesamt veraltet sei, zeigten insbesondere Grundrißgestaltung, die dadurch bedingte Raumaufteilung, die Etagenhöhen und die steilen Treppen. Ferner lasse sich die veraltete sanitäre Installation nicht übersehen, die vielleicht den gehobenen Ansprüchen der Zeit vor dem ersten Weltkriege entsprochen haben möge, wie der von den Eigentümern herangezogene Architekt M[REDACTED] - V[REDACTED] in seiner Schätzung vom 3. August 1964 ausgeführt habe, aber nicht einmal heutigen Erfordernissen

des sozialen Wohnungsbaues entspreche. So seien z.B. die Entwässerungsleitungen für die Badeeinrichtungen und das Waschbecken im zweiten Obergeschoß außen an der Außenwand verlegt. Dadurch bestehe im Winter ständig die Gefahr der schädigenden Frosteinwirkung. Die Badekabine im zweiten Obergeschoß, deren Installation ebenfalls veraltet sei, werde in den Wohnraum entlüftet. Die wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes bleibe deshalb in jedem Falle hinter der technischen Lebensdauer zurück. Sie sei vom Gericht mit jetzt noch restlichen 40 Jahren eingeschätzt worden. Dabei habe das Gericht der vom Gutachterausschuß vorgenommenen Einschätzung den Vorzug gegeben, weil eine nach und nach vorzunehmende Renovierung des Hauses, bei der die in den letzten Jahren wegen der drohenden Enteignung unterlassenen Unterhaltungsarbeiten nachgeholt werden müßten, eine gewisse Abhilfe schaffen könnte. Gedacht sei dabei an kleinere Installationsarbeiten im Eingang, in den Toiletten, Küchen und Badezimmern, z.B. durch "Verfliesen" der Wände, "Einfließung" der Wannen, Austausch der Becken, ferner durch Ausbesserung von Fußböden, Wänden und Fenstern in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen, wie sie zum Teil auch in dem Renovierungsvorschlag des Architekten P. [REDACTED] vom 18. August 1964 aufgeführt seien. Hierdurch hätte aber der Mietertrag nicht entscheidend gesteigert werden können, wie die Eigentümer allerdings meinen, sondern es wäre nur im Zuge ordnungsgemäßer Unterhaltung ermöglicht worden, den hier in Rechnung gestellten Ertrag noch weiter nachhaltig für die Zeit der Bestnutzungsdauer erzielen zu können. Das habe der Sachverständige K. [REDACTED] bei seiner mündlichen Vernehmung vor dem Gericht am 31. Oktober 1964 bestätigt, so daß es auch insoweit keiner weiteren sachverständigen Begutachtung bedürfe.

Diese Ausführungen lassen eindeutig erkennen, daß das Gutachten K [REDACTED] dem Berufungsgericht nicht als Grundlage seiner Entscheidung gedient hat, sondern daß es in ihm nur eine Bestätigung seiner auf das Gutachten des Gutachterausschusses der Stadtgemeinde B [REDACTED] und seine eigene Sachkunde gestützten Entscheidung gesehen hat. Danach bestand für das Berufungsgericht aber keine Veranlassung, noch ein weiteres Gutachten einzuholen, selbst wenn man der Revision darin folgen wollte, daß das Gutachten K [REDACTED] den an ein solches Gutachten zu stellenden Anforderungen nicht genügt habe.

b) Auch in diesem Zusammenhang weist die Revision erfolglos auf eine "Vorwirkung" der Enteignung hin. Sie meint, die im Stadtzentrum von B [REDACTED] bestehende langjährige Bausperre hätte den Eigentümern die Möglichkeit genommen, ihr Gebäude zu renovieren. Das habe sich aber als "Vorwirkung" der Enteignung ausgewirkt, und den Eigentümern sei daher der Ertragswert zu ersetzen, den sie ohne die Bausperre bei der Renovierung des Gebäudes unter Absetzung der hypothetischen Renovierungskosten erzielt hätten.

Das Berufungsgericht hat auch diesem Gesichtspunkt Rechnung getragen. Es kommt jedoch zu dem Ergebnis: Einer echten Wertverbesserung durch einen größeren Umbau stehe die geringe Bewegungsfreiheit innerhalb der durch Grundstücksgröße und Mauerwerk gegebenen Räumlichkeiten entgegen. Hinzu komme die verwinkelte Zugängigkeit des Hauses durch das steile Treppenhaus, das im Bereich des Wohnungsabschlusses im zweiten Obergeschoß an der dortigen Treppenstufe zudem auch nach Auffassung des Gerichts nach der Augenscheinsaufnahme als gefährvoll

bezeichnet werden müsse. Alles das lasse einen Umbau, der das Gebäude modernen Erfordernissen anpassen würde, angesichts des Zuschnitts des Grundstücks wirtschaftlich nicht vertretbar erscheinen. Abgesehen davon hätten die Eigentümer nicht beweisen können, daß sie tatsächlich jemals vor der Fühlungnahme mit dem Architekten Pfaff im Jahre 1964 ernsthaft eine tiefgreifende Renovierung durch Umbau vorgehabt hätten. Denn die herangezogenen Akten des Bauaufsichtsamtes, deren Vollständigkeit nicht bezweifelt worden sei, wiesen keinen entsprechenden Bauantrag aus. Das von den Eigentümern vorgelegte Schreiben vom 9. August 1949 habe auch nicht die Ablehnung eines Bauantrages, sondern die Ablehnung des Verkaufs einer angrenzenden Grundstücksfläche zum Gegenstand. Auch hierdurch komme wiederum deutlich zum Ausdruck, daß auch nach der damaligen Auffassung der Eigentümer für eine durchgreifende Renovierung oder einen wirtschaftlich vertretbaren Umbau die vorhandene geringe Grundfläche nicht ausgereicht habe.

Unverständlich ist es, wenn die Revision dem entgegen hält, die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Schreiben des Senators für das Bauwesen vom 9. August 1949 gegeben habe, sei nach dem Wortlaut des Schreibens unmöglich, aus dem Schreiben könne nur entnommen werden, daß die Eigentümer den Anbau nicht hätten durchsetzen können. Dieses Schreiben bedurfte überhaupt keiner Auslegung. Denn aus ihm geht eindeutig hervor, daß auch die Eigentümer ihr Grundstück für einen wirtschaftlich vertretbaren Umbau nicht für ausreichend hielten und einen solchen Umbau nur in Betracht gezogen hatten, wenn ihnen dazu eine Grundstücksfläche aus städtischem Besitz verkauft würde.

Eignete sich aber das Grundstück der Eigentümer nicht für ein wirtschaftlich vertretbaren Umbau und hatten sie auch gar nicht die Absicht, einen solchen Umbau nur unter Beschränkung auf ihr Grundstück durchzuführen, dann konnte ihr Eigentum nicht dadurch beschränkt werden, daß möglicherweise einem Umbau auch eine Bausperre entgegenstand.

Bausperren und Bauverbote bilden nur dann einen enteignenden Tatbestand, wenn sie auch eine enteignende Wirkung haben, insbesondere ein Bauvorhaben irgendwie verhindern oder verzögern. Es muß also - wie vom erkennenden Senat schon wiederholt ausgesprochen (vgl. Urteil vom 14. Juli 1965 - III ZR 2/64 = NJW 1965, 2101 und die dort weiter angegebenen Urteile) ein Grundstückseigentümer wirklich bauen wollen und in seinem Vorhaben durch ein Bauverbot oder eine Sperre gestört oder in der sonstigen Verwertung seines Grundbesitzes in fühlbarer Weise beeinträchtigt werden. Das Berufungsgericht hat daher die Dinge richtig gesehen, indem es darauf abgestellt hat, daß die Eigentümer nicht nur einen Umbau nicht beabsichtigten, sondern daß auch - abstrakt gesehen - eine Umbaumöglichkeit beschränkt auf ihr Grundstück überhaupt nicht bestand.

Soweit aber die bloße Renovierung des Gebäudes in Rede steht, übersieht die Revision, daß das Berufungsgericht eine solche Renovierung nicht ausgeschlossen, sondern für seine Ertragswertberechnung sogar zu Gunsten der Eigentümer unterstellt hat. Es kommt hierbei jedoch zu dem, auch von der Revision nicht angegriffenen Ergebnis, daß eine solche Renovierung, wie sie zum Teil in dem von den Eigentümern vorgelegten Renovierungsvorschlag des Architekten P. [REDACTED] aufgeführt sei, den Mietertrag nicht

entscheidend hätte steigern können, sondern nur im Zuge einer ordnungsmäßigen Unterhaltung ermöglicht hätte, den hier in Rechnung gestellten Ertrag für die Zeit der Rostnutzungsdauer nachhaltig zu erzielen. Insoweit konnte daher eine mögliche Bausperre überhaupt keine den Eigentümern nachteilige Rolle spielen.

Für das Berufungsgericht bestand mithin, entgegen der Ansicht der Revision, keine Veranlassung, sich mit der hypothetischen Ertragswertberechnung der Eigentümer auseinanderzusetzen.

Nach alledem ist aus den vom Berufungsgericht zutreffend erörterten Gründen - unter Berücksichtigung des dem Berufungsgericht unterlaufenen Rechenfehlers - von einem oben zu Ziffer 7.) berechneten Verkehrswert von 252.300,-- DM auszugehen.

Auch hinsichtlich dieses ermittelten Verkehrswertes stellt das Berufungsgericht wiederum ausdrücklich fest, daß er sowohl für den Zeitpunkt der Verhandlung vor der Enteignungsbehörde (26. November 1962) als auch für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung gelte, da seither Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt im Zentrum B. nicht mehr festzustellen seien und im übrigen die Eigentümer solche für diesen Zeitraum auch nicht behauptet hätten. Diese Feststellung greift die Revision nicht an.

B. Entschädigung für "Goodwill" der verpachteten Gaststätte.

Die von den Eigentümern geforderte gesonderte Entschädigung für den weiteren "Goodwill" der in ihrem Hause betriebenen Gaststätte hält das Berufungsgericht nicht für begründet mit der Erwägung: Dieser Wert sei durch

die Einbeziehung der bei einer Verpachtung üblicherweise erzielbaren Einnahmen in die Ertragswertberechnung bereits berücksichtigt (§ 9 VerkehrswertVO). Darüberhinaus sei eine Erhöhung der Entschädigung mit Rücksicht auf den "Goodwill" einer verpachteten Gaststätte nicht angängig. Denn zu entschädigen sei der gemeine oder Verkehrswert, der durch weithin generalisierende Faktoren bestimmt werde. Es könne dabei nicht von dem besonderen Fall ausgegangen werden, daß ein Erwerber selbst die Gaststätte betreiben und ihm dadurch ein höherer "Goodwill" zugute kommen könnte, als er sich im Pachtpreis ohnehin niederschlage, der der Ertragswertberechnung zu Grunde liege.

Diese Erwägung des Berufungsgerichts läßt einen Irrtum nicht erkennen. Die Revision kann demgegenüber keinen Erfolg haben, wenn sie meint, der "Goodwill" des eingerichteten Gewerbebetriebes der Gaststätte sei besonders entschädigungspflichtig, und sich hierfür lediglich auf Ausführungen der Eigentümer beruft, mit denen diese dargetan haben, daß es sich bei der Gaststätte um einen seit vielen Jahrzehnten eingeführten Betrieb handle, dessen Geschäftslage sich in den letzten Jahren noch durch die in der Nähe erfolgte Errichtung einer Straßenbahnhaltestelle verbessert habe, und daß in den Jahren 1949 - 1962 von den Pächtern ein jährliches Reineinkommen von 30.000,-- DM aus der Gaststätte erzielt worden sei. Diesem Vortrag und dem weiteren Hinweis, daß sich bei der Festsetzung der Entschädigung in Wiedergutmachungssachen eine Praxis entwickelt habe, auf Grund deren Entschädigungen in Höhe des 5 - 16-fachen durchschnittlichen Jahresgewinnes gezahlt werden, käme nur dann eine Bedeutung zu, wenn die Eigentümer noch selbst die Gaststätte betrieben hätten, und somit in ihren Ge-

werbebetrieb eingegriffen worden wäre. Dies ist aber nicht der Fall, denn unstreitig haben die Eigentümer seit mindestens 1949 die Gaststätte nicht mehr selbst betrieben. Betroffen werden die Eigentümer daher nur insoweit, als ihnen ein Grundstück genommen wird, das u.a. der Ausübung eines Gewerbebetriebes durch Dritte diene. Dieser sicherlich wertsteigernde Umstand wirkte sich für die Eigentümer, da sie die Gaststätte nicht selbst betrieben, nur dahin aus, daß sie auch einen dem höheren "Goodwill" der Gaststätte entsprechenden Pachtpreis erzielen konnten. In weiterem Umfange werden sie durch die Enteignung nicht betroffen. Dieser höhere "Goodwill" hat sich jedoch, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, im erzielten Pachtpreis niedergeschlagen und im Rahmen der Ertragswertberechnung die entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Wenn die Revision in diesem Zusammenhange noch ausführt, das Berufungsgericht habe nur die effektiv bezahlte, also durch Bausperre und Enteignungsverfahren gedrückte Pacht berücksichtigt, worin der "Goodwill" einer in Jahrzehnten eingeführten und auf weitere Jahrzehnte als gute Einnahmequelle geplanten Gaststätte nicht zum Ausdruck komme, so handelt es sich hierbei um ein neues Vorbringen, das gemäß § 561 ZPO in der Revisionsinstanz keine Berücksichtigung finden kann. Denn, wie das Berufungsgericht feststellt, betrug die monatlich erzielte Pachteinnahme 1.200,-- DM, und die Eigentümer haben sich nie darauf berufen, daß die Planungsmaßnahmen der Stadtgemeinde Bremen den Pachtpreis herabgedrückt haben.

C. Entschädigung des individuellen Schadens.

Den von den Eigentümern als Individualschaden bezeichneten Posten, d.h. die Kosten, die den Eigentümern durch die Beschaffung eines anderen Grundstücks entstehen (Erwerbsnebenkosten), in Höhe von 21.000,-- DM hält das Berufungsgericht gleichfalls nicht für begründet. Als Folge hieraus hat es auch diesen Anspruch, soweit er hilfsweise im Wege der Feststellungsklage geltend gemacht worden ist, für unbegründet erachtet.

Das Berufungsgericht stützt sich hierbei auf das Urteil des hier erkennenden Senats vom 12. März 1964 - III ZR 209/62 - (BGHZ 41, 354 = NJW 1964, 1227), in dem ausgesprochen ist, wer für die Enteignung seines Grundstücks in Geld zu entschädigen sei, habe in der Regel keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die ihm durch die Beschaffung eines anderen Grundstücks entstehen.

a) Die Revision irrt, wenn sie sich auf die Urteile des hier erkennenden Senats vom 27. April 1964 - III ZR 136/63 - (WM 1964, 968 = MDR 1964, 830) und vom 8. April 1965 - III ZR 60/64 - (BGHZ 43, 300) beruft und meint, im Sinne dieser Urteile könnten die Eigentümer als Folgeschaden Entschädigung für die Erwerbsnebenkosten verlangen.

Insbesondere in dem Urteil vom 8. April 1965 ist zwar ausgesprochen:

Als Ausgleich für den Substanzverlust könne nur der Wert des Grundstücks als solcher zur Entschädigungsgrundlage gemacht werden, während sonstige Folgeschäden, wie sie etwa durch die Betriebsverlegung auf ein anderes Grundstück entstünden, bei der Grundstückswertberechnung keine Berücksichtigung finden könnten. Das würde dem Wesen

der Entschädigung für eine Grundstücksenteignung nach dem gemeinen Wert (Verkehrswert) entsprechen. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts habe daher grundsätzlich die Berücksichtigung derartiger persönlicher Nachteile und Schäden, die nur auf die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers zurückzuführen seien, bei der Grundstücksentschädigung abgelehnt. Zur Beseitigung dieser oft als unangemessen empfundenen Lösung diene jetzt die in allen neuen Enteignungsgesetzen wiederkehrende Bestimmung, daß neben der Entschädigung für den Verlust des Grundstücks selbst auch gewisse Folgeschäden einer Grundstücksenteignung entschädigt werden sollen. Dies sei auch der Sinn der in § 96 BBauG enthaltenen Bestimmung.

In dem Urteil ist dann aber, gewissermaßen einschränkend, weiter gesagt: Mit der nach § 95 BBauG zu gewährenden Entschädigung für den Substanzverlust sei - zumindest in aller Regel - die "angemessene" Entschädigung gegeben, die den Betroffenen in die Lage versetzen solle, einen dem enteigneten gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen. Bei der Entschädigung für den Rechtsverlust (Substanzverlust) könne daher allein auf den Wert des entzogenen Grundstücks (oder sonstigen Rechts) abgestellt werden, und mit dem danach zu bemessenden Entschädigungsbetrag seien die Kosten für den Erwerb eines gleichwertigen Grundstücks abgegolten, während es auf die im Einzelfall etwa tatsächlich gezahlten - höheren - Kosten für die Beschaffung eines Ersatzgrundstückes nicht entscheidend ankommen könne. Dem stehe auch nicht entgegen, wenn in § 96 BBauG von "dem Betrag des Aufwandes, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignete Grundstück zu nutzen" die Rede sei. Denn dies bedeute nicht, daß dieser Betrag

etwa ohne weiteres als Entschädigung festgesetzt werden könne. Dieser Betrag stelle vielmehr lediglich einen Rechnungsbetrag dar, der gegebenenfalls zu ermitteln sei, um die Entschädigung für die in § 96 Abs. 1 unter Ziff. 1. genannten "anderen" Vermögensnachteile nach oben zu begrenzen. Aber auch als Rechnungsbetrag sei dieser Betrag keinesfalls mit den vom Eigentümer für den Erwerb eines Ersatzgrundstückes tatsächlich aufgewandten oder "aufzuwendenden" Kosten gleichzusetzen, sondern es komme allein auf die besonderen (Mehr-)Kosten an, die neben den - durch die Substanzentschädigung ausgeglichenen - Kosten für den Erwerb eines gleichwertigen Grundstücks erforderlich seien, um das andere Grundstück in gleicher Weise wie das enteignete nutzen zu können. Dabei sei etwa zu denken an besondere Einrichtungskosten, an einen mit der Betriebsverlegung etwa zeitweilig verbundenen Minderumsatz, notwendige Anlaufkosten usw. Auch insoweit komme es gegebenenfalls nicht entscheidend auf die dem Eigentümer tatsächlich entstandenen Vermögensnachteile und Kosten an, sondern auf den "erforderlichen" Aufwand, d.h. darauf, welche Nachteile und Kosten auch dann entstanden wären, wenn der Betroffene alle die Maßnahmen ergriffen hätte, die ein verständiger Eigentümer in der gegebenen Lage vernünftigerweise getroffen haben würde.

Diese Ausführungen besagen aber nichts anderes, als daß es sich bei den Vermögensnachteilen im Sinne des § 96 BBauG um solche Nachteile handeln muß, die durch die Enteignung erzwungene, persönlichkeitsbezogene, individuelle Nachteile darstellen, die also nicht allgemein jeden Enteigneten treffen können, sondern nur im gegebenen Einzelfall als erzwungene Folge der Enteignung in Erscheinung treten.

So gesehen handelt es sich bei den hier geltend gemachten Erwerbsnokenkosten nicht um Nachteile, die sich aus dem besonderen Verhältnis der hier betroffenen Eigentümer als zwangsweise Folge der Enteignung ergeben, sondern diese Nachteile treffen jeden enteigneten Eigentümer, der sich entschließt, die ihm gewährte Enteignungsentschädigung wieder in Grundbesitz anzulegen. Wie schon in dem vom Berufungsgericht herangezogenen Urteil des erkennenden Senats (BGHZ 41, 353, 359) zum Ausdruck kommt, würde aber der Enteignete, der ein Ersatzgrundstück erwirbt, durch Erstattung der Beschaffungskosten gegenüber einem anderen, der die Entschädigung in anderer Weise anlegt, also z.B. Wertpapiere erwirbt, in unzulässiger Weise bevorzugt werden. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn die besonderen Verhältnisse des Enteigneten es ihm nicht zumutbar erschienen ließen, die ihm gewährte Enteignungsentschädigung anders als in dem Erwerb eines Ersatzgrundstückes anzulegen, wenn er also den Entschluß zur Beschaffung eines Ersatzgrundstückes nicht freiwillig, sondern unter dem Druck der gerade bei ihm durch die Enteignung geschaffenen besonderen Lage gefaßt hätte oder fassen müßte. Von den hier betroffenen Eigentümern ist aber nichts dafür dargetan, daß ihre besondere Lage sie etwa zum Erwerb eines Ersatzgrundstückes zwingt. Im Gegenteil, aus dem vom Berufungsgericht beigezogenen und zum Gegenstand der Verhandlung gemachten Enteignungsakten ergibt sich sogar, wie aus einem Aktenvermerk vom 21. März 1962 hervorgeht, daß von den Eigentümern auf Zuweisung eines Ersatzgrundstückes im Rahmen des Enteignungsverfahrens kein Wert gelegt wurde, sie vielmehr in Geld entschädigt werden wollten. Danach ist davon auszugehen, daß die hier betroffenen

Eigentümer, wie gegenwärtig jeder Enteignete, eine Geldentschädigung in verschiedenster Weise werterhaltend und gewinnbringend anlegen können. Wenn sie hierfür einen mit zusätzlichen Kosten verbundenen Weg wählen, so beruht dies auf ihrem persönlichen freien Entschluß und kann nicht als eine durch die Enteignung erzwungene Maßnahme angesehen werden. Ohne Rechtsirrtum hat daher das Berufungsgericht eine Entschädigung für Erwerbsnokenkosten abgelehnt.

b) Wenn die Revision schließlich noch ausführt, zu den Folgeschäden gehörten weiter noch die Beträge, die der Eigentümer Helmut Siemer nicht mehr dadurch ersparen könne, daß er selbst die Verwaltung und Behoizung des Hauses besorgt habe, und hierbei ergebe sich bei einer Kapitalisierung des 15-fachen Jahresbetrages (910,-- DM) ein Folgeschaden in Höhe von 13.650,-- DM, so ist dem zunächst entgegenzuhalten, daß von den Eigentümern ein solcher Anspruch, jedenfalls in bezifferten Antrag, in den Tatsacheninstanzen niemals geltend gemacht worden ist.

Abgesehen davon ist dieser Anspruch auch sachlich nicht begründet. Zwar hat der erkennende Senat in seinem schon genannten Urteil vom 27. April 1964 - III ZR 136/63 - ausgesprochen: Ein bei der Einleitung der Enteignung 69 Jahre alter Inhaber eines Hotels der - nach der Lebenserfahrung vermutlich mit Recht - geltend gemacht habe, er könne seinen eingeführten Betrieb noch mit 70 Jahren und später selbst fortführen, es übersteige aber seine Kräfte, in diesem Alter den Betrieb durch Beschaffung und Einrichtung eines neuen Hotels zu verlegen, könne in dieser Lage durch die Fortnahme seines alten Betriebsgrundstücks in der Tat einen dauernden Erwerbsverlust

erleiden; ihm könne durch die Enteignung die einzige Möglichkeit entzogen worden sein, seine - zwar geschwächte, aber ohne die Enteignung durchaus gewinnbringend anzuwendende - Arbeitskraft sinnvoll in einer seiner bisherigen sozialen Lage entsprechenden Weise zu verwerten. Auch das sei ein Folgeschaden im Sinne des Gesetzes.

Wie die Revision selbst vorträgt, handelt es sich bei dem Eigentümer Helmut S. um einen zwar kriegsbeschädigten, aber noch in mittleren Jahren stehenden Mann. Seine Lage ist daher der des enteigneten 70-jährigen Hotelinhabers, der seinem Hotelbetrieb seine ganze Arbeitskraft gewidmet hatte, nicht vergleichbar. Vielmehr ist bei ihm mangels weiteren Vorbringens anzunehmen, daß er eine Nebenbeschäftigung gleicher oder ähnlicher Art, die ihm einen monatlichen Nebenverdienst von etwa 70,-- DM bringt, bei den heutigen Verhältnissen ohne weiteres wieder findet. Denkbar wäre vielleicht ein vorübergehender auf die Enteignung zurückzuführender Erwerbsentgang, der sich als Folgeschaden im Sinne des § 96 BBauG darstellen könnte. Ein solcher Vermögensnachteil ist aber nicht geltend gemacht worden. Er würde im übrigen auch durch die den Eigentümern schon ab 26. November 1962 zugebilligte Kapitalverzinsung neben der ihnen noch verbliebenen Nutzung abgegolten sein.

Eine Entschädigung des individuellen Schadens der Eigentümer hat das Berufungsgericht daher zutreffend versagt.

D. Entschädigung für Mietausfall.

Die von den Eigentümern verlangte Mietentschädigung in Höhe von 23.265,-- DM hält das Berufungsgericht für unbegründet, da dieser Minderertrag bereits durch die

gemäß § 99 Abs. 3 Satz 1 BBauG ab Datum der Entscheidung der Enteignungsbehörde (7. Januar 1963) zu zahlenden Zinsen auf den Entschädigungsbetrag in Höhe von 2 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank abgegolten und die Mietausfälle bis zum 6. Januar 1963 durch die den Antragstellern ab 26. November 1962 zugesprochenen Zinsen von 5 % auf den Entschädigungsbetrag und die trotz der Kapitalverzinsung noch verbliebene mietfreie Nutzung der von ihnen bewohnten Räume bis zum 30. Juni 1963 ausgeglichen seien.

Die hierzu getroffenen Erwägungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen und werden auch von der Revision nicht angegriffen.

E. Inrechnung der an die Nießbraucherin gezahlten Entschädigung auf die Enteignungsentschädigung:

Soweit die Eigentümerin Frau S. [REDACTED] von der Enteignungsbehörde für ihr Nießbrauchrecht eine gesonderte Entschädigung von 16.102,50 DM zugesprochen worden ist und die Stadtgemeinde B. [REDACTED] im ersten Rechtszug eingewandt hatte, daß dieser Betrag von der Entschädigung für die Grundstückssubstanz in Abzug zu bringen sei, meint das Berufungsgericht, hinsichtlich dieses Betrages habe zwischen den Parteien in der Berufungsinstanz kein Streit mehr bestanden. Das ist nur insoweit richtig, als im landgerichtlichen Urteil entschieden ist, die für Frau Siemer allein festgesetzte Entschädigung könne von der Entschädigung für die Grundstückssubstanz nicht abgesetzt werden, und die Stadtgemeinde B. [REDACTED] hierauf in der Berufungsinstanz nicht mehr zurückgenommen ist. Damit war das Berufungsgericht im Hinblick auf die Einheitlichkeit des Entschädigungsanspruches nicht der Über-

prüfung der Frage entbunden, ob nicht doch der Betrag von 16.102.50 DM von der Grundstückssubstanzentschädigung abzusetzen sei, zumal von der Stadtgemeinde B im Berufungsverfahren eine Herabsetzung der vom Landgericht festgesetzte Entschädigung, wenn auch aus einem anderen Grunde, beantragt worden war. Zutreffend ist, wie auch schon das Landgericht ausgesprochen hat, daß der für Frau S gesondert festgesetzte Betrag von 16.102,50 DM einen selbständigen Entschädigungsanspruch darstellte, der von keiner Seite angefochten worden war und sich daher der Nachprüfung durch das Gericht entzog. Der einheitliche Entschädigungsanspruch beider Eigentümer stand aber in Rede, soweit es um die Frage ging, ob dieser Betrag von der Grundstückssubstanzentschädigung abzusetzen ist oder nicht.

Mit Recht hat jedoch das Landgericht eine solche Absetzung verneint. Im Beschluß der Enteignungsbehörde ist nämlich ausdrücklich ausgeführt, das Nießbrauchsrecht der Frau S setze sich an der Entschädigung für das Grundstück fort und der gesondert festgesetzte Betrag sei eine Entschädigung dafür, daß die Ertragnisse aus der Grundstückssubstanzentschädigung hinter denen der bisher möglichen Grundstücksnutzung zurückblieben. Danach hat es sich bei dem zugesprochenen Betrag von 16.102,50 DM nicht um eine Entschädigung für einen Rechtsverlust an dem Nießbrauchsrecht oder seinem Gegenstand gehandelt, sondern um die Entschädigung eines Folgeschadens im Sinne des § 96 BBauG, der sich daraus ergab, daß die infolge der Enteignung erfolgte Umwandlung des Nießbrauchs am Grundstück in einen Nießbrauch am Entschädigungskapital für Frau S mit einer Ertragsminderung verbunden war. Zwar minderte das Nießbrauchsrecht der Frau S den

Wert des Eigentums an dem Grundstück im Sinne des § 93 Abs. 4 BBauG. Es wurde aber nicht als solches entschädigt, sondern die Wertminderung setzt sich an der Entschädigung für das Grundstück fort. Das hat zur Folge, daß der der Frau S. [REDACTED] gesondert zugesprochene Entschädigungsbetrag von der angemessenen Entschädigung für den Rechtsverlust am Grundstück nicht in Abzug zu bringen ist. Die Stadtgemeinde B. [REDACTED] ist auch in der Revisionsinstanz nicht mehr auf ihren Einwand zurückgekommen.

F. Zusammenfassende Berechnung.

Wie sich aus den obigen Erörterungen ergibt, können die Eigentümer eine Entschädigung nicht verlangen für den von ihnen geltend gemachten "Goodwill" der Gaststätte (B), den individuellen Schaden (C) und den Mietausfall (D). Dagegen ist die für das Nießbrauchsrecht zusätzlich festgesetzte Entschädigung in Höhe von 16.102,50 DM von der Entschädigung für das Grundstück nicht in Abzug zu bringen (E).

Die für das Hausgrundstück einschließlich des festverbundenen Gaststätteninventars angemessene Entschädigung beläuft sich auf 252.300,-- DM (A)

Hinzu kommen die vom Landgericht festgesetzten Entschädigungsposten von 6.500,-- DM für das bewegliche Gaststätteninventar und von 1.200,-- DM für Umzugskosten der Eigentümer. Das Berufungsgericht ist in eine Erörterung dieser beiden Posten nicht mehr eingetreten, sondern hat sie stillschweigend der zu leistenden Entschädigung zugerechnet. Es mag dahinstehen, ob man in diesen beiden Posten selbständige Ansprüche der Eigentümer sehen will, oder ob sie dem einheitlichen Entschädigungsanspruch zuzurechnen sind. Im ersteren Falle dürfte das Berufungsgericht über sie nicht mehr entscheiden, da die Stadtgemeinde B. [REDACTED]

insoweit das landgerichtliche Urteil mit seiner Berufung nicht angefochten hatte. Will man dagegen die beiden Posten als der einheitlichen Entschädigung zugehörig ansehen, so läßt jedenfalls die vom Landgericht getroffene und in diesem Falle vom Berufungsgericht stillschweigend übernommenen Entscheidung einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Stadtgemeinde B [REDACTED] ist auf diese beiden Posten auch in der Revisionsinstanz nicht mehr zurückgekommen.

Die an die Eigentümer zu leistende Entschädigung beträgt mithin 252.300,-- DM + 6.500,-- DM + 1.200,-- DM = 260.000,-- DM, wovon jedoch, wie im Enteignungsbeschluß festgestellt, 35.000,-- DM nebst den vereinbarten Zinsen an die Staatliche Kreditanstalt O [REDACTED] zur Auszahlung zu kommen haben, sodaß sich der den Eigentümern zu zahlende Entschädigungsbetrag auf 225.000,-- DM abzüglich der vereinbarten Hypothekenzinsen beläuft.

Zu dem Entschädigungsbetrag von 260.000,-- DM kommen dann noch die in diesem Rechtsstreit nicht befangenen Posten hinzu, nämlich 16.102,50 DM Nießbrauchsentschädigung der Frau S [REDACTED], 764,-- DM Entschädigung des Pächters Uhlhorn und 690,-- DM Entschädigung der Mieter D [REDACTED], so daß die gesamte von der Stadtgemeinde B [REDACTED] zu leistende Entschädigung 260.000,-- DM + 16.102,50 DM + 764,-- DM + 690,-- DM = 277.556,50 DM beträgt.

Mithin beträgt die Gesamtentschädigung nunmehr	277.556,50 DM statt
der vom Berufungsgericht	
angenommenen	<u>268.556,50 DM</u> , also
	9.000,-- DM mehr.

Nicht enthalten ist hierin die noch zu erörternde Erstattungspflicht der Stadtgemeinde B [REDACTED] hinsichtlich der Kosten,

die den Eigentümern durch die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts im administrativen Enteignungsverfahren entstanden sind.

G. Entschädigung der im Verwaltungsverfahren entstandenen Kosten.

In Ziffer VII. ihres Beschlusses vom 7. Januar 1963 hat die Enteignungsbehörde ausgesprochen, daß die Kosten des (Verwaltungs-) Verfahrens die Stadtgemeinde B[] zu tragen hat einschließlich derjenigen Kosten, die den Eigentümern durch Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstanden sind, letztere in Höhe von 3 Gebühren nach einem Geschäftswert von 247.202,50 DM. In der Begründung hierzu ist gesagt, diese Kostenentscheidung beruhe auf § 121 BBauG in Verbindung mit § 118 der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung und den §§ 18 und 39 der Kostenordnung.

Es mag dahin stehen, ob die den Eigentümern im Enteignungsverfahren entstandenen Rechtsvertretungskosten auch zu den vom Antragsteller (im Enteignungsverfahren) zu tragenden "Kosten des Verfahrens" im Sinne des § 121 BBauG zu rechnen sind. Jedenfalls ist ihre Erstattungsfähigkeit im Rahmen des Bundesbaugesetzes zu bejahen. Denn zumindest zählen sie zu den "anderen Vermögensnachteilen" im Sinne des § 96 BBauG, die im Rahmen des Notwendigen dem Enteignungsbetroffenen zu erstatten sind. In dieser Vorschrift wird nicht nur auf den Enteignungsakt als solchen abgestellt, sondern auf die "Enteignung" als Gesamtvorgang, d.h. einschließlich des Enteignungsverfahrens, und zu den "Vermögensnachteilen" im Sinne des Gesetzes sind alle Nachteile zu zählen, für deren Entstehung die Enteignung in dem so verstandenen Sinne kausal war (Urteil vom 8. April 1965 - III ZR 60/64 -, insoweit in BGHZ 43, 300

nicht abgedruckt). Wenn die Enteignungsbehörde diese Erstattungsspflicht auch in die Form einer Geschäftswertfestsetzung gekleidet hat, so hat sie jedenfalls die Erstattungsspflicht nach dem Betrage bemessen, mit dem die Eigentümer Erfolg hatten. Der Entschädigungsbetrag läßt sich danach berechnen und stellt sich mithin als ein Teil der Hauptsachentscheidung dar, der mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden konnte.

Hiervon geht auch das Berufungsgericht aus. Es meint jedoch: Da dem Beschluß der Enteignungsbehörde zu Ziffer VII. mangels eines Antrages der Eigentümer auf gerichtliche Entscheidung Bestandskraft zugekommen sei, sei es dem Landgericht versagt gewesen, die Kostenentscheidung der Enteignungsbehörde überhaupt und noch weniger zum Nachteil der Eigentümer zu ändern. Falls aber in dem auf Erhöhung der Entschädigung gerichteten Antrag der Eigentümer gleichzeitig ein Antrag auf Erhöhung des der Kostenentscheidung der Enteignungsbehörde zugrundeliegenden Geschäftswertes zu sehen sein sollte, wäre der Geschäftswert nach dem Unterschied zwischen der Entschädigung und dem Angebot der Stadtgemeinde B. zu berechnen. Dies müßte trotz des von den Eigentümern in der Berufungsinstantz ausdrücklich gestellten Erhöhungsantrages jedoch zum Bestehenbleiben des Ausspruches der Enteignungsbehörde führen, da der Unterschied zwischen der (vom Berufungsgericht) zuerkannten Entschädigung und dem Angebot der Stadtgemeinde B. unter dem von der Enteignungsbehörde festgesetzten Geschäftswert liege. Dies hat das Berufungsgericht dazu geführt, den Ausspruch der Enteignungsbehörde zu Ziffer VII. ihres Beschlusses wiederherzustellen.

Dem kann jedoch nicht gefolgt werden. Es mag dahinstehen, ob die Entschädigung für die Verfahrenskosten nur als ein Rechnungsposten der einheitlichen Enteignungsentschädigung oder als ein selbständiger Anspruch anzusehen ist. In ersterem Falle wäre mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung der einheitliche Entschädigungsanspruch, also einschließlich des nur als unselbständigen Rechnungsposten anzusehenden Kostenerstattungsanspruchs rechtshängig geworden. Die Rechtshängigkeit hätte nicht nur auf einzelne Rechnungsposten begrenzte Anträge eingeschränkt werden können, und beiden Parteien hätte es in den Tatsacheninstanzen jederzeit freigestanden, ihre Anträge zu erweitern. Sieht man den Kostenerstattungsanspruch dagegen als einen selbständigen Anspruch an, so trifft jedenfalls die vom Berufungsgericht hilfsweise herangezogene Ansicht zu, daß in dem von den Eigentümern im landgerichtlichen Verfahren gestellten Antrag, die Enteignungsentschädigung zu erhöhen, auch der stillschweigende Antrag enthalten war, in einer der Erhöhung der Enteignungsentschädigung entsprechenden Weise eine Abänderung der festgesetzten Verfahrenskosten vorzunehmen. Dies ergibt sich ohne weiteres aus der Abhängigkeit der Verfahrenskosten von der Höhe der Enteignungsentschädigung. Damit hatten die Eigentümer durch ihren Antrag auf gerichtliche Entscheidung den Rechtsweg auch für die Geltendmachung des Kostenentschädigungsanspruches eröffnet. Dies berechtigte in der Berufungsinstanz nicht nur sie zur ausdrücklichen Antragstellung, sondern eröffnete auch der Stadtgemeinde B. die prozessuale Befugnis, in dem fristgerecht anhängig gemachten Rechtsstreit ihren Antrag auf den Kostenerstattungsanspruch auszudehnen. Sie konnte also - trotz des Ablaufs der Klageausschlußfrist (§ 157 Abs. 2 BBauG) - durch Er-

weiterung ihres in erster Instanz gestellten Antrages den Antrag auf Herabsetzung der Kostenentschädigung in den anhängigen Prozeß einbeziehen und auch ihrerseits der gerichtlichen Entscheidung unterstellen (BGHZ 25, 225, 227; 38, 138, 143).

Rechtsirrtümlich ist jedoch die vom Landgericht und Berufungsgericht vertretene Ansicht, der Geschäftswert im administrativen Enteignungsverfahren bemesse sich nach dem Differenzbetrag zwischen dem Angebot des Antragstellers (im Enteignungsverfahren) und der richtigen Enteignungsentschädigung. Eine solche Regelung würde bei Gleichheit zwischen Angebot und richtiger Enteignungsentschädigung dazu führen, daß der Geschäftswert auf Null festzusetzen wäre. Dies widerspräche dem Grundsatz der Erstattungspflicht (§ 121 BBauG) oder der Erstattungsfähigkeit (§ 96 BBauG) der zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung den Enteignungsbetroffenen notwendigerweise entstandenen Kosten. Zu diesen notwendigerweise entstandenen Kosten gehören aber vor allem die Anwaltsgebühren, denn es wäre unbillig, in Anbetracht der Kompliziertheit des Bundesbaugesetzes von einem Rechtsunkundigen erwarten zu wollen, er könne ohne Hilfe eines Rechtskundigen seine berechtigten Interessen ausreichend wahrnehmen (Schütz-Frohberg, Bundesbaugesetz, 2. Aufl., § 121 Anmerkung 1). Andererseits ist es aber auch nicht angängig, so wie die Eigentümer es wollen, auf den Differenzbetrag zwischen dem vom Enteignungsbetroffenen geforderten Entschädigungsbetrag und der richtigen Entschädigung abzustellen. In diesem Falle hätte es der Enteignungsbetroffene einseitig in der Hand, durch maßlos geltend gemachte Entschädigungsansprüche die Verfahrenskosten zu Lasten des Enteignungsbegünstigten in die Höhe zu treiben.

In der Regel ist es daher beim Geschäftswert des administrativen Enteignungsverfahrens auf die richtig festgesetzte Enteignungsentschädigung abzustellen. In ähnlicher Weise hat sich der erkennende Senat bei Stationierungsschäden auf den Standpunkt gestellt, daß die Festsetzung des Schadensbetrages auch für die Berechnung der Kosten maßgebend ist, wenn die Behörde den Schaden ermittelt und durch Bescheid festgesetzt und der Geschädigte das Ergebnis hingenommen hat. Damit trägt zwar der Geschädigte das Risiko einer Zuvielforderung im Anmeldeverfahren in Bezug auf die im Verhältnis zu seinem eigenen Anwalt erwachsenden Kosten, doch hat der Senat das im Interesse der gebotenen einfachen und einheitlichen Abwicklung dieser typischen Fälle hingenommen (BGHZ 39, 60, 72 und BGH NJW 1964, 1523).

Das gleiche ist anzunehmen, wenn der Enteignungsbedroffene sich mit der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Enteignungsentschädigung zufrieden gibt. Dies rechtfertigt es, jedenfalls in der Regel, bei einer Abänderung der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung es dann auch beim Geschäftswert des administrativen Enteignungsverfahrens auf die richtige Enteignungsentschädigung abzustellen.

Im vorliegenden Fall führt dies dazu, unter Abänderung der Ziffer VII. des Beschlusses vom 7. Januar 1963 den Geschäftswert in Anpassung an die im Ergebnis zutreffende Enteignungsentschädigung auf 276.102,50 DM festzusetzen (277.556,50 DM abzüglich der Entschädigungen des Mieters und des Pächters in Höhe von zusammen 1.454,-- DM).

H. Zusammenfassung und Kosten.

Zusammenfassend ergibt sich somit, daß die Revision der Eigentümer nur insoweit Erfolg hat, als das Berufungsgericht den Verkehrswert des Grundstücks irrtümlich um 9.000,-- DM zu niedrig angesetzt hat (F) und als der Geschäftswert des administrativen Enteignungsverfahrens von 247.202,50 DM auf 276.102,50 DM heraufzusetzen ist (G). Im übrigen ist die Revision der Eigentümer als unbegründet zurückzuweisen.

Es ist daher auf die Rechtsmittel der Eigentümer das Berufungsurteil teilweise aufzuheben und das landgerichtliche Urteil teilweise abzuändern. Zum besseren Verständnis erscheint es dabei zweckmäßig, das landgerichtliche Urteil gänzlich neu zu fassen. Im übrigen sind die weitergehenden Rechtsmittel der Eigentümer und die Berufung der Stadtgemeinde B[REDACTED] zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 161 BBauG i.V.m. §§ 91, 92, 97 ZPO. Hierbei sind unter Mitberücksichtigung der von den Eigentümern verlangten Erstattung ihrer Anwaltskosten im Verfahren vor der Enteignungsbehörde als Streitwerte zugrunde zu legen:

Im ersten Rechtszug 134.000,-- DM, wobei die Eigentümer mit 105.000,-- DM und die Stadtgemeinde B[REDACTED] mit 29.000,-- DM unterlegen sind,

im zweiten Rechtszug 353.000,-- DM, wobei die Eigentümer mit 327.000,-- DM und die Stadtgemeinde B[REDACTED] mit 26.000,-- DM unterlegen sind und

im dritten Rechtszug 336.000,-- DM, wobei die Eigentümer mit 327.000,-- DM und die Stadtgemeinde B[REDACTED] mit 9.000,-- DM unterlegen sind.

Entsprechend diesem Ausgang des Verfahrens haben zu tragen: Die Eigentümer $\frac{3}{4}$ der Kosten des ersten Rechtszuges, $\frac{9}{10}$ der Kosten des zweiten Rechtszuges und $\frac{19}{20}$ der Kosten des dritten Rechtszuges,

die Stadtgemeinde B. 1/4 der Kosten des ersten Rechtszuges, $\frac{1}{10}$ der Kosten des zweiten Rechtszuges und $\frac{1}{20}$ der Kosten des dritten Rechtszuges.

Der dem Berufungsgericht unterlaufene Berechnungsfehler, der zu einem teilweisen Obsiegen (weiteren 9.000,-- DM) der Eigentümer im dritten Rechtszug geführt hat, rechtfertigt es, die Gerichtskosten des dritten Rechtszuges nur nach einem Streitwert von 336.000,-- DM - 9.000,-- DM = 327.000,-- DM zu erheben und den Rest gemäß § 7 GKG niederzuschlagen.

Dr. Pagendarm

Keßler

Dr. Kreft

Dr. Reinhardt

Gähtgens