

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 18/67

URTEIL

Verkündet am

25. Januar 1968

Schorm,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung der in der Gemarkung K [REDACTED]
gelegenen Grundstücke Flur 21 Flurstücke 57 und 68,
eingetragen im Grundbuch von K [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED].

Beteiligte:

1. Frau Maria U [REDACTED] geb. G [REDACTED]
F [REDACTED] ([REDACTED]) - Z [REDACTED], B [REDACTED] gasse [REDACTED],

Eigentümerin, Antragstellerin für
das gerichtliche Verfahren, Revi-
sionsklägerin und Anschlußrevisi-
onsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Gemeinde K [REDACTED] (Taunus),
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister,

Enteignungsbegünstigte, Antragsgeg-
nerin für das gerichtliche Verfah-
ren, Revisionsbeklagte und Anschluß-
revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

3. der Regierungspräsident in W [REDACTED]

als Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümerin wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts in Frankfurt am Main vom 7. November 1966 in der Kostenentscheidung und insoweit aufgehoben, als in ihm mit der Zurückweisung der Berufung der Eigentümerin im übrigen von der noch in die Revisionsinstanz gelangten Forderung der Eigentümerin in Höhe von 36 278 DM nebst Zinsen ein Betrag von mehr als 24 669 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

In diesem Umfange wird die Sache an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Die Revision der Eigentümerin im übrigen und die Anschlußrevision der Gemeinde K[REDACTED] werden zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges bleibt dem Berufungsgericht überlassen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligte zu 1) - im folgenden Eigentümerin genannt - ist Eigentümerin der am Westrand der Gemarkung K[REDACTED] gelegenen Grundstücke Flur 21 Flurstücke 67 und 68. Die nebeneinander liegenden Grundstücke in einer Gesamtgröße von 3 298 qm befinden sich unweit des Schmelzweges, der die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemeinden Hofheim und K[REDACTED] bildet, und wurden bisher als Ackerland genutzt. Da durch die bisherigen Sportplatzanlagen der Gemeinde K[REDACTED] demnächst eine geplante Umgehungsstraße führen soll, sah sich die Gemeinde genötigt, ihre Sportplatzanlagen weiter nach Norden, und zwar in ein westlich des Schmelzweges gelegenes etwa 20 000 qm großes, durch einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1957 als Sportplatzgelände ausgewiesenes Gebiet zu verlegen, in dem sich u.a. auch die beiden Grundstücke der Eigentümerin befinden. Sie trat zu diesem Zweck im Mai 1963 an die Eigentümerin mit dem Angebot heran, ihr die Flurstücke 67 und 68 zum Preise von 9,50 DM je qm zu überlassen. Während sich andere Eigentümer mit dem angebotenen Quadratmeterpreis von 9,50 DM zufriedengaben, lehnte die Eigentümerin eine Veräußerung ihrer Grundstücke zu diesem Preise ab. Daraufhin erließ die Gemeinde K[REDACTED] den rechtswirksam gewordenen Teilbebauungsplan vom 2. September 1963, der den südlichen Teil der Grundstücke der Eigentümerin als Hauptfeld des geplanten Sportplatzes ausweist, während die übrigen Teile - mit Ausnahmen eines kleinen Dreiecks des Flurstücks 68, auf dem ein Teil einer geplanten Kreisturnhalle errichtet werden soll - als Grünanlagen ausgewiesen sind. Nachdem der Gutachterausschuß des Landkreises Main-Taunus mit Gutachten vom 29. Okto-



ber 1963 die hier fraglichen Grundstücke mit 9,50 DM je qm bewertet hatte, leitete der Regierungspräsident als Enteignungsbehörde im März 1964 das förmliche Enteignungsverfahren ein. Mit Beschluß vom 28. April 1964 sprach er die Enteignung der beiden Grundstücke zugunsten der Gemeinde K[REDACTED] aus und setzte die Entschädigung entsprechend der Schätzung des Gutachterausschusses auf 9,50 DM je qm fest, das sind hier 31 331 DM. In Ziff. 2) des Beschlusses ist bestimmt, daß die Enteignung zum Zweck der Verwendung als Sportgelände erfolgt und daß die Gemeinde K[REDACTED] die entzogenen Grundstücke innerhalb von zwei Jahren von der Ausführungsanordnung an gerechnet als Sportgelände zu verwenden habe.

Gegen diesen ihr am 29. April 1964 zugestellten Beschluß hat die Eigentümerin am 27. Mai 1964 bei der Enteignungsbehörde Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie hat mit näherer Begründung die Auffassung vertreten, die Enteignung sei unzulässig. Hilfweise hat sie mit der Begründung, die ihr enteigneten Grundstücke seien im Enteignungszeitpunkt mindestens 25 DM je qm wert gewesen, eine höhere Entschädigung verlangt und sich in diesem Zusammenhang auf in der Gemarkung Hofheim bezahlte Preise bezogen mit der Ansicht, mit Rücksicht auf die am Schmelzweg bereits vorhandenen Versorgungsleitungen müßten die ihr enteigneten Grundstücke jedenfalls als Bauerwartungsland bewertet werden.

Sie hat daher beantragt, unter Aufhebung des an-

gefochtenen Beschlusses die Anträge auf Enteignung und vorzeitige Besitzzeiweisung zurückzuweisen, hilfsweise, ihr unter Anrechnung des zuerkannten Betrages eine angemessene Entschädigung, mindestens jedoch eine solche von 25 DM je qm, zuzusprechen.

Demgegenüber hat die Gemeinde K[REDACTED] beantragt, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, entgegen der Ansicht der Eigentümerin seien die für eine Enteignung erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben gewesen. Auch die Höhe der der Eigentümerin bewilligten Entschädigung sei angemessen. Denn bei den von dieser angezogenen Vergleichsverkäufen habe es sich ausnahmslos um Bauland gehandelt; mit einer Bebauung der enteigneten Grundstücke aber sei in keinem Falle zu rechnen gewesen.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen, jedoch Ziff. 2) des Enteignungsbeschlusses dahin modifiziert, daß die Enteignung zu dem Zwecke der Verwendung der betroffenen Grundflächen als Sportgelände erfolge und die Gemeinde Kriftel innerhalb von zwei Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt, der in der Ausführungsanordnung als Zeitpunkt der Rechtsänderung festgestellt werde, die Teile des Flurstücks Nr. 68, die im Bebauungsplan für die Errichtung einer Kreisturnhalle vorgesehen seien, an den Main-Taunus-Kreis zu übertragen und die enteigne-

te Grundfläche im übrigen innerhalb des gleichen Zeitraumes als Sportgelände zu verwenden habe.

Im Berufungsverfahren hat sich die Eigentümerin zunächst erneut gegen die Zulässigkeit der Enteignung gewandt und ihre in erster Instanz gestellten Anträge wiederholt. Danach hat sie jedoch im Verhandlungstermin vom 27. Juni 1966 erklärt, daß sie sich gegen die Zulässigkeit der Enteignung nicht mehr wende. Daraufhin hat die Gemeinde K[REDACTED] ihr einen Scheck über den von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigungsbetrag von 31 331 DM und über weitere 3 407,08 DM (5 % Zinsen für die Zeit vom 28. April 1964 bis 30. Juni 1966) übersandt. Beide Beträge wurden der Eigentümerin am 23. Juli 1966 gutgeschrieben.

Die Eigentümerin ist jedoch nach wie vor der Ansicht geblieben, daß der ihr bewilligte und nunmehr gezahlte Entschädigungsbetrag unangemessen niedrig sei, und hat demgemäß zuletzt beantragt, unter Aufhebung des landgerichtlichen Urteils die Enteignung nur gegen eine höhere Entschädigung, als sie in dem Enteignungsbeschuß festgesetzt ist, auszusprechen, mindestens in Höhe von 25 DM pro qm, abzüglich am 23. Juli 1966 erhaltener 31 331 DM und weiterer 3 407,08 DM.

Das Berufungsgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Gemeinde K[REDACTED] verurteilt, an die Eigentümerin über die von ihr am 23. Juli 1966 gezahlten 31 331 DM und die weiterhin gezahlten 3 407,08 DM (Zinsen vom 28. April 1964 bis 30. Juni 1966) hinaus

weitere 14 841 DM nebst 5 % Zinsen ab 1. Juli 1966 zu zahlen. Im übrigen hat es die Berufung der Eigentümerin zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Eigentümerin ihren in der Berufungsinstanz zuletzt gestellten Antrag weiter, soweit ihm vom Berufungsgericht nicht stattgegeben worden ist. Die Gemeinde K[REDACTED] bittet um Zurückweisung der Revision und begehrt mit der von ihr eingelegten Anschlußrevision, das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit die Gemeinde K[REDACTED] zu einer Zahlung von mehr als 4 947 DM nebst Zinsen verurteilt ist, und in diesem Umfang die Berufung der Eigentümerin zurückzuweisen. Die Eigentümerin bittet um Zurückweisung der Anschlußrevision.

Entscheidungsgründe:

I.

Revision der Eigentümerin:

1. Fehlt zunächst die Rüge der Revision, da das Berufungsgericht mehrfach auf die von dem Sachverständigen Wagenbach in einem Parallelprozeß abgegebenen mündlichen Erklärungen Bezug nehme, der Inhalt dieser Erklärungen aber weder aus dem Tatbestand des vorliegenden Urteils, noch aus der Niederschrift vom 27. Juni 1966 nebst Anlage, noch aus einem den Par-

teilen mitgeteilten schriftlichen Vermerk des Bericht-
erstatters ersichtlich sei, fehle dem Berufungsur-
teil insoweit die unerläßliche tatbestandliche Grund-
lage, deren Vorliegen erst dem Revisionsgericht ei-
ne Nachprüfung gestatten würde.

Wie die Revision selbst ausführt, erklärten sich
die Parteien ausweislich der Niederschrift vom 27. Ju-
ni 1966 mit der Verwertung des mündlich ergänzten Gut-
achtens des Sachverständigen Wagenbach in der Parallel-
sache W [REDACTED]/Gemeinde K [REDACTED] - 1 U (Baul) 229/64 -
einverstanden. Aus dem Tatbestand des Berufungsurteils
ergibt sich, daß das Berufungsgericht das Gutachten des
Sachverständigen in der Parallelsache in diesem Rechts-
streit beigezogen und zum Gegenstand der mündlichen
Verhandlung gemacht hat. Hinsichtlich der mündlichen
Erläuterung des Gutachtens durch den Sachverständigen
mag es dahingestellt bleiben, ob diese Erläuterungen
nicht ebenfalls diesem Rechtsstreit als beigezogen an-
zusehen und damit im Einverständnis der Parteien gleich-
falls zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung ge-
macht waren. Jedenfalls hat das Berufungsgericht die-
se mündlichen Erläuterungen in seinen Entscheidungs-
gründen so wiedergegeben, daß sie sich deutlich von sei-
ner Würdigung abheben und ihr Inhalt erkennbar ist, so-
weit er für die Entscheidung des Berufungsgerichts von
Bedeutung war (BGHZ 40, 84, 86). So heißt es auf Blatt
8 des Berufungsurteils, dem Vorbringen der Gemeinde
K [REDACTED], bei dem Grundstücksverkauf Mohr im Jahre 1961
zum Preise von 9,50 DM je qm seien weitgehend spekula-
tive Momente maßgebend gewesen, sei der Sachverständi-

ge mit der Erklärung entgegengetreten, solche (spekulativen Momente) seien in dem von ihm herangezogenen Vergleichsverkauf nicht erkennbar gewesen. Auf Blatt 9 des Berufungsurteils ist ausgeführt, gegenüber der Verweisung der Gemeinde K[REDACTED] auf andere Verkaufsfälle, die ihrer Meinung nach die Annahme geringerer Verkehrswerte zuließen, habe der Sachverständige diese Verkäufe als zum Vergleich nicht geeignet bezeichnet, da es sich bei diesen ausnahmslos um den Verkauf reinen Ackerlandes ohne jegliche Bauerwartung gehandelt habe. Auf Blatt 12 des Berufungsurteils schließlich ist die mündliche Erläuterung des Sachverständigen wiedergegeben, die von ihm ermittelten Werte hielten sich durchaus im Rahmen einer kontinuierlichen und statistisch zu belegenden Preisentwicklung. Erst diesen tatsächlichen Feststellungen schließt sich dann jeweils die eigene Würdigung des Berufungsgerichtes an. Der Umstand, daß sich diese Tatsachenfeststellungen in den Entscheidungsgründen des Urteils befinden, ist dabei ohne Bedeutung. Eine in den Entscheidungsgründen enthaltene Tatsachenfeststellung kann vielmehr als Ergänzung des Tatbestandes aufgefaßt werden (IM § 161 ZPO Nr. 2). Danach eröffnete aber, entgegen der Ansicht der Revision, die Bezugnahme auf das beigezogene Gutachten und die Wiedergabe der mündlichen Gutachtererläuterungen in den Entscheidungsgründen dem Revisionsgericht und den Parteien in hinreichendem Maße die Möglichkeit zur Nachprüfung des Berufungsurteils.

2. Das Berufungsgericht schätzt die enteigneten Grundstücke als Bauerwartungsland mit allerdings nur gerin-

ger Bauerwartung ein. Auf seine Erörterungen hierzu und die dagegen erhobenen Rügen der Revision kommt es jedoch nicht an. Denn eine ins einzelne gehende Erörterung der für die Qualitätsbemessung von Grundstücken maßgebenden Faktoren erübrigt sich immer dann, wenn sich der Verkehrswert eines Grundstücks im Wege der Vergleichspreismethode anhand von Preisen ermitteln läßt, die in dem betreffenden Gebiet beim Verkauf vergleichbarer Grundstücke erzielt worden sind. Ist ein solcher Preisvergleich möglich, dann ergibt sich aus ihm am zutreffendsten, welchen Verkehrswert der allgemeine Grundstücksverkehr dem enteigneten Grundstück beimaß. Dies ist allein entscheidend, und unjuristischen, nicht im Gesetz umrissenen, vom Verkehr und von der Wirtschaft gebrauchten, örtlich vielleicht unterschiedlich angewandten Ausdrücken, wie hier Bauerwartungsland mit nur geringer Bauerwartung, kommt im Rahmen dieser Prüfung eine selbständige Bedeutung nicht zu (BGHZ 39, 198, 202).

Wertet man das vom Berufungsgericht erholte Gutachten des Sachverständigen Wagenbach unter diesem Blickwinkel, so ergibt sich, daß der Sachverständige zwar auch in eine Qualitätsbeurteilung der enteigneten Grundstücke eingetreten ist, seine Schätzung letztlich aber darauf beruht, daß er im gleichen Grundstücks-komplex erzielte Kaufpreise herangezogen, sein Schätzungsergebnis also im Wege der Vergleichspreismethode gewonnen hat. Den Schwierigkeiten einer solchen Schätzung trägt die Vorschrift des § 287 ZPO Rechnung. Sie stellt den Tatrichter besonders frei und gewährt ihm einen

großen Spielraum. Hat er sich, wie hier, 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 in dieser Weise die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgründen dargelegt, dann sind der Nachprüfung in der Revisionsinstanz enge Grenzen gezogen, 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 Denkgesetze und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 3, 175; 6, 62).

Die Erwägungen des Berufungsgerichts in Verbindung mit den Ausführungen des Gutachters lassen im Rahmen dieser dem Revisionsgericht allein zukommenden beschränkten Prüfung Fehler nicht erkennen. Auch die Revision zeigt solche Fehler nicht auf.

Irrig ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe es fehlerhaft unterlassen, das von der Eigentümerin vorgelegte Gutachten des Architekten und vereidigten Sachverständigen Kurt Wüst zu erörtern, das eine beachtliche Ergänzung der Darlegungen des Sachverständigen Wagenbach gebildet habe.

Zunächst übersieht die Revision, daß es sich hierbei um ein von der Eigentümerin vorgelegtes Gutachten handelte, dem folglich nur die Bedeutung eines Parteivortrages zukommen konnte. Mit diesem Parteivortrag brauchte sich das Berufungsgericht nicht bis ins Einzelne auseinanderzusetzen. Dies gilt um so mehr, als die Ausführungen des Architekten W. eindeutig erkennen lassen, daß in seinem Gutachten, soweit ein Preisvergleich in Rede steht, Ungleiches miteinander verglichen worden ist. Denn die enteigneten Grundstücke werden hier im Preise Grundstücken gleichgestellt, die bereits in den Baugebietsplan mit einbezogen sind, also schon die Qualität von Bauland besitzen. Daß aber der allgemeine Grundstücksverkehr diese Preise den enteigneten Grundstücken nicht beimaß, ergibt sich unzweifelhaft aus den von dem Sachverständigen Wagenbach angeführten Preisen, die für Grundstücke im gleichen Grundstückskomplex gezahlt wurden. Stehen aber solche Vergleichspreise aus dem gleichen Grundstückskomplex zur Verfügung, dann kann nur ein Zurückgreifen auf diese zur Ermittlung des richtigen Verkehrswertes führen.

Es läßt mithin einen Rechtsfehler zuungunsten der Eigentümerin nicht erkennen, daß das Berufungsgericht den Verkehrswert der enteigneten Grundstücke im Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entschieden hat (28. April 1964), in Anlehnung an das Gutachten Wagenbach auf 14 DM je qm geschätzt hat.

3. Zum Teil im Recht befindet sich die Revision hingegen mit ihrer Rüge, das Berufungsgericht habe rechtsirrig bei der Bemessung des Entschädigungsbetrages die seit dem Enteignungszeitpunkt eingetretene Wertsteigerung unberücksichtigt gelassen.

Das Berufungsgericht erwägt hierzu: Da die Eigentümerin zunächst die Zulässigkeit der Enteignung bestritten habe, sei, solange diese Frage nicht geklärt gewesen sei, die Gemeinde K[REDACTED] zur Zahlung des von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigungsbetrages nicht verpflichtet gewesen. Nachdem im Laufe des Berufungsverfahrens die Eigentümerin jedoch ihre Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Enteignung habe fallen lassen und sich damit freiwillig in die Rolle einer insoweit unterlegenen Partei begeben habe, sei davon auszugehen, daß ihre gegen den Grund der Enteignung erhobenen Einwendungen von Anfang an unbegründet gewesen seien. Das bedeute einmal, daß sie sich so behandeln lassen müsse, als habe die Gemeinde Kriftel den von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigungsbetrag alsbald nach seiner Festsetzung bezahlt. Es bedeute weiterhin aber auch, daß zu ihrem Nachteil die seit dem Enteignungszeitpunkt eingetretenen Wertsteigerungen unberücksichtigt bleiben müßten. Sie habe mithin nur einen Anspruch darauf, daß der ihr durch die Enteignungsbehörde zugestandene Entschädigungsbetrag so erhöht werde, daß dieser dem für richtig gehaltenen Verkehrswert von 14 DM je qm entspreche. Da diesen die Enteignungsbehörde mit nur 9,50 DM je qm angenommen habe, stehe der Eigentümerin noch ein Rest-

anspruch in Höhe von 4,50 DM je qm, d.h. ein solcher von 14.841 DM zu.

Zutreffend sind diese Erwägungen insoweit, als die Eigentümerin nicht gesteigerte Ansprüche daraus herleiten kann, daß ihr der von der Enteignungsbehörde festgesetzte Betrag nebst Zinsen erst am 27. Juli 1966 gezahlt worden ist. Dem steht auch nicht die Rechtsprechung des erkennenden Senats entgegen, wonach in Zeiten schwankender Preise nicht an der Frage vorbeigegangen werden darf, wann oder weshalb nicht gezahlt worden ist. Nach dieser Rechtsprechung kommt es nämlich entscheidend darauf an, in wessen Verantwortungsbereich es fällt, daß die Zahlung verzögert wurde oder gar unterblieb (BGHZ 38, 104, 109; 40, 312, 316). Hier fiel aber die verzögerte Zahlung in den Verantwortungsbereich der Eigentümerin. Denn sie hat mit ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht nur die Entschädigungshöhe, sondern auch den Enteignungsgrund angegriffen. Stand damit für die Gemeinde Kriftel noch nicht fest, ob die Enteignung als solche überhaupt zulässig war, konnte ihr schon aus diesem Grunde die Auszahlung der festgesetzten Entschädigung nicht zugemutet werden. Zwar hat der erkennende Senat, insbesondere in seinem Urteil vom 21. Juni 1965 - III ZR 8/64 - (BGHZ 44, 52, 57/58), ausgesprochen: Bei Enteignung und Entschädigung handele es sich nicht um Leistungen, die Zug um Zug auszutauschen wären; vielmehr beanspruche die öffentliche Hand fremdes Eigentum und müsse daher dafür sorgen, daß der Enteignete den Wert erhalte, der ihm zustehe.

In gewissem Umfange sei daher eine Vorleistungspflicht des Enteignungsbegünstigten anzunehmen, was den Schluß rechtfertigt, daß die Verantwortung für die richtige und wertentsprechende Zahlung bei dem Enteignungsbegünstigten liege. Aus den weiteren Gründen dieses Urteils geht indes hervor, daß dieser Grundsatz des Enteignungsrechts nur dann uneingeschränkte Geltung hat, wenn der Enteignungsgrund unangefochten geblieben ist. Nicht dagegen der Eigentümer auch den Enteignungsgrund an, dann trägt er das Risiko der späteren Zahlung, mag er auch hinsichtlich der Entschädigungshöhe im Ergebnis einen gewissen Erfolg haben.

Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, daß die Eigentümerin so zu stellen ist, als wenn die Zahlung vom 23. Juli 1966 im unmittelbaren Anschluß an den Zeitpunkt erfolgt wäre, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entschieden hat. Übersehen hat das Berufungsgericht indes, daß die Gemeinde Kriftel mit dieser Zahlung ihrer wirklichen Verpflichtung, nämlich der Zahlung von 14 DM anstelle der festgesetzten 9,50 DM je qm, nur zu rund 68 % nachgekommen ist. Nur dieser Prozentsatz konnte daher von den bis zum 23. Juli 1966 eingetretenen Wertsteigerungen ausgeschlossen bleiben. Dagegen besteht kein Anlaß, der Eigentümerin solche Wertsteigerungen vorzuenthalten, die im Zusammenhange damit stehen, daß die Enteignungsentschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt wurde. In diesem Falle hat die Rechtsprechung zur Verschiebung des Bewertungsstichtages in Zeiten schwankender Preise auch bei Anwendung des Bundesbaugesetzes zur An-

wendung zu kommen (BGHZ 43, 300, 305; 44, 52, 56).

Das Berufungsgericht hätte es daher hinsichtlich 32 % der Grundflächen auf die Preisverhältnisse im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung abzustellen gehabt, jedoch unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Gemeinde K [REDACTED] auch bei richtiger Festsetzung der Enteignungsentschädigung durch die Enteignungsbehörde die Zahlung erst am 23. Juli 1966 zu leisten gehabt hätte. Auch insoweit hat die Eigentümerin das Risiko ihrer Anfechtung des Enteignungsgrundes zu tragen. Ausgangspunkt für die Berechnung der Wertsteigerung hinsichtlich dieser 32 % der Grundstücksfläche hätte daher nicht der am 23. Juli 1966 wirkliche, sondern ein mit 14 DM unterstellter Quadratmeterpreis sein müssen. Dieser wäre alsdann um den gleichen Prozentsatz zu erhöhen gewesen, der sich aus der Wertsteigerung ergibt, den der wirkliche Quadratmeterpreis am 23. Juli 1966 bis zum Tage der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erfahren hat.

Danach läßt sich das Berufungsurteil mit der von ihm insoweit gegebenen Begründung nicht halten. Es läßt sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Vorschrift des § 95 Abs. 2 Ziffer 2 BBauG halten, wonach bei der Festsetzung der Entschädigung Werterhöhungen unberücksichtigt zu bleiben haben, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kaufangebot mit angemessene-

nen Bedingungen hätte annehmen können. Denn zutreffend ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß das von der Gemeinde Kriftel im Mai 1963 gemachte Kaufangebot mit 9,50 DM je qm bei dem von ihm für diesen Zeitpunkt festgestellten Verkehrswert von 12,50 DM je qm nicht als Kaufangebot mit angemessenen Bedingungen anzusehen gewesen sei. Schließlich ist dem Revisionsgericht auch nicht eine anderweite sachliche Entscheidung zugunsten der Eigentümerin möglich, da sich hinsichtlich der noch nicht erfolgten Zahlung der Bewertungsstichtag weiterhin verschiebt, die für eine Entscheidung insoweit noch erforderliche Tatsachenfeststellung dem Revisionsgericht jedoch versagt ist.

Auf die Revision der Eigentümerin ist daher das Berufungsurteil im Kostenpunkt und insoweit aufzuheben, als es mit seiner Zurückweisung der Berufung der Eigentümerin im übrigen Werterhöhungen außer acht gelassen hat, die sich im Hinblick auf schwankende Preisverhältnisse möglicherweise für 32 % der Gesamtgrundstücksflächen von 3 298 qm = 1055,36 qm in dem oben erörterten Sinne ergeben könnten. In diesem Umfang ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Zur Nachprüfung steht damit noch, in welcher Höhe der von der Eigentümerin geltend gemachte Betrag von 11 609 DM (1055,36 qm x 11 DM) begründet ist.

Unbegründet erweist sich dagegen die Revision der

Eigentümerin, soweit das Berufungsgericht mit seiner Zurückweisung der Berufung der Eigentümerin im übrigen dieser bei 68 % der enteigneten Grundstücksflächen - das sind 2 242,64 qm - statt der geforderten 25 DM je qm nur 14 DM je qm zugesprochen hat. Mit dem von der Eigentümerin hierfür geforderten Mehrbetrag von 24 669 DM (2242,64 qm x 11 DM) ist sie erfolglos geblieben. Dies führt zur Zurückweisung der Revision der Eigentümerin in diesem Umfange.

II.

Anschlußrevision der Gemeinde Kriftel:

Die Gemeinde K[REDACTED] nimmt das Berufungsurteil hinsichtlich eines den im Enteignungsbeschluß festgesetzten Quadratmeterpreis von 9,50 DM übersteigenden Betrages von 1,50 DM je qm hin und wehrt sich mit ihrer Anschlußrevision - allerdings ohne Erfolg - nur gegen das Berufungsurteil, soweit in ihm ein 11 DM übersteigender Betrag je qm zugrunde gelegt ist.

Die Anschlußrevision rügt zunächst, die den Feststellungen zugrunde liegenden Überlegungen beruhten schon deshalb auf einem entscheidenden Irrtum, weil das Berufungsgericht die im Jahre 1963 durch viele Eigentümer erfolgten Grundstücksverkäufe an die Gemeinde K[REDACTED] zu einem Preis von 9,50 DM je qm außer Betracht gelassen habe. Sie meint, selbst wenn jene Eigentümer unter dem Druck der drohenden Enteignung

gestanden haben sollten, rechtfertige dies nicht den Schluß, daß der dabei ausgehandelte Preis von 9,50 DM je qm nicht dem angemessenen und für jene Zeit gerechtfertigten Verkehrswert entsprochen habe, zumal ein Erfahrungssatz nicht bestehe, daß zur Vermeidung einer Enteignung ausgehandelte Preise unter dem Druck der Enteignung unangemessen seien.

Es ist zwar richtig, wie auch der erkennende Senat in seinem von der Revision angeführten Urteil vom 28. April 1966 - III ZR 24/65 - ausgesprochen hat, daß es einen Erfahrungssatz des Inhalts, die zur Vermeidung einer Enteignung ausgehandelten Preise seien "unter dem Druck der Enteignung" unangemessen, nicht gibt. Einen solchen Erfahrungssatz hat aber auch das Berufungsgericht seinen Erwägungen nicht zugrunde gelegt, sondern seine Überzeugung, daß es sich bei den 1963 erzielten Preisen von 9,50 DM je qm nicht um den angemessenen Verkehrswert gehandelt habe, daraus gewonnen, daß bereits 1961 im selben Flurstück bei einem Verkauf ein Preis von 14,50 DM je qm erzielt worden sei, im September 1962 in dem weniger wertvollen Schwimmbadgolände vier Kaufverträge zu einem, unstreitig frei ausgehandelten, Preis von 10 DM je qm abgeschlossen worden seien, und daß schließlich 1964 im selben Flurstück eine Reihe von Grundstücken zum Preise von 15 DM je qm verkauft worden seien. Damit hat das Berufungsgericht den hier vorliegenden besonderen Verhältnissen Rechnung getragen. Die Abstellung auf die besonderen Verhältnisse rechtfertigt aber die Annahme des Berufungsgerichts, daß schon im Jahre 1962

der Verkehrswert der enteigneten Grundstücke über 9,50 DM je qm gelegen habe und sich im Hinblick auf die gerichtsbekannt anhaltende Preissteigerung bis Mai 1963, dem Zeitpunkt des Kaufangebots der Gemeinde Kriftel zum Preise von 9,50 DM je qm, noch weiter erhöht haben müsse. Demgegenüber kommt es, entgegen der Ansicht der Revision, nicht darauf an, daß es sich bei den Verkäufen an die Gemeinde Kriftel nicht um einen Einzelfall, sondern um eine Vielzahl von Verkäufen gleicher Art gehandelt hat. Jedenfalls kann diese Tatsache allein nicht die von der Revision gezogene Schlußfolgerung rechtfertigen, daß die Verkäufer den Preis von 9,50 DM je qm als angemessenen Verkehrswert, abgestellt auf die damaligen Verhältnisse und die Qualität der Grundstücke, angesehen hätten. Hiervon abgesehen kommt es auch nicht darauf an, von welcher Vorstellung sich die damaligen Verkäufer leiten ließen, sondern entscheidend ist allein, welchen Verkehrswert damals der allgemeine Grundstücksverkehr den Grundstücken beimaß.

Fehl geht die Anschlußrevision auch mit ihrer weiteren Rüge, den Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht für 1963 zu einem Verkehrswert von 12,50 DM je qm gelange, fehle es an einer ausreichenden Grundlage. Unrichtig ist hierbei zunächst der Vortrag der Anschlußrevision, für September 1962 habe das Berufungsgericht nur einen Fall mit einem Preis von 10 DM je qm heranziehen können, woraus zu folgern sei, daß zwischen dem einen Verkauf im Jahre 1961 und den Verkäufen in den Jahren 1962/63 in dem fraglichen Gebiet eine Stagnation

eingetreten sei. Dem steht die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung entgegen, daß im September 1962, sogar in dem weniger wertvollen Schwimmbadgelände, insgesamt vier Kaufverträge zu einem, unstreitig frei ausgehandelten, Preis von 10 DM je qm abgeschlossen worden seien. Es läßt sich aber nicht bezweifeln, daß auch Objekte mit gewissen Unterschieden - hier das weniger wertvolle Schwimmbadgelände - Anhaltspunkte für den Wert eines bestimmten Einzelgrundstücks abgeben können. Ebenso konnte das Berufungsgericht, so wie geschehen, aus der Höhe späterer Preise auch Schlüsse auf die Höhe von früheren Werten ziehen, zumal wenn es, wie hier, an vergleichbaren Preisen für das Jahr 1963 fehlte. Denn es liegt in der Eigenart von Schätzungen eingeschlossen, daß bei den vergleichsweise beigezogenen anderen Vorgängen und Objekten die Verhältnisse kaum jemals der Lage im gegebenen Falle entsprechen. Den Unterschieden kann dann nur durch Abschätzung ihres Wertes Rechnung getragen werden, wobei es sich nicht, wie die Revision meint, um eine unzureichende Grundlage handelt, sondern um "geschätzte" Werte, bei denen der Schätzung die Bedeutung eines objektiven Maßstabes zukommt (BGH, Urteil vom 19. Juni 1958 - III ZR 32/57 -). Im übrigen macht die Anschlußrevision selbst nicht ersichtlich, daß, abgesehen von den hier auszuschließenden Verkäufen an die Gemeinde Kriftel, im Jahre 1963 Grundstücke in einer den enteigneten Grundstücken entsprechenden Lage für einen Preis unter 12,50 DM je qm gehandelt worden seien. Nur auf diese Weise könnte sie aber geltend machen, daß das Berufungsgericht mit den von ihm beigezogenen Vergleichsobjekten zu Lasten der

Gemeinde Kriftel zu einem nicht gerechtfertigten Wertersatz gelangt sei.

Neben der Sache liegt schließlich die Rüge der Anschlußrevision, auch die allgemeine Erwägung des Berufungsgerichts, daß sich die vom Gutachter ermittelten Werte "im Rahmen einer kontinuierlichen und statistisch zu belegenden Preisentwicklung" halten würden, kann nicht genügen. Die Anschlußrevision übersieht hierbei, daß das Berufungsgericht mit dieser Erwägung nicht etwa seine Wertermittlung begründet, sondern mit ihr nur zum Ausdruck gebracht hat, daß seine aus den festgestellten Tatsachen gewonnene Überzeugung auch mit der allgemeinen Preisentwicklung im Einklang stehe. Wenn die Anschlußrevision aber meint, selbst wenn man die vom Berufungsgericht angeführte Preisentwicklung auch für die weitere Zeit von 1963 bis April 1964 berücksichtigen wollte, dann sei dem durch eine Anhebung des Betrages von 9,50 DM auf 11 DM weitgehend Rechnung getragen, so enthält dieses Vorbringen nichts anderes als das Ansinnen einer dem Revisionsgericht verschlossenen neuen Schätzung des Verkehrswertes.

Danach erweist sich die Anschlußrevision der Gemeinde Kriftel als unbegründet und ist, da das Berufungsurteil auch im übrigen Rechtsfehler zuungunsten der Gemeinde Kriftel nicht erkennen läßt, zurückzuweisen.

III.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges, auch soweit die Anschlußrevision der Gemeinde Kriftel erfolglos geblieben ist, bleibt zweckmäßig dem Berufungsgericht überlassen, da die genaue Kostenverteilung vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Keßler

Dr. Reinhardt