

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea, Eb; BundesbauG § 95 Abs. 2 Nr. 2;
RhPfEnteigG vom 22. April 1966 (GVBl. 103) § 13
Abs. 2 Nr. 2

Ein angemessenes Angebot zum freihändigen Erwerb einer
für öffentliche Zwecke benötigten Grundfläche erfordert
in der Regel nicht das Angebot geeigneten Ersatzlandes.

GG Art. 14 Ea, Eb

Sind in Zeiten schwankender Preise trotz richtiger ad-
ministrativer Festsetzung der Enteignungsentschädigung
für die Wertberechnung die Preisverhältnisse im Zeit-
punkt der Zahlung oder der letzten gerichtlichen Tat-
sachenverhandlung maßgebend (BGHZ 40, 87; 44, 52), so
muß auch ein nach der administrativen Festsetzung ein-
getretener Preisrückgang berücksichtigt werden.

BGH, Urt. v. 24. März 1977 - III ZR 32/75 - OLG Zweibrücken
LG Frankenthal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 32/75

URTEIL

Verkündet am
24. März 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Enteignung der Grundstücke Plan Nr. 2571,
Nr. 2571/1 und 2571/2 in L [REDACTED]-E [REDACTED] zum Neubau
der L 523 - Nord-Süd-Tangente -, an welcher beteiligt sind:

1. Frau Wilma W [REDACTED], L [REDACTED]-O [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Eigentümerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. S t a d t L [REDACTED], vertreten durch
den Oberbürgermeister,

Enteignungsbegünstigte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt H. [REDACTED] -

3. B e z i r k s r e g i e r u n g R h e i n h e s s e n -
P f a l z , vertreten durch den Regierungspräsidenten,

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. März 1977 durch die Richter Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Die Revision der Eigentümerin gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 26. November 1974 wird zurückgewiesen.

Die Eigentümerin hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

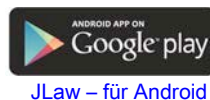
Tatbestand

Die Beteiligte zu 1) (im folgenden: Eigentümerin) war Eigentümerin der in der Gemarkung L [REDACTED] - E [REDACTED] gelegenen Grundstücke Plan Nr. 2571, Nr. 2571/1 und Nr. 2571/2 von zusammen 5 031 qm. Aus diesen Grundstücken wurden nach dem Planfeststellungsbeschluß des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr des Landes Rheinland-Pfalz vom 20. September 1968 für den Neubau der Landstraße 523 - Nord-Süd-Tangente (Autobahnzubringer Stadt L [REDACTED] - B [REDACTED] -straße bis Bundesautobahn - Anschlußstelle L [REDACTED] der BAB M [REDACTED] - S [REDACTED]) Teilflächen von insgesamt 1 955 qm beansprucht.

Die Straße durchschneidet die Grundstücke der Eigentümerin derart, daß eine Fläche von 140 qm westlich der Fahrbahn liegt; dort befindet sich das Baugebiet "P [REDACTED] -weide". Die übrigen 2 936 qm liegen östlich der Straße;



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



dieses Gebiet ist als Grünzone zwischen dem Baugebiet "P[REDACTED]weide" und einem weiter östlich geplanten Industrie- und Hafengebiet vorgesehen.

Mit Schreiben vom 18. Juni 1968 hatte der Stadtrechtsrat Sc[REDACTED] der Beteiligten zu 2) (im folgenden: Stadt) der Eigentümerin die Übernahme der benötigten Teilflächen zu einem Kaufpreis von 20 DM je qm angeboten. Die Eigentümerin lehnte dieses Angebot ab. Weitere Verhandlungen über einen freihändigen Erwerb scheiterten.

Im Dezember 1968 beantragte die Stadt bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz die Enteignung der für den Straßenbau benötigten Teilflächen. Die Eigentümerin bat, die Enteignung auch auf die Restgrundstücke auszuweiten. Durch Beschluß vom 28. April 1972 hat die Enteignungsbehörde der Eigentümerin das Eigentum an den oben genannten Grundstücken zugunsten der Stadt entzogen und die von dieser zu leistende Entschädigung auf 100 620 DM (= 20 DM je qm) festgesetzt; den Antrag der Eigentümerin auf Entschädigung in Ersatzland hat sie abgelehnt.

Diese Entscheidung hat die Eigentümerin hinsichtlich der Höhe der Entschädigung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und geltend gemacht, der entzogene Grundbesitz sei mit mindestens 65 DM je qm zu bewerten. Sie hat beantragt, die Stadt zu verurteilen, über den festgesetzten Betrag hinaus weitere 226 395 DM zu zahlen.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Auf die Berufung der Eigentümerin hat das Oberlandesgericht - unter Ablehnung des weitergehenden Antrags - die Entschädigung auf 110 682 DM festgesetzt.

Mit der Revision erstrebt die Eigentümerin eine Erhöhung der Entschädigung auf 181 116 DM. Die Stadt bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Enteignungsbehörde habe am 28. April 1972 die der Eigentümerin zu leistende Entschädigung zutreffend auf 100 620 DM festgesetzt. Dieser Betrag sei jedoch wegen der seitdem bis zur letzten mündlichen Verhandlung gestiegenen Preise für Bauerwartungsland gleicher Qualität um 10 % auf 110 682 DM zu erhöhen.

Die dagegen gerichtete Revision der Eigentümerin muß erfolglos bleiben.

II.

Nach § 13 Abs. 1 des hier anzuwendenden rheinland-pfälzischen Enteignungsgesetzes (LEnteigG) vom 22. April 1966 (GVBl. 103) - geändert durch Gesetz vom 27. Juni 1974 (GVBl. 290) - bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Doch bleiben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG bei der Festsetzung der Entschädigung diejenigen Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigen-

tümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Antragstellers mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat (vgl. dazu BGH WM 1975, 12).

Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswerts zwei Zeitpunkte beachtet: Den Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes maßgebend ist, und den Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des entzogenen Grundbesitzes zu ermitteln ist.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, diese beiden Zeitpunkte fielen hier auf einen Tag, den 10. Oktober 1968; denn an diesem Tage hätte die Eigentümerin das Angebot der Stadt, die benötigte Straßenfläche und die westlich der Straße liegenden "Überstöße" zu einem Kaufpreis von 20 DM je qm zu erwerben, annehmen können.

Der Zeitpunkt, in dem es der Eigentümerin zuzumuten war, das - entgegen der Ansicht der Revision - angemessene Angebot der Stadt anzunehmen, ist zwar etwas später, auf den 28. November 1968 zu bestimmen, wie noch darzulegen sein wird. Doch kann die Revision daraus nichts für sich herleiten.

1. Für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem er endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (BGHZ 64, 382, 384; 39, 198, 201; BGH WM 1969, 568 f.). Für die zum Straßenbau benötigte Teilfläche von 1 955 qm ist dieser Ausschluß von der konjunkturellen Weiterentwick-

lung spätestens mit dem Erlaß des Planfeststellungsbeschlusses am 20. September 1968 eingetreten; diese Planfeststellung (s. §§ 18 Abs. 5 FStrG a.F., 8 Abs. 5 LStrG RP) stellt sich als "Vorwirkung" der zur Durchführung des Planes angeordneten Eigentumsentziehung dar (vgl. BGHZ 64, 382, 384/5; 63, 240, 242).

Dies hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Es hat vielmehr einheitlich für den 10. Oktober 1968 den gesamten entzogenen landwirtschaftlich genutzten Grundbesitz als Bauerwartungsland eingestuft. Das stellt jedoch den Bestand des angefochtenen Urteils nicht in Frage.

Gegen die Einstufung des Grundbesitzes als Bauerwartungsland sind Bedenken nicht zu erheben. Eine Bewertung als Bauland ist nicht gerechtfertigt.

Der im Außenbereich (§ 35 BBauG) gelegene Grundbesitz der Eigentümerin ist für Zwecke einer Wohn- oder Industriebebauung nicht nutzbar gewesen (§ 35 Abs. 1 und 2 BBauG a.F.). Ein eigentumsmäßig verfestigter Anspruch auf Bebauung hat nach der gegebenen Sachlage für die zum Straßenbau herangezogenen Teilflächen und den östlich der Straße gelegenen Grundbesitz am 10. Oktober 1968, dem vom Berufungsgericht für maßgebend erachteten Zeitpunkt, nicht bestanden (vgl. BGHZ 66, 173, 176 m. w. Nachw.; BGH WM 1976, 1064). Daran hat sich auch später nichts geändert, da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Restfläche zu einer geplanten Grünzone gehört und deshalb durch ihre Bebauung öffentliche Interessen beeinträchtigt würden (§ 35 Abs. 2 BBauG a.F.). Hinsichtlich des westlich der Straße gelegenen Reststückes von 140 qm ließe sich zwar daran denken, daß diese Fläche sich im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes P[REDACTED] weide vom Bauerwartungsland zum Bauland gesteigert hat. Das kann indes-

sen nicht vor der Feststellung der Trasse der Nord-Süd-Tangente der Fall gewesen sein, da die Böschung dieser Straße das Baugebiet "P[REDACTED]weide" nach Osten begrenzen sollte. Der die Führung der Trasse festlegende Planfeststellungsbeschluß vom 20. September 1968 ist am 28. November 1968 bestandskräftig geworden und konnte nun die Grundlage eines zwangsweisen Entzuges des Grundbesitzes der Eigentümerin abgeben. Ab 28. November 1968 kommt also die wertfixierende Vorschrift des § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteig zum Zuge. Zu jener Zeit wiesen aber nach den nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts sowohl die Restfläche von 140 qm als auch der andere Grundbesitz der Eigentümerin lediglich die Qualitätsstufe "Bauerwartungsland" auf. Für eine Änderung der Verhältnisse in der nur kurzen Zeit vom 10. Oktober 1968, auf diesen Tag hat das Berufungsgericht abgehoben, bis zum 28. November 1968 ist nichts ersichtlich.

2. Vergeblich macht die Revision geltend, die Stadt habe der Eigentümerin die Übernahme der benötigten Grundflächen nicht zu angemessenen Bedingungen angeboten, für die Wertverhältnisse sei deshalb auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde abzuheben.

a) Die Eigentümerin hat im bisherigen Verfahren die Ansicht vertreten, das schriftliche Angebot der Stadt vom 18. Juni 1968 habe die Wirkungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG nicht auslösen können, weil es weder in notarieller Form (entspr. § 313 BGB) noch in der Form des § 56 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung a.F. abgegeben worden sei. Dem ist das Berufungsgericht mit zutreffenden Erwägungen entgegengetreten. Da die Revision diese Fragen nicht wieder aufgegriffen hat, mag der Hinweis genügen: Eine besondere Form für das Angebot schreibt das Gesetz nicht vor (vgl. § 4 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG).

Es kann also sowohl schriftlich als auch mündlich abgegeben werden, wenn sich auch im allgemeinen wegen des erforderlichen Nachweises eines ernsthaften Bemühens um einen freihändigen Erwerb des benötigten Grundbesitzes (s. § 4 Nr. 2 LEnteigG) die Schriftform empfohlen wird. Ein wirksames Angebot im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn der Eigentümer die Gewißheit hat, daß er bei Annahme des Angebots den angebotenen Betrag auch wirklich erhält; zudem muß der Eigentümer erkennen können, daß im Falle der Ablehnung die Enteignung gegen ihn eingeleitet werden wird. Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht bedenkenfrei bejaht. Die Stadt hatte der Eigentümerin die Übernahme der benötigten Flächen nebst "Überstößen" zu einem Preis von 20 DM je qm angeboten. Ernstliche Zweifel daran, daß die Stadt zu ihrer Erklärung stehen würde, konnte die Eigentümerin nicht haben.

b) Die Revision zieht das Vorliegen eines angemessenen Angebots in Zweifel mit der Begründung, der Eigentümerin hätte Ersatzland angeboten werden müssen, die Abtretung ihres Grundbesitzes gegen Geld sei ihr nicht zuzumuten gewesen. Damit kann die Revision nicht durchdringen.

Nach § 17 LEnteigG ist für die Enteignung regelmäßig nur eine Entschädigung in Geld zu leisten. Das entspricht dem auch sonst im heutigen Grundstücksenteignungsrecht geltenden Grundsatz, daß die Entschädigung in Geld zu gewähren ist (z.B. § 99 BBauG, § 21 LBG). Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Regelung können aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG nicht hergeleitet werden (vgl. dazu BVerfGE 24, 367, 419; BGH NJW 1967, 2011 = BRS 19 Nr. 88; Kimminich in Bonner Kommentar, Drittbearbeitung August 1976, Art. 14 GG Rdn. 314; Schmidt-Abmann/Frenzel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BBauG § 99 Rdn. 1; Kreft DRiZ 1973, 335, 338). Nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG hat

der einfache Gesetzgeber zu entscheiden, ob die Entschädigung in Geld oder in anderen Werten (z.B. Wertpapieren oder Ersatzland) bestehen soll und welche Bewertungsgrundlagen sowie welche Maßstäbe entscheidend sein sollen. Bei der Erfüllung dieser Regelungspflicht hat der Gesetzgeber die Entschädigung unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen (Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG). Die Regelung muß also so ausgestaltet sein, daß sie diesen Interessen auch Rechnung tragen kann. Eine individuellere Festsetzung der Entschädigung ermöglicht § 18 LEnteigG. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift ist die Entschädigung auf Antrag des Eigentümers (statt in Geld) in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und der Enteignungsbegünstigte Ersatzland zur Verfügung stellen oder beschaffen kann oder aber die Beschaffung von Ersatzland durch Enteignung möglich ist. Darüber hinaus kann nach Absatz 3 des § 18 LEnteigG auf Antrag die Entschädigung ganz oder teilweise in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und der Enteignungsbegünstigte Ersatzland zur Verfügung stellen oder beschaffen kann.

Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler ausgeführt, daß die Eigentümerin die Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 LEnteigG nicht erfüllt habe, da sie nicht in der beschriebenen Weise auf Ersatzland angewiesen sei. Es begegnet auch keinen durchgreifenden Bedenken, daß das Berufungsgericht die Vorschrift des § 18 Abs. 3 LEnteigG unerörtert gelassen hat. Denn der Umstand, daß die Eigentümerin den entzogenen Grundbesitz erst einige Jahre zuvor im Rahmen

eines Flurbereinigungsverfahrens zugeteilt erhalten hatte und daß es ihr nun nicht mehr möglich ist, den Grundbesitz der kiesfördernden Firma, an der sie als Kommanditistin beteiligt ist, als Tauschgelände zur Verfügung zu stellen, mußte bei einer gerechten Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten noch nicht zu dem Ergebnis drängen, die Entschädigung sei in Ersatzland festzusetzen. Bei dieser Sachlage vermag eine Verpflichtung der Stadt zum Angebot von Tauschgelände nicht anerkannt zu werden (vgl. BVerwG DÖV 1969, 119 L.). Es mag der Fall denkbar sein, daß auch dann, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 des § 18 LEnteigG in der Person des Eigentümers nicht vorliegen, zu dessen Gunsten derart schwerwiegende Gründe sprechen, daß bei gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten eine andere Entschädigungsregelung als die Bereitstellung von Ersatzland schlechthin auszuschneiden hat (vgl. dazu Schmidt-Aßmann/Frenzel aaO; Kreft aaO). So liegt es hier aber nicht.

Eine über diesen Rahmen hinausgehende allgemeine Verpflichtung der Stadt, zunächst Ersatzland als Entschädigung anzubieten, wenn es gewünscht wird und ihr zumutbar ist, kann nicht anerkannt werden.

Mithin können Bedenken gegen das Angebot der Stadt nicht daraus hergeleitet werden, daß sie eine Geldentschädigung geboten hat.

c) Allerdings muß das Kaufangebot, um die Wirkungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG eintreten zu lassen, "zur Vermeidung der Enteignung" abgegeben worden sein. Das setzt zwar nicht voraus, daß bereits ein zulässiges Enteignungsverfahren gegen den Eigentümer betrieben wird, wohl aber daß überhaupt eine Enteignung gegen ihn zulässig ist. Erst wenn sicher feststeht, nicht schon mit Sicher-

heit zu erwarten ist - denn auch eine "sichere Erwartung" verwirklicht sich möglicherweise nicht -, daß ein Grundstück enteignet werden kann, ist dem Eigentümer die freiwillige Aufgabe seines Eigentums anzusinnen (BGH DVBl.1968, 505, 507 zu dem gleichlautenden § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG a.F.)

Der Planfeststellungsbeschluß hat hier erst mit Eintritt seiner Bestandskraft am 28. November 1968 die Grundlage einer Enteignung des Grundbesitzes der Eigentümerin abgeben können. Erst seit Eintritt der Bestandskraft hat eine Ablehnung des Angebots der Stadt - ungeachtet der Frage, ob das Angebot der Höhe nach angemessen war - die wertfixierenden Wirkungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG auslösen können.

Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Ablehnung des Angebots der Stadt durch die Eigentümerin am 10. Oktober 1968 habe bereits die Wirkungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG eintreten lassen, trifft mithin nicht zu. Dem Berufungsurteil kann jedoch entnommen werden, daß die Stadt zumindest noch bis Dezember 1968 an ihrem Angebot festgehalten hat und die Eigentümerin bei ihrer ablehnenden Haltung verblieben ist. Ohne daß es weiterer tatsächlicher Feststellungen bedarf, kann daher angenommen werden, daß die Eigentümerin das Angebot der Stadt, die benötigten Grundflächen nebst "Überstößen" zu einem Preis von 20 DM je qm zu übernehmen, am 28. November 1968 abgelehnt hat (vgl. dazu Schmidt-Aßmann aaO § 95 Rdn. 88). Diese Verschiebung des Zeitpunktes der Ablehnung des Angebots durch die Eigentümerin berührt jedoch den Bestand des Berufungsurteils nicht, da - wie noch darzulegen ist - in dieser Zeitspanne eine Veränderung der Preise für Bauerwartungsland nicht eingetreten ist.

d) Entscheidend für die Frage, ob die Eigentümerin das Angebot der Stadt hätte annehmen können - d.h. ob ihr eine freiwillige Aufgabe ihres Eigentums zuzumuten war -

ist also, ob der angebotene Kaufpreis von 20 DM je qm am 28. November 1968 angemessen war. Ist das der Fall, dann sind an diesem Tage die wertfixierenden Wirkungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG eingetreten.

3. Das Berufungsgericht hat den von der Stadt angebotenen Kaufpreis von 20 DM je qm als angemessen erachtet. Dieser Quadratmeterpreis habe nach dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. W. [REDACTED] in Verbindung mit der von der Stadt vorgelegten Karte über Grundstücksverkäufe in dem betroffenen Gebiet dem damaligen Verkehrswert des enteigneten Grundstücks entsprochen.

Das wird von der Revision vergeblich angegriffen.

a) Der Sachverständige W. [REDACTED] hat die Preisangabe von 20 DM je qm nicht nur mit dem Hinweis begründet, daß Kaufpreise aus dem Jahr 1968 in ausreichender Zahl vorlägen und auch die Wertkriterien einen direkten Vergleich zuließen. Vielmehr hat er offensichtlich die von der Stadt überreichte Karte über Vergleichskäufe in dem fraglichen Gebiet verwertet und diese von den Beteiligten als richtig anerkannte Karte bei der mündlichen Erläuterung seines Gutachtens vor dem Landgericht und dem Berufungsgericht herangezogen. Nach der Vergleichskarte sind zahlreiche nördlich des Frankenthaler Kanals in der Nachbarschaft des entzogenen Grundbesitzes gelegene Grundstücke von der Stadt in den Jahren 1966 - 1970 zu Quadratmeterpreisen von 15 DM bis 20 DM je qm erworben worden. Das schriftliche Gutachten des Sachverständigen vom 9. November 1973 zusammen mit den Niederschriften über seine Anhörungen in den Vorinstanzen und der erwähnten Vergleichskarte lassen - entgegen der Ansicht der Revision - die Grundlagen des Gutachtens und seiner richterlichen Wertung durch das Berufungsgericht in nachprüfbarem Maße erkennen. Auf dieser Grundlage kann die auf Grund der Vergleichswert-

methode vom Berufungsgericht nach § 287 ZPO vorgenommene Schätzung des Verkehrswertes nicht als rechtsfehlerhaft bezeichnet werden.

Die Hinzuziehung eines weiteren Gutachters stand grundsätzlich im tatrichterlichen Ermessen des Berufungsgerichts (§ 412 Abs. 1 ZPO). Daß hier einer der Fälle gegeben sei, in denen die Einholung eines Obergutachtens ausnahmsweise geboten ist (vgl. BGHZ 53, 245, 258 f.), vermag die Revision nicht aufzuzeigen. Das Gutachten Weiss enthielt weder schwerwiegende Mängel noch war die Beweisfrage besonders schwierig zu beantworten. Das von der Eigentümerin vorgelegte Wertgutachten des Architekten Färber über das in der Nähe gelegene Grundstück Plan Nr.2370 brauchte das Berufungsgericht nicht zur Einholung eines weiteren Gutachtens zu veranlassen. Zwar hatte dieser einen Quadratmeterpreis von 24 DM als angemessen angesehen, doch betraf diese um 20 % höhere Bewertung das Jahr 1970. Zudem hatte auch der von der Enteignungsbehörde herangezogene Sachverständige H. [REDACTED] den Verkehrswert für 1968 auf 20 DM je qm geschätzt.

b) Die Revision ist der Ansicht, das Berufungsgericht habe zu Unrecht die Bedeutung des F. [REDACTED] Kanals für die Grundstücksbewertung unberücksichtigt gelassen. Das trifft jedoch nicht zu. Allerdings hatte der Sachverständige H. [REDACTED] die Auffassung vertreten, die nördlich des Kanals gelegenen Grundstücke seien wertvoller als die Grundstücke südlich des Kanals. Demgegenüber hatte aber der Sachverständige W. [REDACTED] ausgeführt, daß der Kanal auch für das Jahr 1968 eine natürliche Abgrenzung nicht dargestellt habe. Das stimmt mit der Feststellung des Berufungsgerichts überein, daß in der fraglichen Zeit weder nördlich noch südlich des Kanals ein höherer Preis als 20 DM je qm gezahlt worden ist. Aus dem Umstand, daß

der entzogene Grundbesitz nördlich des F [REDACTED] Kanals gelegen war, kann daher für eine höhere Bewertung nichts hergeleitet werden.

c) Erfolglos rügt die Revision, das Berufungsgericht habe von der Eigentümerin zu Vergleichszwecken benannte Verkäufe unberücksichtigt gelassen. Die Preisentwicklung des Grundstücks Plan Nr. 2370 lasse - so hat das Berufungsgericht ausgeführt - Rückschlüsse auf das Bauerwartungsland der Eigentümerin nicht zu, weil dieses Flurstück - anders als der Besitz der Eigentümerin - ganz überwiegend zu dem Baugebiet "P [REDACTED] weide" gehört habe. Das von der BASF 1968 für 26,80 DM je qm erworbene Grundstück Plan Nr. 2365/20 sei nach den Planungen in das Baugebiet "P [REDACTED] weide" gefallen, was seinen Wert schon 1968 erhöht habe; es sei deshalb mit dem Grundstück der Eigentümerin nicht vergleichbar. Gegen diese tatrichterlichen Erwägungen lassen sich rechtliche Bedenken nicht erheben.

Gleiches gilt für die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht es abgelehnt hat, die im Rahmen der Gesamtaussiedlung eines Landwirts von der Stadt bereits 1965 zu einem Quadratmeterpreis von 20 DM vorgenommenen Käufe der Grundstücke Plan Nr. 2377 und 2378 zu berücksichtigen. Die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobene Verfahrensrüge ist nicht begründet (§ 565 a ZPO).

d) Die Revision macht geltend, die Stadt habe im Zusammenwirken mit der B [REDACTED] die Grundstückspreise in dem fraglichen Gebiet bewußt niedrig gehalten. Deshalb hätten sich dort die Grundstückspreise in den Jahren 1967 - 1970 kaum verändert, während sie in vergleichbaren Ballungsgebieten in der Bundesrepublik erheblich angestiegen seien. Das hätte das Berufungsgericht zugunsten der Eigentümerin berücksichtigen müssen. Auch damit muß die Revision erfolglos bleiben.

Allerdings ist anerkannt, daß bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" bestimmt sind, auszuschließen haben, da es auf den Wert für "jedermann" ankommt. So hat es der Senat gebilligt, daß erhöhte Grundstückspreise, die ein Apotheker gezahlt hatte, um den Zuzug eines Konkurrenten zu verhindern, oder die von einem Industriebetrieb zur besseren Sicherung seines Wassergewinnungsrechtes aufgewendet worden waren, nicht ohne weiteres als Vergleichspreise herangezogen worden sind (vgl. Urteil vom 12. Mai 1975 - III ZR 187/72 und die durch Beschluß nach EntlG-BGH entschiedene Sache III ZR 156/73).

Die Frage aber, ob hier ähnliche außergewöhnliche Umstände die Grundstückspreise in dem fraglichen Gebiet niedrig gehalten haben und deshalb diese Preise erhöht werden müssen, wenn der allgemeine Verkehrswert zutreffend ermittelt werden soll, liegt auf tatrichterlichem Gebiet und ist Sache des Berufungsgerichts. Dieses aber ist rechtsbedenkenfrei zu dem Ergebnis gelangt, die von der Stadt gezahlten Grundstückspreise seien nicht durch außergewöhnliche Umstände, wie sie die Eigentümerin vorgetragen hatte, gedrückt worden.

e) Erfolglos bleiben muß auch die von der Revision unter Hinweis auf das Senatsurteil vom 17. Oktober 1974 - III ZR 53/72 (= WM 1975, 12) in der Verhandlung vorgetragene Rüge, das Angebot der Stadt sei nicht als angemessen zu werten, weil es nur zu 90 % des Kaufpreises eine sofortige Auszahlung vorgeschlagen habe, der restliche Kaufpreis aber erst nach einer - zeitlich nicht festgelegten - Vermessung der übernommenen Fläche habe geleistet werden sollen.

Die Eigentümerin hatte in den Verfahren vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht nicht geltend gemacht, daß sie das Angebot der Stadt auch deswegen abge-

lehnt habe, weil sie nicht mit den vorgeschlagenen Zahlungsbedingungen einverstanden gewesen sei; noch hat irgendein Abschnitt ihres Vorbringens in diesem Sinne verstanden werden können. Sie hat damit zu erkennen gegeben, daß sie das Angebot - abgesehen von den Punkten Ersatzland und Höhe der Entschädigung - billigte. Das Berufungsgericht war daher nicht gehalten, von Amts wegen der Frage nachzugehen, ob die angebotenen Auszahlungsbedingungen als angemessen zu bewerten seien. Es hat vielmehr ohne Rechtsfehler annehmen dürfen, die Eigentümerin sei mit den angebotenen Auszahlungsbedingungen einverstanden gewesen. Das aber trägt die vom Berufungsgericht offensichtlich gezogene Schlußfolgerung, das Angebot sei insoweit angemessen.

f) Demnach hat das Berufungsgericht den von der Stadt angebotenen Kaufpreis von 20 DM je qm als angemessen bewerten dürfen. Diese Feststellung hat das Berufungsgericht zwar für den 10. Oktober 1968 getroffen, sie gilt aber auch für den 28. November 1968, da während dieser kurzen Zeitspanne von sechs Wochen Veränderungen im Preisgefüge des Marktes für vergleichbares Bauerwartungsland nicht aufgetreten waren. Am 28. November 1968 hätte - wie oben dargelegt - die Eigentümerin das Angebot der Stadt annehmen können. Nur auf diesen Zeitpunkt des "Annehmenkönnens" kommt es im Zusammenhang mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG an; nicht darauf - wie die Revision meint - ob die Verhandlungen der Beteiligten als gescheitert anzusehen waren (vgl. Schmidt-Aßmann aaO § 95 Rdn. 88). Nach diesem Stichtag (28. November 1968) sind daher die für den Grundbesitz der Eigentümerin maßgebenden Preisverhältnisse zu bestimmen. Dem entspricht das angefochtene Urteil.

4. Nach alledem erweist sich die von der Enteignungsbehörde vorgenommene und vom Berufungsgericht gebilligte Festsetzung der Entschädigung auf 100 620 DM nicht als rechtsfehlerhaft.

Es mag sein - wie die Revision geltend macht -, daß der in der Zeit zwischen dem Angebot der Stadt (28. November 1968) und der Entscheidung der Enteignungsbehörde (28. April 1972) eingetretene sog. Verzögerungsgewinn aufgezehrt worden ist durch den in dieser Zeit aufgetretenen allgemeinen Kaufkraftschwund. Das indessen rechtfertigt es hier nicht, gegen die Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 LEnteigG Bedenken zu erheben. Der Gesetzgeber hat in den von dieser Vorschrift erfaßten Fällen bewußt dem Eigentümer, der ein angemessenes Angebot abgelehnt hat, das Risiko für eine Veränderung der maßgebenden Preisverhältnisse bis zur Entscheidung der Enteignungsbehörde auferlegt (vgl. dazu Schmidt-Aßmann aaO § 95 Rdn. 82 - 88). Daß diese Regelung hier zu einer verfassungsrechtlich nicht mehr vertretbaren Verkürzung der Entschädigung der Eigentümerin geführt hat, vermag die Revision nicht aufzuzeigen.

5. Das Berufungsgericht hat die in der Zeit von der Entscheidung der Enteignungsbehörde bis zur letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung eingetretene Steigerung der Preise für Bauerwartungsland in dem fraglichen Gebiet mit 10 % ermittelt und um diesen Betrag die festgesetzte - aber noch nicht gezahlte - Entschädigung erhöht. Das entspricht der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 40, 87/89; 44, 52/58; BGH BauR 1971, 47).

Die Preise waren nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zunächst um etwa 20 % gestiegen, fielen dann aber wieder, so daß bis zum Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung die Steigerung nur noch 10 % betrug. Es ist entgegen der Ansicht der Revision nicht gerechtfertigt, einen Rückgang der Preise unberücksichtigt zu lassen; denn es wäre mit dem Zweck der Enteignungsentschädigung nicht zu vereinbaren, wenn der Betroffene eine über die erlittene Vermögenseinbuße hinausgehende Entschädigung erhalten würde (vgl. dazu Pagen-darm WM 1958, 1350, 1958 unter Bezugnahme auf BGHZ 14, 106, 108, 109).

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Lohmann

Kröner

Boujong