

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 36/75

URTEIL

Verkündet am
3. März 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die im Grundbuch von H. [REDACTED] Band IX Blatt 267 eingetragenen Grundstücke Flur 1 Flurstück 127 (jetzt 127/1) und Flur 1 Flurstück 28

Beteiligte:

1. Bernhard S. [REDACTED] to B. [REDACTED], H. [REDACTED]/T.W., K. [REDACTED]straße [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Gemeinde H. [REDACTED]/T.W.,

Enteignungsbegünstigte und
Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

3. der Regierungspräsident in O. [REDACTED],

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Eigentümers wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 8. November 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Enteignungsbehörde hat durch Beschluß vom 12. Dezember 1972 dem Antragsteller gehörige Grundflächen in der Gemarkung Be [REDACTED] (Flur 1 Flurstück 127 mit der gesamten Fläche von 12 650 qm und Flurstück 28 mit einer Teilfläche von 5 350 qm) zur Vergrößerung eines Schulzentrums zugunsten der Gemeinde H [REDACTED] /T.W. enteignet. Die Zulässigkeit der Enteignung ficht der Antragsteller seit dem 18. Dezember 1973 (nach der Beschränkung seiner Berufung) nicht mehr an. Die Beteiligten streiten um die Höhe der Entschädigung. Diese hat die Enteignungsbehörde auf 293 265 DM - unter Vorbehalt der Entschädigung für Aufwuchs, Einsaat und sonstige Nebenschäden - festgesetzt.

Der Antragsteller erstrebt eine Erhöhung mindestens auf etwa 330 000 DM.

Die von der Enteignung erfaßten Flurstücke liegen nahe dem Ortskern der Gemeinde H[REDACTED]/T.W. im nordöstlichen Gemeindegebiet. Östlich der Flächen stehen die Gebäude einer Realschule, einer Sport- und Schwimmhalle und einer Volksschule. Vom Westen her grenzt lockere Wohnbebauung, von Süden und Südosten dichtere Besiedlung an. Beide Flurstücke wurden landwirtschaftlich genutzt.

Das Flurstück 127 wird (mit einer Straßenfrontlänge von etwa 113 m) im Süden von der im Eigentum des Landes stehenden Natruper- und von der Sandstraße begrenzt. Es ist dem Flurstück 28 im Süden vorgelagert. Etwa auf der Grenze zwischen den Flurstücken zieht sich, von der Natruper Straße her ansteigend, eine Geländeerhöhung von Osten nach Westen über die Flächen, die nach Norden abfällt. Der Antragsteller füllte das Flurstück 28 diesem Gefälle entlang vor einigen Jahren auf.

Die beteiligte Gemeinde hatte in ihrem Flächennutzungsplan vom 1. September 1956 das Flurstück 127 als Wohngebiet dargestellt. Nach dem Flächennutzungsplan vom 30. Juni 1966 war parallel zur Natruper Straße bis zu einer Tiefe von 100 m eine gemischte Besiedlung vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 6 vom 8. Januar 1968 wies das Flurstück 127 dagegen als öffentliche Grünfläche aus. Die beteiligte Gemeinde hatte das von Norden her angrenzende Flurstück 28 in Flächennutzungs- oder Bebauungspläne nicht einbezogen. Nach der Festsetzung des - seit dem 3. Februar 1971 in Kraft getretenen - Bebauungsplans Nr. 13 vom 10. Dezember 1970, mit dem die vorhergehenden Pläne aufgehoben worden sind, sollen das Flurstück 127 ganz und das Flurstück 28 mit einer Teilfläche von 5 350 qm zur Erweiterung des Schulzentrums herangezogen werden.



Der Antragsteller hat gerichtliche Entscheidung beantragt.

Gegen die Bemessung der Entschädigung hat er geltend gemacht:

Die festgesetzte Entschädigung beruhe auf einer fehlerhaften Einschätzung des Grundstückswertes. Er habe sich mit der beteiligten Gemeinde darauf geeinigt, der Entschädigungsbemessung das Gutachten des Oberverwaltungsrats i.R. Holstiege vom 20. April 1971 zugrunde zu legen, der den für Anfang des Jahres 1967 ermittelten Grundstückswert von 15 DM/qm um eine Wertaufbesserung von jährlich 20 % erhöht und unter anteilmäßiger Zurechnung der Grundstückserwerbskosten einen Wert von 33,50 DM/qm - insgesamt 540 000 DM - ermittelt habe. Der Antragsteller hat vor dem Landgericht beantragt, den angefochtenen Beschluß der Enteignungsbehörde aufzuheben und den Enteignungsantrag zurückzuweisen, hilfsweise eine angemessene höhere Entschädigung festzusetzen.

Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat mit seiner Berufung beantragt,

1. eine höhere Entschädigung festzusetzen,
2. den Beschluß der Enteignungsbehörde über die festgesetzte und die vorbehaltene Entschädigungsregelung aufzuheben und insoweit die Sache zur erneuten Verhandlung und Festsetzung einer Gesamtentschädigung an die Enteignungsbehörde zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Der Antragsteller verfolgt mit der Revision seine zuletzt gestellten Berufungsanträge weiter. Die beteiligte Gemeinde bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Der Antragsteller begehrt mit seinen beiden in der Revisionsinstanz aufrechterhaltenen "Hauptanträgen" sinngemäß, die festgesetzte Entschädigung unter Änderung des Beschlusses der Enteignungsbehörde zu erhöhen oder - falls erforderlich - die Sache unter Aufhebung der Entschädigungsregelung dieses Beschlusses zur erneuten Verhandlung und Festsetzung einer Gesamtentschädigung an die Enteignungsbehörde zurückzuverweisen. Der Prozeßbevollmächtigte hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erklärt, daß das Begehren in diesem Sinne zu verstehen sei.

Das Begehren des Antragstellers richtet sich unmißverständlich und klar auf eine Erhöhung der festgesetzten Entschädigung auf dem dafür jeweils vorgesehenen verfahrensrechtlichen Weg.

Das so zu verstehende Begehren des Antragstellers ist in sich widerspruchsfrei und stellt auch keinen unzulässigen Alternativantrag dar.

II.

Die Entschädigungsfeststellung des angefochtenen Enteignungsbeschlusses bedarf nicht der Aufhebung zur Fortsetzung des Verwaltungsverfahrens. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe über die Zulässigkeit einer Teilentschädigung nicht entschieden, ist daher im Ergebnis nicht berechtigt.

1. Nach § 113 Abs. 2 Nr. 8 BBauG muß der Enteignungsbeschuß "die Art und die Höhe der Entschädigungen" bezeichnen. Im Grundsatz bedarf es der vollständigen und abschließenden Entschädigungsregelung. Auch für sie gilt der Grundsatz der Unteilbarkeit des Verfahrens, von dem das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl I 2221) erstmals bestimmte Ausnahmen zuläßt (vgl. § 112 Abs. 2 BBauG nF zur Vorabentscheidung über den Übergang oder die Belastung des Eigentums und § 113 Abs. 4 BBauG nF zum anpassenden Nachtragsbeschuß entsprechend dem Ergebnis der Vermessung). Eine vollständige und abschließende Entschädigungsregelung entspricht den Rechtswirkungen, die der Entscheidung der Enteignungsbehörde nach der gesetzlichen Regel für den Zeitpunkt der sog. Qualitätsbestimmung des Grundstücks und den der Verkehrswertermittlung (§§ 93 Abs. 4, 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG) zukommt, und - wie die Revision mit Recht hervorhebt - dem in der Rechtsprechung des Senats anerkannten Grundsatz der Einheitlichkeit des Entschädigungsanspruchs (vgl. zuletzt das Senatsurteil vom 7. Oktober 1976 - III ZR 60/73 = NJW 1977, 191 = WM 1977, 83).

2. Die angeführten - zum Teil verfahrensrechtlichen, zum Teil materiell-rechtlichen - Grundsätze schließen jedoch nicht aus, daß die Enteignungsbehörde die Entschädigungsfestsetzung des Enteignungsbeschlusses in zulässiger Weise

durch einen Nachtragsbeschuß über eine vorbehaltene zusätzliche Entschädigungsregelung ergänzen kann. Dies hat der Senat für die Entscheidung über die dem Enteignungsbetroffenen unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung für andere Vermögensnachteile zu ersetzenden Anwaltskosten schon bejaht (vgl. das Senatsurteil vom 14. Februar 1974 - III ZR 12/72 = MDR 1974, 740 = WM 1974, 574). Die rechtliche Zulässigkeit eines solchen Nachtragsbeschlusses ergibt sich daraus, daß das Bundesbaugesetz der Entschädigungsregelung des Enteignungsbeschlusses weder verfahrensrechtlich noch materiell-rechtlich die Wirkung beilegt, eine darin vorbehaltene zusätzliche Entschädigung oder deren Geltendmachung auszuschließen. Ein Nachtragsbeschuß stellt im Enteignungsverfahren das geeignete verfahrensrechtliche Mittel dar, eine unvollständige Entschädigungsregelung in der gebotenen Weise so zu ergänzen, daß sie dem Enteignungsbetroffenen die nach den materiell-rechtlichen Vorschriften zu gewährende Entschädigung zubilligt.

3. Die Aufhebung der Entschädigungsregelung des Enteignungsbeschlusses zur einheitlichen behördlichen Festsetzung der Gesamtentschädigung ist nicht geboten.

Der Entscheidungsvorbehalt der Enteignungsbehörde bezieht sich nur auf Nebenschäden (namentlich auf eine Entschädigung für Aufwuchs und Einsaat). Die Festsetzung der nach dem Verkehrswert zu bemessenden Entschädigung für den Rechtsverlust hängt nicht von der Feststellung des Umfangs dieser Nebenschäden und von der vorbehaltenen Entscheidung über ihre Entschädigung ab. Die vorbehaltene Entscheidung kann nicht dazu führen, daß die dem Enteignungsbetroffenen zu gewährende Gesamtentschädigung unter die Entschädigung für den Rechtsverlust absinkt. Diese bildet vielmehr die Mindestentschädigung.

Tatsächliche Grundlagen für eine (genauere) Feststellung des Umfangs der Nebenschäden hat der Eigentümer vor der Enteignungsbehörde nicht dargelegt und insoweit auch nicht durch die Stellung entsprechender sachdienlicher Anträge zur Förderung des Verfahrens beigetragen. Jedenfalls unter diesen besonderen Umständen ist es rechtlich nicht zu beanstanden, wenn sich die Enteignungsbehörde die Entscheidung über eine zusätzliche Entschädigung für Nebenschäden vorbehalten hat. Zumindest kann der Enteignungsbetroffene unter diesen besonderen Voraussetzungen auf das zu einem Nachtragsbeschluß führende Verfahren vor der Enteignungsbehörde verwiesen werden.

4. Zu einer Entscheidung über die gesamte dem Antragsteller zu gewährende Entschädigung für den Rechtsverlust und die sog. Folgeschäden war das Berufungsgericht aus den zu II. 3. dargelegten Gründen nicht gehalten.

III.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe es unterlassen, den vom Antragsteller in der Antragsschrift angebotenen Beweis zu erheben, daß das Gutachten des LOVR i.R. Holstiege für die Bemessung der Entschädigung habe vereinbarungsgemäß verbindlich sein sollen. Auch diese Rüge ist im Ergebnis nicht berechtigt.

Der Antragsteller hat in der Berufungsbegründung zwar auf das Gutachten des Sachverständigen Holstiege zur Begründung seiner Anträge verwiesen, aber nicht ausdrücklich geltend gemacht, dieses Gutachten sei für die Gemeinde und ihn verbindlich. Er hat nur allgemein sein Vorbringen aus dem ersten Rechtszug wiederholt. Die im gerichtli-

chen Verfahren in Baulandsachen gültige Regelung über eine Beweiserhebung von Amts wegen (§ 161 Abs. 2 BBauG) entbindet einen Verfahrensbeteiligten nicht von der ihm obliegenden Aufgabe, durch sein prozessuales Verhalten das Verfahren zu fördern. Ohne entsprechende Darlegungen des Antragstellers war daher das Berufungsgericht nicht gehalten, einen im ersten Rechtszug angebotenen Beweis zu erheben. Das gilt in dem zur Entscheidung stehenden Fall um so mehr, als das Vorbringen des Antragstellers im ersten Rechtszug mit seinen Darlegungen im Enteignungsverfahren nicht übereinstimmt.

Im Enteignungsverfahren hatte sich der Antragsteller u.a. auf eine Einigung zwischen ihm und der Gemeinde berufen, nach der der Sachverständige Ho[REDACTED] den Grundstückswert ermitteln und der ermittelte Wert zur Grundlage eines freihändigen Erwerbs gemacht werden sollte (Bl. 140 d.A. 207.3. - BBauG 74/69 - Reg. Präsident Osnabrück). Eine - privatrechtliche - Einigung dieser Art ist für das Enteignungsverfahren nicht bindend.

IV.

Das angefochtene Berufungsurteil kann gleichwohl keinen rechtlichen Bestand haben. Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 95 BBauG) den Verkehrswert der enteigneten Grundflächen in einer rechtsfehlerhaften Weise bestimmt hat.

1. Das Berufungsgericht hat zur Entschädigungsbemessung ausgeführt:

Die für die Entschädigungsbemessung maßgebliche Grundstücksqualität richte sich nach den Verhältnissen,

die am 7. Januar 1968 - vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 vom 8. Januar 1968 - bestanden hätten. Die Festsetzung des Flurstücks 127 als öffentliche Grünfläche, die spätere Festsetzung dieses Flurstücks und eines Teils des Flurstücks 28 als Gemeinbedarfsfläche (Schulbaufläche) und die endgültige Inanspruchnahme dieser Flächen für Schulbauzwecke seien als ein sich über einen längeren Zeitraum hinziehender Enteignungsvorgang anzusehen. Die Festsetzung des Flurstücks 127 als öffentliche Grünfläche habe auch die Freigabe des Flurstücks 28 für eine Wohnbesiedlung nicht mehr wahrscheinlich gemacht.

Am Anfang des Jahres 1968 hätten die in Anspruch genommenen Flächen nach ihrer Lage (Nähe zum Ortskern, unmittelbarer Anschluß an bebaute Zonen, Bau eines Abwasserkanals 1960) und den sonstigen Umständen (Darstellung des Flurstücks 127 in den Flächennutzungsplänen 1956 als Wohngebiet, 1966 als Mischgebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6) zur Bebauung angestanden.

Der für die Wertermittlung maßgebende, der Grundstücksqualität entsprechende Ausgangswert sei zum 7. Januar 1968 für das Flurstück 127 auf etwa 13,50 DM/qm und für das Flurstück 28 auf etwa 7,50 DM/qm zu schätzen.

Ein Anstieg der Grundstückswerte um jährlich 20 %, wie ihn der Antragsteller behaupte, schlosse offenbar konjunkturbedingte Wertsteigerungen ein und könne daher nicht berücksichtigt werden.

Ein auf den 7. Januar 1968 bezogener Ausgangswert von 15 DM/qm, der der Wertannahme des verstorbenen Sachverständigen Ka[REDACTED] in seinem Gutachten vom 9. Februar 1967 für weiter östlich gelegene Grundstücke des Antragstellers

entspreche, müsse für die enteigneten Grundflächen durch einen Abzug für die erforderlichen Bodenabträge, für Gründungserschwerisse und - beim Flurstück 28 - für eine tiefere Lage berichtigt werden. Außerdem müsse der Wert der Flächen um den Wert jener Teilflächen gemindert werden, die bei einer Bebauung als Verkehrsflächen erforderlich gewesen wären. Werterhöhende Kosten zur Verbesserung der Bebaubarkeit der enteigneten Grundstücke seien weder vor noch nach dem 7. Januar 1968 angefallen. Entgangene Nutzungen, die dem Wert der Flurstücke zugerechnet werden müßten, bestünden nur in den Zinsen des durch den Grundbesitz repräsentierten Kapitals, die der Eigentümer hätte ziehen können, wenn die Grundstücke ihre Qualität als zur Bebauung anstehendes Land nicht verloren hätten. Um den Verlust der Verzinsung müsse sich der Wert der Grundstücke jährlich erhöhen. Allerdings wäre das Flurstück 28 nicht vor Ablauf eines Zeitraums von etwa 6 Jahren nach Beginn der Aufsiedlung des Flurstücks 127 bebaut worden; deshalb sei bei der Wertermittlung für das Flurstück 28 eine Abzinsung vom Betrag des Ausgangswerts erforderlich.

Der Zinsfuß, um den sich die Abschläge ermäßigten und mit dem der Grundstückswert zu verzinsen sei, betrage 5 % jährlich.

Es fehle im übrigen an einer geeigneten Methode, von einer aus der gegenwärtigen Grundstückspreisgestaltung gewonnenen, auf den Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses bezogenen Preisannahme den Wertzuwachs auszuschneiden, der zwischen 1968 und 1972 infolge konjunkturell bedingter Wertverbesserung zugewachsen sei.

2. Die unter II. 1. in ihren Grundzügen dargestellte Entschädigungsbemessung des Berufungsgerichts widerspricht den für die Enteignungsentschädigung gültigen Rechtsnormen

und den vom Senat anerkannten Grundsätzen. Das Berufungsgericht will den Antragsteller im Ergebnis so stellen, als habe er Anfang 1968 ein der Beschaffenheit (Qualität) des Grundstücks entsprechendes Äquivalent in Geld und für dieses Kapital jährlich 5 % Zinsen erhalten. Dieses Ergebnis und die zu ihm hinführende Methode unterscheiden nicht ausreichend zwischen dem Zeitpunkt, für den die wertbestimmenden Eigenschaften (Merkmale) der enteigneten Grundstücke zu ermitteln sind (Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung), und dem Zeitpunkt, für den die Währungs- und Preisverhältnisse zu bestimmen sind (Zeitpunkt für die Preisverhältnisse). Dabei gehören zur "Qualität" eines Grundstücks nicht nur seine objektiven sachlichen Eigenschaften (wie die Bodenbeschaffenheit und die räumliche Lage) mit Einschluß der sich oft schnell ändernden Beziehungen zu grundstücksgebundenen Sachverhalten (wie der "Infrastruktur" der Gegend), sondern auch seine rechtlichen Eigenschaften (vgl. Brügelmann/Pohl, BBauG § 93 Bem. 5 a), also die Gesamtheit aller wertbildenden Merkmale (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG Bd. II § 93 Rdn. 70). Der Zeitpunkt für die Preisverhältnisse ist der Ermittlung des Wertes (des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preises) für ein Grundstück der festgestellten Qualität zugrunde zu legen. Die - von den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen und Abläufen bestimmten - Änderungen der Grundstückswerte (z.B. der allgemeine Bodenwertzuwachs) in der Zeit zwischen dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung und dem für die Bestimmung der Währungs- und Preisverhältnisse können entgegen der vom Berufungsgericht gewählten Berechnungsweise bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht "eliminiert" werden (vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG Bd. II § 95 Rdn. 81).

3. a) Das Berufungsgericht hat die im ersten Bebauungsplan vom 7. Januar 1968 enthaltene Festsetzung des Flur-

stücks 127 als öffentliche Grünfläche und den damit verbundenen Ausschluß von einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung als den für die Qualitätsermittlung bei dieser Fläche maßgeblichen Zeitpunkt angesehen. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG ist zwar für die Bemessung der Entschädigung der Zustand des enteigneten Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche und danach als Gemeinbedarfsfläche ermöglichte eine Inanspruchnahme für öffentliche Zwecke und schloß das Flurstück 127 endgültig von einer Bebauung aus. Diese durch die Festsetzung der Bebauungspläne bedingte Änderung in den wertbestimmenden Merkmalen des Grundstücks ist daher bei der Entschädigungsbemessung nicht zu berücksichtigen (vgl. § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG; vgl. auch BGHZ 28, 160 ff., 162; 64, 382, 384 ff.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 95 Rdn. 40). Das gleiche gilt für sonstige Qualitätsänderungen nach dem Ausscheiden des Grundstücks aus der konjunkturellen Weiterentwicklung (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 93 Rdn. 70).

b) Das Berufungsgericht hat dem Flurstück 127 zu dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung "Baulandqualität" beigemessen. Zwar war die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche noch nicht durch Festsetzungen in einem verbindlichen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen. Darauf kommt es indes nicht entscheidend an. Für die Qualitätsermittlung ist vielmehr wesentlich, ob der gesunde Grundstücksverkehr dieses Flurstück zum maßgeblichen Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung wegen seiner vom Berufungsgericht festgestellten objektiven sachlichen Eigenschaften höher als bloß landwirtschaftlich nutzbares Gelände eingestuft hatte (vgl. BGHZ 28, 160). Nach dem Grad der

Eignung als Bauland und der Bauerwartung wird sich der Preis eines Grundstücks dieser Qualitätsstufe richten, das noch keine rechtlich gesicherte Baulandeigenschaft besitzt (zur Bestimmung der maßgeblichen Qualität vgl. auch das Senatsurteil in WM 1976, 1061).

c) Der Verkehrswert, also der objektive Markt- oder Tauschwert eines enteigneten Grundstücks ist entsprechend § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG nach den Währungs- und Preisverhältnissen in dem Zeitpunkt zu bestimmen, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist nicht zu entnehmen, daß sich dieser Zeitpunkt für das Flurstück 127 auf den Zeitpunkt vorverschiebt, der für die Qualitätsermittlung maßgebend ist. Das Berufungsgericht hätte also den - um jährlich 5 % Zinsen erhöhten - Verkehrswert zum maßgeblichen Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung der Entschädigungsbemessung nicht zugrunde legen dürfen. Vielmehr hätte es der Klärung bedurft, welchen Preis ein Grundstück mit genau der gleichen Beschaffenheit (Qualität), wie sie das Flurstück des Antragstellers zum Zeitpunkt der Qualitätsermittlung aufwies, zum Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt hätte.

Der Antragsteller hatte sein Vorbringen in der Berufungsbegründung über eine erhebliche allgemeine Erhöhung der Grundstückspreise seit Anfang 1968 - insbesondere auch für die nach seiner Darstellung vergleichbaren Grundstücke - unter Beweis gestellt. Mit der Erwägung, solche Preissteigerungen schlossen "konjunkturbedingte Wertsteigerungen" ein, läßt sich dieses Vorbringen nicht entkräften. Denn auch "konjunkturbedingte", also durch die nichtsaisonalen periodischen Schwankungen der Wirtschaftstätigkeit bedingte, nicht bloß spekulatorisch bestimmte Wertänderungen bis zum maßgeblichen Zeitpunkt für die Preisverhältnisse sind

zu berücksichtigen, was sich - je nach der Wirtschaftslage - zugunsten oder zu Lasten des Enteignungsbetroffenen auswirken kann. Der Ausschluß des Flurstücks 127 von einer wirtschaftlichen (konjunkturellen) Weiterentwicklung auf eine höhere Qualitätsstufe (z.B. von Bauerwartungsland zu Bauland) steht dem nicht entgegen, wie die Revision zu Recht geltend macht. Daher kommt es auch nicht darauf an, ob eine Methode besteht, die konjunkturell bedingten Wertsteigerungen aus der gesamten Werterhöhung bis zum maßgeblichen Zeitpunkt für die Preisverhältnisse mehr oder weniger zuverlässig auszugliedern. Sollte es auch nach einer Erschöpfung der Beweismittel nicht aufzuklären sein, ob eine seit dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung eingetretene Qualitätsänderung für eine zwischenzeitliche Werterhöhung verantwortlich ist, so muß es bei der gesetzlichen Regel verbleiben: Nach ihr ist der Verkehrswert entsprechend den Währungs- und Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der enteignungsbehördlichen Entscheidung über den Enteignungsantrag zu bestimmen.

d) Zwar hat das Berufungsgericht den Sachverständigen Kron zum Verkehrswert am 12. Dezember 1972 gehört, und das Berufungsgericht ist ihm - jedenfalls teilweise - gefolgt. Das Berufungsgericht hatte den Sachverständigen jedoch angewiesen, "konjunkturell bedingte Werterhöhungen" seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vom 7. Januar 1968 außer Ansatz zu lassen, und ihn belehrt, "im Tageswert am 12. Dezember 1972" könne allenfalls eine Hilfe für die Projektion des am 7. Januar 1968 festgestellten Grundstückswerts auf den 12. Dezember 1972 gesehen werden. Das Ergebnis des Gutachtens kann hiervon beeinflusst sein; es stellt daher keine geeignete Grundlage für die Verkehrswertermittlung dar.

e) Bei der Verkehrswertermittlung kann wegen einer möglichen weiteren Änderung der Währungs- und Preisverhältnisse vom Zeitpunkt, von dem an die Zulässigkeit der Enteignung unanfechtbar feststand, bis zur mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht eine Verschiebung des maßgeblichen Zeitpunkts für die Preisverhältnisse in Betracht kommen. Die Beteiligten haben nicht vorgetragen und das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, ob und gegebenenfalls wann die beteiligte Gemeinde den im Enteignungsbeschuß festgesetzten Entschädigungsbetrag gezahlt hat. Wenn die Enteignung unanfechtbar feststeht, so trägt der Enteignungsbegünstigte die Verantwortung, daß ein Enteignungsbetroffener alsbald einen Betrag erhält, der nicht wesentlich niedriger als die angemessene Entschädigung sein darf. Leistet der Entschädigungspflichtige nicht oder zu wenig, so müssen Änderungen der Währungs- und Preisverhältnisse in der Zwischenzeit von der Unanfechtbarkeit der Enteignung bis zu letzten mündlichen Verhandlung berücksichtigt werden.

4. Auch die Entschädigungsbemessung für den enteigneten Teil des Flurstücks 28 leidet unter einer rechtsfehlerhaften Bestimmung des maßgeblichen Verkehrswerts.

a) Das Berufungsgericht hat auch bei dem enteigneten Teil des Flurstücks 28 den Tag vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 vom 8. Januar 1968 als maßgeblichen Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung angesehen. Nach seinen bisherigen Feststellungen liegt dieser Zeitpunkt jedoch später. Vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13 vom 10. Dezember 1970 hatte die beteiligte Gemeinde das Flurstück 28 nicht in einen Flächennutzungs- oder in einen Bebauungsplan einbezogen. Die Ausweisung des Flurstücks 127 im Bebauungsplan Nr. 6 vom 8. Januar 1968 als öffentliche Grünfläche kann jedenfalls auf der Grundlage der bisherigen

Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ohne weiteres als Vorgang gewertet werden, der die Inanspruchnahme eines Teils des Flurstücks 28 für die Vergrößerung des gemeindlichen Schulzentrums vorbereitete. Als Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung kommt daher bei dem Flurstück 28 nach den bisherigen Feststellungen frühestens der Beginn der Planungen für die Vergrößerung des Schulzentrums auf den Flurstücken 127 und 28, spätestens der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 13 vom 10. Dezember 1970 in Betracht, mit dem die beteiligte Gemeinde den später enteigneten Teil des Flurstücks 28 verbindlich als Gemeinbedarfsfläche auswies und damit die Möglichkeit für seine Inanspruchnahme schuf.

b) Die Qualität des in Anspruch genommenen Teils des Flurstücks 28 ist nach den wertbestimmenden Merkmalen zu dem noch festzustellenden Zeitpunkt zu ermitteln.

Die Bebauungserwartung für die - bis zu diesem Zeitpunkt unbeplante - Grundstücksfläche hätte sich, wie das Berufungsgericht annimmt, erst etwa 6 Jahre nach dem Beginn der Bebauung auf dem Flurstück 127 erfüllt. Die bisherigen Feststellungen ergeben nicht, daß die zukünftige Bebauungsmöglichkeit schon vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 vom 8. Januar 1968 vom Eigentumsschutz des Art. 14 GG erfaßt war. Eine - durch die Ausweisung des Flurstücks 127 als öffentliche Grünfläche bedingte - Abnahme einer rechtlich ungesicherten Bebauungserwartung auf dem Flurstück 28 hätte den Antragsteller nicht in einer enteignungsrechtlich geschützten Rechtsposition beeinträchtigt (vgl. die Senatsurteile BGHZ 62, 96, 98; 64, 382, 394; NJW 1976, 1088, 1089; 1977, 191, 193).

c) Das Berufungsgericht hat die Währungs- und Preisverhältnisse, die für die Bestimmung des Verkehrswerts des

enteigneten Teils des Flurstücks 28 maßgeblich sind, aus den unter III. 3. ausgeführten Gründen rechtsfehlerhaft bestimmt.

V.

Eine abschließende Sachentscheidung ist dem Revisionsgericht nicht möglich. Die Sache muß daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Bei dieser Sachlage kann dahingestellt bleiben, ob die weiteren von der Revision erhobenen Verfahrensrügen durchgreifen. Der Antragsteller wird Gelegenheit haben, dem Berufungsgericht vorzutragen, er kenne den Inhalt des vom Berufungsgericht verwerteten Privatgutachtens des Sachverständigen Ka[REDACTED] nicht vollständig, und darzutun, es hätten bei einer Bebauung der enteigneten Flächen mit Wohngebäuden Gründungserschwerisse nicht bestanden.

Nußgens

Krohn

Dr. Peetz

Lohmann

Kröner