

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

BundesbauG §§ 44, 99

Die Entschädigung für die durch einen Bebauungsplan herbeigeführte Änderung der baulichen Nutzbarkeit eines Grundstücks ist vom Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an zu verzinsen, jedenfalls dann, wenn durch die Umklassifizierung eines bisher unbebauten Grundstücks dessen Bebaubarkeit tatsächlich sofort ausgeschlossen wird.

BGH, Urt. v. 28. Januar 1965 - III ZR 38/64 OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 38/64

URTEIL

Verkündet am
28. Januar 1965
Fieser, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit
(Baulandsache)

betreffend die Entschädigung für die Ausweisung der
Grundstücke VL 6 Flurstücke 74/1 und 87/1 sowie VL 9
Flurstücke 48/1 und 49/1 als Dauerkleingartengelände.

Beteiligte:

1. a)

b)

c)

Antragsteller und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter:

2.

- j

3.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Antragsteller wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 18. Dezember 1963 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es den Antrag auf Zahlung einer Entschädigung abgewiesen hat.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Den Antragstellern gehören in Erbengemeinschaft verschiedene unbebaute Grundstücke in Bremen. In Bebauungsplänen von April 1958 sind davon Grundstücke mit einer Fläche von 17.893 qm als Dauerkleingartengebiet ausgewiesen worden, für die vorher nach Bebauungsplänen von 1929 eine zweigeschossige Bebauung und gewerbliche Nutzung vorgesehen waren.

Mit Schreiben vom 15. Februar 1962 forderten die Antragsteller von dem Senator für das Bauwesen zum Ausgleich des "Herabzonungsschadens" einen Betrag von



306.000 DM, wobei sie den Wert des Bodens als Bauland mit 21,50 DM und den als Dauerkleingartengelände mit 4,50 DM je qm annahmen. Der Senator setzte unter Anwendung des Bundesbaugesetzes nach den für Juli 1962 ermittelten Wertverhältnissen mit Bescheid vom 2. August 1962 eine Entschädigung von insgesamt 335.302,50 DM fest, wobei er von einem Wertunterschied von rund 20 DM je qm ausging. Mit Rücksicht auf eine von der Stadt am 25. Juli 1962 geleistete Zahlung von 98.411,50 DM bezifferte er die Restentschädigung auf 236.891 DM. Der mit einer Rechtsmittelbelehrung versehene Bescheid wurde nicht angefochten und die Restentschädigung am 27. Dezember 1962 gezahlt.

Die Antragsteller meinen, über diese Entschädigung hinaus müsse ihnen noch eine laufende Entschädigung dafür zustehen, daß sie erst im Jahre 1962 die Zahlungen für den ihnen bereits im Jahre 1958 mit der Umklassifizierung ihrer Grundstücke entstandenen Schaden erhalten hätten. Das Stadtplanungsamt lehnte eine solche Entschädigung ab. Auf den "Widerspruch" der Antragsteller setzte der Senator für das Bauwesen in einem Bescheid vom 19. April 1963 die Entscheidung über den Entschädigungsantrag aus, soweit dieser sich auf die Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (29. Juni 1961) bezieht, und lehnte gleichzeitig in Anwendung des Bundesbaugesetzes den Antrag für die spätere Zeit als unbegründet ab.

Mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung haben die Antragsteller gebeten, unter teilweiser Aufhebung des Bescheids vom 19. April 1963 zu ihren Gunsten für die Zeit ab 29. Juni 1961 eine Entschädigung in Höhe von 22.944,26 DM festzusetzen. Sie haben die Forderung - anders als im Verwaltungsverfahren - unter Heranziehung von Bestimmungen des Bundesbaugesetzes wie folgt errechnet:

/12

für die Zeit vom 29. Juni 1961 bis 24. Juli 1962
5 % aus 98.411,50 DM 5.276,14 DM
und für die Zeit vom 29. Juni 1961 bis
26. Dezember 1962 5 % aus 236.891 DM 17.668,12 DM
zusammen 22.944,26 DM.

Der Zinssatz von 5 % entspricht für diese Zeiten
einem Satz von 2 % über dem Diskontsatz der Deutschen
Bundesbank.

Das Landgericht (Kammer für Baulandsachen) hat
den Antrag als unbegründet zurückgewiesen. Auf die Be-
rufung der Antragsteller hat ihnen der Senat für Bau-
landsachen des Oberlandesgerichts 4.770,72 DM als 5 %
von 236.891 DM für die Zeit vom 2. August 1962 (Tag
des ersten Bescheids des Senators) bis 26. Dezember 1962
(Zahlung der Entschädigungssumme) zugesprochen, dagegen
die Berufung für die Zeit von Inkrafttreten des Bundes-
baugesetzes (29. Juni 1961) bis zur Festsetzung der
Planungsentschädigung am 2. August 1962 zurückgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Antragsteller die
Festsetzung einer weiteren Entschädigung in Höhe von
18.173,54 DM (= 22.944,26 DM - 4.770,72 DM). Die Antrags-
gegnerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Der Revision kann ein Erfolg nicht versagt werden.

Für die Entscheidung kann dahingestellt bleiben,
ob das Begehren der Antragsteller bereits den Vor-
schriften des Bundesbaugesetzes unterliegt, dessen In-
krafttreten als zeitlicher Ausgangspunkt der Ansprüche
gewählt ist, oder ob es nach dem früheren Rechtszustand

zu beurteilen ist, weil der in den Bebauungsplänen von 1958 liegende Eingriff möglicherweise bereits vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes abgeschlossen war. Denn die Anwendung des früheren wie des neuen Rechts führt hier sowohl hinsichtlich der Verfahrensordnung als auch hinsichtlich des materiellen Rechts nicht zu abweichenden Ergebnissen:

I. Dies gilt zunächst für die Frage des Rechtsweges. Da das Begehren der Antragsteller sich auf Zahlung einer - weiteren - Entschädigung wegen des in den Bebauungsplänen von 1958 erblickten enteignenden Eingriffs richtet, ist der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten sowohl nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG als auch nach § 157 Abs. 1 BBauG offen.

Er wäre auch nicht etwa durch § 157 Abs. 2 BBauG verschlossen, da der Antrag auf gerichtliche Entscheidung frist- und formgerecht entsprechend dieser Bestimmung eingereicht worden ist.

II. Bedenken können auch nicht daraus hergeleitet werden, daß die Kammer und der Senat für Baulandsachen über den geltend gemachten Anspruch entschieden haben. Wenn der Anspruch nicht in den Anwendungsbereich des Bundesbaugesetzes fallen sollte, hätte die Sachentscheidung möglicherweise der Zivilkammer und dem Zivilsenat überlassen werden müssen, obwohl der angegriffene Bescheid des Senators für das Bauwesen auf das Bundesbaugesetz gestützt war. Darin, daß ein Spruchkörper für Baulandsachen über einen nicht nach dem Bundesbaugesetz zu beurteilenden Anspruch auf Entschädigung wegen Umklassifizierung eines Grundstücks entscheidet, liegt jedoch kein unverzichtbarer Verfahrensmangel (BGHZ 40, 148). Eine Unzu-

ständigkeit der Spruchkörper für Baulandsachen ist nicht gerügt worden, sodaß sie jetzt nicht mehr geltend gemacht werden kann.

III. Desgleichen steht der Bescheid des Senators für das Bauwesen vom 2. August 1962 einer sachlichen Entscheidung über das Begehren der Antragsteller nicht entgegen, und zwar auch dann nicht, wenn man davon ausgeht, daß dieser Bescheid den Vorschriften des Bundesbaugesetzes, insbesondere der befristeten Anfechtung nach § 157 Abs. 2 BBauG unterlag und mangels einer solchen Anfechtung zur endgültigen Regelung der in ihm beschiedenen Ansprüche auch insoweit führen konnte, als diese Ansprüche etwa nicht in den Anwendungsbereich des Bundesbaugesetzes fielen.

Das Berufungsgericht ist zur teilweisen Abweisung des Klagebegehrens gelangt, weil es der Auffassung ist, daß dem für die Zeit vom 29. Juni 1961 bis zum 2. August 1962 geltend gemachten Anspruch die Rechtskraft des genannten Bescheides entgegenstehe. Es hat dazu erwogen: Die Antragsteller hätten mit ihrem Antrag vom 15. Februar 1962 den "Herabzonungsschaden", also den durch Herabstufung der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke entstandenen Nachteil geltend gemacht. Dabei handele es sich um einen seiner Natur nach einheitlichen Entschädigungsanspruch, für welchen die verschiedenen ausgleichspflichtigen Folgen des Eingriffs, wie Wertminderung des Grundstücks und Nutzungsverlust bis zur Zahlung der Entschädigung, nur unselbständige Rechnungsposten darstellten. Die Antragsteller hätten sich die Geltendmachung eines Zinsverlustes nicht vorbehalten und den geltend gemachten Rechnungsposten nicht eindeutig als Teilanspruch gekennzeichnet. Mit der Angabe des Unterschieds der Grund-

stückswerte vor und nach der Umklassifizierung hätten die Antragsteller aus ihrer damaligen Sicht den gesamten, ihnen durch die Herabzonung entstandenen Schaden angeführt, wobei sie die Festsetzung der Entschädigung in das Ermessen der Behörde gestellt hätten. In einem solchen Fall könne der Betroffene bereits eingetretene, aber nicht bedachte ausgleichspflichtige Folgen eines Eingriffs nach Ausübung des behördlichen Ermessens und nach - wegen Versäumung des zulässigen Rechtsmittels - rechtskräftiger Festsetzung der Entschädigung nicht mehr geltend machen. Der Senator habe in seinem Bescheid vom 2. August 1962 durch einheitliche Festsetzung der "für die Herabzonung der Flurstücke" zu zahlenden Entschädigung über den ganzen aus dem Eingriff erwachsenen Anspruch entschieden. Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheides vom 2. August 1962 seien die Antragsteller bis dahin mit allen die Herabstufung betreffenden Behauptungen und Ansprüchen präkludiert.

Eine verfahrensmäßige Trennung der Ansprüche wegen Substanzverlust durch Umklassifizierung und wegen des hier geltend gemachten Zinsverlustes war zulässig.

Auch wenn man den Ausgleich für den Substanzverlust und den Ausgleich für das zeitweise Ausbleiben der insoweit geschuldeten Entschädigungssumme jeweils als Teil eines einheitlichen Entschädigungsanspruches betrachtet, so handelt es sich doch um verschiedene Rechnungsposten, die zusammengekommen nicht ein ziffernmäßig oder quantitativ unteilbares Ganzes darstellen, sondern derart nebeneinander stehen, daß die "Verzinsung" neben die Entschädigung für den verlorenen Bodenwert tritt. Wird aus einem dieser Rechnungsposten ein Teilanspruch hergeleitet, so ist dieses Begehren nach Gegenstand und Umfang so konkret

bestimmt, daß darüber gesondert und ohne Rechtswirkung für andere Teile des Entschädigungsanspruches entschieden werden kann.

So lag es auch bei dem Bescheid des Senators vom 2. August 1962. Gegenstand dieser Entscheidung und des ihr vorausgegangenen Verfahrens war die Entschädigung für den Substanzverlust, welchen die Antragsteller durch Herabzonung ihrer Grundstücke erlitten hatten. Das zeigt schon die Fassung der ersten Eingabe vom 15. Februar 1962. In diesem Schreiben wird der "Herabzonungsschaden" gefordert und dieser Schaden lediglich aus einer Gegenüberstellung der Grundstückswerte vor und nach der Umklassifizierung errechnet. Dementsprechend stützt sich der Bescheid vom 2. August 1962 über die Festsetzung der Entschädigung nur auf die Ermittlung dieser Werte und insbesondere auf die Entscheidung der im damaligen Verfahren streitigen Frage, ob dabei von den Preisverhältnissen im Zeitpunkt der Entscheidung oder von den Preisverhältnissen im Zeitpunkt des enteignenden Eingriffs auszugehen sei.

Andere ausgleichspflichtige Folgen des in den Bebauungsplänen liegenden Eingriffs sind Gegenstand des Verfahrens nicht gewesen und von der Entscheidung des Senators nicht betroffen. Dies gilt insbesondere für den nunmehr geltend gemachten "Zins"-Anspruch. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es hier nicht entscheidend darauf an, ob die Antragsteller sich seinerzeit die Geltendmachung eines "Zins"-Verlustes vorbehalten oder ihr Begehren in sonstiger Weise ausdrücklich als Teilanspruch bezeichnet haben. Im allgemeinen braucht, wie auch das vom Berufungsgericht herangezogene Urteil

des jetzt erkennenden Senats vom 27. Februar 1961 III ZR 16/60 = BGHZ 34, 337 - übereinstimmend hiermit Urteil vom 16. Januar 1963 VIII ZR 158/61 - ausführt, eine Klagepartei, die einen bezifferten Anspruch erhebt, nicht zu erklären, daß sie sich weitere Ansprüche vorbehalte, weil sich das schon aus dem Grundsatz ergibt, daß die Rechtskraft nur den im Verfahren geltend gemachten Anspruch bis zu seiner eingeklagten Höhe ergreift. Dies gilt entsprechend, wenn es sich - wie hier - bei dem damals vor dem Senator als Enteignungsbehörde geltend gemachten Anspruch zwar nicht der Höhe, wohl aber dem Grunde nach um einen Teilanspruch handelt. Auch hier ergreift die Rechtskraft der Entscheidung der Enteignungsbehörde ohne Vorbehalt weiterer Ansprüche nur den geltend gemachten, durch Angabe seines tatsächlichen Entstehungsgrundes gekennzeichneten Anspruch.

Unter diesen Umständen hätte die rechtliche Wirkung des Bescheides des Senators vom 2. August 1962 den nunmehr geltend gemachten Anspruch nur dann umfassen können, wenn sich aus den Umständen des damaligen Verfahrens eindeutig ergeben hätte, daß nicht nur über den ausdrücklich geforderten Ausgleich für den Substanzverlust, sondern in Wahrheit über alle ausgleichspflichtigen Folgen des in den Bebauungsplänen liegenden Eingriffs, insbesondere auch über die Entschädigung für das Ausbleiben des Substanzausgleiches entschieden werden sollte. Derartige Umstände sind nicht erkennbar. Anders als in der bereits genannten Entscheidung des Senats vom 27. Februar 1961 (BGHZ 34, 337) bestand im Verfahren vor dem Senator mangels einer Klagefrist nicht ohne weiteres Anlaß zu der Annahme, daß von den Antragstellern die gesamte ihnen zustehende Entschädigung verlangt werde. Das

Verfahren hat auch nicht zu einer Erörterung und allmählichen Klärung aller ausgleichspflichtigen Folgen des vorausgegangenen Eingriffs derart geführt, daß eine erkennbare Anpassung der Anträge an diese Folgen die Streitbefangenheit der Gesamtentschädigung deutlich gemacht hätte. Vielmehr ging es, wie auch aus dem Besprechungsprotokoll des Senators vom 13. Juli 1962 ersichtlich ist, stets nur um die Wertminderung der Grundstücke selbst und dabei besonders um die Frage, ob von den Preisverhältnissen im Zeitpunkt des Eingriffs oder im Zeitpunkt der Entscheidung auszugehen sei. Wohl ist im Schreiben der Antragsteller an den Senator vom 2. April 1962 die Bitte enthalten, baldigst "über den Herabzonungsschaden und die Nutzungsentschädigung" zu entscheiden. Mangels einer über das Gesuch vom 15. Februar 1962 hinausgehenden Begründung dieser Bitte ist jedoch davon auszugehen, daß mit ihr lediglich das ursprüngliche Begehren auf Ausgleich des an den herabgezonten Grundstücken entstandenen Wertverlustes wiederholt und mit dem Ausdruck "Nutzungsentschädigung" an die verminderte Nutzbarkeit der Grundstücke als Ursache des Wertverlustes angeknüpft werden sollte. Zwar ist in der protokollierten Besprechung vor dem Senator am 13. Juli 1962 auch die Frage einer Verzinsung der Entschädigungssumme angesprochen worden. Das ist aber nur in der Weise geschehen, daß das Stadtplanungsamt seiner Auffassung, die Höhe der Entschädigung habe sich nicht nach dem heutigen Preisstand, sondern nach den im Zeitpunkt des letzten Bauungsplanes geltenden Preisverhältnissen zu richten, den Hinweis anschloß, die Antragsteller könnten von dem hiernach maßgebenden Zeitpunkt ab eine Verzinsung der Entschädigungssumme fordern. Dieser Auffassung entsprach die am Ende der Besprechung abgegebene Erklärung des Stadt-

planungsamtes, daß ein Betrag von 98.411,50 DM anerkannt und ausgezahlt werde, während der Zeitpunkt der Verzinsung in der zu erwartenden Entscheidung festgesetzt werden möge. Damit diene die Frage der Verzinsung lediglich der Erläuterung der vom Stadtplanungsamt in Bezug auf den Substanzverlust vertretenen Auffassung. Nicht zu erkennen ist hingegen, daß die Antragsteller ihrerseits die Frage der Verzinsung aufgegriffen und ihr Begehren mit dem Ziel erweitert hätten, eine Entscheidung nicht nur wegen des Substanzverlustes, sondern auch wegen etwaiger Zinsansprüche herbeizuführen.

Dementsprechend geht der Bescheid des Senators vom 2. August 1962 auf derartige Ansprüche nicht ein. In diesem Bescheid ist die vorstehend wiedergegebene Auffassung des Stadtplanungsamtes zwar erwähnt. Die Begründung des Satzes, daß dem Standpunkt dieses Amtes nicht beigetreten werden könne, beschränkt sich jedoch auf Ausführungen über die für den Substanzausgleich maßgebenden Preisverhältnisse und läßt damit erkennen, daß auch der Senator sich nur wegen dieses Ausgleiches, nicht aber wegen weitergehender Ansprüche angerufen sah. Demgegenüber kann nichts daraus hergeleitet werden, daß in dem beschließenden Teil des Bescheides die für die Herabzonung zu zahlende Entschädigung auf "insgesamt" 335.302,50 DM festgesetzt worden ist. Diese Fassung ist im Hinblick auf den ihr folgenden Satz zu verstehen, worin mit Rücksicht auf eine zwischenzeitlich geleistete Zahlung die noch geschuldete Restentschädigung beziffert wird. Dafür, daß der Senator in seinem Bescheid nicht über den jetzt anhängigen "Zins"-Anspruch hat entscheiden wollen, spricht schließlich auch der Umstand, daß er in seinem Bescheid vom 19. April 1963, gegen den sich die Antragsteller jetzt wenden, den Anspruch nicht

wegen einer Rechtskraft oder Präklusionswirkung des früheren Bescheides abgelehnt, sondern ihn sachlich geprüft und für unbegründet erklärt hat.

Danach erstreckt sich der Bescheid vom 2. August 1962 nicht auf das in die Revisionsinstanz gelangte "Zinsbegehren" der Antragsteller. Seine Rechtskraft steht der Geltendmachung nicht entgegen. Das Berufungsurteil muß deshalb aufgehoben werden, soweit es den Zahlungsanspruch abgewiesen hat, da es sich auch mit anderer Begründung nicht halten läßt.

IV. Dem Grunde nach besteht unter den Gegebenheiten des hier zur Entscheidung anstehenden Falls ein derartiger Anspruch auf "Zinsen" aus dem jeweils geschuldeten Entschädigungsbetrag ohne Rücksicht darauf, ob materiellrechtlich von der vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehenden oder von der durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtslage auszugehen ist.

1. Läßt man die besonderen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes außer Betracht, so gilt folgendes:

Der Grundbesitz der Antragsteller hat durch seine Herabzonung von bebaubarem in unbebaubares Land an Wert verloren. Dieser hoheitliche Eingriff in das Eigentum wirkte sich wie eine Enteignung aus. Insofern sind die Antragsteller teilenteignet worden. Für den Unterschied des Wertes des Grundbesitzes vor und nach der Umklassifizierung steht ihnen deshalb eine angemessene Entschädigung nach Art. 14 GG zu.

Die Enteignungsentschädigung ist der Gegenwert für das voll- oder teilenteignete Grundstück; sie soll das dem Enteigneten auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße ausgleichen, also der Gegenwert

für das ganz oder teilweise enteignete Grundstück sein und es dem Enteigneten - bildhaft gesprochen - ermöglichen, mit Hilfe der Entschädigung ein gleichwertiges Objekt zu erlangen. Daraus folgt zweierlei:

a) Die Entschädigung muß grundsätzlich der Höhe nach dem entzogenen Vermögenswert in dem Zeitpunkt entsprechen, zu dem der Betroffene über den Entschädigungsbetrag verfügen kann. Daher hat der Entschädigungspflichtige, wenn er bei steigenden Preisen die Entschädigung für eine Enteignung nicht oder nicht unwesentlich verspätet entrichtet, eine Entschädigung zu leisten, wie sie sich nach den Preisverhältnissen zur Zeit der verspäteten Zahlung oder doch einer der verspäteten Zahlung unwesentlich vorhergegangenen behördlichen Entschädigungsfestsetzung errechnet.

b) Da der Enteignungsgegenstand und sein Gegenwert gewissermaßen ausgetauscht werden, mithin dem Grundsatz nach Zug um Zug den Inhaber wechseln sollen, ist die Enteignungsentschädigung - ihre richtige Bemessung unterstellt - erst dann angemessen, wenn der Geldwert dem Enteigneten sofort bei der Enteignung zur Verfügung gestellt wird. Geschieht dies nicht, so ist die Entschädigung im allgemeinen von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, an dem der Rechtsverlust des Betroffenen eintritt, also bei einer Grundstücksvollenteignung mit dem Übergang des Eigentums von dem Enteigneten auf den Begünstigten. Dasselbe gilt bei einer vorläufigen Besitzeinweisung, wenn diese schon vor dem Eigentumsübergang zu der Einbuße des Eigentümers an Besitz und Nutzung führt; hier ist vom Augenblick der Einweisung ein Ausgleich für die entzogene Nutzungsmöglichkeit zu gewähren (vgl. Urteil

vom 4. Juni 1962 III ZR 207/60 und III ZR 163/61 = BGHZ 37, 269; 27. September 1962 III ZR 40/61 = WM 1962, 1325; 27. Juni 1963 III ZR 228/61 = BGH Warn 1963 Nr. 154; 30. April 1964 III ZR 55/63 = BGH Warn 1964 Nr. 135).

Auf dieser Linie liegt es, wenn in dem Falle, daß ein Bauverbot Teil eines einheitlichen, mit der förmlichen (Voll-)Enteignung eines Grundstücks abschließenden Verfahrens ist, der von dem enteignend wirkenden Bauverbot betroffene Eigentümer eine Entschädigung für die teilweise Substanzminderung seines nicht mehr oder nur beschränkt nutzbaren Grundstücks verlangen und daneben eine Verzinsung dieser Teilentschädigung vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens des dauernden Bauverbots anfordern kann, wobei es dem Entschädigungspflichtigen jederzeit frei steht, diese Teilentschädigung zu entrichten und damit die Zinsverpflichtung zum Erlöschen zu bringen (vgl. Urteile vom 4. Juni 1962 III ZR 163/61; 27. September 1962 III ZR 40/61; 14. November 1963 III ZR 141/62 = BGH Warn 1963 Nr. 244 und 9. Mai 1963 III ZR 94/61).

Der Zinsanspruch ist dabei eine besondere Form der Nutzungsentschädigung, d.h. der Entschädigung für die entzogene und noch nicht ausgeglichene abstrakte Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks und seinen Wert. Dabei wird bei der Berechnung auf die durch die Vorenthaltung des Geldgegenwertes für das Grundstück entstehenden Nachteile derart abgehoben, daß für die Zeit der Nichtzahlung der Entschädigung eine Verzinsung in Ansatz gebracht wird, wie diese die regelmäßige Nutzung einer Geldsumme ist. Der Zinsanspruch ist in einem solchen Falle ein einheitlicher, sachlich-rechtlich einem Anspruch auf wiederkehrende Leistungen nicht gleichstehender Geldanspruch. Er entsteht dem Grundsatz nach, wenn der Entschädigungs-

pflichtige die für den enteigneten Eingriff anfallende Entschädigung nicht alsbald entrichtet.

Zu welchem Ergebnis diese Grundsätze in einem Fall führen würden, in welchem eine enteignend wirkende Maßnahme zwar auf den Ausschluß bis dahin bestehender Nutzungsmöglichkeiten gerichtet ist, eine entsprechende Nutzung tatsächlich aber noch bis auf weiteres zuläßt, wie also etwa der Fall zu beurteilen wäre, daß ein Bauverbot oder eine Herabzonung bereits bebaute Grundstücke ohne Anordnung des Gebäudeabbruches trifft, kann hier dahingestellt bleiben (vgl. für den Fall, daß dem Betroffenen trotz vorzeitiger Besitzeinweisung des Begünstigten Besitz und Nutzungsmöglichkeit zunächst verbleiben, die Entscheidung des erkennenden Senats vom 15. April 1957 - III ZR 247/55 - Seite 7 = LM Pr. EnteignG Nr. 5). Für den vorliegenden Fall, in welchem durch die Umklassifizierung der Grundstücke deren bauliche Nutzbarkeit alsbald und mit tatsächlicher Wirksamkeit ausgeschlossen worden ist, ist der Anspruch jedenfalls zu bejahen.

Aus dieser vorstehend aufgezeigten mehrfachen Aufgabe der Enteignungsentschädigung ergibt sich, daß der Auffassung des Stadtplanungsamtes nicht gefolgt werden kann, die Antragsteller könnten lediglich *e n t w e d e r* eine nach dem Grundstückswert zur Zeit der Herabzonung berechnete Entschädigung für die Herabzonung ihrer Grundstücke und eine Verzinsung dieser Entschädigung *o d e r* eine - zinslose - Entschädigung für die Herabzonung, berechnet nach dem heutigen Grundstückswert, beanspruchen. Die Antragsteller sollen vielmehr durch die Enteignungsentschädigung in die Lage versetzt werden, sich ein gleichwertiges Objekt zu den vom Eingriff bis zur Empfangnahme

des Enteignungsbetrages gestiegenen Preisen zu verschaffen. Sie sollen außerdem davor gesichert werden, daß sie sich ein solches gleichwertiges Objekt nicht alsbald, sondern unter Umständen erst nach Jahren, und zwar zu gestiegenen Preisen verschaffen können, ohne eine Entschädigung für die zwischenzeitlich entgangene Nutzung erhalten zu haben.

Hiernach wäre den Antragstellern ein Zinsanspruch schon seit Inkrafttreten der Bebauungspläne, jedenfalls aber - entsprechend ihrem Verlangen - seit dem 29. Juni 1961 erwachsen. Dabei würde der Zinssatz mangels einer speziellen gesetzlichen Regelung in abstrakter Entschädigungsrechnung nach der im Verkehr üblichen Zinshöhe als "angemessener Betrag" festzusetzen sein; hierfür könnten die Vorschriften in § 9 Abs. 4 des Baulandbeschaffungsgesetzes und in § 99 Abs. 3 BBauG einen Anhalt geben und zu dem verlangten Zinssatz von 5 % führen.

2. Die Anwendung des Bundesbaugesetzes auf den geltend gemachten Anspruch würde zu keinem anderen Ergebnis führen.

Handelt es sich - wie hier - um die Aufhebung oder Änderung einer bisher zulässigen Grundstücksnutzung, so gelten nach § 44 Abs. 1 und 3 BBauG für die Entschädigung die Vorschriften der §§ 93 - 103 BBauG sinngemäß. In § 99 Abs. 3 des Gesetzes ist dabei bestimmt, daß einmalige Entschädigungsbeträge von dem Zeitpunkt an zu verzinsen sind, in welchem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet; im Falle der vorzeitigen Besitzweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird. Eine sinngemäße Anwendung dieser Bestimmung auf den Fall des § 44 BBauG ergibt folgendes: Zwar fehlt es hier im wörtlichen Sinne sowohl an einer Entscheidung

über einen Enteignungsantrag als auch an einer vorzeitigen Besitzeinweisung. Doch ist die Fassung des § 99 BBauG in erster Linie auf die förmliche Enteignung in den Fällen der §§ 85 ff BBauG abgestimmt. Die sinnngemäße Anwendung der Bestimmung auf den gegenwärtigen Fall führt dazu, daß die Verzinsung mit dem Eintritt der Rechtswirkungen beginnen muß, welche bei einer Herabzoning den in § 99 Abs. 3 genannten förmlichen Enteignungsmaßnahmen entsprechen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Gesetzgeber eine den Grundsätzen des Art. 14 GG entsprechende angemessene Entschädigung gewähren wollte. Daß die letztere Erwägung zu einem Beginn der Zinspflicht mit der Umklassifizierung der Grundstücke durch die Bebauungspläne von 1958 führen müßte, ergibt sich bereits aus den oben erörterten allgemeinen enteignungsrechtlichen Gedanken. Dieser Zeitpunkt entspricht auch dem in § 99 Abs. 3 BBauG genannten. Denn mit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne traf deren enteignende Wirkung die Antragsteller. Der Eintritt dieser Wirkung ist für den Gesetzgeber auch in § 99 Abs. 3 BBauG der zeitliche Anknüpfungspunkt für die Zinspflicht gewesen. Dies gilt zunächst, soweit es sich um die "Entscheidung über den Enteignungsantrag" handelt. Sie liegt bei einem förmlichen Enteignungsverfahren gemäß §§ 112, 113 BBauG im Ausspruch der Enteignung und der dadurch eintretenden Rechtsänderung. Der Beginn der Zinspflicht ist damit an den Eintritt der mit der Entscheidung über den Enteignungsantrag verbundenen enteignenden Wirkung geknüpft. Das gleiche gilt hinsichtlich des in § 99 Abs. 3 Satz 2 BBauG genannten Falles einer vorzeitigen Besitzeinweisung. Entgegen der Auffassung des Landgerichts, welcher wohl auch das Berufungsgericht zuneigt, ist der wahre Grund für den früheren Beginn der Zinspflicht in diesem

Falle nicht darin zu sehen, daß hier der Unternehmer vor Auszahlung der Entschädigung in den Genuß der Nutzung des enteigneten Objekts kommt, denn die Zinsverpflichtung besteht auch dann, wenn im Einzelfall der Unternehmer keinen Vorteil von der vorzeitigen Besitzeinweisung haben sollte, etwa weil ihm trotz Einweisung in den Besitz andere Umstände praktisch von der Nutznießung hindern. Entscheidend für den Gesetzgeber war vielmehr die auf den Gedanken eines "angemessenen" Ausgleichs gegründete Erwägung, daß mit der vorzeitigen Besitzeinweisung die Wirkung der späteren Enteignung vorweggenommen wird und der Betroffene, welcher den Ausgleich des damit eingetretenen Substanzverlustes noch nicht erhalten hat, hierfür eine angemessene Nutzungsentschädigung in Form eines Zinsanspruches erhalten soll.

Die sinngemäße Anwendung des § 99 BBauG auf den Fall des § 44 BBauG führt deshalb jedenfalls dann, wenn durch enteignend wirkende Bebauungspläne die bis dahin bestehende bauliche Nutzungsmöglichkeit alsbald und mit tatsächlicher Wirksamkeit ausgeschlossen wird, auch hier zu einem Beginn der Zinspflicht mit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne, also mit dem Zeitpunkt, in dem die Pläne im Sinne von § 12 BBauG rechtsverbindlich werden.

3. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil das Revisionsgericht über die Höhe des Zinsanspruches nicht abschließend entscheiden kann.

Die Antragsteller können dann, wenn in dem Zeitraum, für den ihnen eine Verzinsung zusteht, die Grundstückspreise gestiegen sind, nicht für den ganzen Zeitraum Zinsen nach den höchsten Preisen fordern. Sie können vielmehr

Zinsen bei steigenden Grundstückspreisen jeweils nur von dem Betrag verlangen, der ihnen an einem bestimmten Zeitpunkt als Entschädigung unter Berücksichtigung der dann jeweils geltenden Preise zugestanden hätte. Dabei braucht aber nur das Preisgefüge in Betracht gezogen werden, wie es sich in bestimmten Zeiträumen entwickelt hat, die nach der tatsächlichen Preisentwicklung als selbständig zu betrachtende Einheiten angesehen werden können. Einer gleichmäßigen Wertsteigerung kann auch in der Weise Rechnung getragen werden, daß eine gleichmäßige Verzinsung bei Ansatz mittlerer Werte des Grundstücks genommen wird. Dies ist in den bereits genannten Urteilen vom 4. Juni 1962 III ZR 163/61 S. 26, vom 27. September 1962 III ZR 40/61 S. 11, vom 14. November 1963 III ZR 141/62 S. 14 sowie u.a. auch im Urteil vom 4. Juni 1962 III ZR 207/60 S. 35 des Näheren ausgeführt. Hier kommt in Frage, ob die Grundstückspreise in der Zeit vom 29. Juni 1961 bis 1. August 1962 in beachtlicher Weise gestiegen sind.

Ob und welche Zinsen danach den Antragstellern zustehen, kann das Revisionsgericht mangels ausreichender tatsächlicher Anhaltspunkte nicht entscheiden, sondern ist dem Tatrichter zu überlassen. Dieser hat auch eine einheitliche Entscheidung über die Kosten einschließ-

lich derjenigen der Rechtsmittelzüge zu treffen, die vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Keßler