

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG §§ 95 Abs. 1, 141 Abs. 2; GG Art. 14 Ea

Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung für gewerblich genutzte bebaute Grundstücke, die für die begrenzten Zwecke eines bestimmten Gewerbezweiges eingerichtet und nur für diese uneingeschränkt verwendbar sind.

BGH, Urt. v. 16. Dezember 1974 - III ZR 39/72 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 39/72

URTEIL

Verkündet am
16. Dezember 1974
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung einer 4.553 qm großen Teilfläche des in B[REDACTED]-S[REDACTED], Sa[REDACTED]damm [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Schöneberg Band 122 Blatt 3920 eingetragenen Grundstücks und eines Pachtrechts an diesem Grundstück

Beteiligte:

1. B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,
Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin im gerichtlichen Verfahren, Revisionsgegnerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
2. Kaufmann Georg M [REDACTED], B [REDACTED], Hewaldstraße 2,
Grundstückseigentümer und Gläubiger der in Abteilung III Nr. 2 und 3 des Grundbuchs eingetragenen Grundschulden, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren, Revisionsführer,
3. Firma Georg M [REDACTED], Inhaber Joachim-Detlef M [REDACTED],
B [REDACTED] Ba [REDACTED] Platz [REDACTED],
Pächterin, Antragstellerin im gerichtlichen Verfahren, Revisionsführerin,
- Prozeßbevollmächtigter zu 2. und 3.: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED] -
4. Baulandbeschaffungsamt B [REDACTED],
Enteignungsbehörde

-2-

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Dezember 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft sowie die Richter Gähtgens, Dr. Krohn, Peetz und Lohmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 2) und 3) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 2. Februar 1972 wird zurückgewiesen, soweit sie sich gegen die Zurückweisung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung wegen privater Gutachterkosten von mehr als 667 DM richtet.

Im Übrigen wird das angefochtene Urteil auf die Revision des Beteiligten zu 2) aufgehoben, soweit es

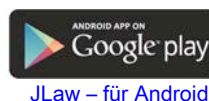
- a) ihm eine über 688.000 DM hinausgehende Entschädigung bis zum Betrage von 767.480 DM versagt und
- b) den anzurechnenden Wert des Ersatzgrundstücks auf mehr als 455.300 DM festgesetzt hat.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges übertragen wird.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Das im Urteilseingang genannte Grundstück gehörte dem Beteiligten zu 2) (im folgenden: Eigentümer), der darauf einen Holzhandel betrieb. Er übertrug das Unternehmen später auf seinen Sohn. Das Grundstück mit den darauf stehenden Betriebsgebäuden, das von der Übertragung ausgeschlossen war, verpachtete er ihm. Der Sohn ist unter der Firma des Unternehmens an dem vorliegenden Rechtsstreit beteiligt (Beteiligte zu 3 ; im folgenden: Pächterin).

Entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans benötigte Berlin die im Urteilseingang genannte Teilfläche des Grundstücks für den Straßenbau und beantragte im April 1966 die Enteignung. Während des Enteignungsverfahrens einigte man sich dahin, daß Berlin dem Eigentümer eine gleich große Fläche des Nachbargrundstücks Sachsendamm 2 - 4 als Ersatz überließ. Nachdem Berlin durch Beschluß vom 4. Januar 1967 mit Wirkung vom 1. August 1967 in den vorzeitigen Besitz des Grundstücks eingewiesen worden war, verlegte die Pächterin ihren Betrieb auf das Ersatzgrundstück, auf dem zuvor die erforderlichen Baulichkeiten errichtet worden waren. Durch Beschluß vom 2. Dezember 1968 sprach die Enteignungsbehörde die Enteignung des Grundstücks und die Entziehung des daran bestehenden Pachtrechts aus. Sie setzte die Entschädigung des Eigentümers auf 912.821,90 DM und die der Pächterin auf 47.355 DM fest. Berlin zahlte die festgesetzten Entschädigungen. Durch einen weiteren Beschluß vom 5. Dezember 1969 setzte die Enteignungsbe-

hörde die dem Eigentümer und der Pächterin zu erstattenden Anwaltskosten im Enteignungsverfahren auf insgesamt 21.059,91 DM fest.

Berlin, der Eigentümer und die Pächterin haben den Beschluß vom 2. Dezember 1968 hinsichtlich der Höhe der Entschädigungen durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Der Eigentümer und die Pächterin haben geltend gemacht, die Entschädigungen seien zu niedrig festgesetzt worden, u.a. weil die Enteignungsbehörde für das Ersatzgrundstück denselben Bodenwert angesetzt habe wie für das entzogene Grundstück, während es in Wahrheit einen geringeren Wert habe. Berlin hat sich mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung auch gegen den Beschluß vom 5. Dezember 1969 gewandt und die Auffassung vertreten, die (gesonderte) Festsetzung der zu erstattenden Anwaltskosten sei unzulässig; jedenfalls seien die Kosten zu hoch festgesetzt worden. Beide Verfahren sind zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden worden.

Das Landgericht hat die Enteignungsentschädigungen anderweitig festgesetzt, und zwar für den Eigentümer auf 676.000 DM, worauf das Ersatzgrundstück mit 546.360 DM anzurechnen sei. Ferner hat es die dem Eigentümer und der Pächterin zu erstattenden Anwaltskosten im Enteignungsverfahren anderweitig auf 14.422,40 DM festgesetzt. Mit ihrer gegen dieses Urteil gerichteten Berufung haben der Eigentümer und die Pächterin u.a. geltend gemacht, das Landgericht habe den Wert des entzogenen Grundstücks zu niedrig und den des

Ersatzgrundstücks zu hoch angesetzt. Die zu erstatten-
den Anwaltskosten seien zu niedrig bemessen; zusätz-
lich seien die Kosten eingeholter Privatgutachten zu
ersetzen. Berlin, das sich der Berufung angeschlossen
hat, hat eine Herabsetzung der zu erstattenden An-
waltskosten auf 13.725,55 DM verlangt.

Das Berufungsgericht hat das landgerichtliche Ur-
teil geändert und u.a. die an den Eigentümer zu zahlende
Enteignungsentschädigung auf 688.000 DM festgesetzt.
Ferner hat es den Beschluß vom 5. Dezember 1969 auf-
gehoben, soweit die festgesetzten Anwaltskosten den
Betrag von 13.725,55 DM übersteigen, und hat die dem
Eigentümer und der Pächterin wegen ihrer Auslagen
im Verwaltungsverfahren (Anwalts- und Gutachterkosten)
als Gesamtgläubigern zustehende Entschädigung auf
weitere 1.124,72 DM nebst Zinsen festgesetzt.

Der Eigentümer und die Pächterin greifen das Be-
rufungsurteil mit der Revision an. Der Eigentümer
möchte den Entschädigungsbetrag auf 767.480 DM und den
anrechnungspflichtigen Wert des Ersatzgrundstücks auf
455.300 DM festgesetzt haben. Beide Revisionsführer
begehren eine Erhöhung der Entschädigung für im Ver-
waltungsverfahren erwachsene Auslagen um 26.985,91 DM.
Berlin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Bei der Ermittlung der Entschädigung, die der Eigentümer für das ihm entzogene Grundstück zu beanspruchen hat, hat das Berufungsgericht den Grund und Boden, die Baulichkeiten und die Außenanlagen jeweils gesondert bewertet. Den Wert der Baulichkeiten hat es aufgrund eines im Enteignungsverfahren erstatteten Gutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 30. Dezember 1966 und eines vom Landgericht eingeholten Ergänzungsgutachtens derselben Stelle vom 12. September 1969 auf 124.157 DM beziffert.

Diese Wertfeststellung wird von der Revision angegriffen.

1. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe dadurch gegen §§ 144, 286 ZPO verstoßen, daß es über die schwierige Bewertung von gewerblich genutzten Gebäuden entschieden habe, ohne - wie beantragt - einen Sachverständigen hinzuzuziehen und ohne darzulegen, daß es selbst über genügende Sachkunde verfüge. Der Gutachterausschuß könne nicht als gerichtlich bestellter Sachverständiger bezeichnet werden, da sein Vorsitzender "praktisch Beamter" sei.

Diese Rüge ist unbegründet.

Die durch § 137 Abs. 1 BBauG eingeführten kommunalen Gutachterausschüsse haben die gesetzliche Aufgabe, auf Antrag u.a. von Gerichten Gutachten über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke zu erstatten (§ 136 Abs. 1 Nr. 3 BBauG). Infolge ihrer Besetzung mit sachkundigen und unabhängigen Gutachtern (§ 139 BBauG) und vom Gesetz vorgesehener besonderer Erkenntnismöglichkeiten, insbesondere der Einrichtung von Kaufpreissammlungen (§ 143 BBauG), sind die Gutachterausschüsse in die Lage versetzt worden, Grundstückswerte objektiv und zuverlässig zu beurteilen. Der erkennende Senat hat daher keine Bedenken, die Gutachten der Gutachterausschüsse in Übereinstimmung mit dem IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGHZ 62, 93, 95) "der Sache nach" als Sachverständigenbeweis im Sinne der §§ 402 ff ZPO anzusehen. Das Berufungsgericht hat daher nicht, wie die Revision meint, ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen entschieden.

2. Die Revision rügt weiter, daß das Berufungsgericht dem Antrag auf Einholung eines Obergutachtens nicht stattgegeben habe.

Diese Rüge bleibt ebenfalls erfolglos.

Auch wenn dies beantragt wurde, war das Berufungsgericht nicht genötigt, anstelle des Gutachterausschusses oder neben ihm einen sonstigen Sachverständigen zur Begutachtung des Grundstückswertes hinzuzuziehen (BGHZ 62, 93, 94). Ob es einen Obergutachter

hinzuzog, stand grundsätzlich in seinem tatrichterlichen Ermessen (§ 412 Abs. 1 ZPO). Daß hier einer der Fälle vorliege, in denen die Einholung eines Oberrgutachtens ausnahmsweise geboten ist (vgl. Senatsurteil in BGHZ 53, 245, 258 f m.w. Nachw.), macht die Revision nicht geltend. Insbesondere ist nicht dargetan, daß die Beweisfrage besonders schwierig zu beantworten gewesen sei oder das Gutachten des Gutachterausschusses grobe Mängel aufweise.

3. Die Feststellungen des Berufungsgerichts über die sog. Friedensbaukosten und die wirtschaftliche Lebensdauer der Gebäude beruhen auf dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 30. Dezember 1966 und dessen Ergänzungsgutachten vom 14. Oktober 1971, mit dem der Ausschuß zu dem von dem Eigentümer und der Pächterin vorgelegten Privatgutachten des Architekten Gölker Stellung genommen hat. Wenn das Berufungsgericht diesen Gutachten den Vorzug vor dem Gutachten G[REDACTED] gegeben hat, so ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Was die Revision hiergegen vorbringt, wendet sich gegen die vom Revisionsgericht nicht nachzuprüfende tatrichterliche Beweiswürdigung (§ 561 Abs. 2 ZPO).

4. Das Berufungsurteil führt aus, der vom Gutachterausschuß ermittelte Gebäudesachwert sei - in Übereinstimmung mit dem Gutachten vom 30. Dezember 1966 - "zur Anpassung an die Marktlage" um einen "Abschlag" von 25 % zu ermäßigen, da der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Kaufpreis nicht mit der Summe aus Bodenwert und Gebäudesachwert identisch sei. Im Hin-

blick auf die zweckgebundenen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude, die für einen Gewerbebetrieb mit anderem Tätigkeitsbereich nur sehr beschränkt verwendbar gewesen wären, liege ein Wertabschlag von 25 % an der unteren Grenze des Vertretbaren.

Diese Auffassung wird von der Revision zu Recht bekämpft.

Der Verkehrswert, nach dem sich die Entschädigung bemißt (§ 95 Abs. 1 BBauG), wird durch den Preis bestimmt, der im maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 141 Abs. 2 BBauG). Diese Maßstäbe, von denen auch das Berufungsgericht ausgeht, sind aber nicht dahin zu verstehen, daß die durch Angebot und Nachfrage bestimmte "Marktlage" unter allen Umständen die Höhe der Enteignungsentschädigung bestimme. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats sind bei der Bewertung vielmehr die Verhältnisse des konkreten Objekts einschließlich seiner wirtschaftlichen Bedeutung für den gegenwärtigen Besitzer maßgebend (BGHZ 30, 281, 287; s.a. LM Art. 14 (Cf) GG Nr. 29 = NJW 1966, 493, 495 "Schlachthof"; LM LandbeschG Nr. 9 "Berghotel"). Zwar wird ein Liebhaberwert nicht entschädigt, auch müssen die persönlichen Eigenschaften des Betroffenen und des Begünstigten außer Betracht bleiben, soweit sie keine Beziehung zum Sachwert haben. Soweit aber eine solche

Beziehung zwischen dem Grundstück und seinem gegenwärtigen Besitzer besteht, kann sie bei der Bewertung berücksichtigt werden. So hat der Senat in der "Berghotel"-Entscheidung aaO ausgeführt, ein auf dem Grundstück ausgeübter Gewerbebetrieb sei bei der Entschädigung für die Enteignung des G r u n d s t ü c k s (nur) zu berücksichtigen, soweit sich dieses Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung auf Dauer für diesen Gewerbebetrieb besonders eigne. Bei der Festsetzung des Verkehrswerts eines Grundstückes, das für ein Hotel eingerichtet sei und auf dem ein Berghotel betrieben werde, sei daher der Kaufpreis zugrunde zu legen, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstückes erforderlich wäre, oder den ein Kaufbewerber, der ebenfalls ein solches Hotel betreiben wolle, dafür aufwenden würde.

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht nicht hinreichend berücksichtigt. Denn es hat die Entschädigung nach dem Preis bemessen, den ein in einem a n d e r e n Geschäftszweig tätiger Gewerbetreibender für das Grundstück zahlen würde, für dessen Betrieb die Gebäude "nur sehr beschränkt" verwendbar wären. Eine auf diesem Wege ermittelte Entschädigung wird den Interessen des Eigentümers (vgl. Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG) nicht gerecht.

Erwirbt ein Gewerbetreibender ein Gewerbegrundstück, dessen Bebauung und sonstige Einrichtung für ihn nur beschränkt verwendbar ist, so muß er Kosten

aufwenden, etwa für die Erweiterung, den Umbau oder die Instandsetzung der Betriebsgebäude, um das Grundstück für seine besonderen Zwecke herzurichten. Für ihn ist das Grundstück daher weniger wert als für einen anderen, dessen Zwecken es voll genügt, etwa für den bisherigen Eigentümer selbst, für dessen besondere Bedürfnisse es eingerichtet war. Diese Wertverhältnisse werden regelmäßig im Kaufpreis zum Ausdruck kommen. Ein Kaufbewerber wird bei seinem Preisangebot die Kosten berücksichtigen, die er aufwenden muß, um das Grundstück für seine Zwecke herzurichten. Soweit ihm solche Kosten entstehen, wird der Kaufpreis, den er zu zahlen bereit ist, bei ausgeglichenen Marktverhältnissen hinter dem Wert zurückbleiben, den das Grundstück für den Eigentümer besitzt. Denn er entspricht weder dem Geldbetrag, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre, noch dem Preis, den ein Kaufbewerber aufwenden würde, der das Grundstück ebenso nutzen wollte wie der Eigentümer (vgl. LM LandbeschG Nr. 9). Ist der Eigentümer in einem solchen Fall genötigt, zu einem Preis zu verkaufen, der den Interessen des Kaufbewerbers entspricht, so verkauft er das Grundstück "mit Verlust", weil die Gegenleistung hinter dem Wert des veräußerten Vermögensgegenstandes zurückbleibt. Ein derart zustande gekommener Preis wird der wirtschaftlichen Bedeutung des Grundstücks für den Eigentümer nicht gerecht und kann daher einen Maßstab für die Bewertung des Grundstücks nicht abgeben.

Nun ist das Berufungsgericht, wie sein Hinweis auf die "Marktlage" zeigt, allerdings davon ausgegangen, für gewerbliche Zwecke eingerichtete Grundstücke würden in Berlin **a l l g e m e i n** nur mit "Abschlägen" gehandelt. Nach dem Sachverhalt, den das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrundegelegt hat, sind solche Grundstücke also regelmäßig oder sogar stets nur "mit Verlust" in dem oben beschriebenen Sinne zu verkaufen. Ein solcher "Marktpreis" braucht für die Bewertung des Grundstücks aber ebenfalls nicht maßgebend zu sein. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, welche Ursachen im einzelnen zu der von ihm angenommenen Marktlage geführt haben. Sein Hinweis auf die "zweckgebundenen Nutzungsmöglichkeiten" der Gebäude deutet aber darauf hin, daß wegen der auf eine bestimmte gewerbliche Nutzung zugeschnittenen Bebauung von vornherein hauptsächlich mit Kaufinteressenten zu rechnen war, die das Grundstück erst nach wesentlichem Erweiterungs-, Umbau- oder Instandsetzungsaufwand gebrauchen konnten und darum zur Zahlung nur eines entsprechend geringeren Kaufpreises bereit waren. Ist dies der Fall, so hätte der bei einem Verkauf zu erzielende Preis nicht dem Wert entsprochen, den das Grundstück für den Eigentümer hatte. Er könnte nach dem oben Gesagten also keinen Maßstab für die Höhe der Enteignungsentschädigung abgeben. Eine Marktlage wie die geschilderte kann freilich mit einem die Nachfrage übersteigenden Angebot an Gewerbegrundstücken zusammenreffen. Eine solche Situation kann dann dazu führen, daß auch ein Kaufbewerber, der das Grundstück ausnahms-

weise so, wie es ist, uneingeschränkt nutzen kann, zur Zahlung nur eines herabgesetzten Preises bereit ist. Auch wenn diese Situation hier vorläge, brauchten die Wertverhältnisse aber nicht grundsätzlich anders beurteilt zu werden. Denn auch in diesem Fall würde der Eigentümer durch eine am erzielbaren Kaufpreis ausgerichtete Entschädigung weniger erhalten als das Grundstück für ihn wert war. Andererseits erhält er nicht zu viel, wenn die Entschädigung nach dem Wert bemessen wird, den das Grundstück für ihn hatte. Wie der Senat wiederholt ausgesprochen hat, soll der Enteignete durch die Entschädigung - "bildhaft gesprochen" - in die Lage versetzt werden, sich ein gleichwertiges Objekt zu verschaffen (vgl. Senatsurteil in LM Art. 14 (Cf) GG Nr. 29 = NJW 1966, 493, 496). Bei der Anwendung dieses Grundsatzes auf den vorliegenden Sachverhalt ist von dem Regelfall auszugehen, der in der Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt zum Ausdruck kommt, daß nämlich der Erwerber eines Gewerbegrundstückes mehr oder weniger hohe Kosten aufwenden muß, um das Grundstück für seine besonderen Zwecke herzurichten. Der - seltene - Ausnahmefall, daß er das erworbene Grundstück, so wie es ist, ohne wesentliche Aufwendungen nutzen kann, muß außer Betracht bleiben. Der Entschädigungsbetrag muß daher so bemessen sein, daß der Eigentümer davon nicht nur ein entsprechendes anderes Gewerbegrundstück erwerben, sondern dieses auch - unbeschadet eines Neuwertausgleichs - in den Zustand des entzogenen Grundstücks versetzen kann. Dazu würde ein Entschädigungsbetrag nicht ausreichen, der - wie das Berufungsgericht es getan hat - nach dem er-

zielbaren Kaufpreis, also abzüglich eines "Abschlags" vom Gebäudesachwert ermittelt wird. Die gegenteilige Auffassung wäre unbillig, wie gerade der hier zu entscheidende Sachverhalt zeigt. Denn der Eigentümer hat ein Ersatzgrundstück erhalten, auf das der Betrieb verlagert worden ist. Er ist also gar nicht in die Lage gekommen, auf dem Grundstücksmarkt ein geeignetes Gewerbegrundstück zu suchen und dabei den vom Berufungsgericht zugrundegelegten Kaufpreisabschlag auszuhandeln.

Nach alledem ist die Enteignungsentschädigung für das entzogene Grundstück nach dem Wert zu bemessen, den es in seiner konkreten Gestalt für den Eigentümer hatte. Bei der Ermittlung dieses Wertes sind die allgemeinen Grundsätze des Enteignungsrechts maßgebend. Insbesondere bleibt also ein bloßer Liebhaberwert außer Betracht. Andererseits ist zu berücksichtigen, daß das Grundstück für den Betrieb einer Holzhandlung nicht nur eingerichtet war, sondern auch dafür genutzt wurde und weiter genutzt werden sollte. Ohne die Enteignung wäre der Eigentümer also nicht in die Lage gekommen, das Grundstück zu veräußern und etwa mit einer Veräußerung verbundene Vermögensverluste hinnehmen zu müssen. Schließlich könnte es eine gewisse Rolle spielen, daß das Grundstück verpachtet war. Welcher Grundstückswert bei Beachtung aller hiernach wesentlichen Gesichtspunkte der Bemessung der Enteignungsentschädigung zugrundegelegt ist, kann der Senat nicht feststellen. Die Sache muß daher insoweit unter Aufhebung

des angefochtenen Urteils zur weiteren Aufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

II.

Ferner wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht das Ersatzgrundstück mit 546.360 DM bewertet hat, obwohl dieses - wie sie meint - allenfalls 455.300 DM wert sei. Die Revision ist der Ansicht, das Berufungsgericht habe bei seiner Wertermittlung unter Verstoß gegen § 286 ZPO wesentliche Umstände außer Betracht gelassen.

1. Das Berufungsgericht hat den Bodenwert des entzogenen und des Ersatzgrundstücks gleichermaßen mit 120 DM/qm bemessen. Nach Ansicht der Revision hat es dabei nicht berücksichtigt, daß das entzogene Grundstück unmittelbar vom Sachsendamm her erreichbar sei, das Ersatzgrundstück hingegen nur über den wesentlich unbedeutenderen Werdauer Weg.

Diese Rüge ist unbegründet. Der Gutachterausschuß, auf dessen Gutachten vom 18. Juli 1967 das Berufungsgericht seine Feststellung gestützt hat, hat bei der Darstellung der Bewertungsmerkmale des Ersatzgrundstücks hervorgehoben, daß "die Zufahrt über den fertig ausgebauten Werdauer Weg" erfolge. Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Umstand auch auseinandergesetzt, wie seine Ausführungen über die Lage des Ersatzgrundstücks zeigen.

2. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß das Ersatzgrundstück - weil ursprünglich abfallend - teilweise durch Aufschütten von Erde eben gemacht worden sei und daß sein Boden daher zum Teil weniger fest sei als der des entzogenen Grundstücks. Es hat jedoch ausgeführt, dieser Unterschied in der Bodenbeschaffenheit beeinflusse den Verkehrswert nicht, da dieser durch den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis bestimmt werde, während persönliche Verhältnisse für die Bemessung des Verkehrswerts ausschieden. Maßgebend sei daher die Eignung als Gewerbegrundstück allgemein. Auf diese Eignung wirke sich die gegebene Bodenbeschaffenheit nicht wertmindernd aus, wie auch der Sachverständige F [REDACTED] (Vorsitzender des Gutachterausschusses) vor dem Senat dargelegt habe.

Diese Ausführungen werden von der Revision mit Erfolg angegriffen.

a) Allerdings hat sich das Berufungsgericht nicht - wie die Revision meint - eine ihm nicht zukommende Sachkunde angemaßt, sondern hat sich auf das mündlich erstattete Gutachten des Obervermessungsrats Dipl.Ing. F [REDACTED] gestützt. Dessen Äußerungen können entgegen der Ansicht der Revision nicht außer Betracht bleiben. Daß der Teil seines Gutachtens, den das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang heranzieht, im Tatbestand des Berufungsurteils nicht wiedergegeben ist, verschlägt nichts. Denn das Berufungsurteil nimmt zur Ergänzung des Tatbestandes zulässigerweise (§ 313 Abs. 2 Satz 1 ZPO) auf den den Prozeßbeteiligten zu-

gegangenen Vermerk des Berichterstatters vom 18. Juni 1971 Bezug, der die von der Revision vermißten Darlegungen enthält. Außerdem würde deren Wiedergabe in den Entscheidungsgründen genügen (Baumbach/Lauterbach, ZPO 32. Aufl. § 314 Anm. 2).

b) Soweit die Revision dartun will, das Berufungsgericht sei sich der Bedeutung der Bodenbeschaffenheit für den Verkehrswert eines Grundstücks nicht bewußt gewesen, ist dieser Vorwurf ebenfalls unbegründet. Denn das Berufungsgericht hat ausgeführt, die "hier gegebene" Bodenbeschaffenheit wirke sich auf die allgemeine Eignung der Fläche als Gewerbegrundstück nicht aus. Es hat also nur für den konkreten Fall verneint, daß die Bodenbeschaffenheit des Ersatzgrundstücks dessen Verkehrswert beeinflusse.

c) Es ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht bei der Bewertung des Ersatzgrundstücks auf dessen "Eignung als Gewerbegrundstück allgemein" abgestellt hat.

Das angefochtene Urteil führt hierzu aus, da der Verkehrswert durch den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis, nicht aber durch persönliche Verhältnisse bestimmt werde, komme es nicht darauf an, ob das Ersatzgrundstück für die speziellen Zwecke des Gewerbebetriebes der Pächterin schlechter geeignet sei als die entzogene Fläche. Daher sei es unerheblich, wenn auf dem Ersatzgrundstück - wie hier - nur kleine und leichte Gebäude errichtet würden, für deren Funda-

mentierung die Bodenbeschaffenheit möglicherweise größere Bedeutung habe.

Die Revision stellt nicht in Abrede, daß die speziellen Bedürfnisse des Eigentümers und der Pächterin nicht maßgebend seien, macht aber geltend, die Eigenart von Gewerbegrundstücken bestehe allgemein gerade darin, daß sie bebaut würden und außerdem in besonderem Maße befahrbar sein müßten, so daß der Boden regelmäßig besonderen Belastungen durch Transportfahrzeuge ausgesetzt sei. Nach dem unter Beweis gestellten Vortrag, den das Berufungsgericht unter Verstoß gegen § 286 ZPO unberücksichtigt gelassen habe, seien Gabelstapler auf dem Gelände des Ersatzgrundstückes stecken geblieben; auch zeigten sich bereits Senkrisse an neu errichteten Gebäuden.

Der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts trifft aus folgenden Gründen zu:

Das Ersatzgrundstück ist mit seinem Verkehrswert anzurechnen (§ 100 Abs. 4 Satz 1 in Verbindung mit § 95 BBauG). Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 141 Abs. 2 BBauG; s.a. § 3 Abs. 1 WertermittlungsVO vom 7. August 1961 BGBl I 1183). Hier- nach werden persönliche Eigenschaften und Verhältnisse

des Betroffenen oder Begünstigten, die sich im Verkehrswert des Grundstücks nicht niederschlagen, nicht berücksichtigt. Wie schon ausgeführt wurde (oben I 4), ist der Wert jedoch "konkret" zu ermitteln (Senatsurteil in BGHZ 30, 281, 287), so daß der Senat bei der Entschädigung für die Enteignung eines Grundstücks einen darauf ausgeübten Gewerbebetrieb berücksichtigt hat, soweit sich das Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung auf Dauer dazu besonders eignet (LM Art. 14 (Cf) GG Nr. 29 = NJW 1966, 493, 495; LM LandBeschG Nr. 9). Daraus kann für den vorliegenden Fall aber nicht der Schluß gezogen werden, Umstände, die die Eignung des Ersatzgrundstücks für die Zwecke einer Holzhandlung mindern, müßten sich in seinem Verkehrswert niederschlagen. Es ist nämlich zu beachten, daß die vorgenannten Gesichtspunkte im Einzelfall den Verkehrswert des Grundstücks steigern können, während die Revision im vorliegenden Fall die Bodenbeschaffenheit wertmindernd berücksichtigt wissen möchte. Vor allem aber sind jene Rechtsprechungsgrundsätze für die Bewertung von durch Enteignung entzogenen Grundstücken aufgestellt worden, bei denen also eine Beziehung des Grundstücks zu dem Gewerbebetrieb in Betracht kommt, den der Enteignungsbetroffene darauf ausübt. Demgegenüber handelt es sich im vorliegenden Fall um die Bewertung von als Entschädigung gewährtem Ersatzland (§ 100 Abs. 3 Satz 1 BBauG), das bis zur Übertragung auf den Eigentümer in keinerlei seinen Verkehrswert beeinflussenden Beziehungen zu dem Betrieb der Holzhandlung stand. Seine Bodenbeschaffenheit kann

den Verkehrswert daher nur insoweit beeinflussen, als sie sich auf den Preis auswirkt, der allgemein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für vergleichbare Gewerbegrundstücke gezahlt wird. Hingegen kommt es nicht darauf an, ob gerade der Betrieb einer Holzhandlung auf dem Grundstück mit Erschwernissen verbunden ist. Vermögensnachteile, die durch solche Erschwernisse entstehen, können vielmehr nur als sog. Folgeschäden nach § 96 BBauG entschädigt werden (vgl. Senatsurteile in LM aaO), mit denen der Senat hier aber nicht befaßt ist. Bei dieser Rechtslage kommt es im übrigen nicht mehr darauf an, daß im vorliegenden Fall Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber nicht personengleich sind (vgl. dazu Senatsurteil in LM Art. 14 (Ea) GG Nr. 63).

d) Auch bei dieser Rechtslage greift jedoch die Rüge der Revision durch, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen § 286 ZPO den Vortrag unberücksichtigt gelassen, auf dem Gelände des Ersatzgrundstücks seien Gabelstapler steckengeblieben und an neu errichteten Gebäuden zeigten sich bereits Senkrisse.

Der Eigentümer und die Pächterin haben diese Behauptungen in ihrer Berufungsbegründung vom 26. Oktober 1970 aufgestellt. Dem Berufungsurteil und dem in Bezug genommenen Akteninhalt ist nicht zu entnehmen, daß sie dem Sachverständigen F. [REDACTED] bei der Erstattung seines mündlichen Gutachtens am 18. Juni 1971 bekannt gewesen sind. Weder sind ihm zuvor die Akten

übersandt worden noch ergeben die Sitzungsniederschrift vom 18. Juni 1971 und die Vermerke des Berichterstatters, daß ihm diese Behauptungen vorgehalten worden sind. Andererseits ist dem Vermerk des Berichterstatters über die Ausführungen des Sachverständigen zu entnehmen, daß dieser den Boden des Ersatzgrundstücks als "verdichtet" bezeichnet hat, ohne sich über den Grad der Verdichtung zu äußern, und daß der Gutachterausschuß das Grundstück nicht besichtigt hat.

Für die Revisionsinstanz kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Berücksichtigung der fraglichen Behauptungen zu einer dem Eigentümer günstigeren Bewertung des Ersatzgrundstücks geführt hätte. Auch wenn nicht auf die Bedürfnisse eines bestimmten Gewerbezweiges, sondern auf die Eignung "als Gewerbegrundstück allgemein" abgestellt wird, erscheint es möglich, daß eine so geringe Bodenfestigkeit, wie sie hier behauptet wird, sich wertmindernd auf die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auswirkt.

III.

1. Soweit die Revision sich gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts über die Höhe der zu erstattenden Anwaltskosten im Enteignungsverfahren wendet, muß sie schon deswegen Erfolg haben, weil die Entscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung, die die Bemessungsgrundlage der Anwaltskosten bildet, keinen Bestand hat.

Außerdem ist die Kostenberechnung des Berufungsgerichts - wie die Revision zutreffend rügt - insofern fehlerhaft, als Enteignungs- und Besitzeinweisungsverfahren gebührenrechtlich als Einheit behandelt worden sind (Senatsurteil in BGHZ 61, 240, 248).

2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht den Antrag des Eigentümers und der Pächterin auf Festsetzung privater Gutachterkosten als Enteignungsentschädigung abgelehnt hat, soweit mehr als 667 DM verlangt werden. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts sind die noch streitigen Kosten durch Privatgutachten entstanden, die der Eigentümer und die Pächterin zur Vorbereitung ihres Antrages auf gerichtliche Entscheidung und während des gerichtlichen Verfahrens eingeholt haben. Es handelt sich daher um Kosten, deren Erstattung im Kostenfestsetzungsverfahren nach § 104 ZPO geltend zu machen ist (vgl. §§ 161 Abs. 1, 168 BBauG). Als "andere Vermögensnachteile" im Sinne des § 96 BBauG, die als Teil der Enteignungsentschädigung festgesetzt werden können, sind - wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt - nur im Enteignungsverfahren entstandene private Gutachterkosten anzusehen

(Senatsurteil in NJW 1965, 1480, 1483). Insoweit war
das angefochtene Urteil daher zu bestätigen.

Kreft

Peetz

Gähtgens

Lohmann

Dr. Krohn