

718

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 51/68

URTEIL

Verkündet am

9. Januar 1969
Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Waisenhauses, Stiftung des öffentlichen Rechts, ver-
treten durch den Senior, Stadtrat Ernst G. [REDACTED], F. [REDACTED]
[REDACTED], B. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundes-
minister der Finanzen, dieser vertreten durch den Ober-
finanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion in F. [REDACTED]
[REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 7. Dezember 1967 wird zurückgewiesen; jedoch wird die Entscheidungsformel des Berufungsurteils dahin klargestellt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Schlußurteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts in Frankfurt (Main) vom 4. März 1965 wird zurückgewiesen mit der Maßgabe, daß - neben den im landgerichtlichen Urteil angeführten 4 Zahlungen der Klägerin - eine weitere Zahlung von 1 375.160,19 DM am 22. Januar 1965 zu berücksichtigen ist.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war Eigentümerin eines 16.083 qm großen, unbebauten, im Norden der Stadt F██████ an der E██████ Landstraße zwischen A██████allee und H██████ Straße belegenen Grundstücks.

- 3 -

Am 20. April 1945 nahmen die Streitkräfte der Vereinigten Staaten das Grundstück in Anspruch; sie errichteten dort Anlagen und Bauten für ein Einkaufszentrum. Auf Antrag der Klägerin leitete der Regierungspräsident als Enteignungsbehörde das Enteignungsverfahren auf Grund des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957 (BGBl I 134) - LBeschG - ein und erließ unter dem 1. September 1958 einen Enteignungsbeschluß, durch den das Grundstück zugunsten der Klägerin enteignet (Teil A) und die Entschädigung auf 559.487,35 DM festgesetzt wurde (Teil B). Der Enteignungsbeschluß wurde der Beklagten am 14. Oktober 1958, die Mitteilung von der Rechtskraft des Teiles A wurde beiden Parteien am 6. November 1958 zugestellt.

Mit der am 3. Januar 1959 eingereichten, am 8. Februar 1959 zugestellten Klage hat die Klägerin die Herabsetzung der Entschädigung auf 353.826 DM erbeten. Sie hat diesen Betrag am 27. Februar 1959 an die Beklagte gezahlt und den streitigen Unterschiedsbetrag zugunsten der Beklagten hinterlegt.

Die Beklagte hat am 9. März 1959 eine Widerklageschrift bei dem Landgericht eingereicht und in der mündlichen Verhandlung am 23. April 1959 die Widerklage erhoben, mit der sie die Erhöhung der Entschädigung erstrebt. Diese Widerklage ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22. Juni 1961 - III ZR 88/60 - zulässig.

Die Klägerin hat ihre Klage am 30. November 1961 zurückgenommen. Sie hat im ersten Rechtszug an die Beklagte gezahlt.



- a) am 27. Februar 1959: 353.826 DM
- b) am 5. Januar 1962: 210.848,13 DM
- c) am 15. Januar 1962: 205.661,35 DM
- d) am 20. April 1964: 546.178,68 DM
1.316.514,16 DM

Die Beklagte hat ihre Forderung nach einer höheren Entschädigung, wie folgt begründet: Das Grundstück müsse nach seinem Zustand im Zeitpunkt der Enteignung (Oktober 1958), es dürfe nicht nach seinem Zustand im Zeitpunkt der Inanspruchnahme (April 1945) bewertet werden. § 64 Abs. 4 LBeschG, der für sogenannte Altrequisitionen den Zeitpunkt der Inanspruchnahme maßgebend sein lasse, treffe hier nicht zu; denn das Grundstück sei nicht "zur Verfügung", sondern lediglich "zur Nutzung" in Anspruch genommen worden, jedenfalls sei damals nicht erkennbar gewesen, daß eine dauernde Entziehung beabsichtigt sei, da die US-Streitkräfte zunächst nur provisorische Holzbauten errichtet hätten. Aber schon im Jahre 1945 sei das Grundstück besonders wertvoll gewesen, es habe "zum örtlichen Kerngebiet" gerechnet, jedenfalls habe eine solche Einstufung für den gesunden Grundstücksverkehr schon damals in greifbarer Nähe gelegen. Nach sachverständiger Begutachtung sei das Grundstück im Oktober 1958 mit 161,50 DM je qm, im Januar 1962 mit 594 DM je qm und im Juli 1964 mit 865 DM je qm zu bewerten gewesen.

Unter Beschränkung der Klage auf einen Teilbetrag hat die Beklagte vor dem Landgericht beantragt, die Klägerin zu verurteilen, anstelle der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung eine solche von 10.169.280,90 DM - abzüglich der gezahlten 1.316.514,16 DM - nebst 5,5 % Zinsen, gestaffelt nach verschiedenen Beträgen und Zeitpunkten, zu zahlen.

Die Klägerin hat in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht am 7. Januar 1965 einen weiteren Betrag von 1.375.160,19 DM anerkannt und beantragt, die darüber hinausgehende Widerklage abzuweisen. Sie ist den tatsächlichen und rechtlichen Ausführungen der Beklagten entgegengetreten und hat insbesondere erwidert: Angesichts der Millionenbeträge, die die Streitkräfte zunächst schon für das in massiver Bauweise aufgeführte Einkaufszentrum, dann für dessen Modernisierung, den Bau von Garagen, Tankstellen, Werkstätten und Sportanlagen aufgewandt hätten, habe niemand daran zweifeln können, daß von Anfang an die dauernde Entziehung beabsichtigt gewesen sei. Das Grundstück habe im Jahre 1945 in einem reinen Wohngebiet mit zweistöckiger offener Bauweise gelegen und könne nicht einmal heute dem "örtlichen Kerngebiet" zugerechnet werden. Die von der Beklagten angegebenen Grundstückswerte seien bei weitem übersetzt.

Die Klägerin hat die anerkannten 1.375.160,19 DM am 22. Januar 1965 an die Beklagte gezahlt.

Das Landgericht hat mit Urteil vom 4. März 1965 die Klägerin verurteilt, 2.691.674,35 DM - abzüglich insgesamt gezahlter 1.316.514,16 DM - nebst 5,5 % Zinsen auf verschiedene Beträge seit verschiedenen Zeitpunkten entsprechend den Zahlungen der Klägerin zu zahlen, und die weitergehende Widerklage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Beklagte ihr Begehren insgesamt auf einen Teilbetrag von 6.000.000 DM eingeschränkt und beantragt, die Klägerin - über die vom Landgericht zuerkannten 2.691.674,35 DM hinaus - zur Zahlung weiterer

3.308.325,65 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Dem Antrage der Klägerin entsprechend hat das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren letzten Antrag weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Enteignungsbehörde hat mit Beschluß vom 1. September 1958 - zugestellt am 14. Oktober 1958 - die Enteignung, da es sich um eine sogenannte "Altrequisition" handelt, auf Grund des § 64 in Verbindung mit § 12 LBeschG ausgesprochen. Diese Entscheidung ist unanfechtbar geworden. Nunmehr ist die Beklagte für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust nach dem gemeinen Wert des enteigneten Grundstücks zu entschädigen (§§ 17, 18 LBeschG); für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme maßgebend (§ 64 Abs. 4 LBeschG).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, das die Bewertung des Zustandes des Grundstücks auf April 1945 abgestellt und lediglich hinsichtlich der Preisverhältnisse spätere Zeitpunkte berücksichtigt hat, bemüht die Revision sich, auch für die Bewertung einen späteren Zeitpunkt zu erreichen.

1. Soweit die Revision als "Zustand" lediglich die äußere Beschaffenheit des Grundstücks verstanden wissen möchte, mit der Folgerung, daß die bis zur Enteignung im Oktober 1958 eingetretene Erhöhung des "Lagewertes", eigentlich sogar - nach Auffassung der Revision - dessen Erhöhung bis heute nicht unberücksichtigt bleiben dürfte, setzt sie sich in Widerspruch mit der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats.

Der Senat hat in seinem Urteil vom 30. Juni 1966 - III ZR 3/64 - (LM zu AllgKriegsfolgenG § 22 Nr. 2 = BGH Warn 1966 Nr. 156), das die Rechtsprechung zusammenfaßt, ausgeführt: Der Begriff "Zustand", der in Gesetzen enteignungsrechtlichen Inhalts wiederholt, gerade im Zusammenhang mit der Rückbeziehung der Bewertung auf einen früheren Zeitpunkt, verwendet wird (vgl. § 93 Abs. 4 BBauG, §§ 17 Abs. 3, 64 LBeschG, § 22 AKG), umfaßt nicht nur die physischen oder körperlichen Merkmale (wie Grenzen, natürliche Bebaubarkeit, Mängel oder Alter eines Gebäudes), sondern auch die durch Beschaffenheit und Lage des Grundstücks bedingte Nutzungsfähigkeit im Rahmen der baurechtlichen Ordnung und den darauf beruhenden besonderen Wert. Soweit im Enteignungsrecht die Bewertung auf den Zustand zu einem bestimmten Zeitpunkt abgestellt werden soll, rechnet das Schrifttum Einflüsse der Umwelt, die sich im Verkehr wertbestimmend auswirken - wie z.B. die rechtliche Situation und die Verkehrslage - zum Zustand des Grundstücks (vgl. Danckelmann, LBeschG, zu § 17 Anm. 5; Brügelmann-Pohl, BBauG, zu § 93 Anm. 6). In dem gleichen Sinn hat der erkennende Senat (Urteil vom 6. Dezember 1962 - III ZR 113/61 = WM 1963, 308) zu § 64 Abs. 4 LBeschG, der die Bemessung der Entschädigung nach dem "Zustand" des Grundstücks in dem

Zeitpunkt der Inanspruchnahme vorsieht, bereits ausgesprochen, die Entschädigung sei nach der durch Beschaffenheit und Lage bedingten Nutzungsfähigkeit des Grundstücks, nicht allein nach der ausgeübten Nutzung, am Tage der Inanspruchnahme zu bemessen. Hieraus und aus dem Hinweis auf das Urteil vom 8. November 1962 - III ZR 86/61 - (BGHZ 39, 198) ergibt sich mit aller Deutlichkeit, daß der erkennende Senat unter dem "Zustand" die Gesamtheit der wertbildenden Faktoren, mit anderen Worten die "Qualität" des Grundstücks im Sinne der enteignungserrechtlichen Rechtsprechung verstanden hat (vgl. BGHZ 28, 160; Kröner, Die Eigentums-garantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, S. 71 ff; Rechtsprechungsübersicht WM Sonderbeilage Nr. 5/1965 S. 8 mit weiteren Nachweisen).

Diese Auslegung ergibt sich aus der Natur der Sache und den Grundgedanken des Enteignungsrechts, wonach dem Enteigneten mit der Enteignungsentschädigung das Äquivalent, der Wert des ihm Genommenen zukommen soll. Genommen ist ihm aber die Sache, wie sie sich im Augenblick der Enteignung oder - im Falle des § 64 Abs. 4 LBeschG - der Inanspruchnahme im Ganzen qualitätsmäßig darstellt. Das weitere Schicksal der Sache beeinflusst die Qualität des Genommenen nicht mehr (BGHZ 39, 198, 201). Bei der Enteignungsentschädigung haben deshalb, anders als beim Schadensersatzanspruch, in der Zukunft liegende Wertsteigerungen des Grundstücks, die ohne die Enteignung und deren vorwirkende Planungen eingetreten wären, unberücksichtigt zu bleiben. Zu berücksichtigen sind sie jedoch dann, wenn ihre Verwirklichung im Zeitpunkt der Enteignung oder deren Vorwirkung - hier der Inanspruchnahme - so sicher unmittelbar bevorstand, daß sie sich bereits als wertbildende Faktoren

auswirkten, der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trug (IM zu GG Art. 14 Ea Nr. 44 = NJW 1966, 497). Gerade weil der Enteignete für seinen wirklichen Verlust entschädigt werden soll, ist es geboten, das Enteignungsobjekt für den gesetzlich maßgebenden Zeitpunkt vollständig, d.h. in allen seinen wertbildenden Beziehungen und Umständen, zu sehen. Die Ansicht der Revision, der Sprachgebrauch verstehe unter "Zustand" nur die äußere Beschaffenheit, es widerspreche daher dem Sprachgebrauch, die gesamten tatsächlichen und rechtlichen Beziehungen hierzu zu rechnen, ist unrichtig. Die deutsche Sprache läßt unter diesem Begriff eine vollständige, allseitige Betrachtung durchaus zu, fordert sie geradezu, wenn dies im Sinne der Betrachtung liegt; hier mag der Hinweis auf das Goethewort "Wie selten ist der Mensch mit dem Zustande zufrieden, in dem er sich befindet" und darauf genügen, daß Friedrich Schiller eine seiner historischen Schriften mit "Übersicht des Zustandes von Europa zur Zeit des ersten Kreuzzuges" überschrieben hat. Im übrigen kann auf das Deutsche Wörterbuch der Gebrüder Grimm, 16. Band 1954 unter "Zustand" verwiesen werden.

Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, § 64 Abs. 4 LBeschG verstehe unter dem Zustande des Grundstücks in dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme über die äußeren tatsächlichen Gegebenheiten hinaus die gesamten damals im freien Marktverkehr für die Bewertung bedeutsamen Umstände und Aussichten, ist daher zutreffend.

2. Gleichwohl glaubt die Revision, im Wege der Gesetzesauslegung zu einem wesentlich späteren Bewertungszeitpunkt als dem des Zugriffs der Streitkräfte gelangen zu können, indem sie der Aufeinanderfolge der Absätze 3

und 4 von § 64 LBeschG entnehmen möchte, daß frühestens der 5. Mai 1955 als Zeitpunkt der Inanspruchnahme für die Bemessung der Entschädigung maßgebend sein könne. Diese Ansicht ist abwegig. "Inanspruchnahme" im Sinne der genannten Bestimmungen ist der Zugriff der Streitkräfte auf das Grundstück zu den in § 64 Abs. 1 und 2 LBeschG genannten Zwecken und unter den dort genannten Voraussetzungen. Wenn die Inanspruchnahme seit dem 5. Mai 1955, 12 Uhr, als vorzeitige Besitzeinweisung gilt (§ 64 Abs. 3), so ist damit vorausgesetzt, daß die Inanspruchnahme selbst vor diesem Zeitpunkt liegt, was in Abs. 1 ausdrücklich ausgesprochen ist. Da es hier nicht um eine Besitzeinweisungsentschädigung (§ 38 LBeschG) geht, kommt § 64 Abs. 3 LBeschG für die Entscheidung nicht in Betracht. Die Auslegung, die die Revision jetzt dem Begriff der Inanspruchnahme geben möchte, widerspricht - was die Revision selbst nicht verkennet - der Entscheidung in BGHZ 38, 342 = LM zu LBeschG Nr. 3 = NJW 1963, 712, in der ausgesprochen ist, § 64 Abs. 4 LBeschG halte für die Bewertung an einem wesentlich früheren, schon lange vor dem 5. Mai 1955 möglichen Zeitpunkt fest; die Ansicht der Revision wird auch im Schrifttum nirgends vertreten (vgl. die Kommentare zum Landbeschaffungsgesetz von Bauch-Schmidt zu § 64 Anm. 5, von Schalburg zu § 64 Anm. 7 und von Hausen zu § 64 Anm. VI 1). Maßgeblicher Zeitpunkt und Ausgangspunkt für die Bemessung der Enteignungsentschädigung bei Altrequisitionen ist eben nicht die vorzeitige Besitzeinweisung, sondern die Inanspruchnahme (LM zu LBeschG Nr. 9 Bl. 2; vgl. Danckelmann, Landbeschaffungsgesetz, zu § 64 Anm. 6).

3. Diese Auslegung des Gesetzes führt nicht - wie die Revision weiter meint - zu einem mit dem Grundgesetz un-

vereinbaren Ergebnis. Der Senat hat hierzu bereits in BGHZ 38, 342 ausgeführt: Die Rückbeziehung der Bewertung auf einen früheren Zeitpunkt und Zustand verstößt nicht gegen die Entschädigungsvorschrift in Art. 14 Abs. 3 GG, sofern schon die frühere besatzungsrechtliche Inanspruchnahme, wenn auch nur im Wege einer gesetzlichen Fiktion, als Beginn und somit Teil des einheitlichen Enteignungsverfahrens nach deutschem Recht angesehen wird. Schon diese verfassungskonforme Auslegung von § 64 Abs. 4 LBeschG zwingt also dazu, die dauernde und endgültige besatzungsrechtliche Inanspruchnahme eines Grundstücks in der Zeit vor dem 5. Mai 1955, sofern sie später eine Enteignung des Grundstücks nach deutschem Recht zur Folge hat und auch haben soll, und wobei diese Enteignung dem gleichen Zweck dient wie die frühere Requisition, als Zeitpunkt des Beginns der späteren formellen Enteignung nach deutschem Recht und damit als Teil eines einheitlichen Enteignungsverfahrens zu werten (vgl. LM zu AllgKriegsfolgenG § 22 Nr. 2 = BGH Warn 1966 Nr. 156 und BGH Urteil vom 22. Februar 1965 - III ZR 126/63 = WM 1965, 503).

Die Auffassung der Revision, es lasse sich keinesfalls rechtfertigen, die Bewertung des Zustandes auf einen 13 Jahre zurückliegenden Zeitpunkt abzustellen, findet weder im Grundgesetz noch im Landbeschaffungsgesetz eine Stütze. Die allgemeine Erwägung der Revision, der Eigentümer werde, wenn nach einer Inanspruchnahme im Jahre 1945 die Enteignung erst im Jahre 1958 ausgesprochen werde, für 13 Jahre entschädigungslos von der konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen, verkennt, daß das Grundstück im Falle einer Enteignung immer nur mit dem Zustand bewertet werden kann, in dem es dem Eigentümer genommen wurde,

daß der Ausschluß von der konjunkturellen Entwicklung aber schon in der Inanspruchnahme lag und daß der durch jahrelange Vorenthaltung gebotene Ausgleich sich aus der Berücksichtigung der Preisverhältnisse des späteren Zeitpunkts ergibt. Gerade eine verfassungskonforme Auslegung setzt notwendig voraus, daß die Bewertung des Zustandes im Sinne der Qualität des Grundstücks auf den Zeitpunkt abgestellt wird, in dem das Grundstück von jeder weiteren konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurde (LM zu Allg KriegsfolgenG § 22 Nr. 2).

II.

Für die Entscheidung der vorliegenden Sache kann dahinstehen, ob der Standpunkt der Klägerin, die Inanspruchnahme gelte nach der Regelung in § 64 LBeschG kraft Gesetzes als der Beginn eines einheitlichen Enteignungsverfahrens, in dieser Allgemeinheit zu billigen ist. Denn hier hat das Berufungsgericht in Würdigung der tatsächlichen Gegebenheiten die Überzeugung gewonnen, daß die Inanspruchnahme von vornherein auf eine endgültige Entziehung des Grundstücks abzielte, also eine Entziehung mit Sicherheit erwarten ließ und folgerichtig auf die Enteignung zuführte (vgl. LM zu BBauG § 95 Nr. 4 und zu Allg KriegsfolgenG § 22 Nr. 2), und diese Feststellung hält den Angriffen der Revision stand.

Das Berufungsgericht ist ausgegangen von den vorliegenden Requisitionsbescheiden, wonach die Streitkräfte "sole use and occupancy" - nach der darunter abgedruckten Übersetzung "die alleinige Benutzung und Beschlagnahme" - erwarben. Das Berufungsurteil führt hierzu aus: Wenn auch die Requisitionsbescheide - wie im Jahre 1945 üblich -

zwischen den beiden Möglichkeiten der Beschlagnahme zur Nutzung und zur Verfügung nicht unterschieden hätten, rein äußerlich vielleicht sogar für die Auffassung der Beklagten sprechen könnten, das Grundstück sei nur zur Nutzung in Anspruch genommen, verbiete sich diese Annahme doch nach dem Zweck der Inanspruchnahme, der ersichtlich von vornherein nicht auf eine nur vorübergehende Nutzung gerichtet gewesen sei; angesichts der alsbald begonnenen, in steigendem Maße mit erheblichem Kapitalaufwand fortgesetzten Bebauung habe es auch für die Beklagte nicht zweifelhaft sein können, daß von Anfang an beabsichtigt gewesen sei, ihr den Besitz auf die Dauer zu entziehen. Die Inanspruchnahme am 20. April 1945 habe daher schon dem gleichen Zweck gedient wie die spätere Enteignung.

1. Demgegenüber beruft sich die Revision auf den Wortlaut der Requisitionsbescheide sowie auf den Enteignungsbeschuß vom 1. September 1958 dafür, daß eine völlige Entziehung, eine Inanspruchnahme zur "Verfügung", erst mit der nunmehrigen Enteignung ausgesprochen worden sei, und führt aus, daß eine solche Inanspruchnahme nach der Haager Landkriegsordnung auch nicht zulässig gewesen wäre.

Diese Ausführungen liegen neben der Sache und lassen den Sinn der Regelung in § 64 LBeschG außer acht. Während der Besatzungszeit haben die damaligen Besatzungsmächte in großen Umfang durch Requisitionen Grundstücke für die in § 64 Abs. 1 und 2 LBeschG genannten Dauerzwecke in Anspruch genommen. Die dadurch geschaffenen Verhältnisse, die durch den Deutschlandvertrag und seine Zusatzverträge zunächst vorübergehend (mit gewissen Modifikationen) aufrechterhalten wurden, sollen nunmehr durch das Landbeschaffungsgesetz nach deutschem Recht und in einer Weise bereinigt und geklärt werden, die dem Grundgesetz entspricht (vgl. Danckelmann, Landbeschaffungsgesetz, Vorbemerkung 2

vor § 64; von Hausen, Landbeschaffungsgesetz, Einführung 9 S. 13). Das Landbeschaffungsgesetz gibt die Grundlage für den Erwerb solcher Grundstücke durch die Bundesrepublik (§§ 11, 43, 47 LBeschG) im Wege der Enteignung, durch den nunmehr klare Verhältnisse geschaffen werden, ohne daß es dabei auf das frühere Rechtsverhältnis zwischen Besatzungsmacht und Eigentümer entscheidend ankäme. Die bei Anforderungen deutscher Anforderungsbehörden und Bedarfsträger berechnete und notwendige Unterscheidung der Anforderung zum Gebrauch oder zur Nutzung einerseits, zu Eigentum, zum Verbrauch oder zur Verfügung andererseits (vgl. § 2 BLG), ist hier nicht am Platze. Demgemäß spricht § 64 Abs. 1 und 2 LBeschG von der "Inanspruchnahme" schlechthin, ohne eine solche Unterscheidung vorzunehmen, und läßt daneben nur den Zweck dieser Inanspruchnahme maßgeblich sein. Der Revision mag zugegeben werden, daß insoweit einige Formulierungen des Berufungsurteils (Urteilsausfertigung S. 25 f) nicht ganz klar sein mögen. Sachlich richtig aber hat das Berufungsgericht seine Entscheidung darauf abgestellt, daß das Grundstück "zur Errichtung von nicht nur vorübergehenden Zwecken dienenden Bauwerken" beansprucht wurde.

2. Gegenüber der Bemerkung des Berufungsurteils, auch für die Beklagte habe - angesichts der kurz nach der Requisition begonnenen, in steigendem Maße fortgesetzten Bebauung - nicht zweifelhaft sein können, daß von Anfang an eine Entziehung des Grundstücks auf die Dauer beabsichtigt gewesen sei, führt die Revision aus: Für eine solche Feststellung fehle jede Begründung (§ 313 ZPO); außerdem habe das Berufungsgericht vorgelegte Urkunden unberücksichtigt gelassen, aus denen sich ergebe, daß die Beklagte noch Jahre später die Inanspruchnahme und die

Bauten für Provisorien gehalten habe, nämlich ein Schreiben des Besatzungskostenamts vom 30. März 1951, in dem die Beklagte darauf hingewiesen wurde, daß Schäden und Verluste binnen 60 Tagen "nach Freigabe des beschlagnahmten Grundstücks" angemeldet werden könnten, den Aktenvermerk vom 8. Juli 1957, nach dem die Stadt F. den Verkauf eines (benachbarten) Grundstücks an den Bund ablehnte, weil es sich nicht um die endgültige Bebauung handeln könne, und die Schreiben der Beklagten an die Bundesvermögensstelle vom 10. September 1957 und an die Enteignungsbehörde vom 10. Mai 1958, in denen die Beklagte die gleiche Ansicht ausgesprochen habe.

Diese Rügen bedürfen nicht der Erörterung im einzelnen, denn es kommt nicht darauf an, ob die Beklagte erkannt und sich damit abgefunden hatte, das Gelände auf die Dauer verloren zu haben, oder ob sie noch die Hoffnung hatte, daß die errichteten Gebäude "zu einem späteren Zeitpunkt" nicht mehr für die Streitkräfte gebraucht werden und für die F. Bevölkerung erhalten bleiben sollten, wie in dem Schreiben vom 10. Mai 1958 ausgesprochen ist. Dabei kann dahinstehen, ob überhaupt noch von der Vorstellung einer "vorübergehenden" Inanspruchnahme gesprochen werden kann, wenn die Beklagte nach einer 13jährigen Belogung die Freigabe zu einem späteren, ganz ungewissen Zeitpunkt erhoffte. Auf die Kenntnis der Beklagten hat richtig auch das Berufungsgericht nicht abgestellt; es will vielmehr sagen, die objektiven Umstände hätten hier so deutlich für eine Inanspruchnahme auf Dauer gesprochen, daß vernünftigerweise auch die Beklagte hieran nicht habe zweifeln können. In der Tat ist die innere Einstellung der Beklagten rechtlich ohne Belang. Maßgeblich ist allein, daß eine Inanspruchnahme stattgefunden hat, daß die Streitkräfte daraufhin

Bauwerke errichteten, die nicht vorübergehenden Zwecken dienten (§ 64 Abs. 2 LBeschG), und daß die Belegung - wirtschaftlich gesehen - sicher und folgerichtig auf die Entziehung des Eigentums zuführte. Dabei ist nicht auf die Erkenntnis und die Einsichtsmöglichkeit des Betroffenen, sondern auf objektive Gesichtspunkte abzustellen und diese werden sich, wenn weitere Anhaltspunkte fehlen, in der Regel aus der Art des erstellten Gebäudes ergeben. Eine Baulichkeit, die ihrer Natur nach üblicherweise nach gewisser Zeit wieder beseitigt zu werden pflegt, - wie Baracken und Schuppen - wird für einen vorübergehenden Zweck, ein Gebäude von höherem wirtschaftlichen Wert aus dauerhaftem Material, dessen Beseitigung vom wirtschaftlichen Standpunkt aus nicht sinnvoll erscheint, für einen nicht vorübergehenden Zweck (Danckelmann, Landbeschaffungsgesetz zu § 64 Anm. 4), aber auch dafür sprechen, daß schon durch die Inanspruchnahme ein Prozeß eingeleitet wurde, der sicher und folgerichtig zur Enteignung führt und das Grundstück von weiterer konjunktureller Entwicklung ausschließt (vgl. BGH, Urteile vom 6. Dezember 1962 - III ZR 113/61 = WM 1963, 308, vom 13. Dezember 1962 - III ZR 63/62 = BGHZ 38, 342 und vom 30. Juni 1966 - III ZR 3/64 = LM zu AllgKriegsfolgenG § 22 Nr. 2).

3. Das Berufungsgericht hat hier eine endgültige Belegung für gegeben erachtet, auf Grund seiner tatsächlichen Feststellung, daß die Streitkräfte schon kurz nach der Requisition mit einer nicht nur provisorischen Bebauung begonnen und danach in steigendem Maße mit erheblichem Kapitalaufwand ihre baulichen Maßnahmen fortgesetzt hätten. Die Revision rügt demgegenüber, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Beklagten unberücksichtigt gelassen, daß im April 1945 mehrere unter sich verbundene barackenähnliche

Hallen ein durchaus provisorisches, primitives Bild bestimmt hätten, und erst am 2. April 1946 mit den Bauarbeiten für das "Kaufhaus" begonnen worden sei. Deshalb - so meint die Revision - könne nicht festgestellt werden, daß es sich um einen Dauerzustand gehandelt habe, zumal die Bauten ganz für die Zwecke der Besatzungsmacht zugeschnitten gewesen seien, woraus sich mit Notwendigkeit der Abriß beim Abzug der Streitkräfte ergeben habe.

Dazu ist zu sagen: Das Berufungsurteil nimmt in zulässiger Weise auf den schriftsätzlichen Vortrag der Parteien Bezug; der Tatbestand des Berufungsurteils führt darüberhinaus aus dem Vortrag der Beklagten ausdrücklich an, auf dem Grundstück seien zunächst nur provisorische Holzbauten errichtet worden, und aus dem Vortrag der Beklagten im Berufungsrechtszug, die Beklagte habe weder aus der Größe des beschlagnahmten Areals - das bezieht sich auf den unstreitigen Vortrag, daß außer dem Grundstück der Beklagten auch die Nachbargrundstücke der Erbengemeinschaft Bu[redacted]-Junior und der Stadt F[redacted] für das Einkaufs-Center in Anspruch genommen wurden - noch aus dem (von der Klägerin im einzelnen vorgetragenen) Kostenaufwand der Streitkräfte für die in primitiver Bauweise errichteten Bauten erkennen können, daß eine dauernde und endgültige Besitzentziehung beabsichtigt gewesen sei. Auf diese letzte Folgerung der Beklagten kommt es allerdings - wie bereits ausgeführt - nicht an. Der Tatbestand des Berufungsurteils läßt aber keinen Zweifel daran, daß dem Berufungsurteil bei seiner Entscheidung der ganze Vortrag der Beklagten durchaus gegenwärtig war; nichts deutet darauf hin, daß Wesentliches daraus unberücksichtigt geblieben wäre. Der von der Revision vermißten Erörterung von Einzelheiten oder

gar einer Widerlegung der einzelnen Behauptungen der Beklagten bedurfte es nicht, da der gesamte, im übrigen in Einzelheiten nicht einheitliche Vortrag der Beklagten sich durchaus in das Bild einer Bebauung einpaßt, von dem das Berufungsgericht ausgegangen ist (BGHZ 3, 162, 175).

Die Beklagte hat vorgetragen, nach der Beschlagnahme seien "bald" oder "zunächst" provisorische Holzbauten oder barackenähnliche Aufbauten errichtet worden. Unstreitig wurde dann am 2. April 1946 mit dem Bau des Kaufhauses in massiver Bauweise - nach der Behauptung der Klägerin: aus Backsteinen mit einer Holzdachkonstruktion, nach Behauptung der Beklagten: teils aus Backsteinen, teils aus Hohlsteinen -- begonnen, dessen erster Bauteil im Herbst 1946, die beiden folgenden Bauteile in den Jahren 1947 und 1948 fertig gestellt wurden. Nach dem Vortrage der Beklagten wirkte nicht nur die ursprüngliche Bauweise primitiv, auch die ganze Anlage bot noch bis 1948/49 äußerlich ein primitives Bild; doch hat die Beklagte nicht bestritten, daß die ursprüngliche Anlage später mehrfach erneuert und erweitert wurde. Nachdem die Klägerin mit ihrem Schriftsatz vom 14. Februar 1966 eine zeitliche Baudarstellung gegeben hat, die als zeitlich erste Anlage eine Sportanlage von 1945 anführt, hat die Beklagte noch darauf hingewiesen, daß ein großer Teil der dort aufgeführten Anlagen - wie Tankstelle, Werkstatt, Garagen, Clubhaus, Tiefkühlagerhalle - erst seit dem Jahre 1951 errichtet worden sei, was mit geringer zeitlicher Differenz dem Vortrag der Klägerin entspricht.

Diese Sachdarstellung bietet - und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die ersten "barackenähnlichen Hallen", wie die Revision jetzt vorträgt (Revisionsbegründung S. 9), schon im April 1945 aufgeführt wurden, - das Bild einer sich planmäßig aus bescheidenen Anfängen entwickelnden, laufend

ernouerten, ausgebauten und erweiterten Anlage. Der folgerichtige, stufenweise Ausbau ist geeignet, die Auffassung des Berufungsgerichts zu tragen, die Gesamtanlage sei von vornherein als eine nicht vorübergehende in Angriff genommen worden. Die Ansicht der Revision, die Anlage diene schon deshalb einem vorübergehenden Zweck, weil sie auf die Zwecke der Besatzungsmacht zugeschnitten sei und nach dem Abzug der Besatzungstruppen abgerissen werden müsse, verkennt den Übergang vom Besatzungsstatut zum Deutschland-Vertrag (Truppenvertrag) und wird schon dadurch widerlegt, daß die Anlage gebraucht und benutzt wird, obwohl es Besatzungstruppen in ~~Frankfurt~~ seit mehr als einem Jahrzehnt nicht mehr gibt. Unbeachtlich ist es, wenn die Revision meint, die Anlage wirke als ein "Fremdkörper" in ihrer Umgebung; das trifft für viele öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauwerke zu, ohne daß deswegen deren dauernder Zweck in Zweifel gezogen werden könnte.

Diese Erwägungen machen zugleich deutlich, daß ein folgerichtiger, geradezu vorgezeichneter Weg von der Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Streitkräfte im April 1945 zu der Enteignung im Oktober 1958 führt. Damit erscheint die Inanspruchnahme als Beginn eines einheitlichen Enteignungsverfahrens und es rechtfertigt sich, die Bewertung der Qualität auf den April 1945 abzustellen, mit dem das Grundstück von weiterer konjunktureller Entwicklung abgeschnitten wurde, weil es - wie tatsächlich feststeht - ersichtlich für einen nicht nur vorübergehenden Zweck belegt wurde. Hierauf hat das Berufungsgericht seine Bewertung zutreffend abgestellt.

III.

Die Revision ist allerdings der Ansicht, daß das Berufungsgericht bei der Ermittlung der Qualität verfahrensfehlerhaft wesentliche Umstände außer Betracht gelassen habe; jedoch erweisen ihre Angriffe sich auch insoweit als unbegründet.

1. Der Sachverständige Brandau, dessen Gutachten das Landgericht und das Berufungsgericht gefolgt sind, ist davon ausgegangen, daß das enteignete Grundstück im April 1945 nach der damaligen städtebaulichen Planung zum zweigeschossigen Wohngebiet B II O gehörte; das ist auch der Ausgangspunkt des Gutachtens Wagenbach und der Revision. Nach den vorliegenden genehmigten Plänen war das enteignete Grundstück - soweit es nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörte - als reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Das Berufungsgericht hat tatsächlich festgestellt, daß schon vor 1945 städteplanerische Absichten und Vorstellungen bestanden, das Gelände als "Kerngebiet" zur Errichtung von Groß- und Verwaltungsbauten zu nutzen; es hat aber nicht die Überzeugung gewonnen, daß diese Planung sich bereits 1945 - selbst wenn die natürliche Entwicklung damals nicht unterbrochen gewesen wäre - ausgewirkt und der gesunde Grundstücksverkehr ihre Verwirklichung in absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit erwartet hätte. Insoweit folgt das Berufungsurteil den Grundsätzen in BGHZ 39, 198, 209 ff und lehnt eine hinreichende, sich bereits auf die Bewertung auswirkende Verwirklichungserwartung ab, weil der frühere Oberbürgermeister Dr. K. in seiner Denkschrift vom 11. Juni 1940 von einer Durchführungzeit von 20 Jahren für die geplanten (im Jahre 1945 noch nicht einmal begonnenen) Bauvorhaben gesprochen habe,

das Gebiet auch heute noch nicht zum "Kerngebiet" geworden, vielmehr die seit dem Baugebietsplan vom 11./13. April 1959 zugelassene Geschoßflächenzahl auch heute zum großen Teil noch nicht erreicht sei.

2. Die Revision greift diese Ausführungen erfolglos an.

Richtig ist der Ausgangspunkt der Revision, daß das Tatsachengericht die Entscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung in Anwendung von § 287 ZPO zu treffen hat (BGHZ 29, 217). Wieweit das auch hinsichtlich der einzelnen tatsächlichen Umstände und Gegebenheiten zutrifft, die das Gericht feststellen muß, um nicht "ins Blaue hinein" zu schätzen, bedarf hier nicht der Erörterung. Das Berufungsurteil gibt keinen Anhalt dafür, daß das Berufungsgericht sich der freieren Stellung, die § 287 ZPO der tatsächlichen Feststellung bietet, nicht bewußt gewesen wäre. Wenn das Berufungsurteil - wie die Revision wiederholt hervorhebt - sagt, es könne nicht "festgestellt" werden, daß die planerischen Absichten der Stadt sich bereits damals auf die Preisgestaltung ausgewirkt hätten, so besagt das in diesem Zusammenhang nichts. Denn eine tatsächliche Feststellung enthält auch die gemäß § 287 ZPO gebildete freie Überzeugung des Gerichts. Ebensowenig besagt der angeführte Satz des Berufungsurteils, daß das Berufungsgericht zu Unrecht - wie die Revision meint - auf eine Beweislast der Beklagten abgestellt hätte. Zwar tritt die Frage der Beweislast in Anwendung des § 287 ZPO zunächst zurück (LM zu ZPO § 287 Nr. 3 und Nr. 25); kann aber das Gericht die Überzeugung von einer wesentlichen Tatsache nicht gewinnen, so muß dies schließlich zu Lasten der Partei gehen, deren Anspruch von der Feststellung abhängt. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang weiter meint, das "eindeutige Beweis-

ergebnis" zeige "aller Erfahrung nach", daß der Grundstücks-
wert schon durch die Planungen der Stadt beeinflußt werden
mußte, so setzt sie in verfahrensrechtlich unzulässiger
Weise ihre eigene Beweiswürdigung an die Stelle der Würdi-
gung des Berufungsgerichts.

Irrig ist die Revision der Ansicht, das Berufungs-
gericht habe verkannt, daß das Fehlen einer Bautätigkeit
in anormalen Zeiten nicht schlechthin auf eine fehlende
Bauaussicht schließen lasse (BGHZ 39, 198, 212). Das Be-
rufungsgericht hat diesen Gesichtspunkt richtig erwogen
und hierzu ausgeführt, daß die planerischen Absichten sich,
selbst wenn die natürliche Bauentwicklung nicht im Jahre 1945
unterbrochen worden wäre, noch nicht auf die Wertung ausge-
wirkt hätten. Die Begründung, die das Berufungsurteil hier-
für gibt - daß nämlich Oberbürgermeister Dr. K. in seiner
Denkschrift vom 11. Juni 1940 einen Zeitraum von wenig-
stens 20 Jahren für die Realisierung des Planes angegeben
habe, und daß in dem Gebiet die seit April 1959 zulässige
höhere Geschoßflächenzahl heute nur zum Teil erreicht sei -,
ist allordings geeignet, begründete Zweifel daran zu wecken,
daß schon die Absichten der Stadtverwaltung eine Höherbe-
wertung im natürlichen Grundstücksverkehr herbeigeführt
hätten. Der Revision kann auch nicht darin gefolgt werden,
daß das Berufungsgericht § 139 ZPO verletzt habe, indem
es der Beklagten nicht Gelegenheit gegeben habe, einen
Makler als sachverständigen Zeugen dafür zu benennen, daß
die Planungen der Stadt im Grundstücksverkehr nicht unbe-
kannt geblieben seien und zu einer Höherbewertung schon
im Jahre 1945 geführt hätten. Nachdem bereits das land-
gerichtliche Urteil eingehend die Frage des Einflusses
der städtischen Planung auf die Bewertung erörtert hatte,
die auch dem Beweisbeschuß des Berufungsgerichts vom

31. März 1966 zugrundeliegt, konnte das Berufungsgericht davon ausgehen, daß die anwaltlich vertretene Beklagte sich hierzu vollständig geäußert habe, und war nicht veranlaßt, sein Fragerecht insoweit auszuüben (LM zu ZPO § 139 Nr. 3).

3. Erfolglos bleibt die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe wesentlichen Prozeßstoff unberücksichtigt gelassen, nämlich

- a) ein Schreiben des Oberbürgermeisters Dr. Ko [REDACTED] vom 25. Oktober 1951, wonach die Stadt in jahrzehntelangem Bemühen das gesamte umliegende Gebiet - mit Ausnahme ganz weniger Privatgrundstücke - vollständig in das Eigentum der Stadt oder der großen Stiftungen gebracht habe, um auf diese Weise über ein weiträumiges Gelände zu verfügen, das ein oder mehrere Großbauprojekte von besonderer Bedeutung für die Stadt aufnehmen könne,
- b) den Vortrag der Beklagten, Hochhäuser würden in 95 % aller Fälle auf Grund von Ausnahmegenehmigungen gebaut und eine solche Genehmigung wäre auch der Beklagten für die Bebauung des enteigneten Grundstücks mit drei Hochhäusern erteilt worden,
- c) eine mündliche Erklärung des Oberbaurats Sch [REDACTED] im August 1962, wonach die Umgebung des beschlagnahmten Grundstücks im Zuge der weiteren Gesundung zeige, wohin die städtebauliche Entwicklung geführt hätte, nämlich zu einem örtlichen Kerngebiet mit einer Geschosßflächenzahl von mindestens 2,
- d) ferner die Auskunft der Stadt F [REDACTED] vom 18. November 1966, wonach schon wenige Jahre nach der

73r

Währungsreform in der Nähe Gebäude mit Ausnahme-
charakter errichtet worden seien, die eine wesent-
lich intensivere Bauentwicklung ankündigten, näm-
lich 1948 ein Parlamentsgebäude (heute Hessischer
Rundfunk), 1951/52 das Verwaltungsgebäude einer
Außenstelle des Ernährungsministeriums, 1954/1955
das Hochhaus der Oberfinanzdirektion, 1962/63 ein
Behördenhaus mit dem Arbeitsgericht.

Hätte - so meint die Revision - das Berufungsgericht
diesen vorgetragenen Prozeßstoff berücksichtigt, so hätte
es zu dem Ergebnis kommen müssen, daß das enteignete Grund-
stück mit seiner Umgebung bereits zum örtlichen Kerngebiet
geworden war und nur deshalb nicht wie seine Umgebung bebaut
werden konnte, weil es von den Streitkräften benutzt wurde.

Dabei übersieht die Revision, daß das Berufungsurteil
die Auskünfte der Stadt F. vom 6. Juni und 18. No-
vember 1966 ausdrücklich behandelt, auch den weiteren Vor-
trag der Beklagten im Tatbestand teils ausdrücklich, teils
im Wege der Bezugnahme auf den schriftsätzlichen Vortrag
anführt und ihn sachlich würdigt. Die Revisionerwiderung
kann zutreffend darauf hinweisen, daß das Schreiben von
Oberbürgermeister Dr. Ko. vom 25. Oktober 1951 im land-
gerichtlichen Urteil eingehend gewürdigt worden ist. Danach
besteht kein Zweifel daran, daß der gesamte Vortrag der
Beklagten dem Berufungsgericht bei seiner Entscheidung durch-
aus gegenwärtig war. Einer näheren Würdigung - als geschehen -
in den Entscheidungsgründen bedurfte er nicht. Denn die Aus-
führungen der Beklagten, die die Revision für übersehen
hält, kränken entscheidend daran, daß sie von einem "Zu-
stand" von 1958 oder später ausgehen und damit das enteignete
Grundstück an einer Entwicklung teilnehmen lassen wollen,

von der es seit 1945 ausgeschlossen war, wie bereits ausgeführt ist. Vom richtigen Standpunkt des "Zustandes" von April 1945 her gesehen, besagen die angeführten Unterlagen nicht mehr, als daß die Planung von 1940 sich als aussichtsreich und ernsthaft erwies. Dafür aber brauchte das Berufungsgericht eine Bekräftigung nicht mehr, denn das Berufungsurteil sieht die Ernsthaftigkeit der Planung als festgestellt an.

4. Damit entfällt zugleich die Rüge, der Sachverständige Br███ habe diesen, zum Teil erst später im Prozeß hervorgetretenen Sachverhalt bei seinem Gutachten nicht erfassen können; dies umso mehr, als der Sachverständige selbst in seinem Gutachten vom 1. Juli 1964 die Entwicklung des Geländes und seiner Umgebung aus der Sicht des Jahres 1964 geschildert hat.

Sonstige Bedenken hinsichtlich der Berechnung der Entschädigung bringt die Revision nicht vor, sie sind auch nicht ersichtlich.

Damit erweist die Revision sich als unbegründet und ist zurückzuweisen. Nur zum Zwecke der Klarstellung hält der Senat es für geboten, die Urteilsformel dahin zu ergänzen, daß neben den im landgerichtlichen Urteil angeführten 4 Zahlungen der Klägerin eine weitere Zahlung zu berücksichtigen ist, die die Klägerin nach der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht, aber vor der Urteilsverkündung geleistet hat. Die Kosten

731

des erfolglosen Rechtsmittels treffen gemäß § 97 ZPO
die Beklagte.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Beyer
ist beurlaubt und an der
Unterzeichnung verhindert.

Dr. Pagendarm

Gähtgens

Kesler