

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

BundesbauG §§ 97, 95

- a) Eine gesonderte Entschädigung der Nebenberechtigten nach § 97 BBauG setzt voraus, daß Grundstückseigentümer und Nebenberechtigte nicht nur rechtlich selbständig, sondern auch Träger verschiedener (Vermögens-) Interessen sind.
- b) Die Bestimmung des § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG, daß für die Bemessung der Enteignungsentschädigung der Zeitpunkt maßgebend sei, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet, steht der Anwendung des Grundsatzes nicht entgegen, daß bei unrichtiger Festsetzung der Enteignungsentschädigung in Zeiten schwankender Preise der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung maßgebend ist.

BGH, Urt. v. 8. April 1965 - III ZR 60/64 KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 60/64

URTEIL

Verkündet am

8. April 1965

Fieser, Justiz-
angestellter

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Beteiligte:

1.

2.

- prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

3.

4.

5.

6.

7.

- prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Beteiligten zu 1) und 2) sowie des Landes Berlin wird das Urteil des Senats für Bau- und Landesachen beim Kammergericht in Berlin vom 14. Februar 1964 hinsichtlich der Entscheidung über die Zinsen und die Kosten sowie insoweit aufgehoben, als den Anträgen der Beteiligten zu 1) und 2) nicht entsprochen und entgegen den Anträgen Berlins eine höhere Enteignungsentschädigung als (531 060 ./ . 35 000 DM =) 496 060 DM - unter Anrechnung der bereits geleisteten Zahlungen von 365 336 DM - festgesetzt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Kammergericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Gegenstand des Rechtsstreits ist die Enteignungsentschädigung für das in Berlin-Charlottenburg, B...straße ... und ..., belegene Grundstück (Gesamtgröße 2 957 qm).

Eigentümer je zur ideellen Hälfte des genannten Grundstücks waren die Beteiligten zu 1) und 2), künftig kurz als "Eigentümer" bezeichnet. In dem an der Straße gelegenen Grundstücksteil stand auf einer Fläche von rund 400 qm ein



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



im Jahre 1905 erbautes dreigeschossiges Villengebäude, das im Kriege zu 37 % beschädigt und im Jahre 1955 unter teilweise Umbau für Bürozwcke wieder hergestellt worden war. Das Gebäude war zu einem geringen Teil an Dritte vermietet, im übrigen diente es den Beteiligten zu 5 - 7 als Betriebssitz. Die Geschäftsanteile dieser Beteiligten befinden sich ausschließlich in den Händen der Eigentümer, und zwar in der Weise, daß die Beteiligte zu 7) Inhaberin der Geschäftsanteile der Beteiligten zu 5) und 6) ist und die Geschäftsanteile der Beteiligten zu 7) zu je 1/2 den (Grundstücks-) Eigentümern gehören.

Nachdem Verhandlungen über einen freihändigen Ankauf des zur Erweiterung der Technischen Universität benötigten Grundstücks gescheitert waren, verlieh der Senat von Berlin dem Land Berlin das Enteignungsrecht und ordnete Durchführung des Verfahrens nach dem Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 an. Daraufhin beantragte Berlin im März 1960 zunächst nur die Enteignung einer für den ersten Bauabschnitt benötigten Teilfläche von 1 860 qm, dehnte aber später den Enteignungsantrag einem Antrag der Eigentümer entsprechend auf das Gesamtgrundstück aus.

Die Eigentümer und Berlin schlossen alsdann am 5. Oktober 1960 einen Vertrag, durch den sich die Eigentümer verpflichteten, das Eigentum an dem gesamten Grundstück auf Berlin zu übertragen. Hinsichtlich der Entschädigung wurde vereinbart:

§ 6: Berlin verpflichtet sich, unmittelbar nach Umschreibung des Grundstückes den Eigentümern in Anrechnung auf die von der Enteignungsbehörde noch festzusetzende Entschädigung 250 000 DM und, falls der Entschädigungsfeststellungsbeschluß am 1.4.1961 noch nicht erlassen sei, an diesem Tage weitere 100 000 DM zu zahlen.

§ 7: Hinsichtlich der Besitzeinweisungsentschädigung und der Verzinsung soll es bei der gesetzlichen Regelung verbleiben. Die 250 000 DM bzw. 350 000 DM sollen zunächst auf die Entschädigung für den hinteren Grundstücksteil angerechnet werden.

Daraufhin wurde Berlin im November 1960 als Eigentümerin des gesamten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Berlin zahlte am 2. November 1960 an die Eigentümer 250 000 DM und am 1. April 1961 weitere 100 000 DM.

Mit Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 10. Juli 1961 setzte die Enteignungsbehörde die Entschädigung auf 365 336 DM unter Anrechnung der gezahlten 350 000 DM mit Zinsen fest, und zwar auf Grund folgender Berechnung:

Grund und Boden 2 957 qm mal 45 DM		133.065,-- DM
Ertragswert unter Zugrundelegung der Mietangaben im Gutachten Hermes		<u>225.569,-- "</u>
		358.634,-- DM
abzüglich 10 %, da auf dem Berliner Grundstücksmarkt der Ertragswert mindestens 10 % über den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen, also über dem Verkehrswert liege		<u>35.863,-- DM</u>
		322.771,-- DM
dazu altes Garagengebäude	12.582,-- DM	
neues Garagengebäude	2.800,-- "	
Außenanlagen	<u>1.000,-- "</u>	<u>16.382,-- "</u>
(statt richtig 339.153,-- DM)		339.156,-- DM
dazu die abgetretenen Ansprüche der Beteiligten zu 5 - 7:		
Umzugskosten	5.100,-- DM	
Nebenkosten	12.660,-- "	
Notariatskosten usw.	<u>8.420,-- "</u>	<u>26.180,-- "</u>
		365.336,-- DM
		=====

Berlin zahlte den Eigentümern dementsprechend einen weiteren Betrag von 15 336 DM.

Den Entschädigungsfeststellungsbeschluß haben die Eigentümer und Berlin mit ihren Anträgen auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Berlin hat vor dem Landgericht eine Herabsetzung der Entschädigung um 8 800 DM auf 356 536 DM und eine anderweite Zinsberechnung erstrebt.

Die Eigentümer haben insbesondere geltend gemacht: Die Enteignungsbehörde habe - unter Verkenennung dessen, daß außer einer Entschädigung für den Substanzverlust (§ 95 BBauG) gemäß § 96 BBauG auch für andere Vermögensnachteile Entschädigung zu gewähren sei - zu Unrecht die Kosten für den im Jahre 1960 erfolgten Erwerb von Ersatzgrundstücken an der M [REDACTED] Straße und für die Errichtung eines Gebäudes auf diesen Grundstücken außer Betracht gelassen. Die Enteignungsentschädigung sei einheitlich festzusetzen, obwohl sie, die Eigentümer, ihr Gewerbe nicht unter ihrem eigenen Namen, sondern unter dem Namen der Beteiligten zu 5 - 7 ausübten. Es komme insoweit allein auf das wirtschaftliche Eigentum an.

Hievon ausgehend haben die Eigentümer einen Entschädigungsbetrag von insgesamt 800 142,22 DM in Ansatz gebracht und diesen Betrag wie folgt errechnet:

Kosten des Erwerbs des Grundstücks in der M [REDACTED] Straße	144.420,57 DM
Neubaukosten	626.000,-- "
Betriebsverlegungskosten	17.760,-- "
Gutachterkosten und andere Auslagen	2.000,-- "
Kosten der Rechtsvertretung	<u>9.961,65 "</u>
	800.142,22 DM
	=====

Im Laufe des landgerichtlichen Verfahrens - und zwar am 1. November 1961 - haben die Beteiligten zu 5 - 7 ihren Betriebssitz auf ein gemietetes Grundstück am H [REDACTED] Ufer 74/76 verlegt, und zwar, wie die Eigentümer vortragen, nur für eine vorübergehende Zeit, nämlich bis sie unter Verwendung der vollen geforderten Entschädigung das Grundstück in der M [REDACTED] Straße bebaut hätten. Als dann haben die Eigentümer noch folgendes vorgetragen: Falls eine wirtschaftliche Einheit zwischen ihnen, den Eigentümern, einerseits und den Beteiligten zu 5 - 7 andererseits zu verneinen sein sollte, sei ihnen - wie sie im einzelnen berechnen - aus eigenem Recht eine Entschädigung von 577.460 DM und aus abgetretenem Recht der Beteiligten zu 5 - 7 eine solche von 870 510 DM zu zahlen. Dementsprechend haben sie vor dem Landgericht beantragt, in erster Linie die Entschädigung auf 800 142,22 DM mit Zinsen und hilfsweise den eigenen Entschädigungsanspruch auf 576.960 DM (richtig: 577.460 DM) mit Zinsen und den abgetretenen Entschädigungsanspruch der Beteiligten zu 5 - 7 auf 870 510 DM mit Zinsen festzusetzen.

Das Landgericht hat - damit, von einer geringfügigen Zinsdifferenz abgesehen, dem Hauptantrag der Eigentümer entsprechend - die Entschädigung auf 800 142,22 DM unter Anrechnung bereits gezahlter 350 000 DM mit Zinsen ab 10. Juli 1961 in Höhe von 2 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank festgesetzt.

Gegen dieses Urteil hat Berlin Berufung eingelegt und damit den vor dem Landgericht gestellten Antrag weiter verfolgt.

Die Eigentümer haben sich der Berufung angeschlossen. Hinsichtlich des Hauptantrages haben sie geltend gemacht,

daß die inzwischen erfolgte Steigerung der Neubaukosten und auch die durch die nur vorübergehende Unterbringung der Betriebe am H. [REDACTED] Ufer sich ergebende Notwendigkeit eines doppelten Umzuges zu berücksichtigen sei. Die mit dem Hauptantrag geforderte Entschädigung erhöhe sich deshalb von 800.142,22 DM um (100.160 DM + 17.760 DM =) 117.920 DM auf 918.062,22 DM.

Für den Fall, daß eine gesonderte Entschädigung der Eigentümer und der Beteiligten zu 5 - 7 zu erfolgen habe, haben sie zuletzt - nachdem sie vorher höhere Beträge verlangt hatten - vor dem Berufungsgericht folgende Berechnung aufgemacht:

I. Aus eigenem Recht:

1.) Verkehrswert des Grundstücks in der B. [REDACTED]straße	550.000,-- DM
2.) Kosten der Rechtsvertretung	9.917,58 "
3.) Kosten für Sachverständigengutachten	2.408,-- "
4.) sonstige Barauslagen	<u>3.000,-- "</u>
	565.325,58 DM
	=====

II. Aus abgetretenem Recht der Beteiligten zu 5, 6 und 7:

1.) Betriebsunterbringungsmehraufwand	557.000,-- DM
2.) Betriebsmehraufwand infolge Lageverschlechterung	35.100,-- "
3.) Umzugskosten	<u>17.760,-- "</u>
	609.860,-- DM
	=====

zusammen also	1.175.185,-- DM
	=====

worauf die gezahlten 365.336,-- DM anzurechnen seien.

Das Berufungsgericht hat nach Beweisaufnahme die Anschlußberufung der Eigentümer zurückgewiesen und auf die Berufung Berlins - unter deren Zurückweisung im übrigen -

den Entschädigungsbetrag anderweit auf 531.060 DM mit Zinsen unter Anrechnung der bereits gezahlten Beträge festgesetzt.

Hiergegen richten sich die Revisionen der Eigentümer und des Landes Berlin. Die Eigentümer verfolgen mit ihrem Rechtsmittel ihre zuletzt vor dem Berufungsgericht gestellten Anträge weiter, während Berlin lediglich eine Ermäßigung des Entschädigungsbetrages um 35.000 DM erstrebt. Beide Seiten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision der Eigentümer wendet sich zunächst dagegen, daß das Kammergericht - im Gegensatz zum Landgericht - eine Trennung der Entschädigungsansprüche der Eigentümer aus eigenem Recht einerseits und der - an sie abgetretenen - Ansprüche der Beteiligten zu 5 - 7 vorgenommen hat. Im einzelnen hat das Kammergericht seine Auffassung insoweit mit folgenden Erwägungen begründet: Wenn auch im Enteignungsrecht eine wirtschaftliche Betrachtungsweise Platz zu greifen habe, so könne das doch nicht dazu führen, die Gesellschaften und ihre Gesellschafter im vorliegenden Verfahren als Einheit zu behandeln. Mit Recht betone die Entscheidung BGHZ 34, 188, 190, daß im Enteignungsrecht und bei der Frage nach einer Enteignungsentschädigung, bei Eingriffen in vermögenswerte Positionen im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten eine wirtschaftliche Betrachtungsweise geboten sei. Die hier zu entscheidende Frage, wer Träger der einzelnen Ansprüche sei, sei eine reine Rechts-

frage. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung als juristische Person sei nun einmal eine von den Gesellschaftern verschiedene Rechtspersönlichkeit. Genau wie sich die Gesellschafter im Fall z.B. des Konkurses der GmbH - mit Recht - wehren würden, wollte man sie mit der GmbH identifizieren, müsse die Verschiedenheit von GmbH und Gesellschaftern in dem Fall beachtet werden, in dem sich eine Identifizierung für die Gesellschafter möglicherweise günstig auswirken würde. Eine Identifizierung sei zwar dann angebracht, wenn die Verwendung der Rechtsfigur der juristischen Person, wie dies mitunter bei Ein-Mann-Gesellschaften der Fall sei, dem Zweck der Rechtsordnung widerspreche. Davon könne hier aber schon deshalb keine Rede sein, weil zwei Gesellschafter vorhanden seien.

Diese Erwägungen vermögen jedoch nicht zu überzeugen: Im Enteignungs- besonders im Enteignungsentschädigungsrecht, mithin bei der Frage, in welcher Weise der von Enteignungsmaßnahmen Betroffene in seinen Vermögensinteressen beeinträchtigt worden und wie diese Beeinträchtigung durch Entschädigungsleistungen auszugleichen ist, ist - wie auch das Kammergericht im Grundsatz anerkennt - im Interesse sachgerechter Ergebnisse eine wirtschaftliche Betrachtungsweise am Platze. Wenn auch die rechtlichen Gegebenheiten, wie sie im Einzelfall vorliegen, sicherlich nicht außer acht gelassen werden dürfen, so können doch die Fragen, wessen Rechte und Vermögensinteressen, in welcher Weise und in welchem Umfang sie durch Enteignungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung erfahren haben, im Blick auf Art und Höhe der Entschädigung nur dann einer sachgerechten Lösung zugeführt werden, wenn weniger auf formale Rechtstellungen und formalrechtliche Gestaltungen der Beteiligungen abgestellt wird, sondern diese Fragen entscheidend unter einer wirt-

schaftlichen Betrachtungsweise beurteilt werden. Im Rahmen des vorliegenden Falles braucht dazu nicht abschließend entschieden zu werden, wann und unter welchen Voraussetzungen im Enteignungsrecht rechtlich verschiedene Vermögensträger angesichts ihrer wirtschaftlichen Identität als Einheit zu betrachten sind, zumal diese Frage je nach den Besonderheiten des Einzelfalles, der besonderen Interessenlage und den Gründen, die zu der jeweils getroffenen rechtlichen Organisation geführt haben und sie rechtfertigen, unterschiedlich zu beantworten sein wird. Die interessierende Frage ist hier auch allein im Rahmen des Enteignungsrechts zu beantworten, so daß der Erwägung des Kammergerichts, im Falle eines Konkurses würden sich die Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft mit Recht gegen eine Identifizierung mit der Gesellschaft wehren, insoweit keine entscheidende Bedeutung zukommt. Es kann für diese Frage im Rahmen des Enteignungsrechts einerseits und des Konkursrechts andererseits durchaus eine verschiedene Betrachtungsweise angebracht sein. Nach der Auffassung des erkennenden Senats erheischen jedenfalls die Gegebenheiten des vorliegenden Falles gebieterisch, die Eigentümer und die in Betracht kommenden Gesellschaften mit beschränkter Haftung als identisch zu behandeln: Die - früheren - Grundstückseigentümer sind die ausschließlichen Inhaber der Geschäftsanteile der rechtlich selbstständigen Gesellschaften, und zwar in demselben Beteiligungsverhältnis (je 1/2). Wenn die drei Gesellschaften das Grundstück "gemietet" hatten und als Betriebssitz nutzten, so war das lediglich die rechtliche Form, in der die Eigentümer selbst das Grundstück nutzten, und bei der hier gegebenen völligen Identität der Grundstückseigentümer und der "Eigentümer" der Gesellschaften, verbietet es sich,

für die Grundstückseigentümer und die mit ihnen wirtschaftlich völlig identischen Gesellschaften getrennte Entschädigungsberechnungen nach den Grundsätzen vorzunehmen, die für den Fall getroffen sind, daß Grundstückseigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte verschiedene Personen sind, und die ihre innere Rechtfertigung auch nur unter der Voraussetzung haben, daß Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte nicht nur rechtlich selbständig, sondern auch Träger verschiedener (Vermögens-)Interessen sind. Hier ist aus dem Vortrag der Parteien nichts zu entnehmen, was auf eine die getrennte Entschädigungsberechnung rechtfertigende Verschiedenheit der Interessenlage der Eigentümer einerseits und der Gesellschaften auf der anderen Seite schließen ließe. Angesichts der Tatsache, daß die Eigentümer an dem Grundstück und den Gesellschaften in demselben Verhältnis beteiligt sind, kann allein dem Umstand, daß es hier nicht um "Ein-Mann-Gesellschaften" geht, entgegen der Auffassung des Kammergerichts eine maßgebliche Bedeutung nicht beigemessen werden.

Bei der Entschädigungsbemessung muß daher von einer Identität der (Grundstücks-)Eigentümer und der beteiligten Gesellschaften mit beschränkter Haftung ausgegangen werden, eine Auffassung, die sich in der Revisionsinstanz auch Berlin zu eigen gemacht hat. Der Entschädigungsberechnung des Kammergerichts, das - ausgehend von der Nicht-Identität der Eigentümer und der Gesellschaften - neben der Entschädigung der Eigentümer aus eigenem Recht noch eine besondere Entschädigung der beteiligten Gesellschaften nach Maßgabe des § 97 Abs. 3 Nr. 2 BBauG festgesetzt hat, kann mithin nicht gefolgt werden. Es ist vielmehr für die Eigentümer - aus eigenem Recht -

ein einheitlicher Entschädigungsbetrag festzusetzen, der einmal "den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust" (§ 95 BBauG) und außerdem andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile nach Maßgabe des § 96 BBauG ausgleichen soll. In diesem Rahmen kann aber die Entschädigungsberechnung, wie das Kammergericht sie für die Entschädigung der Eigentümer aus eigenem Recht vorgenommen hat, selbst dann nicht ohne weiteres übernommen werden, wenn diese Berechnung auf der Grundlage einer getrennten Entschädigung der Eigentümer und der beteiligten Gesellschaften nicht zu beanstanden wäre. Denn insbesondere die Frage der durch die Enteignung eingetretenen "anderen Vermögensnachteile" im Sinne des § 96 BBauG ist naturgemäß anders zu beantworten, wenn Eigentümer und Gesellschaften als identisch behandelt werden und dementsprechend neben der Entschädigung nach §§ 95, 96 BBauG nicht noch eine besondere Entschädigung für die Gesellschaften nach Maßgabe des § 97 BBauG ausgeworfen wird, als wenn eine getrennte Entschädigung vorzunehmen ist und die Gesellschaften als - frühere - Mieter noch besonders entschädigt werden.

II.

Die Eigentümer setzen in ihre Entschädigungsberechnung, die sie in erster Linie für den Fall der einheitlichen Entschädigungsfestsetzung aufmachen, nicht einen Betrag für den Verlust des übereigneten Grundstücks ein, sondern statt dessen ohne weiteres die Kosten für den Erwerb der Ersatzgrundstücke in der [REDACTED] Straße mit 144 420,57 DM und für den auf diesen Grundstücken noch zu errichtenden Neubau in Höhe von (626 000 + 100 160 DM =) 726 160 DM. Bei dieser Berechnung verkennen die Eigentümer die Bedeutung der Vorschrift des § 96 BBauG.

Auch die Entschädigungsregelung im Bundesbaugesetz geht davon aus, daß die Enteignungsentschädigung grundsätzlich allein gewährt wird für den Rechtsverlust selbst, d.h. für den "Substanzverlust" des enteigneten Rechts (§ 95 BBauG). Nur wenn und soweit bei der Entschädigung für den Substanzverlust andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile nicht berücksichtigt und mithin durch die Substanzentschädigung nicht mit ausgeglichen werden, ist nach § 96 BBauG eine weitergehende Entschädigung zu gewähren. Hinter dieser Regelung stehen folgende Erwägungen: Als Ausgleich für den Substanzverlust kann nur der Wert des Grundstücks als solcher zur Entschädigungsgrundlage gemacht werden, während sonstige Folgeschäden, wie sie etwa durch die Betriebsverlegung auf ein anderes Grundstück entstehen, bei der Grundstückswertberechnung keine Berücksichtigung finden können. Das würde dem Wesen der Entschädigung für eine Grundstücksenteignung nach dem gemeinen Wert (Verkehrswert) nicht entsprechen. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts hatte deshalb grundsätzlich die Berücksichtigung derartiger persönlicher Nachteile und Schäden, die nur auf die persönlichen Verhältnisse des Besitzers zurückzuführen waren, bei der Grundstücksentschädigung abgelehnt (vgl. Nachweise bei Eger, Preuß. Enteignungsrecht 3. Aufl. I S. 185 ff, insbesondere 201; Meyer-Thiel-Frohberg, Enteignung von Grundeigentum 5. Aufl. S. 77, 83, 96). Zur Beseitigung dieser oft als unangemessen empfundenen Lösung dient jetzt die in allen neuen Enteignungsgesetzen wiederkehrende Bestimmung, daß neben der Entschädigung für den Verlust des Grundstücks selbst auch gewisse Folgeschäden einer Grundstücksenteignung entschädigt werden sollen. Das ist der Sinn der Bestimmung in § 96 BBauG (s. für die gleiche Regelung in § 19 LandbeschG die Entscheidung vom 27. April 1964 III ZR 136/63 S. 15/16 = WM 1964, 968 = MDR 1964, 830).

Dementsprechend ist zunächst nach Maßgabe des § 95 BBauG für den Rechtsverlust (Substanzverlust) selbst, d.h. für den Verlust des übereigneten Grundstücks, die Entschädigung zu bestimmen, und dann erst sind andere als durch den Substanzverlust selbst eintretende Vermögensnachteile zu ermitteln und die Entschädigung dafür, soweit diese Nachteile nicht bereits bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt worden sind, nach den Grundsätzen des § 96 BBauG festzusetzen. Bei der Entschädigung für den Substanzverlust ist nach § 95 BBauG entscheidend auf den Verkehrswert abzustellen, d.h. auf den Preis, "der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, 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 BBauG). Damit wird - zumindest in aller Regel - die "angemessene" Entschädigung gewährt, die den Betroffenen in die Lage versetzen soll, einen dem enteigneten gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen (vgl. dazu u.a. BGHZ 11, 162; 26, 373, 375; 29, 217, 221; 39, 198, 200). Bei der Entschädigung für den Rechtsverlust (Substanzverlust) kann daher allein auf den Wert des entzogenen Grundstücks (oder sonstigen Rechts) abgestellt werden, und mit dem danach zu bemessenden Entschädigungsbetrag sind die Kosten für den Erwerb eines gleichwertigen Grundstücks abgegolten, während es auf die im Einzelfall etwa tatsächlich gezahlten - höheren - Kosten für die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks und gegebenenfalls - bei Erwerb eines nicht bebauten Ersatzgrundstücks - noch die Kosten eines entsprechenden Neubaus nicht entscheidend ankommen kann.

Im übrigen ist in diesem Zusammenhang noch zu bemerken: Wenn in § 96 BBauG von "dem Betrag des Aufwandes, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen", die Rede ist, dann bedeutet das nicht, daß dieser Betrag etwa ohne weiteres als Entschädigung festgesetzt werden könnte. Dieser Betrag stellt vielmehr lediglich einen Rechnungsbetrag dar, der gegebenenfalls zu ermitteln ist, um die Entschädigung für die in § 96 Abs. 1 unter Ziffer 1. genannten "anderen" Vermögensnachteile nach oben zu begrenzen. Aber auch als Rechnungsbetrag ist dieser Betrag keinesfalls mit den von dem Eigentümer für den Erwerb eines Ersatzgrundstücks und einen darauf errichteten Neubau tatsächlich aufgewandten Kosten gleichzusetzen, sondern es kommt allein auf die besonderen (Mehr-)Kosten an, die neben den - durch die Substanzentschädigung ausgeglichenen - Kosten für den Erwerb eines gleichwertigen Grundstücks erforderlich sind, um das andere Grundstück in gleicher Weise wie das enteignete nutzen zu können. Dabei ist etwa zu denken an besondere Einrichtungskosten, an einen mit der Betriebsverlegung etwa zeitweilig verbundenen Minderumsatz, notwendige Anlaufkosten usw. Auch insoweit kommt es gegebenenfalls nicht entscheidend auf die dem Eigentümer tatsächlich entstandenen Vermögensnachteile und Kosten an, sondern auf den "erforderlichen" Aufwand, das heißt darauf, welche Nachteile und Kosten auch dann entstanden wären, wenn der Betroffene alle die Maßnahmen ergriffen hätte, die ein verständiger Eigentümer in der gegebenen Lage vernünftigerweise getroffen haben würde. Unter diesem Gesichtspunkt wird hier noch u.a. die Entschädigungsfähigkeit der von den Eigentümern in Ansatz gebrachten Kosten für einen zweimaligen Umzug zu prüfen sein.

III.

Nach alledem ergibt sich, daß die Entschädigungsberechnung, wie das Kammergericht sie vorgenommen hat, weder mit der ihr gegebenen, noch mit einer anderen Begründung gehalten werden kann. Da die Sache auch zu einer anderweiten Endentscheidung noch nicht reif ist, muß das Berufungsurteil mithin aufgehoben und muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Da noch nicht mit der erforderlichen Sicherheit von vornherein auszuschließen ist, daß die notwendig werdende anderweite Entschädigungsberechnung zu einem geringeren Entschädigungsbetrag als vom Kammergericht bisher angenommen, führen könnte, ist die Aufhebung des Berufungsurteils nicht nur auf die Revision der Eigentümer insoweit, als es deren Anträgen nicht entsprochen hat, sondern auch auf die Revision des Landes Berlin nach Maßgabe des Revisionsantrages auszusprechen.

IV.

Zu den einzelnen Rechnungsposten sei noch bemerkt:

1.) Zum Wert des an Berlin übereigneten Grundstücks:

Das Kammergericht hat in der Erwägung, daß die Entschädigung von der Enteignungsbehörde zu gering festgesetzt worden und bis zur letzten mündlichen Tatsachenverhandlung eine erhebliche Preissteigerung eingetreten sei, und unter Berücksichtigung der inzwischen erfolgten Zahlungen als Stichtag für die Preisbemessung in Höhe von $83 \frac{1}{3} \%$ des Verkehrswertes den 10. Juli 1961 (Tag des Erlasses des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses)

und in Höhe von 16 2/3 % den Tag der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung angenommen. Hiergegen wendet sich die Revision Berlins mit folgender Begründung: Die Rechtsprechung des erkennenden Senats, auf die das Kammergericht sich zur Begründung seiner Berechnungsweise berufe (BGHZ 25, 225; 26, 373; 29, 217; 30, 281; 31, 244), betreffe frühere Enteignungsgesetze, könne aber unter der Geltung der ausdrücklich anders lautenden Bestimmung des § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG - nämlich, daß der Zeitpunkt maßgebend sein solle, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet - nicht mehr angewendet werden. Dem vermag der Senat nicht zu folgen.

Das Gesetz gibt im Gegensatz zur Meinung der Revision Berlins keinen Anhalt dafür, daß es mit der gewählten Fassung sich gegen die in der oben erwähnten Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze wenden wolle. Vielmehr hat das Gesetz mit der Stichtagbestimmung lediglich dem von der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofs (vgl. u.a. die zuvor genannten Entscheidungen sowie BGHZ 40, 87, 88/9 und LM Nr. 5 zu Preuß. EnteignG mit Nachweisen aus der Rechtsprechung des Reichsgerichts) zum Preußischen Enteignungsgesetz entwickelten Grundsatz, daß für die Entschädigungsbemessung grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses abzustellen sei, Rechnung getragen und ausdrücklich im Gesetz festgelegt. Diese Bestimmung ist auf den Regelfall zugeschnitten; es sollte mit ihr aber nicht gesagt werden, daß dann, wenn die Entschädigung von der Verwaltungsbehörde unrichtig festgesetzt, der dadurch Beschwerte zur Klage genötigt wird und die Preisverhältnisse sich bis zur letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung wesentlich ändern, darauf bei der gerichtlichen Entscheidung

keine Rücksicht genommen werden dürfe, sondern es in jedem Fall für die Entschädigungsbemessung bei den Preisverhältnissen zur Zeit der verwaltungsmäßigen Entschädigungsfestsetzung sein Bewenden haben müsse. Für diese Auffassung gibt, wie gesagt, das Gesetz keinerlei Anhalt, so daß offen bleiben kann, ob die in Rede stehende Gesetzesbestimmung bei einer Auslegung, wie die Revision sie vornimmt, überhaupt mit Art. 14 GrundG vereinbar wäre (vgl. dazu die Entscheidungen des Senats in BGHZ 25, 225; 26, 373 und 31, 244 für die im jetzigen Zusammenhang vergleichbaren Fälle des § 6 des Braunschweigischen Gesetzes vom 13. September 1867, des § 41 des Hessischen Aufbaugesetzes und des § 10 Abs. 2 BaulBeschG; im übrigen im Ergebnis übereinstimmend Brügelmann u.a., Bundesbaugesetz Anm. III zu § 95; Zinkahn in DÖV 1961, 578, 580; zweifelnd Katzenstein in DÖV 1961, 581, 586).

Zur Bemessung der Grundstücksentschädigung sei im übrigen - mit Rücksicht auf eine in diesem Zusammenhang von den Eigentümern erhobene Revisionsrüge - lediglich bemerkt: Neben der Entschädigung für den Grundstückswert selbst und den - vom Kammergericht bereits gesondert in Ansatz gebrachten - Aufwuchs im Garten ist für eine weitere Entschädigung für den Wegfall der Gartennutzung kein Raum.

2.) Zu den den Eigentümern im Enteignungsverfahren entstandenen Rechtsvertretungs- und Gutachterkosten:

Das Kammergericht hat die Erstattungsfähigkeit dieser Kosten als "andere Vermögensnachteile" im Sinne des § 96 BBauG bejaht. Wenn die Revision Berlins demgegenüber die Auffassung vertritt, für eine Erstattung derartiger Kosten sei bei der gegebenen Gesetzeslage kein Raum, so ist das unzutreffend.

Richtig ist, daß diese Kosten nach Maßgabe des § 43 PrEnteignG nicht erstattungsfähig sind. Es besteht auf Erstattung dieser Kosten weder ein materiellrechtlicher Anspruch, noch kann unter verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten (§§ 91 ff ZPO) ihre Erstattung verlangt werden (vgl. Urt.v. 4. Juni 1962 III ZR 207/60 = NJW 1962, 1441, 1444). Unter der Geltung des Baulandbeschaffungsgesetzes konnten die in Rede stehenden Kosten unter verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten, nämlich als "Kosten des Rechtsstreits", ebenfalls nicht verlangt werden (BGHZ 31, 230, 233/5). Ob ein materiellrechtlicher Anspruch auf Ersatz gemäß § 11 BaulBeschG bestand, kann dahinstehen (verneinend Dittus-Zinkahn, Baulandbeschaffungsgesetz 1954, Anm. 3 b zu § 49). Jedenfalls muß die Erstattungsfähigkeit im Rahmen des Bundesbaugesetzes bejaht werden: Zwar richtete sich das Verfahren im vorliegenden Fall noch nach den Vorschriften des Preuß. Enteignungsgesetzes, so daß insoweit § 43 PrEnteignG und nicht § 121 BBauG zum Zuge kommt. Es braucht deshalb hier der Frage nicht weiter nachgegangen zu werden, ob die in Rede stehenden Kosten zu den vom Antragsteller (im Enteignungsverfahren) zu tragenden "Kosten des Verfahrens" im Sinne des § 121 BBauG zu rechnen sind. Dabei sei mit Rücksicht auf entsprechende Ausführungen in der Revisionsbegründung Berlins lediglich bemerkt, daß es im Rahmen des § 121 BBauG nicht darauf ankommt, ob die "Enteignungsbegünstigte" im Enteignungsverfahren obsiegt oder nicht; denn nach dieser Bestimmung hat der "Antragsteller", d.h. derjenige, der den Enteignungsantrag gestellt hat (§§ 105, 107 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) in jedem Fall die Kosten des (Enteignungs-) Verfahrens zu tragen.

Im Rahmen der Kostenentscheidung gemäß § 168 BBauG in Verbindung mit §§ 91 ff ZPO kann die Erstattung auch im Verfahren nach dem Bundesbaugesetz nicht angeordnet werden, da das Verwaltungs(Enteignungs-)Verfahren nicht zu dem gerichtlichen Verfahren gehört, dessen Kosten allein in den genannten Bestimmungen gemeint sind. Insoweit gilt das in den zuvor genannten Entscheidungen Gesagte auch hier. Mit Recht aber hat das Kammergericht die für die Eigentümer im Enteignungsverfahren entstandenen Rechtsvertretungs- und Gutachterkosten zu den "anderen Vermögensnachteilen" im Sinne des § 96 BBauG, die im Rahmen des Notwendigen den Eigentümern zu erstatten sind, gezählt. Wenn die Revision Berlins meint, diese Kosten seien nicht durch die Enteignung, sondern vor der Enteignung entstanden, so ist das zu eng. Es wird in § 96 BBauG nicht auf den Enteignungsakt als solchen abgestellt (so Dittus-Zinkahn aaO für die entsprechende Bestimmung in § 11 BaulBeschG), sondern auf die "Enteignung" als Gesamtvorgang, d.h. einschließlich des Enteignungsverfahrens, und zu den "Vermögensnachteilen" im Sinne des Gesetzes sind alle Nachteile zu zählen, für deren Entstehung die Enteignung in dem so verstandenen Sinne kausal war. Dieser Auffassung entsprechend hat der Senat auch bereits in seiner Entscheidung vom 27. April 1964 III ZR 136/63 (insoweit nicht in MDR 1964, 830, wohl aber in WM 1964, 968, 972 abgedruckt) für die insoweit gleichlautende Bestimmung des § 19 BaulBeschG anerkannt, daß Kosten der hier in Rede stehenden Art zu erstatten sind. Der Kostenerstattungspflicht steht nicht entgegen, daß hier das Verfahren noch nach den Bestimmungen des bei Einleitung des Verfahrens maßgeblichen Preuß. Enteignungsgesetzes durchzuführen war, das eine Erstattung der Verfahrenskosten nicht kennt. Denn entscheidend ist, daß die Entschädigung selbst gemäß § 174 Abs. 3 BBauG, ...

nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zu bemessen ist, das die Verfahrenskosten in die Entschädigungspflicht mit einbezieht.

Zu den im Ansatz gebrachten Kosten im einzelnen sei bemerkt: Das Kammergericht hat die Erstattung der in Ansatz gebrachten Kosten für ein vor Stellung des Enteignungsantrages erstattetes Gutachten Dr. Runge/ Dr. Lüke mit der Begründung, es fehle insoweit an jeglicher Substantiierung, abgelehnt (S. 45 BU). Die Revision der Eigentümer rügt demgegenüber, das Kammergericht habe wesentliches Vorbringen übersehen. Das Kammergericht wird insoweit das - bis dahin möglicherweise noch ergänzte - Vorbringen der Eigentümer zu überprüfen haben, wird gegebenenfalls aber auch prüfen müssen, ob die Einholung dieses Gutachtens überhaupt zur sachgerechten Interessenwahrung notwendig war, zumal auch die Eigentümer davon ausgehen mußten, daß im Enteignungsverfahren ohnehin Sachverständige gehört werden würden.

Für die Berechnung der im Verwaltungsverfahren entstandenen und zu erstattenden Rechtsanwaltsgebühren ist allein der endgültig als - für den für die Entstehung der Gebühren maßgeblichen Zeitpunkt - zutreffend ermittelte Entschädigungsbetrag maßgebend. Insoweit gelten die Grundsätze entsprechend, die vom Senat für das (Verwaltungs-)Verfahren bei der Geltendmachung von Stationierungsschäden insbesondere in der Entscheidung in BGHZ 39, 73 entwickelt worden sind. Bei der Bemessung der Rechtsvertretungskosten wird die auf die Rechts-

anwaltsgebühren entfallende Umsatzsteuer ebenfalls zu berücksichtigen sein.

Auf die Revisionsangriffe Berlins gegen die Höhe der in diesem Zusammenhang den Eigentümern vom Kammergericht zugebilligten Entschädigung braucht im übrigen nicht eingegangen zu werden. Diese Rügen bewegen sich im wesentlichen auf verfahrensrechtlichem Gebiet; insoweit gibt die neue Verhandlung vor dem Kammergericht den Beteiligten ohnehin Gelegenheit zu weiterem und ergänzendem Vorbringen.

Dr. Pagendarm

Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Dr. Reinhardt