

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

GG, Art. 14 Ea

Zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlich als Ackerland genutztes Gelände bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung seiner Qualität nach höher als reines Ackerland zu bewerten ist.

BGH, Urt. v. 8. November 1962 - III ZR 86/61 - OLG Frankfurt
(Main)
LG Frankfurt
(Main)

III ZR 86/6?

Verkündet

am 8. November 1962

Fieser,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Postamtmanns a.D. Caspar W [REDACTED],

2. der Hausfrau Anna Margarete W [REDACTED],

beide wohnhaft in F [REDACTED] a. M [REDACTED]-S [REDACTED],

Wi [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger, Berufungsbeklagte und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die St [REDACTED] F [REDACTED] a. M [REDACTED], v [REDACTED] d [REDACTED]
d. Ma [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs

auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1962 unter

Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der

Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt (Main) vom 2. Februar 1961 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des Revi-
sionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren Eigentümer des Grundstücks Flur W
lurstück 274 und 275 in F [REDACTED] a.M., Bezirk S [REDACTED],
n einer Gesamtgröße von 384 qm. Das Grundstück wurde
urch Beschluß vom 4. März 1957 gemäß § 12 des Hessischen
ufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (GVBl 1948, 139) zwecks
rrichtung eines Unfallkrankenhauses enteignet. Die Ent-
chädigung wurde auf 2,50 DM je qm, also insgesamt auf
460 DM festgesetzt. Der Einspruch der Kläger blieb erfolg-
os.

Mit der Klage haben die Kläger eine Entschädigung von
0 DM je qm begehrt und hierzu vorgetragen: Das Grundstück
ei zur Zeit der Enteignung zwar landwirtschaftlich genutzt
orden, müsse aber als Rohbauland oder sogar als Nettobauland
ngesehen werden. Im Flächennutzungsplan vom 30. September
949/14. Juni 1956 sei es als "Kleinsiedlungsflächen geplant"
usgewiesen. In der Nachbarschaft seien auch Kleinsiedlungen
orhanden. In der Nähe liege Baugebiet, dort seien Baugeneh-
igungen erteilt und Wohnblöcke errichtet worden. Siedlungs-
esellschaften hätten für Grundstücke in der Nähe 10 bis
8 DM je qm bezahlt. Die Preisstoppbestimmungen müßten daher
ußer Betracht bleiben, und Wertänderungen seit dem 17. Ok-
ober 1936 seien zu berücksichtigen. In den letzten Monaten
eien die Preise weiter gestiegen. Auch der dauernde Ver-
ust, den die Kläger durch den Entzug des landwirtschaftlichen
rundstücks erleiden, falle ins Gewicht. Schließlich recht-
ertige auch der Wiederbeschaffungspreis eine Entschädigung
on 10 DM je qm.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagte zusätzlich zu
en bereits zugebilligten 3 460 DM zur Zahlung weiterer
0 380 DM zu verurteilen.



Die beklagte Stadt hat Klageabweisung beantragt und hierzu vorgetragen:

Das enteignete Grundstück sei nicht als Bauland zu betrachten gewesen. Selbst wenn man es aber als Bauerwartungsland habe ansehen wollen, sei es nur nach seiner Nutzungsart zur Zeit der Enteignung zu bewerten, d.h. als landwirtschaftliches Grundstück. Die Bewertung als Rohbauland setze die Aufnahme des Grundstücks als Bauland in behördlich genehmigte Flächennutzungs- oder Wirtschaftspläne voraus. Im Baugebietsplan sei das Grundstück aber als Außengebiet gekennzeichnet. Seit dem Wirtschaftsplan vom 1. September 1938 sei das Grundstück ausgewiesen als "Kleinsiedlungsfläche geplant", ohne daß inzwischen in diesem Gebiet Straßen- oder Baufluchtlinien festgesetzt worden seien. Auch Einzelgenehmigungen seien dort nicht erteilt worden. Es sei daher zur Zeit der Enteignung nicht mit Sicherheit mit einer demnächstigen Bebauung zu rechnen gewesen. Der Ankauf großer Flächen in der Umgebung durch Siedlungsgesellschaften müsse außer Betracht bleiben, da es sich insoweit um Bauland gehandelt habe.

Das Landgericht hat die beklagte St. zur Zahlung weiterer 2 622,96 DM verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Es hat das enteignete Grundstück als Rohbauland bewertet und seiner Entscheidung einen Quadratmeterpreis von 4,60 DM zugrundegelegt. Es ist hierbei zu einem Verkaufswert von 6 366,40 DM gekommen und hat entsprechend den vom Bundesgerichtshof im BGHZ 25, 225; 26, 373 entwickelten Grundsätzen den Klägern eine weitere Entschädigung in Höhe von 41,2% dieses Verkehrswertes zugebilligt.

Gegen das landgerichtliche Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Die Kläger haben mit ihrer Berufung, soweit die Klage abgewiesen worden ist, ihren Klageantrag

weiter verfolgt. Die beklagte St. hat mit ihrer Berufung die Abweisung der Klage in vollem Umfange erstrebt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen und auf die Berufung der beklagten St. das landgerichtliche Urteil geändert und die Klage abgewiesen. Es hat sich auf den Standpunkt gestellt, daß der Verkehrswert des enteigneten Grundstücks zur Zeit der Enteignung von der Enteignungsbehörde mit 2,50 DM je qm richtig bemessen worden sei.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren in der Berufungsinstanz gestellten Antrag weiter. Die beklagte Stadt bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Vordergerichte haben die Klageerhebungsfrist des § 43 Satz 4 HessAufbauG, wonach die Klage gegen die Entscheidung über die Festsetzung der Enteignungsentschädigung "binnen einem Monat nach Zustellung der angefochtenen Entscheidung zu erheben ist", als gewahrt angesehen. In der Revisionsinstanz sind Rügen insoweit nicht vorgebracht worden. Trotzdem bedarf es der Prüfung, da die rechtzeitige Klageerhebung Prozeßvoraussetzung ist und deshalb die Einhaltung der Klageerhebungsfrist in jedem Zeitpunkt des Verfahrens, auch noch im Revisionsrechtszug, von Amts wegen zu prüfen ist (vgl. Stein-Jonas-Schönke ZPO 18. Aufl. § 559 Anm. IV 2 a).

1. Der Beginn der Klageerhebungsfrist ist den Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes zu entnehmen. Hätte das Berufungsgericht auf Grund dieser Bestimmungen einen Anfangszeitpunkt für die Klageerhebungsfrist hergeleitet, so würden diese Ausführungen das Revisionsgericht binden, soweit jene Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes nicht revisibles Landesrecht darstellen; sie könnten vom Revisionsgericht nur dann nachgeprüft werden, wenn diese Hessischen Bestimmungen wegen Abänderung von Reichsrecht als Bundesrecht anzusehen wären. Doch bedarf es der Entscheidung über die Revisibilität dieser Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes im vorliegenden Falle nicht.

2. Das Berufungsgericht hat nämlich zur Klageerhebungsfrist keinerlei Ausführungen gemacht.

Daß es die Prüfung der Klageerhebungsfrist überhaupt nicht vorgenommen hätte, kann aus dem Fehlen von Ausführungen nicht gefolgert werden. Prozeßvoraussetzungen - daß die Klageerhebungsfrist Prozeßvoraussetzung ist, wurde bereits ausgeführt - werden, wenn sie klar und eindeutig zu bejahen sind, trotz vorangegangener Prüfung in Urteilen häufig nicht ausdrücklich erörtert; das gilt ganz besonders für die Übung in den Rechtsmittelinstanzen.

Das Landgericht hat sich zwar mit der Wahrung der Klageerhebungsfrist auseinandergesetzt. Es hat aber keine Ausführungen darüber gemacht, ob nach dem Zusammenspiel der Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes auch in Fällen wie dem hier vorliegenden, in denen zur Zeit der Zustellung des über die Entschädigungshöhe befindenden Einspruchsbescheids ein verwaltungsgerichtliches Verfahren wegen der Zulässigkeit der Enteignung noch schwebt, die Klageerhebungsfrist entsprechend dem Wortlaut des § 43

Satz 4 HessAufbauG mit der Zustellung des über die Entschädigungshöhe befindenden Einspruchsbescheides oder etwa erst später beginnt. Das Landgericht sagt nämlich nur, daß die Klage innerhalb der Monatsfrist seit Zustellung des Einspruchsbescheides bei Gericht eingegangen sowie demnächst zugestellt und deshalb nach § 261 b Satz 3 ZPO als rechtzeitig anzusehen sei. Diese Behandlung spricht dafür, daß schon das Landgericht seine Entscheidung allein auf die demnächstige Klagezustellung im Sinne des § 261 b Satz 3 ZPO abstellen wollte und deshalb glaubte, eine Entscheidung über den etwa späteren Beginn der Klageerhebungsfrist erübrige sich.

Das Berufungsgericht brauchte bei dieser Situation, wenn es sich der Auffassung des Landgerichts über die "demnächstige Zustellung" anschloß, ebenfalls nicht über den Beginn des Fristlaufes zu entscheiden. Daß das Berufungsgericht sich nur die Auffassung des Landgerichts über die "demnächstige Zustellung" zu eigen machen und nicht entscheiden wollte, wann bei der hier vorliegenden Fallgestaltung die Klageerhebungsfrist zu laufen begann, kann auch aus folgendem Umstand entnommen werden: Das Berufungsgericht hat als Baulandsenat in der Besetzung mit denselben Zivilrichtern wie hier in dem Urteil vom 22. Januar 1962 - 1 U (Baul) 182/61 - entschieden, daß bei der dort vorliegenden Fallgestaltung die Klageerhebungsfrist nicht mit der Zustellung des über die Entschädigungshöhe befindenden Einspruchsbescheides, sondern erst später beginnt. Wäre es damit von einer in den vorliegenden Sachen vertretenen gegenteiligen Meinung abgewichen, würde Anlaß gewesen sein, sich mit dieser früheren Meinung auseinanderzusetzen. Das Berufungsgericht hat aber in seiner Entscheidung als Baulandsenat in keiner Weise erkennen lassen, daß es mit dieser Ansicht von einer früher vertretenen gegenteiligen Ansicht abgewichen wäre.

Nach alledem legt der erkennende Senat das Berufungs-
urteil dahin aus, daß das Berufungsgericht die Klageer-
hebungsfrist nur wegen der nach seiner Ansicht "demnächst"
erfolgten Zustellung auf jeden Fall als gewahrt angesehen
hat, daß es aber nicht entschieden hat, die Klageerhebungs-
frist beginne auch im vorliegenden Falle mit der Zustellung
des Einspruchsbescheides.

3. Die beiden Tatsachengerichte haben jedoch das Vor-
liegen eines Falles des § 261 b Satz 3 ZPO zu Unrecht an-
genommen. Die Klagezustellung ist allein deshalb erst fast
vier Monate nach Ablauf der Monatsfrist gerechnet von der
Zustellung des Einspruchsbescheides erfolgt, weil die Kläger
die Gerichtskosten trotz sofortiger Anforderung durch das
Gericht erst fast vier Monate später gezahlt haben. Die
verspätete Zustellung beruht also allein auf dem Verhalten
der Kläger. In solchen Fällen ist § 261 b Satz 3 ZPO nicht
anwendbar (BGHZ 25, 66, 77; 31, 342, 346).

Das angefochtene Urteil kann daher, soweit es die Ein-
haltung der Klagefrist bejaht, mit der Begründung, wie sie
der Senat nach dem Vorstehenden als vom Berufungsgericht
gegeben ansieht, nicht gehalten werden.

4. Es bedarf daher der Entscheidung, wann bei der hier
vorliegenden Fallgestaltung die Klageerhebungsfrist zu
laufen beginnt. Diese Entscheidung kann der erkennende Senat
auch wenn die Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes
irrevisibles Landesrecht wären, gemäß § 565 Abs. 4 ZPO selbst
treffen, weil insoweit eine Entscheidung des Berufungsgericht
nicht vorliegt. Mit Rücksicht darauf bedarf es daher, wie
bereits angedeutet, nicht der Entscheidung, ob die Bestim-
mungen des Hessischen Aufbaugesetzes irrevisibles Landesrecht
sind oder nicht.

Die Besonderheit des vorliegenden Falles liegt darin, daß die Kläger sowohl gegen die Enteignung als auch gegen die Höhe der Enteignungsentschädigung Einspruch eingelegt haben, und daß über die Klage vor dem Verwaltungsgericht hinsichtlich der Zulässigkeit der Enteignung noch nicht entschieden war, als der den Klägern ungünstige Bescheid über den Einspruch zur Höhe der Enteignungsentschädigung zugestellt wurde.

Nach § 43 letzter Satz HessAufbauG ist die Klage gegen den Einspruchsbescheid binnen einem Monat nach Zustellung der angefochtenen Entscheidung zu erheben. In § 19 Abs. 3 letzter Satz HessAufbauG heißt es dagegen: "Wird ein Rechtsmittel nur gegen den Beschluß über die Enteignung eingelegt, so wird der Beschluß über die Festsetzung der Entschädigung erst rechtskräftig, wenn die Entscheidung über die Enteignung Rechtskraft erlangt hat." Unter dem in § 19 verwendeten Begriff der Rechtskraft kann nach der von der Zivilprozeßordnung angewandten Terminologie nur die formelle Rechtskraft gemeint sein, denn die Zivilprozeßordnung, nach der sich das in § 19 Abs. 3 letzter Satz HessAufbauG geregelte Verfahren bestimmt, pflegt grundsätzlich von Rechtskraft nur da zu reden, wo die formelle Rechtskraft gemeint ist (Stein-Jonas-Schönke, ZPO 18. Aufl. § 322 Anm. I). Der Sinn des § 19 Abs. 3 letzter Satz HessAufbauG kann deshalb nach der Terminologie der Zivilprozeßordnung nur in der Hinausschiebung der formellen Rechtskraft zu sehen sein. Das aber bedeutet eine zeitlich erweiterte Anfechtbarkeit, da der Begriff der formellen Rechtskraft einen anderen sachlichen Gehalt als die Unanfechtbarkeit nicht hat (Stein-Jonas-Schönke, aaO § 322 Anm. I 1; Baumbach-Lauterbach, ZPO 26. Aufl. Einführung zu §§ 322 ff Anm. 1 A).

Zwar könnte daran gedacht werden, der Gesetzgeber hätte mit dieser Vorschrift etwas anderes als die formelle Rechtskraft verstehen wollen, weil die Abhängigkeit des Beschlusses

über die Höhe der Enteignungsentschädigung von der Rechtskraft der Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung sich bereits ohne ausdrückliche gesetzliche Regelung ergibt. Richtig ist allerdings: Eine formell bereits vor Abschluß des Verwaltungsstreitverfahrens rechtskräftige Entscheidung über die Höhe würde auch ohne ausdrückliche Bestimmung erst mit rechtskräftigem Unterliegen des Enteigneten im Verwaltungsstreitverfahren materiell rechtskräftig werden; bis dahin wäre die materielle Rechtskraft der Höhenentscheidung auflösend bedingt durch die formelle Rechtskraft der Grundentscheidung. Wird über das Höheverfahren rechtskräftig vor der rechtskräftigen Erledigung des Grundverfahrens entschieden und obsiegt der Enteignete im Grundverfahren, so muß die Entscheidung über die Höhe schon nach allgemeinen Grundsätzen von selbst ihre Wirksamkeit verlieren (RGZ 103, 330, 331; Rosenberg, Lehrbuch des Zivilprozesses 8. Aufl. § 55 III 2, 3b; Stein-Jonas-Schönke, aaO § 304 Anm. III 1, § 275 Anm. IV 1). Man könnte daran denken, der Gesetzgeber hätte etwas anderes als die formelle Rechtskraft gemeint, er hätte etwa nur zum Ausdruck bringen wollen, daß die Entscheidung trotz der nach Ablauf eines Monats bei Zustellung des den Einspruch über die Höhe zurückweisenden Beschlusses eintretenden formellen Rechtskraft noch nicht rechtsverbindlich im Sinne von vollstreckbar oder noch nicht verbindlich oder noch nicht fällig sein sollte.

Diese Auslegung des § 19 Abs. 3 letzter Absatz HessAufbG führt im Blick auf § 43 letzter Satz HessAufbG zu folgendem Ergebnis: Wollte man § 43 letzter Satz HessAufbG auch im Falle des § 19 Abs. 3 letzter Satz HessAufbG seinem reinen Wortsinne nach anwenden, so würde dies zu dem Ergebnis führen, daß die Entscheidung über die Festsetzung der Entschädigung nach Ablauf eines Monats seit Zustellung des Einspruchsbescheides zur Höhe wegen Fristablaufs unanfechtbar, aber for-

nell noch nicht rechtskräftig wäre. Wenn der Gesetzgeber ein so ungewöhnliches Ergebnis wirklich gewollt haben sollte - vielleicht weil für ihn vor allem eine möglichste Beschleunigung des Verfahrens im Vordergrund stand -, dann hätte er es bei dem eindeutigen Wortlaut der auch für das Verfahren nach § 19 Abs. 3 anzuwendenden Zivilprozeßordnung deutlich zum Ausdruck bringen können und müssen.

Für eine so ungewöhnliche Gestaltung ist auch aus der Entstehungsgeschichte dieser Vorschriften nichts zu entnehmen. Nach § 23 des ersten Entwurfes des Hessischen Aufbaugesetzes sollte die Festsetzung der Entschädigung erst nach Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses erfolgen. Erneute Ausschüßberatungen führten dann insoweit zu grundlegenden Abänderungen, ohne daß sich aus den Landtagsdrucksachen erkennen läßt, welche Erwägungen den Anlaß zu dieser Änderung des Verfahrensrechts gegeben haben (Drucksachen des Hess. Landtages, 1. Wahlperiode Abt. II Nr. 403, Bericht des Wiederaufbauausschusses vom 16. April 1948; Abt. II Nr. 481 und Abt. III Nr. 47).

Danach läßt sich nur folgern, daß die in § 43 letzter Satz HessAufbauG schlechthin festgesetzte Klageausschüßfrist von einem Monat dann nicht angenommen werden kann, wenn bei Einlegung eines Rechtsmittels auch gegen den Beschluß über die Enteignung die Entscheidung über die Entschädigung noch nicht rechtskräftig geworden ist..

Ob in diesem Fall die Frist des § 43 HessAufbauG erst mit der Rechtskraft der Entscheidung über den Grund der Enteignung zu laufen beginnt, bedarf hier keiner abschließenden Entscheidung, da die Kläger vor Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils über die Enteignung ihre Klage wegen

der Höhe der Entschädigung erhoben haben. Jedoch dürfte eine Auslegung des § 43 HessAufbauG in diesem Sinne am Platze sein. Verfahrensrecht ist Zweckmäßigkeitsrecht. Die Auslegung nicht eindeutiger Verfahrensvorschriften hat daher in erster Linie auf ein zweckmäßiges und billiges Ergebnis abzu zielen (Baumbach-Lauterbach, Zivilprozeßordnung, 26. Aufl., Einleitung III Anm. 5). Es wäre unzweckmäßig und unwirtschaftlich, wenn der Enteignete zur Erhebung der Klagen über die Höhe der Entschädigung vor dem ordentlichen Gericht gezwungen wäre, so lange wegen des vor dem Verwaltungsgericht eingelegten Rechtsmittels gegen den Enteignungsbeschuß noch offen steht, ob die Enteignung überhaupt dem Grunde nach zulässig ist.

Abschließend ergibt sich somit, daß die am 16. November 1957 zugestellte Klage noch vor Ablauf der Klageausschlußfrist des § 43 HessAufbauG erhoben worden ist, da der gleichfalls angefochtene Enteignungsbeschuß erst nach diesem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt hat.

B.

Das Berufungsgericht stellt für die Bemessung der Enteignungsentschädigung auf den Zeitpunkt der Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Enteignungsbeschlusses ab. Es berücksichtigt die Preisstoppvorschriften, weil zur Zeit der Zustellung des Entschädigungsbeschlusses die Preisstoppvorschriften für unbebautes Gelände, wie es hier enteignet ist, noch galten. Das Berufungsgericht sieht das Grundstück für diesen Zeitpunkt in Anlehnung an zwei Sachverständigen-gutachten (Sachverständiger Wagenbach vom 27. November 1959 [Bl. 26 ff] und vom 27. November 1959 [Bl. 65 ff]) als Gelände an, das zwar seiner Beschaffenheit nach zur Bebauung

geeignet sei, mit dessen Bebauung trotz Aufnahme in die behördliche Planung (hier trotz Ausweisung als "Kleinsiedlungsfläche geplant") in "absehbarer Zeit", "etwa innerhalb von sechs Jahren" nicht gerechnet werden könne. Solches vom Berufungsgericht als "Bauerwartungsland" bezeichnetes Gelände sei, so führt das Berufungsgericht aus, nach seiner Nutzungsart zu entschädigen. Da das Grundstück im Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses unstreitig landwirtschaftlich genutzt worden sei, könne es weder als "Rohbauland" noch als "Nettobauland", sondern nur als landwirtschaftliches Gelände bewertet werden. Das Berufungsgericht sieht daher die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung von 2,50 DM je Quadratmeter als zutreffend an.

Die Revision stellt zunächst zur Nachprüfung, ob das Berufungsgericht den Begriff "Bauerwartungsland" zu weit gefaßt habe, so daß es auch Gelände umfasse, das wertvoller als reines Ackerland sei.

I.

Es geht also in erster Linie um die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlich genutztes Gelände bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung seiner **Q u a l i t ä t** nach höher als reines Ackerland zu bewerten ist. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die vom Berufungsgericht vorgenommene Abgrenzung des Begriffes "Bauerwartungsland" eine Verkennung des Umfanges der dem Enteigneten nach Art. 14 GG zustehenden Entschädigung bedeutet oder als möglich erscheinen läßt.

1. Der Umfang der Enteignungsentschädigung kann erschöpfend nur von der Aufgabe der Enteignungsentschädigung her verstanden werden.

Der grundsätzliche in Art. 14 GG verfassungsrechtlich festgelegte Ausgangspunkt der Betrachtung besagt, daß der Enteignete durch gerechte Entschädigung einen sozialen Ausgleich für das Opfer erhalten soll, das er der Allgemeinheit bringt, indem er den in der Enteignung liegenden Einbruch in die Eigentumsgarantie aus Gründen des öffentlichen Wohles hinnehmen muß (BGH Urteile vom 9. November 1961 III ZR 144/60 S. 13 und vom 12. Februar 1962 III ZR 215/60 S. 7). Erst eine solche gerechte Entschädigung läßt angesichts der übergesetzlichen Eigentumsgarantie die Enteignung auch vom Standpunkt des Rechtsstaates aus als zulässig und vertretbar erscheinen (BGHZ 11, 156 [163/47]).

Aufgabe der Enteignungsentschädigung ist es daher, das dem Enteigneten auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße auszugleichen. Die Entschädigung soll dem Betroffenen einen wirklichen Wertausgleich verschaffen. Ein solcher Wertausgleich muß in der Regel so bemessen sein, daß mit seiner Hilfe eine Sache gleicher Art und Güte, ein gleichwertiges Objekt erlangt werden kann (BGHZ 11, 162; 26, 373/4; 29, 217, 221 und die dort zitierte weitere Rechtsprechung sowie die Zusammenstellung der Rechtsprechung in WM 1958, 1350 unter Ziffer 2). Auf die Ermöglichung der Beschaffung eines gleichwertigen Objektes wird abgestellt, um zum Ausdruck zu bringen, daß dem Enteigneten durch die Entschädigung das volle Äquivalent für das Genommene gegeben werden muß. Dabei wird nicht vorausgesetzt, daß der Enteignete sich im Einzelfall wirklich einen gleichwertigen Gegenstand wieder beschaffen könnte oder wollte (BGH Urteil vom 9. November 1962 III ZR 144/60 S. 13; vom 12. Februar 1962 III ZR 215/60 S. 7). Er soll aber den Wert des Genommenen erhalten (BGH Urteil vom 4. Juni 1962 III ZR 54/61). Bei der Festsetzung der Entschädigung ist infolgedessen vom gemeinen Wert des enteigneten Gegenstandes auszugehen. Der gemeine Wert ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den enteigneten Gegenstand zu erzielende Preis, also der Verkehrswert und der objektive Tauschwert, den der Gegenstand

für jedermann hat (BGHZ 31, 238, 241; siehe § 14 Bundesbaugesetz).

2. Hinsichtlich der wertbildenden Faktoren, also insbesondere hinsichtlich der hier interessierenden Qualität des Geländes als reines Ackerland oder als wertvolleres Gelände, ist auf den Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses abzustellen, wie es das Berufungsgericht im Grundsatz zutreffend getan hat. Das ergibt sich allerdings nicht aus der vom Berufungsgericht angeführten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (z.B. BGHZ 25, 225/230; 26, 373), wonach als Bewertungsstichtag grundsätzlich der Tag der Zustellung des Enteignungsbeschlusses, der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung aber nur dann maßgebend ist, wenn die Verwaltung die Entschädigung zu niedrig festgesetzt hat. Diese Rechtsprechung betrifft nur den Bewertungsstichtag für die Preis- und Währungsverhältnisse, nicht aber für die wertbildenden Faktoren, also insbesondere nicht die Grundstücksqualität (Ödland, Ackerland, Bauland). Vielmehr ist hinsichtlich der wertbildenden Faktoren deshalb auf den Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses abzustellen, weil, wie oben ausgeführt, der Enteignete durch die Enteignungsentschädigung das Äquivalent, den Wert des Genommenen erhalten soll. Genommen ist ihm aber nur die Sache, wie sie sich im Augenblick der Fortnahme, also der Enteignung qualitätsmäßig darstellt. Das weitere Schicksal der enteigneten Sache beeinflusst die Qualität des dem Enteigneten Genommenen nicht mehr. Das hat der erkennende Senat (BGHZ 28, 160) sogar in einem Falle der Vorwirkung der späteren förmlichen Enteignung angenommen: Bei Grundstücken, die Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsprozesses (vorbereitende Pläne, verbindliche Bebauungspläne mit Bauverboten für bestimmte Grundstücke, Enteignung der von dem Bauverbot betroffenen Grundstücke) waren, ist bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung von der nach den damaligen Verhältnissen zu beurteilenden Grundstücksqualität auszugehen, die die Grundstücke in dem Zeitpunkt aufwiesen, als sie end-

gültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden: Bestand damals schon diese sich auf den Preis auswirkende Baulanderwartung, so ist ^{sie} zu berücksichtigen; eine aber erst infolge späterer Entwicklung entstandene Bebauungserwartung wäre nicht zu berücksichtigen.

Aus den gleichen Erwägungen kann aus dem Hinweis der Revision darauf, die Enteignungsentschädigung sei nach der Rechtsprechung so zu bemessen, daß der Enteignete sich im Augenblick der Auszahlung der Entschädigung nach Erlaß des Urteils ein gleichwertiges Grundstück wieder beschaffen könne, nichts für den der Ermittlung der Qualität des Grundstücks maßgeblichen Zeitpunkt gewonnen werden; diese Rechtsprechung kann nur für die Bewertung der Preis- und Währungsverhältnisse unter gewissen Voraussetzungen bedeutsam sein.

Bei der Entscheidung, ob das enteignete Gelände seiner Qualität nach reines Ackerland oder wertvolleres Land darstellt, ist also auf den Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses abzustellen.

5. Der Grundsatz, daß die Enteignungsentschädigung nach dem im Geschäftsverkehr gezahlten Preisen zu bemessen ist, gilt nicht nur für Gelände, dessen qualitätsmäßige Bewertung als Ackerland oder als Bauland unstreitig ist, als Grundlage bei Bemessung der Höhe der Enteignungsentschädigung. Oder anders ausgedrückt: Er gilt nicht nur für die Bemessung, wie hoch derartige Acker- oder Bauland zu entschädigen ist. Er ist auch da anzuwenden, wo es, wie hier, streitig ist, ob das enteignete Gelände qualitätsmäßig reines Ackerland oder von anderer, besserer Qualität ist. Aus ihm können daher die entscheidenden Merkmale für die qualitätsmäßige Bewertung des Geländes entwickelt werden.

Unjuristische, nicht im Gesetz umrissene, vom Verkehr und von der Wirtschaft gebrauchte, örtlich vielleicht unterschiedlich angewandte Ausdrücke, wie der vom Berufungsgericht verwandte Ausdruck "Bauerwartungsland" oder Ausdrücke wie "werdendes Bauland", "merkantiles Bauland", "speklatives Bauland", "Baurohland" (vgl. dazu RG in Gruchot Bd. 55, 1176) haben im Rahmen dieser Prüfung (Ackerland oder wertvollere Qualität) keine selbständige Bedeutung. Es muß vielmehr jeweils geprüft werden, ob und wie das unter diesen Bezeichnungen verstandene Gelände vom Geschäftsverkehr bewertet wird.

Bei der im vorliegenden Fall interessierenden qualitätsmäßigen Abgrenzung zwischen Ackerland und Gelände wertvollerer Qualität geht es um Gelände einer Zwischenstufe zwischen Land, das nach Lage und Beschaffenheit für eine (städtische) Bebauung überhaupt nicht in Frage kommt (Ackerland und dergleichen) und Land, das zu einer von der (städtischen) Bebauung bereits unmittelbar ergriffenen Gegend gehört (Baustellenland). Zu dieser Abgrenzung hat bereits das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung (RGZ 128, 18, 26 und die dort zitierte weitere Rechtsprechung, besonders eindrucksvoll in dem Urteil vom 30. Mai 1911 Gruchot Bd. 55, 1176) ausgeführt: "Grundstücke, die dieser Zwischenstufe angehören, haben noch nicht den Wert des eigentlichen Baustellenlandes, aber auch nicht mehr den bloßen Wert des dauernd nur zur landwirtschaftlicher Nutzung geeigneten und bestimmten Bodens. Der Verkehr räumt der für die Zukunft zu erwartenden Einbeziehung in das eigentliche Baustellenland schon für die Gegenwart einen steigenden Einfluß auf Preisforderung und Preisbewilligung ein; die Zukunftserwartungen werden bereits in die Angebot und Nachfrage bestimmende Vorteilsberechnung eingestellt. Jedoch macht sich dieser Einfluß auf die Preisbildung im gesunden Grundstücks-

verkehr und unter gewöhnlichen Verhältnissen erfahrungsgemäß nur dann geltend, wenn die Umstände so liegen, daß die Bebauung bereits für eine absehbare Zeit, wenn auch nicht unumstößlich sicher feststeht, doch mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten oder zu erhoffen ist." Auch das Bundesverwaltungsgericht (vgl. BVerwG 2, 154, 158/9; Urteil vom 9. Juni 1959 in NJW 1959, 1649) stellt darauf ab, "ob für Grundstücke gleicher oder ähnlicher Art über den landwirtschaftlichen Nutzwert hinausgehende Kaufpreise allgemein gezahlt werden, die jeder andere Bewerber auch zu zahlen gewillt ist". Der erkennende Senat hat bereits in BGHZ 28, 160 (163) ausgeführt, für die Ermittlung der "Qualität" eines Grundstückes sei nicht allein auf die konkrete Nutzungsart zur Zeit der Enteignung abzustellen, sondern es seien vielmehr alle im maßgeblichen Zeitpunkt vorhanden gewesene Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, wobei jedoch Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe läge, und die mithin den damaligen Verkehrswert nicht hätten beeinflussen können, ausscheiden müßten.

4. Ist danach für die Abgrenzung zwischen Ackerland und diesem qualitätsmäßig wertvolleren Gelände von dem Verkehrswert und damit von den tatsächlich gezahlten Preisen auszugehen, so sind damit entsprechend der ständigen Rechtsprechung aller mit Enteignungsentschädigung befaßten Gerichte die "nachhaltig" erzielten Preise gemeint. Es haben Kaufpreise, die aus persönlichen Gründen oder wegen ungewöhnlicher Umstände besonders hoch oder besonders niedrig liegen, außer Betracht zu bleiben. Spekulationspreise müssen unberücksichtigt bleiben (vgl. dazu BVerwG Urteil vom 9. Juni 1959 in NJW 1959, 1649). Es ist nur die Preisbildung des "gesunden Grundstücksverkehrs und unter gewöhnlichen Umständen" zu berücksichtigen (RG Gruchot 55, 1176). Um

solche reinen Spekulationskäufe auszuschließen, stellt die angeführte Rechtsprechung des Reichsgerichts auf den Erfahrungssatz ab, daß der gesunde Grundstücksverkehr nur dann noch nicht bebautes Gelände qualitätsmäßig höher als Ackerland bewertet, "wenn die Bebauung bereits in absehbarer Zeit zu erwarten oder zu erhoffen ist". Auch der erkennende Senat (BGHZ 28, 160, 163) geht davon aus, daß "eine Nutzungsmöglichkeit, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe liegt", den Verkehrswert des Geländes nicht beeinflusse.

Unrichtig ist es jedoch, wie das Berufungsgericht - den Gutachtern folgend - es tut, anzunehmen, eine Bebauung sei deshalb "nicht in absehbarer Zeit" zu verwirklichen, weil mit einer Bebauung innerhalb absehbarer Zeit nicht mit Sicherheit gerechnet werden könne.

Bereits das Reichsgericht (Urteil vom 30. Mai 1911 in Gruchot 55, 1176) hat zwar, wie oben ausgeführt, reine Spekulationskäufe bei Ermittlung des Verkehrspreises als nicht berücksichtigungswürdig ausgenommen. Es hat aber ausdrücklich hervorgehoben, daß die künftige Bebauung innerhalb einer absehbaren Zeit "nicht unumstößlich sicher feststehen müsse", es genüge vielmehr, daß "sie mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten oder (sogar nur) zu erhoffen sei". Es hat also die Übernahme eines gewissen Risikos, ob in Zukunft in der Tat eine Bebauung eintreten wird, bei Erwerb solchen Geländes zu höheren als Ackerlandpreisen als einem "gesunden Grundstücksverkehr" entsprechend angesehen; so bezeichnet es (z.B. im Urteil vom 7. Mai 1909 in PreußVerwBl 1910, 262) solches werdendes Bauland sogar als "Spekulationsland", billigt ihm aber trotzdem eine höhere Qualität als reinem Ackerland zu. Auf die Sicherheit der künftigen Bebauung ist demnach nicht abzustellen; eine Un-

sicherheit hinsichtlich der künftigen Bebauung braucht der Einbeziehung eines Grundstücks in die hier zur Erörterung stehende qualitätsmäßige Zwischenstufe nicht entgegenzustehen.

Es sind also die im Grundstücksverkehr erzielten Preise für die Qualität des Grundstückes auch dann maßgebend, wenn eine "Sicherheit" der künftigen Bebauung nicht vorliegt, sondern wenn noch Unsicherheit und noch Ungewißheit hinsichtlich der künftigen Bebauung besteht. Dagegen kann aus reinen Spekulationspreisen, die ohne Rücksicht auf sachliche Anhaltspunkte für eine künftige Bebauung gezahlt werden, nicht auf eine höhere Qualität des Geländes geschlossen werden.

5. Auch der vom Berufungsgericht herangezogene Umstand, daß innerhalb von etwa sechs Jahren eine Bebauung nicht zu erwarten ist, schließt nicht aus, daß landwirtschaftlich genutztes Gelände wertvoller als reines Ackerland ist und seiner Qualität nach in die hier interessierende Zwischenstufe gehört, also im weitesten Sinne als Bauland anzusehen ist.

a) Die Preisbildung im gesunden Grundstücksverkehr und unter gewöhnlichen Umständen, auf die, wie oben zu I 3 ausgeführt, als entscheidendes Merkmal für die qualitätsmäßige Bewertung der Grundstücke abzustellen ist, wird von derartigen zeitmäßig fest umrissenen Fristen, innerhalb deren die Bebauung zu erwarten oder zu erhoffen ist, nicht beeinflusst. Der Grundstücksverkehr legt sich nicht starr auf solche Fristen fest. Deshalb spricht auch das Reichsgericht (z.B. RG Gruchot 55, 1176; RGZ 128, 18, 26) stets nur von einer "in absehbarer Zeit zu erwartenden Bebauung".

Die verhältnismäßig starren Fristen von "etwa sechs Jahren", innerhalb deren mit der Bebauung zu rechnen sei, sind vielmehr zunächst im Preisrecht als Kennzeichen für Bauland angesehen worden. Dort waren höhere als die für die Stopppreise geltenden Preise dann zuzulassen, wenn das Grundstück gegenüber dem Stopptag eine andere Qualität erhalten hatte, also aus Ackerland zu "Bauland" geworden war. Der Preiskommissar war bemüht, diesen Qualitätsübergang praktisch soweit möglich, auf wenige Fälle zu beschränken. Zu diesem Zwecke wurde nach den ergangenen Anweisungen als Bauland nur dasjenige Land anerkannt, bei dem mit Gewißheit auf eine Bebauung binnen höchstens sechs Jahren zu rechnen war (vgl. hierzu: Dittus: "Wann besteht und was bedeutet die Baulandqualität eines Grundstücks" in Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 1958, 81). Diese starre Frist von sechs Jahren ist daher aus Gründen der Preisgestaltung, wie sich aus ihrer Tendenz ergibt, sogar aus Gründen der Preislenkung, eingeführt worden.

Derartig verhältnismäßig starre Fristen wurden sodann auch in die Praxis der Steuerveranlagung übernommen. Dort sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen unter gewissen Voraussetzungen dann als Bauland zu bewerten, wenn anzunehmen ist, daß sie "in absehbarer Zeit" bebaut werden (§ 51 Abs. 2 Bewertungsgesetz). Im Interesse einer einheitlichen Handhabung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes "in absehbarer Zeit" durch die verschiedenen Finanzbehörden wurde eine nicht auf den Einzelfall abstellende, sondern mehr schematische Regelung angestrebt und vom Reichsfinanzhof (RFHE 45, 214) gutgeheißen. Sie ging dahin, daß von der in § 51 Abs. 2 Bewertungsgesetz genannten "absehbaren Zeit" nur dann gesprochen werden könnte, wenn die dort behandelte Bebauung innerhalb des Hauptfeststellungs-

zeitraumes (nach § 2? Bewertungsgesetz grundsätzlich sechs Jahre) mit "Wahrscheinlichkeit" oder in Anlehnung an die Regelung für die Preisbildung sogar "mit Sicherheit" zu erwarten war.

Das Abstellen auf diese Fristen erfolgte im Preisrech aus preisrechtlichen Gründen, nämlich zur Verhütung von Preissteigerungen, also aus Gründen der Preislenkung, bei der steuerlichen Bewertung aus steuerlichen Zweckmäßigkeit erwägungen. Diese Fristen werden also gerade nicht aus der Übung des normalen Geschäftsverkehrs hergeleitet. Diese Regelungen vernachlässigen vielmehr bewußt die Preisbildung im gesunden Grundstücksverkehr. Sie können daher nicht auf die Festsetzung der Enteignungsentschädigung übertragen werden, denn Aufgabe der Enteignungsentschädigung ist es gerade, dem Enteigneten das volle Äquivalent für das Genommene, den gerechten Ausgleich für den Eingriff in die Eigentumsgarantie, den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den enteigneten Gegenstand zu erzielenden Preis zu geben.

Das gilt ohne Einschränkung jedenfalls für den zunächst allein erörterten Fall, daß Preisstoppbestimmungen oder die Höhe der Entschädigung im einzelnen regelnde gesetzliche Bestimmungen nicht vorliegen. Ob und welche Einwirkungen solche Vorschriften, insbesondere die Preisstoppbestimmung auf die Höhe der Enteignungsentschädigung haben, soll aus Zweckmäßigkeitsgründen erst später erörtert werden.

c) Nun besteht sowohl für den Gesetzgeber wie auch in gewissem Umfang für die Rechtsprechung die Möglichkeit, bei Ermittlung der Enteignungsentschädigung aus Zweckmäßigkeitsgründen, aus Gründen der Vereinfachung und der Praktikabilität auf Durchschnittsfälle, auf die Masse der Fälle abzustellen und deshalb verhältnismäßig geringfügige Unterschi

zu vernachlässigen und die Vielzahl der Einzelfälle in Fallgruppen zusammenzuziehen und damit zu generalisieren und zu schematisieren. Solche generalisierenden Regelungen durch den Gesetzgeber sind behandelt in BGHZ 14, 138, 144/5 in Bezug auf § 77 Gesetz zu Art. 131 GG, im Urteil vom 15. April 1957 III ZR 249/55 S. 14/15 (LM Nr. 2 zu § 7 ErgGRSiedlG) in Bezug auf § 7 des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (RGBl I 1) betreffend die Begrenzung der Enteignungsentschädigung für werterhöhende Aufwendungen, im Urteil vom 15. Dezember 1958 III ZR 232/57 (NJW 1959, 386) in Bezug auf die im Hessischen Impfschädengesetz erfolgte Begrenzung der Leistungen nach den Sätzen des Bundesversorgungsgesetzes. Die Rechtsprechung hat generalisierende Regelungen entwickelt, z.B. in BGHZ 31, 338 [547/87] dahin, daß länger als dreijährige Bausperren Enteignung sind, im Urteil vom 12. Januar 1959 III ZR 197/57 (LM Nr. 18 zu BGB § 839 (Fg) = NJW 1959, 768) dahin, daß Obdachloseneinweisung für länger als sechs Monate eine Enteignung darstellt, und im Urteil vom 12. Juli 1962 III ZR 203/60 sowie in BGHZ 37, 269 dahin, daß die Nutzungsentschädigung für das enteignete Grundstück durch eine von den Besonderheiten des Einzelfalles abschende Verzinsung des als Enteignungsentschädigung geschuldeten Kapitalbetrages erfolgen kann. Die Grenzen derartiger Generalisierung und Schematisierung durch die Rechtsprechung brauchen hier nicht in allen Einzelheiten ^{zu}erörtert werden.

Soweit versucht wird, diese Generalisierung durch das Erfordernis bestimmter oder ungefähr bestimmter Zeiträume herbeizuführen, innerhalb deren mit einer Bebauung gerechnet werden muß, um eine wertvollere Qualität als die reinen Ackerlandes zu bejahen, wäre eine solche Generalisierung, eine Begrenzung auf einen so umrissenen Kreis von Grundstücken nur dann sachgerecht, wenn eine derartige Befristung für die Bebauungserwartung sich aus dem Verkehrswert solchen

Grundbesitzes herleiten ließe. Sie muß sich also daraus herleiten lassen, daß solche Bebauungserwartungen im gesunden Grundstücksverkehr eine entscheidende Bedeutung bei Bemessung des regelmäßig gezahlten Grundstückspreises bilden. Nur dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielende Preis kann, wie oben ausgeführt, Ausgangspunkt für Umfang und Höhe der Enteignungsentschädigung sein.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird aber von solchen starren Bebauungserwartungsfristen nicht beeinflußt. Der Grundstücksverkehr sieht bei der Preisbildung eine solche - mindestens eine auf Zeiten wie etwa sechs Jahre abstellende - befristete Bebauungserwartung nicht als für die Bemessung der Entscheidung erheblich an. Er stellt vielmehr auf die gesamten Verhältnisse des Grundstückes ab. Das führt je nach Lage der Gesamtheit der jeweils zu berücksichtigenden Umstände dazu, daß der Verkehr für die eine höhere Preisbildung rechtfertigende künftige Bebauungserwartung bald eine längere Zeit ausreichen läßt, bald eine kürzere Frist fordert, innerhalb der die Bebauung erwartet wird. Deshalb hat die Rechtsprechung, wie ausgeführt, nie auf einen fest bestimmten Zeitraum, sondern bewußt stets auf den unbestimmten Begriff "der absehbaren Zeit" abgehoben, innerhalb der mit der Bebauung zu rechnen ist.

Eine derartige feste Begrenzung des Bebauungserwartungszeitraums wäre daher eine unzulässige Generalisierung, weil sie nicht mehr von der Preisbildung im gesunden Grundstücksverkehr ausginge und sich damit von dem Ausgangspunkt der Bemessung jeglicher Enteignungsentschädigung entfernen würde.

Die Annahme, einem Grundstück könne nicht ein über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehender Verkehrswert und damit eine andere Qualität zugebilligt werden, wenn

wenn mit seiner Bebauung nicht binnen etwa sechs Jahren oder innerhalb einer anderen starr festgelegten Frist mit Sicherheit oder Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist, ist also mit den in Art. 14 GG aufgestellten Grundsätzen für die Bemessung der Enteignungsentschädigung unvereinbar.

6. Nach dem zu Ziffer 4 und 5 Ausgeführten berücksichtigt der für die Bemessung der Enteignungsentschädigung den Ausgangspunkt bildende "gesunde Grundstücksverkehr" bei der Preisbildung die künftige Bebauungserwartung; er bemißt aber diese Bebauungserwartung nicht nach starren Zeiträumen, auch nicht nach der "Sicherheit" der künftigen Bebauung; er schließt zwar reine Spekulationen aus, räumt aber bereits mit Verwirklichungsrisiken behafteten Bebauungserwartungen Einfluß auf die Preisbildung ein, wenn die Bebauung "in absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erhoffen ist".

a) Die Frage, ob bei einem nicht bebauten, sondern in anderer Weise genutzten Grundstück in ~~ab-sehbarer Zeit~~ in absehbarer Zeit mit einer Bebauung zu rechnen ist, wird im gesunden Grundstücksverkehr vielmehr "von allen den Umständen tatsächlicher und rechtlicher Natur bestimmt, die den realen Wert eines Grundstückes bestimmen" (BGHZ 31, 238, 241). Dazu gehören zunächst die örtliche Lage und die sonstige Beschaffenheit des Grundstückes (vgl. dazu RGZ 128, 16, 26 und die dort angeführte Rechtsprechung des Reichsgerichts; BGHZ 31, 238, 241; BVerwGE 2, 154, 158/9; BVerwG Urteil vom 9. Juni 1959 - I CB 27/58 in NJW 1959, 1649). Als Anhaltspunkte für eine solche Bebauungserwartung können ferner u.a. in Betracht kommen: Eine günstige Lage noch innerhalb des Stadtgebietes oder in unmittelbarer Stadtnähe,

günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahn-, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet. Für eine zukunftsnahe Bebauung noch unerschlossenen Geländes kann auch sprechen, daß in ihm bereits Baugenehmigungen erteilt sind oder der Verbleib nicht genehmigter Bauten geduldet worden ist. Auch kann die bauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nähe des noch unerschlossenen Geländes einen Zug zur Bebauung zeigen, der erkennen läßt, daß die natürlichen Verhältnisse auf eine weitere Bauentwicklung auch auf dem noch unerschlossenen Gelände hindeuten; in einem solchen Falle kann sich das zu beurteilende Gelände geradezu für die Weiterentwicklung der Bebauung anbieten. Es werden aber auch andere Umstände berücksichtigt, wie die allgemeine Entwicklung der in Betracht kommenden Gegend, insbesondere ob die Gemeinde das in Betracht kommende Gebiet infolge Wachstums ihrer Bevölkerung oder Umschichtung struktureller Natur infolge Schaffung neuer Verwaltungs-, Handels- oder Industriezentren einen Bedarf an Bau- oder Industrieland zeigt oder ob es sich um eine, etwa infolge Landflucht oder Abzug von Industrie, in rückläufiger Entwicklung befindliche Gegend handelt (BGHZ 3: 238, 241). Das Maß der Entwicklung und die sich daraus ergebende Vermehrung oder Verminderung des Bedarfs an Bau- und Industriegelände werden regelmäßig eine erhebliche Rolle spielen. Dabei werden allgemeine Entwicklungen (Lockerung der Stadtkerne, Streben nach Eigenheimen) dahin Bedeutung gewinnen können, daß selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl und ohne Veränderung des Umfangs der Industrie ein vermehrter Bedarf an Bauland auftreten kann, der Bebauungserwartungen zur Folge hat. Sogar die nachhaltige allgemeine Konjunktur der Wirtschaft kann dabei Einfluß gewinnen, indem das Streben nach Eigenheimen bei besonders günstiger Konjunktur sich eher verwirklichen läßt und ein größerer Bedarf

an Bauland entsteht als in Zeiten gleichbleibender oder rückläufiger Konjunktur. Für Gelände, das seiner Natur nach (z.B. Steilhanglage, Sumpf- oder Überschwemmungsgebiet) nicht zur Bebauung geeignet ist, scheidet in der Regel eine Bebauungserwartung aus, die Anlaß zu höheren als den Ertragspreisen geben könnte. Die naturbedingte mehr oder weniger große Geeignet- oder Ungeeignetheit für eine Bebauung beeinflusst aber nicht allein die "Erwartung der Bebauung in absehbarer Zeit"; bei größerem Bedarf an Bauland und bei knappem Angebot wird auch für die Bebauung weniger geeignetes Gelände eher eine größere Bebauungserwartung rechtfertigen als derartiges Gelände bei stärkerem Angebot oder weniger starker Nachfrage.

b) Zu diesen die Preisbildung beeinflussenden Umständen treten die besonderen Umstände hinzu, die sich aus der Landschaftsplanung und insbesondere aus der gemeindlichen Bauplanung ergeben. Grundstücke, die nach ihrer Lage für eine Bebauung in Betracht kommen, können in einem dicht besiedelten Land nicht nur mit Rücksicht auf die "Knappheit" des verfügbaren Raumes, sondern vor allem auch in Rückkehr auf die Notwendigkeiten eines gesunden, sicheren, ungestörten und ökonomischen Zusammenlebens der Menschen innerhalb der örtlichen Gemeinschaft sowie auf die Erfordernisse der modernen Wirtschaft und des modernen Verkehrs nur innerhalb einer rechtlich verbindlichen allgemeinen Ordnung des Bauwesens baulich genutzt werden; eine allgemeine Bauordnung ist ohne Bauplan nicht denkbar (BGHZ 30, 338, 345). Infolgedessen kann die Bebauungserwartung durch die mit der Bauplanung zusammenhängenden und sich aus ihr ergebenden Verhältnisse beeinflusst werden.

Die Planung bestimmt aber nicht allein und ausschließlich die Bebaubarkeit eines Grundstücks. Sie dient der Ermög-

lichung und der Erleichterung eines geordneten Zusammenlebens und steht deshalb mit den oben erörterten allgemeinen und besonderen das Grundstück betreffenden Verhältnissen und Umständen in Wechselwirkung (vgl. dazu auch Anmerkung zum Freiburger Bausperrenurteil in LM Nr. 26 zu GG Art. 14 Ce unter IV). Deshalb genügt die Ausweisung eines Grundstückes als Bauland für sich allein nicht, um die Eigenschaft als Bauland zu bejahen. Es muß vielmehr hinzukommen, daß auf Grund der tatsächlichen Entwicklung auch mit einer Bebauung in absehbarer Zeit gerechnet werden kann.

Der Umstand, daß sich auf einem als Baugebiet oder, wie hier, als "Kleinsiedlungsfläche geplant" in den Bauleitplänen ausgewiesenen Gelände noch jahrelang nach der Ausweisung in baulicher Hinsicht nichts geändert hat, kann zwar gegen eine Baulandeigenschaft sprechen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, daß der Frage einer Bauungsaussicht nur normale Verhältnisse zugrunde gelegt werden können. Es ist jedoch eine Erfahrungstatsache, daß die Kriegs- und Nachkriegsjahre die natürliche Bauentwicklung abgeschnitten haben, und daß von einem normalen Verlauf frühestens erst wieder in der Zeit nach der Währungsreform gesprochen werden kann, und auch hier nur mit Einschränkungen, weil im Vordergrund zunächst der Wiederaufbau kriegszerstörter Bauten steht. Rechtsirrtümlich wäre es daher auch, von einer nicht erfolgten Bautätigkeit in normalen Zeiten schlechthin auf eine fehlende Bauaussicht zu schließen.

Ferner ist bei den zur Zeit der Enteignung bereits bestehenden Planungen, wie der Senat entschieden hat (vgl. z. B. in BGHZ 28, 160, 162/3 = Friedhofsurteil) zwischen lediglich vorbereitenden unverbindlichen Vorplanungen und verbindlichen Bauplänen zu unterscheiden. Die unverbindlichen Vorplanungen als die sich z. B. nach dem Hessischen Aufbaugesetz Flächenutzungsplan und Baugebietsplan darstellen, schließen das

Hineinwachsen in die Baulandqualität nicht aus, können allerdings die Bebauungserwartung mindern. Bei der verbindlichen Bauplanung ist das Hineinwachsen in die Baulandqualität für diejenigen Grundstücke grundsätzlich ausgeschlossen, die nach der bei der Planung vorgesehenen Verwendung von der Bebauung endgültig ausgeschlossen bleiben sollen. Daß ein solcher endgültiger Ausschluß der Bebaubarkeit nicht nur durch förmlich beschlossene Baupläne, sondern bereits durch Bauverbote erfolgen kann, "die ihren Grund und Anlaß allein in dieser mit der Bebauungsplanung später endgültig ausgesprochenen Unbebaubarkeit haben", hat der Senat stets angenommen (vgl. zuletzt in BGHZ 37, 269, 273/4 - Sportpalasturteil). Derartiges Gelände kann daher in der Regel nicht in die Qualität von Bauland (in weiterem Sinne) hineinwachsen und erst dadurch zu Bauland werden.

Aber vorläufige und endgültige die Bebauung ausschließende Planung muß nicht unbedingt einer zu erwartenden Bebauung entgegenstehen. Erfahrungsgemäß werden vor allem in der Nähe von Städten die Planungen häufig geändert; es erfolgen Umstufungen, Herausnahmen aus Verbandsgrünflächen, Landschaftschutzgebieten und dergleichen. Auch ein gesetzliches Bauverbot reicht nicht unbedingt aus, einem Grundstück die Eigenschaft als Bauland abzusprechen, wenn mit der Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gerechnet werden kann (BVerwG Urteil vom 9. Juni 1959 - I CB 27/28 in NJW 1959, 1649).

Künftige, also zur Zeit der Enteignung noch nicht bestehende, sondern erst erwartete Planungen können die Bebauungserwartung und damit die Preisbildung ebenfalls beeinflussen. Auch/^{da}steht aber die Planung in Wechselwirkung zu den aus Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sich ergebenden Umständen. Es liegt nahe, daß mit einer die Bebauung

einschränkenden oder ausschließenden Planung umso eher zu rechnen ist, je stärker derartige, durch künftige Planung eintretende Beschränkungen von der "Situationsgebundenheit" gefordert werden und daher der sich daraus ergebenden "Pflichtigkeit" entsprechen, solche Beschränkungen als Eigentumsbegrenzung entschädigungslos hinzunehmen (vgl. zur Frage der entschädigungslos hinzunehmenden Planung die Zusammenstellung der Rechtsprechung in BGHZ 30, 338, 341/344; BGH Urteil vom 9. Juni 1960 III ZR 57/59 = LM Nr. 25 zu GG Art. 14 (Ce) = NJW 1960, 1618). Werden solche Baubeschränkungen von der Situationsgebundenheit geradezu zwingend verlangt, so wird der gesunde Grundstücksverkehr in der Regel damit rechnen, daß sie auch durch künftige Planung verwirklicht werden: Die Bebauungserwartung schwindet ganz oder ist sehr gering. Umgekehrt kann bis dahin landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutztes Gelände sich nach Lage und Beschaffenheit geradezu als Baugelände anbieten und aufdrängen. In solchen Fällen können die Umstände eine die Bebauung ermöglichende Planung geradezu fordern. Dort steigt im Verkehr trotz des bisherigen Fehlens von Planungen grundsätzlich die Bebauungserwartung (vgl. z.B. RG Urteil vom 7. Mai 1909 in PreußVerwBl. Bd. 31, 262), es sei denn, daß bekannt ist, die Planungsbehörden wollten dieses Gelände trotzdem nicht der Bebauung zuführen. Bei dem von der Planung noch nicht erfaßten Gelände, das weder nach seiner Situationsgebundenheit überhaupt nicht oder kaum für eine Bebauung in Frage kommt, noch sich als Baugelände geradezu anbietet, wird der Verkehr sich bei Beurteilung der Bebauungserwartung häufig weit mehr nach den erkennbaren oder vermuteten Planungsabsichten als nach den anderen Umständen und Verhältnissen dieses Geländes richten.

Weder das Fehlen einer Bebauungsplanung noch die Tatsache, daß Grundstücke außerhalb der Bebauungszone liegen,

besagen daher, daß ein Gelände in absehbarer Zeit nicht Bauland werden kann (vgl. z.B. BVerwG Urteil vom 9. Juni 1959 - I CB 27/58 in NJW 1959, 1649). Vielmehr wird die Bebauungserwartung bestimmt sowohl von Lage und Beschaffenheit des Geländes und damit von den natürlichen Bedürfnissen und der natürlichen Entwicklung wie auch von der vorhandenen und der künftig zu erwartenden Planung. Von welcher Seite her die Bebauungserwartung stärker beeinflußt wird, kann nur für den Einzelfall entschieden werden. Nach dem oben Ausgeführten wird es häufig einer Überprüfung bedürfen, ob die Planung nicht möglicherweise den natürlichen Bedürfnissen und der natürlichen Entwicklung nachhinkt oder ob sie gar aus anderen im allgemeinen Interesse liegenden Gesichtspunkten die natürliche Entwicklung abschneidet. Ob und wie weit sich Lage und Beschaffenheit, natürliche Bedürfnisse und natürliche Entwicklung stärker als die Planung dahin auswirken, daß der gesunde Grundstücksverkehr - also unter Ausschluß der reinen Spekulationskäufe - einen höheren Preis als den für reines Ackerland zubilligt, muß in erster Linie der Tatrichter entscheiden und auf Grund dieser Entscheidung beurteilen, ob die tatsächlich gezahlten Preise im gesunden Grundstücksverkehr zugebilligt wurden oder ob es sich um reine Spekulationspreise handelt. Allerdings wird, wie der Senat bereits im Urteil vom 9. November 1959 - III ZR 149/58 (LM Nr. 9 zu PreußEnteignungsG) angedeutet hat, bei stadtnahe gelegenen Grundstücken der Verkehrswert dem rein landwirtschaftlichen Nutzungswert als Ackerland, Weide oder Wiese "in der Regel, zumindest vielfach überschreiten". - Nur beiläufig sei bemerkt, daß Wertverbesserungen und Wertverminderungen, die sich aus dem "Enteignungsunternehmen" und den ihnen zugrunde liegenden neuen Planungen ergeben, ohne Einfluß auf Art und Höhe der Enteignungsentschädigung sind (vgl. die Zusammenstellung bei Kröner: Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes 1961 S. 74).

7. An diesen Grundsätzen für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung anhand des im gesunden Grundstücksverkehrs gezahlten Preises ändert sich auch durch die Preisstoppbestimmungen nichts wesentliches, soweit es sich um die Qualitätsbewertung von Grundbesitz handelt.

a) Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß für die Preisbemessung die Preisstoppvorschriften anzuwenden sind, weil die Enteignung noch vor Aufhebung der Preisstoppbestimmungen erfolgt ist (vgl. Kröner: Die Eigentums-garantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes 1961 S. 82 und die dort zitierte Rechtsprechung). Der Umstand, daß die Enteignung nach Inkrafttreten des Grundgesetzes erfolgt ist, steht dem nicht entgegen (BGHZ 13, 378; BGH Urteil vom 10. Februar 1958 III ZR 153/56 in LM Nr. 1 zu GrundstückspreisstoppaufhebungsVO). Die Preisstoppbestimmungen sind entgegen der von der Revision beiläufig vertretenen Ansicht auch dann anzuwenden, wenn der für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung maßgebende Zeitpunkt kurz vor Aufhebung der Preisstoppbestimmungen liegt (BGH Urteil vom 9. Juni 1960 III ZR 80/59).

b) Nach den Preisstoppbestimmungen sind zwar die Preise mit den Preisen zu vergleichen, die in dem Zeitpunkt gezahlt worden sind, auf den der Preisstopp abstellt. Zu vergleichen sind aber nur die Preise für qualitativ gleichwertige Güter. Die nach Einführung einer Preisbindung in der Sache selbst liegenden, den Wert verändernden Umstände (also die außerhalb der Währung und des Preisgefüges liegenden Umstände) sind zu berücksichtigen, beispielsweise, ob sich das Grundstück von Ackerland zu Bauland entwickelt hat (vgl. dazu Kröner aaO S. 82 und die dort angeführte Rechtsprechung).

c) Die Preisbehörden haben, worauf bereits oben zu I zu 5 a hingewiesen wurde, den Qualitätsübergang von Ackerland zu Bauland (in weitestem Sinne) im Interesse der Vermeidung von Preissteigerungen soweit möglich praktisch auf wenige Fälle zu beschränken versucht, in denen als Bauland nur dasjenige Land anerkannt wurde, bei dem die Bebauung mit Gewißheit binnen höchstens sechs Jahren zu erwarten war.

Die Festsetzung eines Stopppreises durch die Preisbehörde hat zwar im Rechtsstreit über die Höhe der Enteignungsentschädigung keine bindende Wirkung; das Gericht hat vielmehr von sich aus den höchstzulässigen Preis zu ermitteln; soweit es dabei eine Stellungnahme der Preisbehörde einholt, kommt dieser nur die Bedeutung eines Gutachtens zu (BGHZ 13, 378, 389 ff; Kröner aaO S. 82). Jedoch ist dieser in eigener Zuständigkeit der Gerichte vorzunehmenden Wertermittlung der Preis zugrunde zu legen, der allgemein gezahlt worden ist, wenn die Preisbehörde bei Fortbestehen der Preisstoppbestimmungen zu den - für den Zeitpunkt der Enteignung berechtigten - Stopppreisen von 1936 allgemeine Zuschläge gemacht und geduldet hat (BGH Urteil vom 13. Oktober 1958 III ZR 97/57 = BB 1959, 470). Es ist sogar der "wirkliche" Preis zugrunde zu legen, der sich etwa dadurch gebildet hat, daß die Preisbehörden neben dem vereinbarten Entgelt für Grund und Boden erkennbar überhöhte Vergütungen für Aufwuchs, Aufbauten, dem Grundstück zugehörige Rechte us.w. geduldet haben (BGHZ 31, 238).

Es könnte sich daher die Frage erheben, ob und wie weit die Gerichte auch solche in dem allgemeinen Grundstücksmarkt eingegangenen Preise zu berücksichtigen haben,

die auf Stopppreisen beruhen, welche die Preisbehörden festgesetzt haben, indem sie zur Verhinderung von Preiserhöhungen den Übergang von Ackerland zu Bauland auf wenige Fälle beschränkt haben. Diese Frage bedarf hier jedoch schon deshalb keiner abschließenden Entscheidung, weil nach dem bisher vorgetragenen Sachverhalt kein Anhalt dafür besteht, daß die etwa in Betracht kommenden Vergleichspreise durch eine derartige Übung der Preisbehörden beeinflußt sind. Nach alledem ist der Preisstopp für die Beurteilung der Qualität der enteigneten Grundstücke (Ackerland oder Bauland) ohne Bedeutung; er ist nur für die Höhe der Preis bestimmend, die für das Gelände nach seiner qualitätsmäßig Einstufung zu zahlen gewesen wäre.

8. Es ist also von den im gesunden Grundstückverkehr - hier unter Beachtung der Stopppreise - gezahlten Preise auszugehen. Die Abgrenzung von reinen Spekulationsgeschäften, die im Gegensatz zu gesundem Grundstücksverkehr stehen, ist danach zu beurteilen, ob die Bebauung nach den Umständen in absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten oder zu erhoffen ist (vgl. I 4); daher ist nicht von starren, nach bestimmten Jahren bemessenen Bebauungserwartungsfristen auszugehen (vgl. I 5). Als für die Bebauungserwartung maßgebliche Umstände kommen die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks und alle anderen den realen Wert eines Grundstücks bestimmenden Umstände in Betracht (I 6 a), darunter insbesondere auch die Planungsmaßnahmen; jedoch hängt die Bebauungserwartung nicht ausschließlich von der Planung ab (I 6 b).

Weitgehend wird bei der Bemessung der Entschädigung von den für die in Betracht kommende Gegend tatsächlich gezahlten Grundstückspreisen auszugehen sein. Nur wenn Zweifel aufkommen oder vorgetragen werden, ob diese Preise

etwa Spekulationspreise sind, ob sie nicht mehr dem gesunden Grundstücksverkehr entsprechen, ist über diese Zweifel anhand der erörterten, die gesunde Preisgestaltung beeinflussenden Umstände zu entscheiden.

Lassen sich in der näheren Nachbarschaft vergleichbare Grundstücke nicht ermitteln, weil hier Verkäufe nicht getätigt worden sind oder andere Umstände einem Vergleich entgegenstehen, so wird der Kreis der heranzuziehenden Grundstücke auf andere Gebietsteile zu erweitern sein, bei denen vergleichbare Verhältnisse vorliegen. Ob bei entfernter liegenden Vergleichsgrundstücken vergleichbare Verhältnisse vorliegen, wird ebenfalls anhand der erörterten, die gesunde Preisgestaltung beeinflussenden Umstände zu entscheiden sein.

Soweit diese zu berücksichtigenden Vergleichspreise in die Zeit des Preisstopps fallen, wird zu beachten sein, daß nicht der durch die Preisbehörden formell festgesetzte Stopppreis, sondern der "wirkliche" Preis zugrunde zu legen ist, der sich etwa dadurch gebildet hat, daß die Preisbehörden neben dem vereinbarten Entgelt für Grund und Boden erkennbar überhöhte Vergütungen für Aufwuchs, Aufbauten und ähnliches geduldet haben. Erforderlichenfalls wird daher bei der Preisbehörde eine Auskunft darüber einzuholen sein, welche "wirklichen" Preise den von ihnen genehmigten Preisen zugrunde gelegen oder ^{ob} /zumindest schon höhere Preisangebote vorgelegen haben, bei denen eine Genehmigung versagt werden mußte. Auch dies letztere kann insofern von Bedeutung sein, als sich daraus ergeben kann, daß der allgemeine Grundstücksverkehr schon gewillt war, Preise in Erwartung einer demnächstigen Bebauung zu zahlen, die preisrechtlich bedingte Einschätzung dieser Grundstücke durch die Preisbehörde als landwirtschaftlich genutzte Fläche dem aber hindernd entgegenstand.

Erst wenn Vergleichspreise überhaupt nicht zu ermitteln sind, wird eine ins Einzelne gehende Erörterung der Faktoren notwendig werden, die an einer etwaigen Veränderung der Qualitätsverhältnisse (Übergang von Ackerland zu Bauland im weiteren Sinne) nach den oben angestellten Erwägungen mitgewirkt haben können (BGHZ 31, 238, 241).

II.

Bei Anwendung dieser für die Bemessung der Enteignungsentschädigung und insbesondere für die Entscheidung über die Qualität des enteigneten Grundbesitzes (Ackerland oder Bauland im weiteren Sinne) maßgeblichen Grundsätze ist zu berücksichtigen, daß die hiernach zu treffenden Entscheidungen weitgehend auf tatsächlichem Gebiet liegen und dem Tatrichter vorbehalten sind. Aufgabe des Tatrichters ist es, unter Beachtung aller aufgezeigten Umstände festzustellen, ob und wie weit bei einem noch landwirtschaftlich genutzten Grundstück eine Bebauungsaussicht besteht und ob diese sich schon zu einem über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert ausgewirkt hat. Dies wird häufig mit Schwierigkeiten verbunden sein; der Tatrichter ist hierbei weithin unter Mithilfe dazu berufener Stellen auf Schätzungen angewiesen.

Diesen Schwierigkeiten trägt die Vorschrift des § 287 Rechnung. Sie stellt den Tatrichter besonders frei und gewährt ihm einen großen Spielraum. Hat er sich bei der Schätzung der Mithilfe eines Sachverständigen bedient, dann braucht er nicht zu den einzelnen Punkten des Gutachtens ausdrücklich Stellung zu nehmen und ist auch nicht genötigt im Rahmen des § 287 ZPO jeden einzelnen Angriff der Partei ausdrücklich zu bescheiden. Es genügt, wenn er dem Gutacht

bei Hervorhebung der wesentlichen Angaben beiträgt und damit zum Ausdruck bringt, auf welchen tatsächlichen Grundlagen seine Schätzung beruht. Hat der Tatrichter in dieser Weise die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgründen dargestellt, dann sind der Nachprüfung in der Revisionsinstanz enge Grenzen gezogen, und das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Festsetzung der Entschädigung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche Tatsachen außer Acht gelassen oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62).

Die Erwägungen des Berufungsgerichts in Verbindung mit den Ausführungen des Gutachters zeigen jedoch auch im Rahmen dieser dem Revisionsgericht allein zukommenden beschränkten Prüfung, daß der Berufungsrichter die Begriffe der Enteignungsentschädigung in gewisser Richtung eindeutig verkannt hat und lassen auch in anderen Beziehungen Zweifel aufkommen, ob das Berufungsgericht bei Ermittlung des Wertes bei seiner Schätzung im Rahmen des § 287 ZPO überall von zutreffenden Erwägungen ausgegangen ist und alle danach in Betracht kommenden Umstände gewürdigt hat.

1. Den Ausführungen des Berufungsgerichts muß entnommen werden, daß es davon ausgeht, bereits dann könne einem Grundstück kein über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehender Verkehrswert zugebilligt werden, wenn mit seiner Bebauung nicht binnen sechs Jahren mit Sicherheit zu rechnen ist. Damit hat aber das Berufungsgericht den preisrechtlichen Baulandbegriff, der im engen Zusammenhang mit steuerrechtlichen Bewertungsgrundsätzen steht, auf die enteignungsrechtliche Entschädigung übernommen. Dies gewährleistet jedoch nicht, daß dem Enteig-

neten auch tatsächlich durch die Entschädigung das volle Äquivalent, bemessen nach dem Zeitpunkt der Zahlung, für das Genommene gegeben wird.

Insoweit liegt eine eindeutige Verkenennung des Begriffes der angemessenen Entschädigung vor.

2. Eine in absehbarer Zeit nicht zu erwartende Bebauung glaubt das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen darauf zurückführen zu können, daß sich seit der Ausweisung des hier in Rede stehenden Geländes im Wirtschaftsplan von 1938 als "Kleinsiedlungsfläche geplant" in baulicher Hinsicht auf diesem Gelände nichts geändert hat. Es läßt sich hierbei nicht ersehen, ob das Berufungsgericht insoweit dem Erfahrungssatz Rechnung getragen hat, daß die Kriegs- und Nachkriegsjahre die natürliche Bauentwicklung abgeschnitten haben und von einem wieder normalen Verlauf erst in der Zeit nach der Währungsreform die Rede sein kann. Unwidersprochen haben die Kläger hierzu auch vorgebracht, daß die natürliche Entwicklung nach dem Kriege noch weiterhin durch den zunächst zu befürchtenden Raumbedarf der Besatzungsmacht und später durch die Kasernen-Nachbarschaft beeinträchtigt worden sei.

3. Abgesehen hiervon wurde aber in dem hier in Rede stehenden Gelände im Jahre 1948 ein Grundstück zu Bauzwecken gekauft; der Bau scheiterte allerdings an der nicht erteilten Baugenehmigung. Auch wurden in den Nachkriegsjahren dort zwei Gebäude errichtet. Diese Bauten wurden zwar ohne Baugenehmigung ausgeführt; aber daß sie überhaupt ausgeführt wurden und man sie nachträglich duldete, könnte dafür sprechen, daß auch auf diesem Gelände nicht nur ein natürliches Baubedürfnis bestand, sondern durch die Duldung der ohne Genehmigung ausgeführten Bauten auch mehr oder weniger

anerkannt wurde. Es läßt sich zumindest nicht erkennen, ob das Berufungsgericht auch diesen wesentlichen Gesichtspunkten Rechnung getragen hat.

4. Wenig überzeugend ist weiter, wenn die nach 1945 erfolgte Bautätigkeit "An d. Fe. Bu." und in der nördlichen und südlichen Umgebung damit abgetan wird, die Bautätigkeit im Gebiet um die "Fe. Bu." sei erfolgt, weil es sich hier in Anlehnung an die Altbebauung um eine geordnete Entwicklung gehandelt habe, und die sonstige in der Umgebung erfolgte Bautätigkeit müsse außer Betracht bleiben, weil es sich insoweit nicht um vergleichbares Gelände handele. Zumindest zeigen diese Vorgänge, wie die Entwicklung tatsächlich lief, und es hätte einer Erörterung bedurft, ob die Bauentwicklung in der unmittelbaren Umgebung nicht auch eine Einwirkung auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstückes gehabt hat.

5. Bedenklich erscheint es ferner, wenn das Berufungsgericht ausführt: Das enteignete Grundstück sei im Flächennutzungsplan und im Baugebietsplan nicht als Bauland ausgewiesen. Es sei nur die Rede davon, daß das betreffende Gebiet als "Kleinsiedlungsfläche geplant" ausgewiesen sei. Trotz dieser Planung, die schon seit dem Wirtschaftsplan von 1938 bestehe, seien aber Straßenflucht- und Baufluchtlinien nicht festgesetzt worden. Ferner habe die Bauaufsichtsbehörde am 2. Juni 1959 erklärt, daß Einzelgenehmigungen dort nicht erteilt worden wären, da es sich hier nicht wie in den Gebieten "An d. Fe. Bu." und entlang dem "Ha. Weg" um eine geordnete Entwicklung gehandelt habe. Diese Auskunft der Bauaufsichtsbehörde und die Versagung der Baugenehmigung bei einem im Jahre 1948 zu Bauzwecken gekauften Grundstückes bewiesen, daß zur Zeit der

Enteignung mit einer Bebauung in der nahen Zukunft überhaupt nicht zu rechnen gewesen sei. Daher müsse das enteignete Grundstück als "Bauerwartungsland" bewertet werden, das aber bedeute, daß es grundsätzlich nach seiner Nutzungsart zur Zeit der Enteignung, also als landwirtschaftlich genutztes Grundstück zu bewerten sei.

Ferner wird auf S. 8 des Gutachtens Wa [REDACTED] vom 24. November 1959, dem das Berufungsgericht hinsichtlich der Qualitätsbemessung in vollem Umfang beigetreten ist, ausgeführt, es sei naturgemäß schwer vorauszusagen, ob nicht die allgemeine Entwicklung die Beklagte bald gezwungen hätte, auch hier die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die Bebauung zwischen dem H [REDACTED]-P [REDACTED] und dem "Fe [REDACTED] Bu [REDACTED]"-Gelände aufgenommen werden konnte, wie es tatsächlich die natürliche Entwicklung in diesem Gebiet bedeutet hätte und wie es in der Planung "Kleinsiedlungsgelände geplant" ja auch offen zum Ausdruck gekommen sei; Der Gutachter könne aber keine Prognose darüber aufstellen, wann sich die Stadt zu solchen Maßnahmen entschlossen hätte.

Diese Erwägungen legen den Schluß nahe, daß das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen das Fehlen einer Bauungsaussicht im Ergebnis auf eine fehlende Planung der beklagten Stadt zurückführt. Dies aber wäre, wie oben dargelegt, schon im Grundsätzlichen unrichtig. Zwar spielt die Planung eine sehr wesentliche, aber nicht die entscheidende Rolle. Von ausschlaggebender Bedeutung sind Lage und Beschaffenheit des enteigneten Grundstücks sowie seine gesamten Umweltverhältnisse. Daß das Berufungsgericht diesem Gesichtspunkt genügend Rechnung getragen hat, kann man seinen Ausführungen zumindest nicht mit Sicherheit entnehmen.

6. Zwar hat das Berufungsgericht in Anlehnung an das Sachverständigengutachten für seine Bewertung auch darauf abgestellt, ob für Grundstücke der gleichen oder ähnlichen Art über den landwirtschaftlichen Schätzwert hinausgehende Kaufpreise allgemein gezahlt worden sind. Offensichtlich haben aber alle zu Vergleichszwecken herangezogenen Grundstücke dem Preisstopp unterlegen, und es ist nicht ersichtlich, ob das Berufungsgericht dem Gesichtspunkt Rechnung getragen hat, daß die Qualitätsbewertung der Preisbehörde nicht ohne weiteres in das Enteignungsrecht übernommen werden kann.

7. Bedenklich erscheint es schließlich, wenn die in den unmittelbar angrenzenden Gebieten erfolgten und zum Teil recht erheblichen Steigerungen des Verkehrswertes von Grundstücken damit abgetan werden, hier handele es sich um ganz anders geartetes Gelände, das zu Vergleichszwecken nicht herangezogen werden könne. Mögen insoweit auch keine unmittelbaren Vergleichsmöglichkeiten gegeben sein, so bedarf es doch zumindest einer Erörterung, ob aus diesen Wertsteigerungen sich nicht möglicherweise mittelbare Schlußfolgerungen auch für das hier enteignete Grundstück ergeben.

Das angeführte Urteil kann daher mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht aufrecht erhalten werden.

III.

Das Urteil kann auch nicht mit anderer Begründung aufrecht erhalten werden.

1. Für die abschließende Beurteilung im Rahmen der bisher erörterten Bestimmungen fehlt es nach dem Vorstehenden an den erforderlichen Tatsachenfeststellungen.

2. Das Berufungsurteil kann auch nicht im Blick auf § 4 Abs. 2 Satz 2 HessAufbauG im Ergebnis bestätigt werden.

Nach dieser Bestimmung darf ein unbebautes Grundstück nur dann als Bauland bewertet werden, wenn es steuerlich als Bauland veranlagt ist. Diese Bestimmung ist hier einschlägig, da das enteignete Grundstück steuerlich unstreitig nicht als Bauland, sondern als Ackerland bewertet ist. Das Berufungsgericht hat jedoch im Ergebnis zutreffend diese Bestimmung des Hessischen Aufbaugesetzes für grundgesetzwidrig angesehen und deshalb nicht angewandt.

Zwar beruht die Annahme des Berufungsgerichts auf einem Irrtum, der Bundesgerichtshof habe in BGHZ 13, 378 (BGHZ 14, 378 ist ein offenkundiger Schreibfehler, gemeint ist wohl BGHZ 13, 378) bereits ausgesprochen, § 41 Abs. 2 HessAufbauG sei auch insoweit verfassungswidrig, als er die steuerliche Veranlagung für maßgeblich erkläre. Der Bundesgerichtshof (BGHZ 13, 378; 19, 139; BGH Urteil vom 10. Februar 1958 III ZR 225/56 in LM Nr. 8 zu HessAufbauG; Urteil vom 24. Februar 1958 III ZR 183/56 in NJW 1958, 749) hat sich bisher nur mit § 41 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 HessAufbauG auseinandergesetzt und die Bestimmung, daß für die Bewertung der gemeine Wert am 1. Januar 1935 maßgebend sei, als grundgesetzwidrig nicht angewandt, weil "das Zurückgreifen für die Bewertung auf einen zwei Jahrzehnte zurückliegenden Zeitpunkt mit völlig anderen wirtschaftlichen Verhältnissen den oben wiedergegebenen Grundsätzen des Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG über die Höhe der Enteignungsentschädigung widerspricht" (ebenso BVerwG Urteil vom 27. Februar 1957 - I C 192/55 in DVerwBl 1957, 541/2). Soweit die hier interessierende Regelung des § 41 Abs. 2 S. 2 HessAufbauG etwa in Verbindung mit Satz 1 auf die "steuerliche Veranlagung" am 1. Januar 1935 abstellt, wäre allerdings aus den gleichen Erwägungen, aus denen Satz 1 als

verfassungswidrig anzusehen ist, auch Satz 2 mit dem Grundgesetz nicht vereinbar. Die Frage, ob diese Bestimmung des Hessischen Aufbaugesetzes auch bei der steuerlichen Bewertung auf diesen weit zurückliegenden Zeitpunkt abheben will, kann jedoch offen bleiben.

Auch wenn § 41 Abs. 2 ^{Satz 2} HessAufbauG auf die steuerliche Veranlagung in dem für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung maßgeblichen Zeitpunkt (vgl. oben I 2) abstellt, so würde diese Bestimmung mit den Grundsätzen des Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG über die Höhe der Enteignungsentschädigung nicht zu vereinbaren sein.

Die steuerliche Veranlagung entspricht durchaus nicht immer dem gemeinen oder dem Verkehrswert des Grundstücks. Die steuerliche Regelung im Rahmen des Bewertungsgesetzes behandelt nämlich die Frage des qualitätsmäßigen Überganges von Ackerland zu Bauland ausgesprochen unter steuerlichen Erwägungen. Das Bewertungsgesetz bewertet land- und forstwirtschaftliches Vermögen in §§ 28/49 nach völlig anderen Maßstäben als Grundvermögen in §§ 50/53. Zum Grundvermögen gehört nach § 51 Abs. 1 nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört; nach Abs. 2 sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundflächen dem Grundvermögen nur zuzurechnen, "wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, daß sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind". Nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung genügt also allein das qualitätsmäßige Hineinwachsen von Ackerland in Bauland nicht, um dieses Gelände wie Grundvermögen im

Sinne des Bewertungsgesetzes und damit anders als unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gemäß § 53 mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Vielmehr muß außerdem noch anzunehmen sein, daß dieses qualitätsmäßig zu Bauland gewordene Grundstück "in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird". Es muß also zu erwarten sein, daß es aus der Wirtschaftseinheit des landwirtschaftlichen Betriebes in absehbarer Zeit herausfällt. Wenn in diesem Zusammenhang die Steuerrechtsprechung (RFH 45, 214) - noch dazu im Interesse einer schematisierenden Regelung (vgl. oben I 5 b) - verlangt, daß dieser Erfolg innerhalb einer Frist von etwa sechs Jahren voraussichtlich oder sicher eintritt, so besagt das nichts darüber, daß nur bei einer solchen Bebauungserwartung innerhalb dieser Frist von einem Hineinwachsen in die Baulandqualität gesprochen werden kann. Wird aber land- und forstwirtschaftlich genutztes Gelände trotz etwaigen Hineinwachsens in die Baulandqualität nicht immer, sondern nur unter der Voraussetzung, daß es innerhalb absehbarer Zeit aus der landwirtschaftlichen Wirtschaftseinheit herausgelöst wird, als Bauland bewertet, so entspricht die Bewertung des zum landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Vermögen weiterhin gehörenden, inzwischen aber in die Baulandqualität hineingewachsenen Geländes nach dem Ertragswert für Ackerland (§ 3^o Bewertungsgesetz) in keiner Weise dem wirklichen Wert dieses Geländes. Die Beschränkung der Enteignungsentschädigung auf einen solchen Steuerwert würde daher bedeuten, daß der Enteignete nicht das volle Äquivalent für das Genommene, nicht den gerechten Ausgleich für den Eingriff in die Eigentumsgarantie, nicht den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den enteigneten Gegenstand zu erzielenden Preis, sondern weniger erhalten würde. Eine solche Regelung ist mit Art. 14 GG unvereinbar.

Hinzu kommt, daß die steuerliche Veranlagung selbst bei nicht land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz durchaus nicht immer dem gemeinen Wert oder dem Verkehrswert der Grundstücke entspricht, worauf das Berufungsgericht in seinem von ihm hier angezogenen Urteil vom 24. November 1955 - 1 U 12/55 = 2/4 O 137/53 LG Frankfurt in Sachen C. ./. St. F. bereits hingewiesen hat. Zwar stellt die steuerliche Bewertung von unbebautem Grundvermögen nach § 53 Bewertungsgesetz auf den gemeinen Wert ab. Die steuerliche Bewertung erfolgt jedoch jeweils für einen Bewertungszeitraum, den sogenannten Hauptfestsetzungszeitraum; dieser beträgt grundsätzlich sechs Jahre; er kann verlängert oder abgekürzt werden (§ 21 Bewertungsgesetz). Die steuerliche Bewertung berücksichtigt daher insbesondere nicht die Wertveränderungen seit der letzten Wertfeststellung, die infolge Qualitätsänderungen des Grundstücks von Ackerland zu Bauland eingetreten sind; in der Regel werden nur solche Veränderungen berücksichtigt, von denen das Finanzamt mehr oder weniger zufällig Kenntnis erhalten hat, so z.B. wenn bisheriges Ackerland zu Baulandpreisen verkauft worden ist oder bebaut wurde.

Demgegenüber kann nicht geltend gemacht werden, der Enteignete habe die dem gemeinen oder dem Verkehrswert entsprechende steuerliche Bewertung herbeiführen müssen und könne sich, wenn er das nicht getan habe, nicht auf die falsche steuerliche Bewertung berufen. Ganz abgesehen davon, daß der Eigentümer, der seinen Grundbesitz nicht zu verkaufen beabsichtigt, sich in zahlreichen Fällen der Wertsteigerung seines Grundbesitzes nicht bewußt wird und erst bei der Enteignung Anlaß findet, sich Gedanken über den Wert seines Grundbesitzes zu machen, könnten selbst falsche Angaben früherer Steuererklärungen den Eigentümer nicht hindern,

die wirkliche Höhe des gemeinen oder Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks im Enteignungsverfahren unbeeinflusst durch solche Erklärungen nachzuweisen (BGH Urteil vom 4. Juni 1954 V ZR 10/54, insoweit in BGHZ 13, 378 ff nicht abgedruckt).

Nach alledem widerspricht die in § 41 Abs. 2 Satz 2 HessAufbauG angeordnete Bindung an die steuerliche Veranlagung den in Art. 14 Grundgesetz aufgestellten Grundsätzen über die Höhe der Enteignungsentschädigung. Die Zivilgerichte können die Unvereinbarkeit dieser Bestimmung mit dem Grundgesetz ohne Vorlage an das Bundesverfassungsgericht in eigener Zuständigkeit aussprechen, weil das Hessische Aufbaugesetz gegenüber dem Grundgesetz "vorkonstitutionell" ist.

Deshalb ist § 41 Abs. 2 Satz 2 HessAufbauG nicht anzuwenden. Unter Berufung auf die dort getroffene Regelung kann mithin das angefochtene Urteil ebenfalls nicht aufrecht erhalten werden.

IV.

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Bundesrichter Dr. Beyer
ist beurlaubt und orts-
abwesend; er ist an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Gähtgens

Dr. Reinhardt

Dr. Pagendarm