

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GG Art. 14 Ea; BauGB §§ 194, 195

- a) Zur Ermittlung des Bodenwerts bei einem bebauten Grundstück im Außenbereich, insbesondere zur Aufteilung in Bauland unterschiedlicher Wertzonen.
- b) Der Wohn- und Freizeitwert eines kombinierten Nutz- und Ziergartens kann einen wertbildenden Faktor für das Grundstück darstellen, der bei der Enteignungsentschädigung angemessen zu berücksichtigen ist.
- c) Der vom Gericht mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragte öffentlich bestellte Sachverständige darf in die Kaufpreissammlung Einsicht nehmen.

BGH, Urt. v. 27. September 1990 - III ZR 97/89 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 97/89

URTEIL

Verkündet am:
27. September 1990
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Mai 1990 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. Februar 1989 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin war Eigentümerin eines 3.073 qm großen, im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet belegenen Grundstücks in R., Gemarkung H., das mit einem im Jahre 1913 errichteten Wohnhaus mit Anbauten bebaut war und im übrigen als Gartenland genutzt wurde. Dieses Grundstück grenzte an die Bundesautobahn Köln/Oberhausen und wurde von der Beklagten für deren Ausbau (A 3) benötigt. Dieser Straßenbaumaßnahme lag der Planfeststellungsbeschluß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. Dezember 1979 zugrunde. Am 3. Dezember 1981 verkaufte die Klägerin der Beklagten das Grundstück. Besitz und Nutzung gingen zum 1. Dezember 1981 auf die Beklagte über; die Gebäude sind inzwischen abgebrochen und der Aufwuchs beseitigt worden. Über die Höhe des Kaufpreises konnten die Parteien sich nicht einigen; daher wurde im Kaufvertrag lediglich eine von der Beklagten an die Klägerin zu leistende Abschlagszahlung von 184.000 DM festgelegt, die am 17. Dezember 1981 bezahlt wurde. Auf Antrag des Landschaftsverbandes Rheinland vom 26. April 1982 führte der Regierungspräsident Düsseldorf das Entschädigungsverfahren nach § 19 FStrG i.V.m. §§ 16, 24 des Preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (PrEnteigG) durch und setzte mit Beschluß vom 15. März 1983 die Entschädigung auf 204.077 DM nebst 5 v.H. Zinsen seit Besitzübergang, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung, sowie zuzüglich 5.765,83 DM Rechtsanwaltsgebühren nebst weiter nachgewiesenen gesetzlich geregelten Nebenkosten fest. Mit der rechtzeitig erhobenen Klage

hat die Klägerin eine weitergehende Entschädigung von mindestens noch 141.000 DM sowie einen Mehrbetrag an Anwaltskosten von mindestens 1.906,88 DM, jeweils nebst Zinsen, beansprucht. Das Landgericht hat ihr Mehrbeträge von 137.948 DM an Sachentschädigung und von 4.347,67 DM an Anwaltskosten, jeweils nebst Zinsen, zugesprochen. Auf die Berufung der Beklagten und deren im Berufungsrechtszug erhobene Widerklage hat das Oberlandesgericht unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils und des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses die Sachentschädigung auf den geleisteten Betrag von 184.000 DM und die Anwaltsgebühren auf 7.028,60 DM nebst 4 v.H. Zinsen aus 1.262,77 DM seit dem 25. März 1983 festgesetzt. Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie ihre Ansprüche und ihren Antrag auf Abweisung der Widerklage weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hat die Entschädigung wie folgt berechnet:

Bodenwert/Baulandanteil =	72.000,-- DM
Bodenwert/Gartenlandanteil =	11.530,-- DM

Bodenwert insgesamt =	83.530,-- DM

Gebäudewert (mit Außen-	
und Nebenanlagen) =	62.500,-- DM
Aufwuchswert =	5.760,-- DM

Verkehrswert =	151.790,-- DM

Es ist dabei dem im Berufungsrechtszug eingeholten Gutachten des Sachverständigen T. gefolgt, der zu teilweise erheblich niedrigeren Werten gelangt ist als die im Entschädigungsfeststellungsverfahren tätig gewordenen Sachverständigen Sch. und F. sowie als der vom Landgericht beauftragte Sachverständige Dr. K.. Die gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Wertermittlung geführten Angriffe der Revision haben Erfolg.

2. Gegenstand der Wertermittlung ist das Enteignungsobjekt, hier das Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude, und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert beeinflussen kann. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB = § 142 Abs. 2 BBauG 1976). Dementsprechend kommt es darauf an, alle im maßgeblichen Zeitpunkt den Wert des Enteignungsobjekts beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände in den Bewertungsvorgang einzubeziehen und zu berücksichtigen, andererseits aber alle diejenigen Umstände unberücksichtigt zu lassen, welche sich nicht auf

rechtlich gesicherte Positionen beziehen und deshalb enteignungsrechtlich irrelevant sind, ebenso wie diejenigen, welche nicht den allgemeinen Wert des Objekts, sondern nur dessen Preis im einzelnen Fall beeinflussen, ohne daß der gesunde Markt das nachvollzieht. Dieser Wert wird sich regelmäßig nicht exakt errechnen lassen. Enteignungsbehörde und Tatrichter sind deshalb auf Schätzungen angewiesen. Die Anwendung des § 287 ZPO ist zulässig und geboten. Das bedeutet, daß über die Höhe der Entschädigung zwar nach freiem Ermessen zu entscheiden ist. Doch muß die getroffene Entscheidung nachvollziehbar sowie in sich schlüssig sein und erkennen lassen, daß eine sachentsprechende, umfassende, an den allgemeingültigen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete und vom richtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums sowie der seinen Wert ausmachenden Faktoren getragene Wertermittlung stattgefunden hat (Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. 1984 Rn. 370, 371 m.w.Nachw. aus der Senatsrechtsprechung). Der an diesem Maßstab ausgerichteten revisionsrechtlichen Nachprüfung hält das Berufungsurteil nicht stand.

3. a) Bei der Ermittlung des Bodenwertes hat das Berufungsgericht als Stichtag für die "Qualität" des Grundstücks, d.h. für die Feststellung aller den Wert beeinflussenden enteignungsrechtlichen Merkmale in dem vorbezeichneten Sinne, zutreffend den Zeitpunkt des Planfeststellungsbeschlusses (17. Dezember 1979) als denjenigen Zeitpunkt angesetzt, von dem ab das Zugriffsobjekt von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (BerlKomm/Krohn, BauGB, 1988, § 93 Rn. 9).

b) Bei dem Grundstück handelte es sich um "faktisches Bauland", d.h. um ein Grundstück im Außenbereich, das bebaut war und damit baulich genutzt wurde (§ 35 BBauG 1976). Das aufstehende Wohnhaus gehörte jedoch nicht zu den privilegierten Gebäuden i.S. des § 35 Abs. 1 BBauG 1976, sondern zu den "sonstigen", bei denen in besonderem Maße der Grundsatz galt, daß die bauliche Nutzung eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks die Ausnahme bildete. Daher konnte von einer Baulandqualität als verfassungsmäßig geschützter Rechtsposition bei dem Grundstück der Klägerin nur bedingt gesprochen werden (vgl. zum "faktischen Bauland": Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 2. Aufl. 1984, S. 156-158). Allerdings genoß das Gebäude Bestandsschutz, möglicherweise einschließlich einer etwaigen Modernisierung. Hingegen waren Neubauten nicht zulässig; dies gilt insbesondere deswegen, weil der Sachverständige T. unwidersprochen festgestellt hat, daß Pläne des seinerzeitigen Grundstückseigentümers (des Rechtsvorgängers der Klägerin) aus den Jahren 1964 und 1966, die Wohnbebauung auf dem Grundstück zu erweitern, gescheitert sind, weil die höhere Verwaltungsbehörde die Zustimmung nach § 36 BBauG verweigert hatte, ohne daß diese Ablehnung durch die späteren Planungen zur Verbreiterung der Autobahn beeinflußt worden war. Dementsprechend ist nicht erkennbar, daß eine intensivere, über das Ausmaß der tatsächlich vorhanden gewesenen Bebauung hinausgehende bauliche Nutzung des Grundstücks möglich gewesen wäre.

c) Der Sachverständige T. hat das Gesamtgrundstück in eine Fläche von 1.920 qm Bauland und eine solche von

1.153 qm Gartenland aufgeteilt. Dabei hat er aus dem Verhältnis zwischen der tatsächlichen Geschoßfläche des ursprünglichen Wohnhauses der Klägerin und der in der Umgebung üblichen Geschoßflächenzahl eine "Normfläche", d.h. eine fiktive durchschnittliche Grundstücksgröße für ein Wohnhaus dieses Ausmaßes, von 480 qm ermittelt. Er hat sodann die Restfläche des Baulandanteils in drei weitere fiktive Flächen, jeweils von der Größe der "Normfläche", aufgeteilt und für die erste dieser Zusatzflächen die Hälfte, für die zweite 1/4 und für die dritte 1/8 des Quadratmeterpreises der "Normfläche" angesetzt. Das Berufungsgericht hat - ausgehend von dem Erfahrungssatz, daß mit steigender Grundstücksgröße bei gleicher Bebauung (Ausnutzung) der Quadratmeterpreis sinke - diese Methode als taugliches Mittel angesehen, um die progressive Abnahme des Bodenpreises rechnerisch zu erfassen.

Darin vermag der Senat dem Berufungsgericht nicht zu folgen.

Allerdings mag die Aufteilung in Vorder- und Hinterland vom Ansatzpunkt her nicht zu beanstanden sein, ebenso wenig die Einteilung der Gesamtgrundstücksfläche in verschiedene Wertzonen (vgl. dazu Büchs, Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau, 2. Aufl. 1980, S. 485 m.w.Nachw.). Jedoch ist die Ermittlung desjenigen Grundstücksteils, der die höchste Baulandqualität hat, d.h. der "Normfläche" (in der Terminologie des Sachverständigen), nicht akzeptabel. Der Sachverständige hat eine rein abstrakte Rechenoperation vorgenommen, indem er die tatsächliche Geschoßfläche durch die Geschoßflächenzahl dividiert hat. Da die Geschoßflächenzahl

angibt, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche höchstens zulässig sind (§ 20 Abs. 1 BauNVO), führt diese Methode zwangsläufig zu dem Ergebnis, daß die "Normfläche" jeweils identisch mit der für ein Gebäude dieses Ausmaßes zulässigen Mindest-Grundstücksfläche ist. Für den Senat ist nicht nachvollziehbar, daß dies den realen Bodenpreisgegebenheiten entsprechen soll. Vielmehr ist davon auszugehen, daß im normalen Grundstücksverkehr auch für Grundstücke, die diese Mindestgröße deutlich übersteigen, der volle Quadratmeter-Höchstpreis erzielt werden kann. Dementsprechend werden im Schrifttum "Vorderland"-Zonen in einer Grundstückstiefe von etwa 40 m in Betracht gezogen (Büchs aaO S. 485; Just/Brückner, Ermittlung des Bodenwerts, 3. Aufl. 1977, S. 142; vgl. auch Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, 3. Aufl. 1980, S. 304). Dies würde im vorliegenden Fall bedeuten, daß schon bei einer geschätzten Normbreite von 25 m und einer Tiefe von 40 m sich ein Vorderlandanteil von 1.000 qm ergäbe, der mithin die vom Sachverständigen angesetzte "Normfläche" um das Doppelte überschreiten würde.

d) Auch die Ermittlung der Quadratmeterpreise hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

aa) Die vom Sachverständigen ausgewerteten acht vergleichbaren Verkaufsfälle beruhten auf einer Auskunft des Gutachterausschusses in R.. Dabei entsprach es der gesetzlichen Regelung des § 195 Abs. 3 BauGB, daß diese Auskunft nur unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange, d.h. nur in anonymisierter und in einer solchen Form gegeben wurde, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht

erkennen ließ (BerlKomm/Stich, § 195 Rn. 6; ferner Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 2. Aufl. 1987 § 195 Rn. 3). Dies könnte allerdings - worauf die Revision zu Recht hinweist - bedeuten, daß die fehlende genauere Kennzeichnung der Vergleichsobjekte es den Prozeßparteien insgesamt unmöglich macht, sie auf ihre Vergleichbarkeit nachzuprüfen. Ob dies die Folge haben muß, daß solchermaßen beschränkte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung als Beweismittel im Prozeß untauglich werden, weil durch die Beschränkung der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör verletzt wird, braucht im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden.

bb) Das Berufungsgericht und der Sachverständige haben nämlich, indem sie sich mit der Auskunft begnügten, die ihnen zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen nicht voll ausgeschöpft. Das Baugesetzbuch sieht in § 195 Abs. 2 Satz 2 vor, daß auch hinsichtlich der Kaufpreissammlung Bestimmungen unberührt bleiben, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind. Mit dem neuen § 195 Abs. 2 Satz 2 BBauG sollte die Geltung der prozeßrechtlichen Vorschriften (hier: § 273 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) auch für die Kaufpreissammlung sichergestellt und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Kaufpreissammlung im Einzelfall auch den vom Gericht mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zugänglich gemacht werden kann. Der Bundesrat hatte hiergegen aus Gründen des Datenschutzes Bedenken erhoben. Der zuständige Bundestagsausschuß hat diese Bedenken jedoch mit der Begründung zurückgewiesen, die

Öffnung der Kaufpreissammlung gegenüber den Gerichten entspreche dem geltenden Recht (vgl. hierzu aus den Gesetzesmaterialien: BT-Drucks. 10/4630, S. 151; 10/5027 S. 20 zu Nr. 76; 10/6166, S. 123, sowie aus der Rechtsprechung: BVerwG, Urteil vom 6. Oktober 1989 - 4 C 11.86 = Grundstücksmarkt und Grundstückswert - GuG - 1990, 36, 37). Auf diese Weise hat der vom Gericht mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragte Sachverständige ein Einsichtsrecht, das auf seine Funktion als Gehilfe des Gerichts zugeschnitten ist und ihn von einem den Beschränkungen des § 195 Abs. 3 BBauG unterliegenden Privatgutachter unterscheidet (vgl. auch dazu BVerwG aaO). Dies bedeutet, daß der Sachverständige im vorliegenden Fall nicht gehindert gewesen wäre, sich durch eigene Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung ein umfassendes Bild von den Marktverhältnissen zu verschaffen.

cc) Der Sachverständige hat sich hier allerdings nicht auf eine anonymisierte Auswertung der Angaben des Gutachterausschusses beschränkt, sondern ist einen wesentlichen Schritt weiter gegangen, indem er die topographische Lage der Vergleichsobjekte bezeichnet und von jedem Objekt Lichtbilder gefertigt und zu den Akten gereicht hat. Aus diesen Angaben ergibt sich jedoch, daß zumindest bei einem großen Teil der Vergleichsobjekte die Vergleichbarkeit mit dem Grundstück der Klägerin nicht gewährleistet ist (insbesondere bei den in der Übersichtskarte mit Nr. 1, 3, 4, 5, 8 und 9 bezeichneten Objekten). Denn das Grundstück der Klägerin wurde wesentlich durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu dem beplanten Stadtteil H. und durch seine Anbindung an das angrenzende Wohngebiet geprägt, während die

Vergleichsgrundstücke teilweise fernab von jeder zusammenhängenden Bebauung liegen. Daher hätten die individuellen Besonderheiten des Grundstücks der Klägerin stärker als geschehen gewichtet werden müssen, möglicherweise auch unter Heranziehung und Auswertung der Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, §§ 5, 6 WertV). Wenn Vergleichspreise überhaupt nicht zu ermitteln sein sollten, ist die Vergleichswertmethode im vorliegenden Fall unanwendbar, und es bedarf zur Wertermittlung einer ins einzelne gehenden Prüfung der Faktoren, welche die Qualität und den Preis des Entschädigungsobjektes bestimmen, um auf diese Weise den - fiktiven - Preis zu ermitteln, der gezahlt werden würde, wenn für das Objekt ein Markt existierte (Krohn/Löwisch aaO Rn. 390 m.w.Nachw.).

4. Der vom Berufungsgericht angesetzte Gebäudewert von 62.500 DM ist unstreitig. In ihm sind ca. 15.000 DM für den baulichen Anteil der Außen- und Nebenanlagen enthalten, die der Sachverständige T. aus dem Gutachten des im Entschädigungsverfahren beauftragten Sachverständigen Sch. entnommen hat. Dort waren diese Positionen mit etwa 10.000 DM bewertet worden; der Sachverständige T. hat sie auf 15.000 DM hochgerechnet.

5. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, den Wert des Aufwuchses nach der "Methode Koch" zu bestimmen, sondern ist auch insoweit dem Sachverständigen T. gefolgt, der in bewußtem Gegensatz zu dem Sachverständigen Sch. lediglich einen Wert von 5.760 DM (Sch.: ca. 23.000 DM [Gesamtwert von 33.000 DM minus 10.000 DM bauliche Außenanlagen; siehe oben Ziff. 4]) ermittelt hat.

a) Die Wertermittlung von Koch besteht darin, den Kapitalaufwand von Teilherstellungskosten (Anschaffung einer vergleichbaren Pflanze in handelsüblichem Alter) und altersabhängigen Pflegekosten zur Erreichung eines der weggenommenen Sache vergleichbaren Alters zu verzinsen und den Zinsbetrag als Schadensbetrag einzusetzen (Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 2. Aufl. 1980 Rn. 204). Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat diese Methode zur Ermittlung und Bemessung des Schadens bei Zerstörung eines 40 Jahre alten Kastanienbaums gebilligt (Urteil vom 13. Mai 1975 - VI ZR 85/74 = NJW 1975, 2061). Ebenso wurde diese Methode angewendet vom Oberlandesgericht München (NVwZ 1989, 187; Zerstörung von drei 30 bis 40 Jahre alten Kastanien) und vom Landgericht Karlsruhe (NVwZ 1989, 188: Entziehung eines Villengrundstücks mit parkähnlichen Anpflanzungen).

b) Der Senat braucht im vorliegenden Fall zur Anwendbarkeit der "Methode Koch" nicht abschließend Stellung zu nehmen. Insbesondere bedarf es keiner Klärung, ob der hier in Rede stehende Bestand an Nutz- und Zierpflanzen bei der normalen Nutzung eines zu einem Wohngrundstück gehörenden Gartens den Fällen vergleichbar ist, die den vorgenannten Gerichtsentscheidungen zugrunde lagen. Selbst wenn dem Berufungsgericht darin beigespflichtet würde, daß es hier nicht auf die Beschaffungs- und Pflegekosten für jede einzelne Pflanze ankommen könne, sondern darauf, was nach allgemeiner Erfahrung von Kaufinteressenten für den vorhandenen Bewuchs im Rahmen des Gesamtkaufpreises gezahlt werde, erscheint dem

Senat der vom Sachverständigen T. angesetzte Betrag als unangemessen niedrig. Die Qualität der Nutzbarkeit zu Wohnzwecken wird nämlich wesentlich bestimmt durch die mit der Eigenart des Wohngebietes berechtigterweise verbundenen Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten. Zum Wohnen gehört in dem hier interessierenden rechtlichen Zusammenhang nicht nur das Leben innerhalb des Hauses, sondern auch die Nutzung der Außenwohnbereiche wie Terrasse, Freisitz, Garten und Grünflächen ("Wohnen im Grünen"; vgl. Senatsurteile BGHZ 76, 1, 6; 97, 114, 124; 97, 361, 370). Nach den Feststellungen des Sachverständigen Sch. handelte es sich bei dem Garten der Klägerin um einen kombinierten Nutz- und Ziergarten in relativ gepflegtem Zustand, dessen ästhetisch ansprechende Bepflanzung auch vom Terminsvertreter der beklagten Bundesrepublik im Senatstermin bestätigt worden ist. Die Eignung dieser begrünten Freifläche als "Wohngarten" ist vom Berufungsgericht ersichtlich nicht in der gebotenen Weise in Erwägung gezogen worden. Diese Nutzungsmöglichkeit kann hier auch im Blick darauf Bedeutung erlangen, daß die bebauten Teile des Grundstückes nahe bei der Autobahn lagen und daher von den Lärmimmissionen besonders betroffen waren. Ein durch das Wohnhaus und die Nebengebäude vor den Lärmimmissionen mehr oder minder abgeschirmter Wohngarten war geeignet, die Beeinträchtigung der Gebäudenutzung in gewissem Umfang dadurch zu kompensieren, daß er Wohnqualität abseits der Lärmquelle in gepflegter Umgebung gewährte.

In diesem Zusammenhang hat der Sachverständige T. - und ihm folgend das Berufungsgericht - auch die Funktion der angepflanzten Rotfichten und ihren Beitrag zum Grundstückswert nicht hinreichend berücksichtigt. Diese 337 dicht

beieinander stehenden Bäume - in gemittelten Größen von 450 bis 500 cm und von teilweise recht gutem Zustand - bildeten zur Autobahn hin eine Schutzpflanzung, die jedenfalls einen guten Sichtschutz bot. Ihre Einschätzung mit Stückpreisen von (durchschnittlich) nur 3,11 DM (vgl. Gutachten T. S. 57, Bl. 372 GA) vernachlässigt diesen Beitrag zum Nutzungswert des Gesamtgrundstücks; sie beruht auf rein theoretischen Überlegungen, die keinen erkennbaren Bezug zur konkreten Nutzung dieser Anpflanzung haben. Dieser Lärm- und Sichtschutz mußte zu einer Steigerung des Freizeitwertes für das Gesamtgrundstück führen. Die hieraus und aus der übrigen Bepflanzung des Grundstücks resultierende Erhöhung des Wohnwerts stellte einen wertbildenden Faktor dar, der bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt werden mußte, sei es in Form einer Steigerung des Grundstückswertes, sei es als selbständiger Faktor, oder möglicherweise in einer Kombination beider Bewertungsmerkmale. Der vom Berufungsgericht verwertete Erfahrungssatz, daß die Herstellungskosten für den Bewuchs eines Gartens beim Verkauf des Grundstücks im allgemeinen kaum zu Buche schlagen, ist jedenfalls auf den vorliegenden Fall, in dem Bepflanzung und Zuschnitt der unbebauten Fläche in ihrer Funktion, ein "Wohnen im Grünen" zu ermöglichen, die Nutzbarkeit des Grundstücks wesentlich prägten, nicht übertragbar.

Dementsprechend kann im Ergebnis auch die Festsetzung der Entschädigung für den Aufwuchs keinen Bestand haben.

6. Aus alledem folgt weiter, daß der für die Preisverhältnisse maßgebliche Zeitpunkt derzeit noch nicht festgesetzt

werden kann. Es läßt sich nämlich nicht feststellen, daß die im Kaufvertrag vom 3. Dezember 1981 festgelegte Abschlagszahlung von 184.000 DM dem wirklichen Wert des Grundstücks entsprochen hat, also preisfixierend gewirkt hat.

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm