

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 1/66

URTEIL

Verkündet am
1. April 1968
Schorm,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Heinrich H [REDACTED],
[REDACTED], Kreis L [REDACTED] (Ostfriesland),

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch den Bundesminister der Finanzen,
dieser vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten
der Oberfinanzdirektion Ha [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, H. Meyer und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 24. November 1965 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer eines in der Gemeinde Östringen, südöstlich des Ortskerns von Sande belegenen 70.5944 ha großen Erbhofes. Von diesem Hof wurden im Zuge der Planungen zum Ausbau von Wilhelmshaven als Kriegshafen im Jahre 1938 eine 1.2579 ha große Fläche für den Bau eines neuen Teilstücks der Reichsstraße 69 (heutige Bundesstraße 69) und seit 1939 weitere Flächen für die Erweiterung des Bahnhofs Sande in Anspruch genommen, ohne daß zunächst ein Enteignungsverfahren

durchgeführt wurde. Der Planfeststellungsbeschuß des Leiters der Reichsstelle für Landbeschaffung vom 14. Oktober 1941 bestimmte, daß der gesamte Hof der Enteignung nach dem Landbeschaffungsgesetz für Zwecke der Wehrmacht vom 29. März 1935 (RGBl I 467) unterliege; das Deutsche Reich - Reichsfiskus Kriegsmarine - wurde zum 1. Mai 1942 in den Besitz des Hofes eingewiesen, soweit dieser nicht bereits in Anspruch genommen worden war. Mit Beschluß der Reichsstelle für Landbeschaffung vom 12. November 1942 wurde der gesamte Hof des Klägers zugunsten des Deutschen Reiches - Reichsfiskus (Kriegsmarine) - enteignet und dem Kläger ein Ersatzhof in Heinitzpolder als Landentschädigung zugewiesen; die Festsetzung einer zusätzlichen Geldentschädigung und der endgültigen Besitzeinweisungsentschädigung wurden vorbehalten. Zu dieser Festsetzung kam es vor Beendigung des Zweiten Weltkrieges nicht mehr.

Der Kläger hat am 18. August 1958 bei der Oberfinanzdirektion Hannover gemäß § 9 des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes (AKG) vom 5. November 1957 (BGBl I 1747) Entschädigungsansprüche von insgesamt 1 196 332,50 DM angemeldet. Mit der am 31. Dezember 1958 beim Landgericht eingegangenen und der Beklagten am 12. Januar 1959 zugestellten Klage hat der Kläger zunächst den Unterschiedsbetrag zwischen den Verkehrswerten seines alten und seines neuen Hofes, ferner "den Mehrbetrag des Hofes in Sande, ... der sich daraus ergibt,



daß dieser Hof im wesentlichen Baugelände, Industrie- und Gewerbeland darstellte", einen Betrag für die Wiederbeschaffung von Inventar, Umzugskosten, den Wert einer Jahresernte als Entschädigung für die Betriebsumstellung, "besondere Nebenkosten" und Verfahrenskosten einschließlich Zinsen verlangt und die Festsetzung dieser Beträge in das Ermessen des Gerichts gestellt.

Nachdem die Parteien sich am 17. Januar 1961 wegen der übrigen Ansprüche verglichen haben, streiten sie nunmehr allein noch um die Entschädigung, die der Kläger deshalb beansprucht, weil der enteignete Hof seiner Qualität nach schon als Bau-, Industrie- oder Gewerbeland hätte bewertet werden müssen.

Der Kläger hat im wesentlichen vorgetragen: Zur Zeit der Besitzeinweisung bzw. der Enteignung sei nur der westlich der neuen Reichs-(Bundes-)straße 69 gelegene Teil des Hofes mit 12.7842 ha als rein landwirtschaftliches Gelände anzusehen gewesen, während die zwischen der alten und neuen Reichs-(Bundes-)straße 69 und die im "Tannenschen Groden" gelegene Fläche von rund 22 ha als Wohnungsbaugelände, ein beiderseits der Bahnlinie gelegenes Teilstück von rund 17 ha als Bahn- und Industriegelände und die sich ostwärts daran anschließende Fläche bis zum "Tannenschen Groden" von etwa 17 ha als Industrie-vorratsland zu bewerten sei. Das ergehe sich bereits aus den Planungen, die dem Bedarf von Bauland für

Wohnsiedlungen und gewerbliche Zwecke Rechnung getragen hätten, der sich infolge des Aushaues von Wilhelmshaven zum Kriegshafen ergeben habe. In die Planungen für den Ausbau von Wilhelmshaven sei der Bereich Sande wegen seiner günstigen Lage einbezogen worden; dieser Bereich sei für die Errichtung von 8 000 Wohneinheiten vorgesehen gewesen. In einem Wirtschaftsplan, der damals aufgestellt worden sei, seien Teilflächen des Hofes als Bauland, in einem weiteren Wirtschaftsplan östlich der Bahnlinie gelegene Teilflächen des Hofes als Industrieland ausgewiesen. Damals habe auch die Kriegsmarine ihre Eisengießerei nach Sande verlegt. Der im "Tannenschen Groden" belegene östliche Teil des Hofes sei darüber hinaus schon wegen der unmittelbaren Nähe der Siedlung Cäciliengroden als Bauland anzusprechen gewesen. Demgemäß sei der Hof offensichtlich enteignet worden, um Bau- und Industrieland für Zwecke der Kriegsmarine zu gewinnen. Auch die - unstreitige - Errichtung einer Behelfsheim-siedlung während des Krieges auf dem Hofgelände ostwärts der alten Reichsstraße zeige, daß dieses Land höher als nur landwirtschaftlich nutzbarer Boden zu bewerten sei. An der alten Reichsstraße seien unmittelbar nördlich des Hofes schon vor dem ersten Weltkrieg Wohnhäuser gebaut und für den dazu benötigten Grund und Boden bis zu 5 Mark je qm gezahlt worden. Etwa an der Stelle, wo heute das neue Bahnhofsgebäude stehe, sei vor dem ersten Weltkrieg der Bau eines Hotels geplant gewesen; für den Bauplatz habe man seinem Vater damals ebenfalls 5 Mark je qm

gebaut. Inzwischen seien an der alten Reichsstraße auch südlich des Hofes mehrere Wohnhäuser gebaut worden auf Parzellen, die früher dem Bauern Memmen gehört hätten.

Bau- und Industrieland müsse nach den heute geltenden Preisen entschädigt werden. Eine Berücksichtigung des Preisstops komme nicht in Betracht. Die Entschädigung sei vom Zeitpunkt der Besitzeinweisung an mit 6 % zu verzinsen.

Der Kläger hat zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn aus der Enteignung seines Hofes in Sande als weitere Entschädigung den vom Gericht festgesetzten Mehrwert dafür zu zahlen, daß a) 25 ha als Bau- bzw. Bauvorratsgelände, b) 34 ha als Bahn-, Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Vorratsgelände zu bewerten seien, nebst jeweils 6 % Zinsen seit dem 1. Mai 1942.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und zur Begründung im wesentlichen vorgetragen: Zur Zeit der Besitzeinweisung habe das Gelände des Klägers nur den Wert von Ackerland gehabt. Es sei bis dahin ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Sofern durch die Planungen im Zuge des Ausbaues von Wilhelmshaven Ländereien des Klägers Baulandcharakter gewonnen hätten, könne dies als Enteignungsfolge nicht zugunsten des Klägers berücksichtigt werden. An der alten Reichsstraße Nr. 69 habe eine Bausperre bestanden, die auch nach dem Bau

des neuen Straßenstücks nicht aufgehoben worden sei. Gelände des Hofes sei niemals in einem verbindlichen Wirtschaftsplan als Bauland ausgewiesen worden. Auch die weitere Entwicklung nach der Enteignung habe gezeigt, daß der Hof sich nicht für Bauzwecke eigne.

Das Landgericht hat die Fläche zwischen der neuen Reichs-(Bundes-)straße 69 und den alten Bahnanlagen mit 19.1728 ha als Bauland angesehen und dafür dem Kläger einen Zuschlag von 0,50 DM/qm zugewilligt. Außerdem hat es das Gelände ostwärts der alten Bahnlinie bis an die Grenze des Tannenschen Grodens mit 24.4492 ha als Industrieerwartungsland bewertet und dem Kläger dafür einen Zuschlag von 0,10 DM/qm zugesprochen. Demgemäß hat es unter Abweisung der weitergehenden Klage die Beklagte verurteilt, an den Kläger 115 313,20 DM nebst 0,4 % Zinsen für die Zeit vom 1. Mai 1942 bis zum 20. Juni 1948 und 4 % Zinsen seit dem 21. Juni 1948 zu zahlen.

Mit der Berufung hat die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter verfolgt. Sie hat ihren erstinstanzlichen Vortrag wiederholt und ergänzt und gegenüber dem Zinsanspruch die Aufrechnung mit dem vom Deutschen Reich als vorläufige Besitzzeiweisungsentschädigung gezahlten Betrage von 7 000 Reichsmark erklärt.

Das Berufungsgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen.

Mit seiner Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Zutreffend sind das Landgericht und das Oberlandesgericht davon ausgegangen, daß der Kläger seinen Anspruch auf eine zusätzliche Geldentschädigung für seine Grundstücke, die das Deutsche Reich, Reichsfiskus (Kriegsmarine), unstreitig vor dem 1. August 1945 durch Enteignung auf Grund der Vorschriften über die Landbeschaffung für Zwecke der Wehrmacht (Gesetz vom 29. März 1935 - RGBl I 467 - und 1. Durchführungsverordnung vom 21. August 1935 - RGBl I 1097) erworben hat, nach § 9 Abs. 1 und 3, § 25 des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes vom 5. November 1957 - BGBl I 1747 - (AKG) gegen die Bundesrepublik mit der Klage vor den ordentlichen Gerichten verfolgen kann, ohne daß es zuvor der Entscheidung über die Entschädigung, deren Festsetzung von der Enteignungsbehörde ausdrücklich vorbehalten und über die bis zum 1. August 1945 nicht mehr entschieden worden war, im administrativen Verfahren bedarf (§ 9 Abs. 3 Satz 1 AKG). Die Klage ist durch Einreichung der demnächst am 12. Januar 1959 zugestellten Klageschrift am letzten Tag der Klagefrist, dem 31. Dezem-

her 1958, rechtzeitig erhoben (§ 9 Abs. 3 AKG, § 261 Abs. 3 ZPO). Gegen die Ordnungsmäßigkeit der zwar unbezifferten, aber hinreichend bestimmten Klage bestehen keine Bedenken; solche werden auch von der Beklagten nicht geltend gemacht.

II.

1. Die angemessene Entschädigung, die dem Kläger nach § 2 Abs. 3 des Landbeschaffungsgesetzes für Zwecke der Wehrmacht zu gewähren ist, soll ihm einen wirklichen Wertausgleich für den Verlust des enteigneten Grundbesitzes verschaffen. Bisher hat der Kläger durch die Zuweisung des Ersatzhofes in Heinitzpolder sowie durch die von den Parteien in dem außergerichtlichen Vergleich vom 17. Januar 1961 getroffene Regelung, die in Ziff. 1 ausdrücklich die von dem Kläger verlangten "Bau-, Gewerbe- und Industrielandzuschläge" von den Wirkungen des Vergleichs ausgenommen hat, nur eine angemessene Entschädigung für die Aufgabe landwirtschaftlich genutzten Geländes erhalten. Darüber besteht zwischen den Parteien Einigkeit. Hatten die enteigneten Grundstücke einen höheren Verkehrswert als reines Acker- oder Weideland, so stünde dem Kläger demnach grundsätzlich noch eine zusätzliche Geldentschädigung zu.

Das Landgericht hat die Fläche westlich der Bahnlinie bis zur neuen Reichs-(Bundes-)straße 69 in einer Größe von 19.1728 ha als Bau- bzw. Bauer-

wartungsland und das sich hieran östlich anschließende Gelände bis zum "Tannenschen Groden" von 24.4492 ha als Industrievorratsland eingestuft. Nur um die Bewertung dieser Grundstücksflächen geht noch der Streit der Parteien. Dagegen ist die Bewertung der im "Tannenschen Groden" belegenen Grundstücke von 12.9329 ha, für die der Kläger zunächst Baulandzuschläge verlangt hatte, nicht mehr Gegenstand des Rechtsstreits, nachdem das Landgericht für diese Grundstücke einen Wertzuschlag versagt und der Kläger das landgerichtliche Urteil nicht angegriffen hat.

2. Da die Grundstücke des Klägers unstreitig bereits vor Erlass des Enteignungsbeschlusses von dem Reich bzw. der Reichsbahn für den Enteignungszweck in Besitz genommen wurden, hat das Berufungsgericht im Einklang mit den von der Rechtsprechung hierzu entwickelten allgemeinen Rechtsgrundsätzen (vgl. insbesondere BGHZ 39, 198, 201) für die Bewertung der enteigneten Grundstücke hinsichtlich der wertbildenden Faktoren--der "Qualität" der Grundstücke -- auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme der Grundstücke abgestellt, durch die diese hinsichtlich ihrer Qualität von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgenommen wurden. Dabei ist das Berufungsgericht nicht näher auf den Umstand eingegangen, daß der Grundbesitz stufenweise in Anspruch genommen wurde, und zwar zunächst offenbar um das Jahr 1938 hinsichtlich einer Fläche von 1.2579 ha für den Straßenkörper der neuen Reichs-(Bundes-)

straße 69, sodann wahrscheinlich seit Ende 1939 bezüglich einer Fläche von nach und nach 6.6590 ha für die Erweiterung des Bahnhofs Sande und schließlich am 1. Mai 1942 hinsichtlich der übrigen, größeren Grundstücksflächen durch die Kriegsmarine. Von seinem Standpunkt aus brauchte jedoch das Berufungsgericht diese zeitliche Aufeinanderfolge bei der Bewertung des Grundbesitzes nicht besonders herauszustellen. Denn es hat die für die Bewertung in Betracht kommenden Verhältnisse nicht nur für den 1. Mai 1942, sondern die Entwicklung dieser Verhältnisse in den Jahren vor und bei Beginn des Zweiten Weltkrieges, insbesondere die damals durch den Aufbau der Kriegsmarine veranlaßten Planungen und ihre Durchführung, untersucht und ist zu dem Ergebnis gelangt, daß diese Verhältnisse eine Veränderung der Qualität der betroffenen Grundstücke, soweit sie für die Bemessung der Enteignungsentschädigung von Bedeutung sein kann, in diesem Zeitraum bis zum 1. Mai 1942 nicht herbeigeführt haben. Von diesem Standpunkt aus bedurfte es eines näheren Eingehens auf die verschiedenen, der Qualitätsbemessung zugrunde zu legenden Stichtage, die sämtlich in dem untersuchten Zeitraum liegen, nicht.

3. Nach den fehlerfreien, auch von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts sind die Grundstücke weder als Bauland noch als Industrie- oder Gewerbeland zu bewerten. Den Umstand, daß die Grundstücke bereits vor der Enteignung von den Enteignungsbegünstigten teil-

weise behaut worden waren, hat das Berufungsgericht zu Recht außer Betracht gelassen, da diese Bebauung erst nach der Inanspruchnahme für den Enteignungszweck erfolgte und Wertveränderungen, die ausschließlich eine Folge des Enteignungsunternehmens sind, nach allgemeinen Enteignungsgrundsätzen bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht berücksichtigt werden dürfen.

Demgegenüber hat das Berufungsgericht bei der Beurteilung, ob die Grundstücke des Klägers in dem maßgebenden Zeitraum bereits die Qualität von Bauerwartungs- oder Industrievorratsland hatten, die Verhältnisse nicht unberücksichtigt gelassen, die durch die Verlegung der Reichsstraße 69 und die Erweiterung des Güterbahnhofes geschaffen wurden. Es kann dahinstehen, ob die zwar stufenweise in einem Zeitraum von mehreren Jahren und zugunsten verschiedener Hoheitsträger erfolgte Inanspruchnahme des Grundbesitzes mit Rücksicht darauf, daß die einzelnen Maßnahmen unstreitig einem einheitlichen Zweck, nämlich dem Ausbau von Wilholmshaven zum Kriegshafen, dienten, als einheitlicher Vorgang angesehen werden muß und ob aus diesem Grunde die Veränderungen, die durch diese Maßnahme herbeigeführt wurden, außer Betracht zu lassen sind. Denn der Kläger ist durch die Berücksichtigung dieser Veränderungen, welche die Qualität des am 1. Mai 1942 in Anspruch genommenen Restgrundstücks nur günstig beeinflussen konnten, nicht beschwert.

4. Im Gegensatz zu dem Landgericht ist das Berufungsgericht auf Grund einer umfangreichen Beweisaufnahme zu dem Ergebnis gelangt, daß ein höherer Verkehrswert als ein solcher für Acker- oder Weideland nicht ermittelt werden könne, da für den maßgebenden Zeitraum nicht festgestellt werden könne, daß eine Bebauung der Grundstücke mit Wohnungen oder ihre gewerbliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten gewesen sei.

Dabei ist das Berufungsgericht von den Grundsätzen ausgegangen, die der erkennende Senat für die Berücksichtigung von Bebauungserwartungen bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung entwickelt hat (vgl. BGHZ 39, 198), und die im wesentlichen dahingehen: Eine Bebauungserwartung, die für ein in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt landwirtschaftlich genutztes Grundstück bestand, ist als werterhöhender Faktor bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen, wenn und insoweit der gesunde Grundstücksverkehr im Falle eines freihändigen Verkaufs des Grundstücks diese Bebauungserwartung bereits damals bei der Preisbildung werterhöhend berücksichtigt haben würde. Nach der Erfahrung berücksichtigt der gesunde Grundstücksverkehr als werterhöhend nur solche Bebauungserwartungen, deren Verwirklichung in absehbarer Zeit zu erhoffen ist. Das bedeutet nicht, daß die künftige Bebauung des Grundstücks innerhalb einer absehbaren Zeit bereits unumstößlich sicher feststehen muß; gewisse Verwirklichungsrisiken hinsicht-

lich der Bebauungserwartungen nimmt auch der gesunde Grundstücksverkehr in Kauf; sie schlagen sich allerdings bei der Bildung der Grundstückspreise ebenfalls nieder. Ebensowenig kann die Bebauungserwartung nach starren Zeiträumen bemessen werden; vielmehr kommt es entscheidend auf die Umstände des Einzelfalles an. Allerdings müssen sachliche Anhaltspunkte gegeben sein, die dafür sprechen, daß die Bebauungserwartung unter gewöhnlichen Umständen in absehbarer Zeit verwirklicht werden wird; reine Spekulationspreise dürfen nicht berücksichtigt werden. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird durch sämtliche Umstände tatsächlicher und rechtlicher Natur bestimmt, die den realen Wert eines Grundstücks beeinflussen, wie zum Beispiel die örtliche Lage und die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks, die bauliche Entwicklung benachbarten Geländes, die Bedürfnisse nach Bau- oder Industrieland in der Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, die nachhaltige allgemeine Konjunktur der Wirtschaft sowie vor allem - wenn auch nicht ausschließlich - die besonderen Umstände, die sich aus der Landschaftsplanung und der gemeindlichen Bauplanung ergeben.

Die sachgerechte Würdigung aller danach in Betracht kommenden Umstände und ihre Bewertung sowie die auf dieser Grundlage zu treffende Feststellung, ob und inwieweit im konkreten Fall bei einem noch landwirtschaftlich genutzten Grundstück eine Bebauungsabsicht bestanden und ob diese sich schon

zu einem über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert ausgewirkt hat, liegt weitgehend auf tatsächlichem Gebiet. Dem Tatrichter wird hierbei durch § 287 ZPO ein besonders großer Ermessensspielraum eingeräumt. Insbesondere ist er nicht genötigt, jeden einzelnen Angriff der Parteien ausdrücklich zu bescheiden; er muß nur die wesentlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgründen darlegen. Das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Schätzung 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, 63).

III.

Rechtsfehler in dieser Richtung zeigt die Revision nicht auf.

1. Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß es für die Frage, ob der Grundstücksverkehr im maßgebenden Zeitraum bereits Bebauungserwartungen einen Einfluß auf die Preisbildung eingeräumt habe, auf die Vorstellungen und Erwartungen im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Grundstücke und nicht auf die später tatsächlich eingetretenen Verhältnisse ankomme. Das Berufungsgericht hat die nach der Inanspruchnahme der Grund-

stücke eingetretenen Verhältnisse nur am Rande und zur Abrundung seiner Darstellung über die gesamte, das Gebiet der Gemeinde Sande betreffende Entwicklung erwähnt; maßgebend hat es jedoch nicht hierauf, sondern auf die Verhältnisse bei Inanspruchnahme der enteigneten Grundstücke abgestellt.

2. Entgegen der Ansicht der Revision trifft es auch nicht zu, daß das Berufungsgericht die Frage in den Vordergrund gestellt hat, inwieweit die früheren Grundstücke bereits "Bauland" oder "Industrieland" geworden waren. Das Berufungsgericht hat vielmehr in den Mittelpunkt seiner Entscheidung die Frage gestellt, ob mit einer Bebauung des noch landwirtschaftlich genutzten Geländes nach den in dem maßgebenden Zeitraum gegebenen Verhältnissen in absehbarer Zeit zu rechnen war, und ausdrücklich hervorgehoben, daß es für die Beantwortung dieser Frage nicht allein auf den Stand der Bauplanung ankommen könne. Daß das Berufungsgericht gleichwohl den bestehenden Plänen, insbesondere der Kriegsmarine und der Reichsbahn, für eine Bebauung des Grundbesitzes maßgebendes Gewicht beigelegt hat, war sachentsprechend. Denn abgesehen davon, daß auch sonst in aller Regel der Planung, ohne die ein gesundes, sicheres, ökonomisches und geordnetes Zusammenleben der Menschen nicht möglich ist, für die Bebauungserwartungen eines Grundstücks besondere Bedeutung zukommt, rechtfertigte sich hier ein Eingehen auf die Planungen und Absichten der zuständigen Stellen vor allem deshalb,

weil unstreitig die gesamte Entwicklung der Bautätigkeit um Wilhelmshaven in den letzten Jahren vor und bei Beginn des Zweiten Weltkrieges ihre entscheidenden Impulse nicht von einer natürlichen, sich aus dem normalen Bevölkerungszuwachs einer Stadt ergebenden Ausweitung der Siedlungsflächen, sondern von dem Ausbau Wilhelmshaven zum Kriegshafen und einer sich hieraus ergebenden, von den militärischen Plänen maßgebend beeinflussten Veränderung in der Struktur des Gebietes um Wilhelmshaven erhielt, deren Art und Ausmaß nicht durch eine natürliche Entwicklung vorgezeichnet und nach einer solchen zu berechnen war, sondern wesentlich von den Entscheidungen der verantwortlichen Stellen und ihren Plänen abhing.

3. Zu den Planungen hat das Berufungsgericht festgestellt, daß in dem maßgebenden Zeitraum - abgesehen von den zur Erweiterung des Bahnhofs Sande in Anspruch genommenen Grundstücksflächen - für das hier in Betracht kommende Gelände weder bei der Kriegsmarine, noch bei der Reichsbahn oder anderen verantwortlichen Stellen Pläne für eine Bebauung mit Wohnungen bestanden haben.

Erfolglos wendet sich die Revision gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Hof des Klägers nicht für die Anlage einer "Trabantensiedlung" in Sande oder zu sonstigen Zwecken einer Bebauung enteignet worden sei. Das Berufungsgericht hat für diese Feststellung das Schreiben des Oldenburgischen

Ministers des Inneren an die Marineintendantur vom 11. September 1940 und das Schreiben der Marineintendantur an den Oldenburgischen Minister des Inneren vom 21. November 1942 benutzt. Aus diesen Schreiben konnte das Berufungsgericht entnehmen, daß die Enteignung deshalb erfolgt ist, weil der Hof infolge der Inanspruchnahme für die Verlegung der Reichsstraße und die Erweiterung des Bahnhofes Sande sowie im Blick auf eine in Zukunft mögliche Inanspruchnahme weiteren Geländes für Industrieanlagen, die dem Ausbau des Reichskriegshafens Wilhelmshaven dienen sollten, nicht mehr erhalten werden konnte. Wenn das Berufungsgericht diesen Urkunden den Vorzug vor der Annahme des Sachverständigen Ostendorf in seinem Gutachten vom 14. November 1963 gegeben hat, der Hof sei für die Anlage einer "Trabanten-siedlung" in Sande enteignet worden, so ist das aus Rechtsgründen auch dann nicht zu beanstanden, wenn der Sachverständige, wie die Revision behauptet, an den derzeitigen Planungen beteiligt gewesen sein sollte.

Ohne Erfolg macht die Revision in diesem Zusammenhang geltend: Die ursprünglichen Aufbaupläne hätten eine Verdreifachung des Stadtgebietes von Wilhelmshaven vorgesehen; diese Erweiterung des Stadtgebietes habe auch die Gemeinde Sande mit der Errichtung von 8 000 Wohnungen betreffen sollen. Auch wenn die Ausführung dieser Pläne bei Kriegsbeginn zurückgestellt worden sei, müsse der Umstand, daß überhaupt eine solche großzügige Pla-

nung bestanden habe, den Wert der früheren Grundstücke des Klägers erhöht haben. Entscheidend für die Werthemessung sei die subjektive Auffassung des Grundstücksverkehrs; auf das Vorhandensein von konkreten Plänen für eine Nutzung des Geländes zu Siedlungs- oder gewerblichen Zwecken komme es insoweit nicht an. Zwar sei die Zurückstellung der Pläne für den gesunden Grundstücksverkehr gewiß von Bedeutung gewesen. Auch ein vorsichtiger Kaufmann habe die Dinge aber sehr wohl unter dem Gesichtspunkt betrachten können, daß schon während des Krieges die Notwendigkeit eines Ausbaues der Kriegsmarine zur Erweiterung der Stadt und der Industrie führen würde, die auf die Bewertung des Geländes von Einfluß hätte sein müssen. In diesem Zusammenhang sei für den Verkehrswert der Grundstücke des Klägers von Bedeutung gewesen, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der von dem Stadterweiterungsamt Wilhelmshaven im Februar 1939 aufgestellte, wenn auch nicht genehmigte Plan das Gelände des Klägers westlich der neuen Reichsstraße 69 als Baugelände ausgewiesen habe und daß im Osten bereits die neue Wohnsiedlung Cäciliengroden errichtet gewesen sei.

Mit diesem Vorbringen will die Revision Umständen, die das Berufungsgericht bei der Wertermittlung berücksichtigt hat, eine größere Bedeutung für den Verkehrswert der Grundstücke zumessen, als ihnen das Berufungsgericht zumißt. Da nach den vorstehenden Ausführungen die Bewertung der Verhältnisse für den

Verkehrswert grundsätzlich tatrichterliches Ermessen ist, das von dem Revisionsgericht nicht nachgeprüft werden kann, kann ihr Vorbringen schon aus diesem Grunde keinen Erfolg haben.

Im übrigen trifft zwar die Ansicht der Revision im Grundsatz zu, daß für die Preisvorstellungen des gesunden Grundstücksverkehrs das Bestehen von Bebauungsplänen nicht allein ausschlaggebend ist. Die Planung ist jedoch ein starkes Indiz dafür, ob und in welchem Umfang in absehbarer Zeit mit einer Bebauung von Grundstücken gerechnet werden kann. Das gilt nach dem zuvor Gesagten vor allem im vorliegenden Fall, in dem die Ausweitung von Wilhelmshaven und die Veränderung in der Struktur seiner Umgebung im besonderen Maße von den Planungen der Wehrmacht abhängen. Wenn deshalb trotz des Fehlens oder der Aufgabe entsprechender Pläne für den Grundbesitz des Klägers eine Bebauungserwartung angenommen werden soll, müssen besondere Umstände gegeben sein, welche der Sache nach eine Bebauung in absehbarer Zeit zumindest nahelegten. Solche Umstände kann auch die Revision nicht aufzeigen. Für die Annahme, daß die verantwortlichen Stellen entgegen der von dem Berufungsgericht festgestellten Tendenz zu einer Einschränkung des ursprünglichen Vorhabens auf die ursprüngliche Planung in absehbarer Zeit zurückgekommen wären, fehlt es an jedem Anhalt. Abgesehen davon, hat auch die Revision nicht behauptet, daß für die 8 000 Wohnungen, die ursprünglich in dem Gebiet der Gemeinde Sande errichtet werden sollten, nach

der ursprünglichen Planung die hier in Betracht kommenden Grundstücke des Klägers herangezogen werden sollten. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war insofern außer dem Gelände westlich der neuen Reichsstraße 69 lediglich der im "Tannenschen Groden" liegende Teil des Hofes des Klägers als Wohngebiet vorgesehen. Sofern der Grundstücksverkehr mit einer Rückkehr der verantwortlichen Stellen zu den früheren Planungen gerechnet haben sollte, würde er danach eine Bebauungserwartung allenfalls diesen Teilflächen zuerkannt haben, die nicht mehr Gegenstand des Rechtsstreits sind. Darüber hinaus würde sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Abtrennung größerer Grundstücksflächen von dem Hof des Klägers sehr ungünstig auf den landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers ausgewirkt haben, so daß eine wegen der Erbhofeigenschaft des Grundbesitzes erforderliche Freigabe dieser Grundstücke durch das Anerbengericht zu einer Besiedlung im größeren Umfang unter normalen Umständen aller Wahrscheinlichkeit nach nicht zu erwarten gewesen sei. Sofern die Genehmigung zu einer Zweckentfremdung des Erbhofes wegen der Pläne zum Aushau des Kriegshafens ausnahmsweise doch erteilt worden wäre, müßte dieser Umstand wegen seiner engen Verbindung zum Enteignungsunternehmen nach dem zuvor Gesagten für die Bewertung der Grundstücke unberücksichtigt bleiben. Es ist deshalb aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht der Aufbauplanung für Wilhelmshaven für den maßgebenden Zeitraum einen werterhöhenden

Einfluß auf den Verkehrswert der Grundstücke des Klägers nicht zugemessen hat.

4. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht auch nicht verkannt, daß für die Beurteilung, ob die Grundstücke des Klägers sich in dem maßgebenden Zeitraum in Richtung auf eine Bau- oder Industrielandqualität entwickelt hatten, der Bauplanung zwar eine besondere, nicht aber eine ausschließliche Bedeutung zukam. Zur Ermittlung der Qualität des westlich der Bahn gelegenen, bis zur neuen Reichs-(Bundes-)straße 69 heranreichenden Geländes, für das der Kläger Zuschläge als Bauerwartungsland verlangt hat, ist das Berufungsgericht deshalb zunächst ausführlich auf die bis zur Enteignung bekannt gewordenen Verkäufe von Grundstücken aus der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft zum früheren Hof des Klägers eingegangen, die es im wesentlichen dahin gewürdigt hat: Die Verkäufe seien kein Indiz dafür, daß die Grundstücke des Klägers in dem maßgebenden Zeitraum von dem Grundstücksverkehr als Bauerwartungsland bewertet worden seien. Nachbargrundstücke seien in den Jahren 1937 und 1940 teilweise zu Preisen für Ackerland verkauft worden. Soweit im Blick auf eine Bebauung höhere Preise erzielt worden seien, habe es sich um besonders gelagerte Einzelfälle oder um Grundstücke gehandelt, die wegen ihrer Lage an der alten Reichsstraße 69 zwischen dem Ortskern Sande und dem Bahnhof die Möglichkeit für ein natürliches Zusammenwachsen des Ortes mit dem Bahnhofsviertel

geboten hätten und daher als Baugelände eher in Betracht gekommen seien als die auf der anderen, vom Ort Sande abgekehrten Seite des Bahnhofes nach Süden hin gelegenen Grundstücke des Klägers, zumal das Bahnhofsviertel seit dem Ersten Weltkrieg keine Erweiterungstendenz nach Süden hin gehabt habe. Zwar habe der Kläger am 6. März 1942 mit einem Käufer einen privatschriftlichen Kaufvertrag über ein Grundstück von 1.200 qm an der alten Reichsstraße 69 zu 1,50 Reichsmark/qm abgeschlossen. Da aber damals schon der Enteignungsplan festgestellt und deshalb von vornherein ersichtlich gewesen sei, daß der beabsichtigte Verkauf niemals genehmigt werden würde, beständen erhebliche Zweifel, ob dieser Vertrag ernst gemeint gewesen sei. Gegen diese Ausführungen wendet sich auch die Revision nicht.

Sodann hat das Berufungsgericht die verkehrsgünstige Lage dieses Gebietes zur Straße und Bahn sowie seine Nähe zu dem Ort Sande und der Siedlung Cäciliengroden gewürdigt. Es hat sich dabei vor allem mit den Gutachten der Sachverständigen Büge und Oetken vom 23. Juli / 6. August 1943 auseinandergesetzt, die zu dem Ergebnis gekommen waren, daß mit Rücksicht auf die verkehrsgünstige Lage ein 80 m breiter Streifen beiderseits der alten Reichsstraße 69 als Baurohland und das übrige Gebiet zwischen der alten und der neuen Reichsstraße als werdendes Bauland zu bewerten sei. Das Berufungsgericht hat sich diesen Gutachten vor allem aus folgenden Erwägungen nicht angeschlossen: Die Sachver-

ständigen hätten nicht berücksichtigt, daß nur das an der alten Reichsstraße 69 gelegene Gebiet zwischen dem Empfangsgebäude des Bahnhofes und dem Ort Sande eine Möglichkeit für ein natürliches Zusammenwachsen der bisher geschlossenen Ortslage mit dem kleinen Bahnhofsviertel geboten habe, daß aber das Gelände des Klägers vom Empfangsgebäude des Bahnhofes aus gesehen in der vom Ortskern abgekehrten Richtung gelegen habe und weder mit einer Erweiterung des Bahnhofsviertels nach Süden hin, noch mit dem Bau einer kürzeren Zubringerstraße zwischen dem Gelände des Klägers und dem Ortskern Sande zu rechnen gewesen sei. Hieraus hat das Berufungsgericht gefolgert, daß eine Bebauung des Geländes des Klägers westlich der Bahn auch mit Rücksicht darauf, daß in Sande bisher ein größerer Baulandbedarf nicht aufgetreten sei, jedenfalls auf absehbare Zeit einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwider gelaufen und gemäß § 3 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl I 104) aller Wahrscheinlichkeit nach nicht genehmigt worden wäre. Diese Überlegungen und Folgerungen für die Bebauungserwartung des Geländes sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Der Revision ist zwar zuzugehen, daß für die Bewertung der Grundstücksqualität den alsbald nach der Enteignung erstatteten Gutachten schon deshalb eine besondere Bedeutung zukommt, weil die Gutachter damals in der Lage gewesen sein mögen, die

Preis- und Bewertungsvorstellungen des gesunden Grundstücksverkehrs genauer zu beurteilen, als dies heute nach mehr als 25 Jahren möglich ist. Das bedeutet entgegen der Auffassung der Revision jedoch nicht, daß die von dem Kläger geforderten Zuschläge schon deshalb gerechtfertigt sein müßten, weil die Sachverständigen damals eine bauliche Nutzung in naher Zukunft als wahrscheinlich bezeichnet haben. Abgesehen davon, daß die Auffassungen maßgebender Stellen über die Bebauungserwartungen des in Betracht kommenden Geländes auch damals durchaus nicht so einheitlich waren, wie es die Revision darstellt, entoben die Gutachten der Sachverständigen das Berufungsgericht nicht seiner Aufgabe, die Überlegungen der Sachverständigen zu überprüfen. Es gehört zu dem in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbar tatrichterlichen Ermessen, wenn sich das Berufungsgericht aus sachlichen Gründen diesen Gutachten nicht angeschlossen hat, zumal nicht ersichtlich ist, daß es damit seine eigene Sachkunde überbewertet hat. Ehensowenig trifft die Auffassung der Revision zu, daß das Berufungsgericht dabei die zukünftige Entwicklung zeitlich zu sehr begrenzt habe. Das Berufungsgericht hat vielmehr gerade hervorgehoben, daß es - angesichts der außergewöhnlichen Zeiten - für die Beurteilung, ob eine Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten war, nicht zu enge und schematische Anforderungen stellen wolle; daß es dem nicht gerecht geworden wäre, kann dem Berufungsurteil nicht entnommen werden.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die für Sande bestehende umfassende Planung außer Betracht gelassen, steht in Widerspruch zu der fehlerfreien Feststellung des Berufungsgerichts, daß Bauvorhaben in Richtung auf das hier in Betracht kommende Gelände in dem maßgebenden Zeitraum nicht geplant waren. Der Auffassung der Revision, eine gesetzliche Möglichkeit, eine Einzelbebauung zu verhindern, habe nicht bestanden, steht § 3 der Bauregelungsverordnung entgegen, nach dem solchen Bauvorhaben die Genehmigung zu versagen war, die außerhalb von Baugebieten oder eines in Zusammenhang gebauten Ortsteils ausgeführt werden sollten und deren Ausführung der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes oder einer ordnungsmäßigen Bebauung zuwiderliefen.

Erfolglos rügt die Revision, das Berufungsgericht habe sich mit dem von dem Kläger beigebrachten Privatgutachten des Sachverständigen Köster vom 23. Januar 1943 nicht auseinandergesetzt. Einer besonderen Erörterung dieses Gutachtens bedurfte es schon deshalb nicht, weil der Gutachter, soweit er überhaupt Grundlagen für seine Bewertung mitgeteilt hat, dieselben Verhältnisse zugrunde gelegt hat, wie der Sachverständige Büge, auf dessen Gutachten das Berufungsgericht ausführlich eingegangen ist.

Auch für das östlich der Bahn gelegene Gelände, für das der Kläger Zuschläge als Industrievor-

ratsland verlangt hat, hat das Berufungsgericht nicht nur den Plan der Landesplanungsgemeinschaft vom April 1940, von dem auch der Oldenburgische Minister des Inneren in seinem die Enteignung des gesamten Hofes des Klägers einleitenden Schreiben an die Marineintendantur vom 11. September 1940 ausgegangen ist und in dem dieses Gebiet als Gewerheland ausgewiesen war, sondern vor allem den Umstand berücksichtigt, daß nördlich dieses Geländes bereits Industriebetriebe angesiedelt waren. Gleichwohl ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß damals eine Nutzung des Gebietes zu industriellen oder gewerblichen Zwecken in absehbarer Zeit nicht zu erwarten gewesen sei. Diese Feststellung hat das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Westerhoff vom 20. Juni 1963, auf Grund eingehender Würdigung der örtlichen Verhältnisse, insbesondere der erheblichen Aufschließungskosten für die Entwässerung des Geländes, des fehlenden Interesses der Marine an dem Gebiete und des geringen Bedarfs von Wilhelmshaven und seiner Umgebung an Industrie- und Gewerheland getroffen. Seine Erwägungen, die sich im Ergebnis auch mit den Gutachten der Sachverständigen Büge und Oetken vom 23. Juli / 6. August 1943 decken, lassen insoweit einen Rechtsfehler nicht erkennen. Sie stehen zwar im Widerspruch zu den Erwägungen, die den Oldenburgischen Minister des Inneren in dem genannten Schreiben dazu veranlaßt haben, die Enteignung des Hofes des Klägers vorzuschlagen. Maß-

gehend für die Bewertung der Grundstücksqualität sind jedoch allein die Preis- und Wertvorstellungen des gesunden Grundstücksverkehrs. Die Vorstellungen amtlicher Stellen ermöglichen allerdings regelmäßig Rückschlüsse auf die Auffassung des Grundstücksverkehrs über die Bebauungserwartungen eines Grundstückes. Da aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Vorstellungen des Oldenburgischen Ministers des Inneren weitgehend der sachlichen Grundlage entehrten, ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht ihnen eine maßgebende Bedeutung für die Bewertung des enteigneten Geländes nicht zugemessen hat. Hiergegen wendet sich auch die Revision nicht.

Die Revision meint jedoch: Die geplanten umfangreichen Wohnsiedlungen würden auch einen Zuzug von Gewerbebetrieben in erheblichem Umfang veranlaßt haben. Hinzu komme, daß ein industrieller Großbetrieb auf eine mehr oder weniger große Zahl von Klein- und Mittelbetrieben angewiesen gewesen sei, deren er sich als Zulieferer bediene. Schließlich habe der stark erweiterte Bahnhof in Sande sowie der Flugplatz zu einer höheren Bewertung des Geländes führen müssen.

Soweit die Revision damit auf die ursprünglichen Aufbaupläne abstellen will, nach denen umfangreiche Bauvorhaben in der Gemeinde Sande vorgesehen waren, muß ihr Vortrag schon deshalb erfolg-

los bleiben, weil nach den verbindlichen Feststellungen des Berufungsgerichts diese Planungen, die ständig geändert wurden, so vage waren, daß der gesunde Grundstücksverkehr ihnen auf die Preisbildung keinen Einfluß einräumte. Die Erwägung, daß der Zuzug einer großen Zahl von Zulieferanten für industrielle Großbetriebe zu erwarten gewesen sei, setzt zudem voraus, daß die in Wilhelmshaven und in seiner Umgebung vorhandenen Großbetriebe vergrößert worden wären. Dem widerspricht die Feststellung des Berufungsgerichts, daß in Wilhelmshaven nur zwei Großbetriebe bestanden hätten und mit der Entstehung und dem Zuzug weiterer Betriebe nicht zu rechnen gewesen sei. Die verkehrsgünstige Lage des Geländes, insbesondere zum Bahnhof Sande, konnte für sich allein die Erwartung, daß das Gelände in abschbarer Zeit einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte, nicht rechtfertigen, solange nicht damit zu rechnen war, daß in abschbarer Zeit auch ein Bedarf nach Industrie- oder Gewerbeland in dem hier in Betracht kommenden Gebiet auftreten würde.

Erfolglos rügt die Revision schließlich, das Berufungsgericht habe in dem Schriftsatz des Klägers vom 3. Februar 1964 enthaltene Beweisangebote für die großzügige Planung von Industrieanlagen, insbesondere die Planung einer umfassenden Bahnüberführung, übergangen. Beweisangebote für die Planung bestimmter Industrieanlagen auf dem hier in Betracht kommenden Gebiet befinden sich an der angegebenen Stelle nicht. In dem Schriftsatz vom 3. Februar 1964 hat der Kläger sich zum Beweis für die

Qualität des östlich der Bahn gelegenen Geländes als Industrieerwartungsland lediglich auf den Plan der Reichsbahn vom 2. Oktober 1939 berufen, der eine Straßenüberführung über die Bahn nördlich des Bahnhofes Sande vorsah. Mit diesem Plan hat sich das Berufungsgericht auseinandergesetzt. Daß es der geplanten Überführung besondere Bedeutung für die Qualität des Grundstücks des Klägers nicht beigemessen hat, ist schon deshalb nicht zu beanstanden, weil durch die Überführung, die der Siedlung Cäciliengroden und der nördlich des Hofes des Klägers gelegenen Industriebetriebe dienen sollte, zwar der Zugang auch zu diesen Grundstücken des Klägers erleichtert, damit jedoch das Problem der Entwässerung der Grundstücke nicht gelöst wurde, das das Berufungsgericht zu Recht in den Vordergrund seiner Erwägungen für eine Eignung des Geländes zu industriellen oder gewerblichen Zwecken gestellt hat.

Da das Berufungsurteil auch sonst Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers nicht erkennen läßt, erweist sich die Revision somit als unbegründet und ist zurückzuweisen.

Die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels hat der Kläger zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Meyer

Gähtgens