

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2476 094

20

Gesetz: Verwaltungsrecht - Allgemeines (Allgemeines Enteignungsrecht) - Preisstop VO v. 26. November 1936 § 1 - RdErle d RKom f.d Preisbildung Nr 64/41 v. 10. Juni 1941 (MittBl I 350) und Nr 66/42 v. 1. Juli 1942 (MittBl I 438) -- PrEnteignG § 10.

Rechtssatz: Sind nach dem 17. Oktober 1936 auf landwirtschaftlich genutztem Boden von einem Dritten Wohnungsbauten errichtet worden, deren Beseitigung der Grundstückseigentümer nicht verlangen kann, so ist das Grundstück auch im Sinne der Preisstopbestimmungen ein bebau-tes. Die Entschädigung für eine spätere Enteignung - auch vor Aufhebung des Preisstops für bebaute Grundstücke - ist daher nicht nach dem Werte für landwirtschaftlich genutzten Boden, sondern nach dem für bebauten Grund und Boden festzusetzen, soweit nicht die Voraussetzungen des § 10 Abs 2 PrEnteignG vorliegen.

Aktenzeichen: V ZR 146/54

Urt. des BGH vom 16. Mai 1956

OLG Oldenburg

Verkündet

am 16. Mai 1956
Hoffmeister, Just.Ang.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt E [REDACTED] vertreten durch den Verwaltungs-
ausschuß,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Wesseline B [REDACTED] geb. P [REDACTED] in E [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 16. Mai 1956 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Großmann, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Oldenburg
vom 22. Juni 1954 wird auf Kosten der Beklag-
ten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hofes in E [REDACTED], den sie mit ihrem Mann bewirtschaftet. Zu diesem Hof gehört eine Parzelle 47/28 der Flur 10 der Gemarkung I [REDACTED], die unmittelbar an der Landstraße I [REDACTED] liegt und an die in Richtung I [REDACTED] die Parzelle 80/28 der Flur 9 dieser Gemarkung angrenzt. Beide sind im wesentlichen Weideland.

Der Ehemann der Klägerin hatte von der Parzelle 47/28 einen an die Parzelle 80/28 angrenzenden Teil von 3 350 Quadratmeter gemäß Vertrag vom 28. April 1944 an den Reichsfiskus (Kriegsmarine) gegen einen jährlichen Mietzins von 52,50 Reichsmark vermietet. Nach § 5 dieses Vertrages war der Mieter bei Aufhebung des Mietvertrages verpflichtet, das Mietgrundstück in dem Kulturzustande zurückzugeben, in dem es sich vor der Inanspruchnahme befunden hatte. Die Kriegsmarine hatte beabsichtigt, auf diesem Land Munitionsbunker zu errichten. Der Bau war jedoch bis zum Kriegsende nicht vollendet worden.

Im Jahre 1945 hatte die Beklagte das Mietgrundstück in Besitz genommen und in der Zeit von 1947 bis 1950 die Bunkerteile zu mehreren Wohnhäusern mit 18 Wohnungen ausgebaut.

Nachdem Verhandlungen mit der Klägerin wegen Ankaufs des Grund und Bodens durch die Beklagte nicht zum Ziel geführt hatten, beantragte die Beklagte am 31. Mai 1950 beim Regierungspräsidenten in A [REDACTED] die Enteignung dieses Grundstücksteils auf Grund der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl 1968; nachstehend: "Behebungsverordnung"). Der Regierungspräsident erließ als Bezirkswohnungskommissar am 15. September 1951 einen Enteignungsbescheid über das von der Beklagten in



Anspruch genommene Land zu deren Gunsten zum Zwecke der Errichtung von Ersatzbauten für bombenzerstörte Wohnungen und zur Behebung dringender Wohnungsnot in E. Als Entschädigung setzte er 3 350 DM (= 1 DM für den Quadratmeter) fest. Als Eigentümer bezeichnete er im Bescheid den Bauern Lütjen P., den Vater der Klägerin. Zugestellt wurde der Bescheid indessen der Klägerin, und zwar am 20. September 1951.

Die Klägerin legte Einspruch ein mit dem Antrage, den Enteignungsbescheid aufzuheben, hilfsweise die Entschädigung auf 2,50 DM je Quadratmeter festzusetzen. Der Regierungspräsident wies den Einspruch am 24. November 1951 als unbegründet zurück.

Mit der am 16. Oktober 1951 beim Landgericht eingereichten Klage hat die Klägerin beantragt, in erster Linie festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, eine weitere Enteignungsentschädigung von 5 025 DM (= weitere 1,50 DM je Quadratmeter) zu zahlen, hilfsweise die Beklagte zu verurteilen eine solche nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 15. September 1951 zu zahlen.

Sie hält die festgesetzte Entschädigung für unzureichend, da das Land als Ackerland beurteilt worden sei, während es mindestens als Bauland hätte eingesetzt werden müssen. Auch meint sie, die Erschwerungen seien unzureichend berücksichtigt, die durch das Herausschneiden dieser Fläche und durch die schädlichen Einwirkungen seitens der Bewohner der von der Beklagten gebauten Häuser für sie in der Führung der Landwirtschaft entstanden seien. Deshalb erachtet sie einen Betrag von mindestens 2,50 DM für den Quadratmeter für angemessen.

Die Beklagte hat ihren Abweisungsantrag damit begründet, die festgesetzte Entschädigung sei durchaus angemessen, da es sich nicht um Bauland, sondern um landwirtschaftlich

genutztes Land handele.

Das Landgericht hat zwei Sachverständige gehört. Der beeidigte Auktionator A. [REDACTED] hat den geforderten Preis von 2,50 DM nicht als zu hoch, sondern als mäßig bezeichnet. Rechtsanwalt und Notar von S. [REDACTED] hat den landwirtschaftlichen Nutzungswert auf 0,50 DM, den Baulandwert auf 2,50 DM je Quadratmeter bemessen. Indessen hat das Landgericht die Auffassung vertreten, das enteignete Land sei weder als Bauland noch als bebautes Grundstück, sondern nur als landwirtschaftlich genutztes anzusehen. Auch hat es die Festsetzung der Entschädigung den Preisstopvorschriften unterstellt, die eine höhere Bewertung als mit 1 DM für den Quadratmeter nicht zuließen (vgl auch Bescheid des Regierungspräsidenten A. [REDACTED] - Preisüberwachungsstelle - vom 23. Juni 1952). Demgemäß hat es die Festsetzung durch den Enteignungsbescheid als sachgemäß angesehen und deshalb die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Klägerin ihre Klaganträge unter Wiederholung und Ergänzung ihres Vorbringens weiter verfolgt. Die Beklagte hat die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt und ihren bisherigen Standpunkt aufrechterhalten.

Das Berufungsgericht hat ein Gutachten der Landwirtschaftskammer O. [REDACTED] eingeholt, das für den Grund und Boden als Rohbauland 1,50 DM für den Quadratmeter für angemessen hält und als einmalige Abfindung für die Betriebsbeeinträchtigung der Restgrundstücke 1 222,63 DM errechnet.

Das Berufungsgericht hat dem Hilfsantrag der Klage stattgegeben.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts, während

die Klägerin das Rechtsmittel zurückgewiesen haben will.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht läßt es dahingestellt, ob die vom Regierungspräsident festgesetzte Entschädigung von 1 DM für den Quadratmeter für Weideland angemessen sei und ob das enteignete Grundstück als Weideland oder Bauland anzusehen sei. Beides hält es für die Entscheidung nicht für erheblich.

Es geht davon aus, die Beklagte habe ohne vorherige Verständigung mit der Klägerin schon vor der Währungsreform begonnen, auf dem Grundstück unter Benutzung der Bunker Wohnungen zu errichten und habe bis zum Jahre 1950 für 18 Familien Wohnmöglichkeit geschaffen. Ihrem Antrag an den Regierungspräsidenten vom 31. Mai 1950 auf Enteignung des Grundstücks entnimmt es ferner, die Beklagte habe das nicht zu einem vorübergehenden Zweck, sondern für die Dauer getan, denn sie habe erhebliche Kosten aufgewandt und im Hinblick hierauf den Ankauf der Bunker und der Grundfläche beschlossen.

Aus dem Mietvertrag vom 28. April 1944 mit dem Reichsfiskus folgert das Berufungsgericht zwar, daß die Bunkerbauten nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden seien, indem sich ihr vorübergehender Zweck aus der vorgesehenen Wiederherstellung des früheren Kulturzustandes ergebe. Durch die andere Zweckbestimmung seitens der Beklagten und ihren Ausbau sind sie aber nach seiner Ansicht wesentliche Bestandteile geworden, da sie nunmehr fest und nicht mehr nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden seien. Demgemäß sieht es die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks auch als Eigentümerin der Wehrmachtbunker und der weiteren Gebäude an.

Auf Grund dieser Feststellungen vertritt es die Ansicht, die Enteignung habe mit dem Grund und Boden auch die fest mit ihm verbundenen Gebäude als wesentliche Bestandteile umfaßt und die Entschädigung hätte daher nicht nach den Regeln für Weideland, sondern nach dem Wert bebauter Grundstücke bemessen werden müssen. Unter Abzug der Verwendungen der Beklagten nimmt es an, dieser Wert sei keinesfalls niedriger als der von der Klägerin begehrte Betrag von 8 375 DM (3 350 DM festgesetzte Entschädigung und mit der Klage geforderte weitere 5 025 DM).

An seiner Berechnung sieht sich das Berufungsgericht auch nicht durch § 3 der Behebungsverordnung gehindert, die nur die Beachtung von Wertsteigerungen infolge außerordentlicher Verhältnisse des Krieges verbiete, während hier die Wertsteigerung auf den Entschluß des Finanzamts, das Grundstück der Beklagten zu überlassen, und auch auf deren Nachkriegsmaßnahmen beruhe. Es hält auch keinen Verstoß gegen die Preisvorschriften für gegeben, da es sich nicht mehr um Weideland, sondern um ein ganz anderes Grundstück infolge der Maßnahmen der Jahre 1946 bis 1950 handele, das nicht mehr mit dem Preis vom 18. Juni (richtig: 17. Oktober) 1936 bewertet werden könne.

Mit einer derartigen Festsetzung glaubt das Berufungsgericht der Klägerin auch nichts anderes zuzusprechen, als sie begehre; denn sie erhalte damit insbesondere keine Entschädigung für die zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks gewordenen Bauten, welche die Beklagte nach der Währungsreform errichtet habe. Eine Untersuchung, in welchem Umfange diese Bauwerke zu einer Werterhöhung beigetragen hätten und welchen Betrag sich die Klägerin als ungerechtfertigte Bereicherung anrechnen lassen müsse, hält es umso weniger für nötig, als die Parteien sie auch nicht wünschten.

Demgemäß erachtet das Berufungsgericht zwar nicht den Feststellungsantrag, aber den Hilfsantrag auf Zahlung für begründet.

II.

Die Revision wendet sich zunächst gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, durch den weiteren Ausbau der Bunker und die andere Zweckbestimmung seitens der Beklagten seien die Bauten entgegen der vorherigen Gestaltung zu wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks geworden. Dieser Gedankengang ist allerdings nicht frei von Rechtsirrtum.

Zutreffend ist zwar der Ausgangspunkt, daß die von der Kriegsmarine begonnenen Bunkerbauten nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden seien. Wie der Senat in BGHZ 8, 1 ausgesprochen hat, ist ein Gebäude, das ein Mieter auf dem gemieteten Grundstück errichtet, im Sinne des § 95 Abs 1 Satz 1 BGB zu einem nur vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden, wenn es nur den Zwecken des Mieters dienen soll. Der Senat hat sich ferner der gefestigten Rechtsprechung angeschlossen, daß bei dem Bau auf fremden Grund und Boden durch einen Mieter regelmäßig vermutet werde, daß er dabei nur in seinem Interesse und nicht zugleich in der Absicht handle, das Gebäude nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Grundstückseigentümer zufallen zu lassen (RGZ 55, 281 [284]; 87, 43 [51]; 153, 231 [236]; BGHZ 10, 171 [175] und Urteil des Senats vom 23. Oktober 1953 - V ZR 38/52 - S 11, insoweit in NJW 1954, 265 nicht mit abgedruckt). Zweifel in dieser Hinsicht können hier schon zufolge des Mietvertrags vom 28. April 1944 nicht bestehen, aus dem das Berufungsgericht mit Recht auf einen nur vorübergehenden Zweck der Bunkerbauten schließt. Denn der Vertrag sah kein Recht der Grundstückseigentümerin vor, die Bauten selbst zu übernehmen, so daß eine

Ausnahme von der allgemeinen Regel aus diesem Grunde nicht in Betracht kommt (vgl. RG in JW 1937, 2265). Diese Baulichkeiten stellten also trotz ihrer festen Verbindung mit dem Grund und Boden im Rechtssinne bewegliche Sachen (RGZ 55, 281; RG in Warn 1934 Nr 19 [S 40]) im Eigentum des Wehrmachtsfiskus dar. Dieses Eigentum ging mit dem Zusammenbruch des Deutschen Reiches im Jahre 1945 und mit der Auflösung der Wehrmacht nicht unter.

Dem Berufungsgericht ist aber darin nicht zu folgen, daß es aus einer späteren Änderung der Zweckbestimmung durch die Beklagte, wobei ihre Ermächtigung hierzu durch das Finanzamt als Verwalter für den Gebäudeeigentümer unterstellt werden mag, herleitet, die Bauten seien nunmehr wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden. Denn § 95 BGB stellt auf den Zeitpunkt der Verbindung der Sachen mit dem Grund und Boden ab und besagt nicht, daß der Ausschluß der Bestandteilseigenschaft nur so lange gilt, als der ursprüngliche Zweck der Verbindung fort dauert (BGB RGRK 10. Aufl § 95 Anm 1 a.E.; a.A. Staudinger, 10. Aufl, § 95 Rand-Nr 9). Waren die Bunkerbauten bewegliche Sachen im Rechtssinne, dann müßte sich ihre weitere dingliche Rechtslage grundsätzlich nach §§ 929 ff BGB regeln. Diese Auffassung wird auch z.B. von Soergel (BGB 8. Aufl § 95 Anm 2), Oertmann (BGB 3. Aufl § 95 Anm 1 b S 285), Planck (BGB 4. Aufl § 95 Anm 6 mit Einschränkung) und Stillschweig in seiner Anmerkung JW 1923, 790 zu der aaO wiedergegebenen gegenteiligen Meinung des Reichsfinanzhofes vertreten, während Schlegelberger-Vogels die §§ 946, 947 BGB entsprechend anwenden wollen, falls keine Rechte Dritter begründet sind (BGB § 95 Anm IV a) und Staudinger aaO auf die Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung abstellt. Das Reichsgericht hat angenommen, bei späterer Vereinigung des Eigentums am Grundstück und an den "beweglichen Sachen" dieser Art würden diese zu Bestandteilen des Grundstücks, weil die Absicht

des Errichters dann zusammenfalle, die Sachen nur während seiner Besitzzeit zu unterhalten (RGZ 97, 105; vgl auch die positive Regelung in § 12 Abs 3 der Erbbaurechtsverordnung im Falle des Erlöschens des Rechtes, kraft dessen ein Bau hergestellt ist). Von diesem Sonderfall abgesehen hat es eine bloße nachträgliche Änderung der Zweckbestimmung nicht als ausreichend erachtet, die ursprünglich nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grund und Boden verbundenen Sachen zu Bestandteilen des Grundstücks werden zu lassen (Warn 1934 Nr 19). Als weitere Voraussetzung dafür hat es gefordert, die Verbindung müsse als für die Dauer gewollt erkennbar werden. Dabei hat es der Änderung der Zweckbestimmung eine verfügungsähnliche Bedeutung beigemessen und sie daher rechtlich einer Verfügung über die Sache gleich erachtet (aaO S 42). Dieser Gedankengang weist auf die Anwendung der §§ 929 ff BGB in abgewandelter Form hin und würde folgerichtig zur Begründung der Bestandteilseigenschaft die Zustimmung des Grundstückseigentümers im Sinne der Einigung über den Eigentumsübergang erfordern. In dieser Beziehung könnte zwar die Behauptung der Beklagten von Bedeutung sein, sie habe seit Benutzung des Landes und der Bunker sowohl an das Finanzamt wie an die Klägerin eine laufende Nutzungsentschädigung gezahlt, woraus auf das Einverständnis aller Beteiligten geschlossen werden könnte. Wie aber das Berufungsgericht weiterhin feststellt, hat die Beklagte den Ausbau der Bunker im Hinblick darauf vorgenommen, daß sie demnächst das Grundstück erwerben wolle. Das steht der Annahme entgegen, die Beklagte könne im Rahmen der Einigung der Beteiligten den Willen gehabt haben, die Bunkerbauten zunächst in das Eigentum der Klägerin fallen zu lassen.

Von der Frage der Änderung der Zweckbestimmung dieser Bauten der Kriegsmarine ist die unmittelbare sachenrechtliche Auswirkung der eigenen Bauten der Beklagten zu trennen. Auch insoweit geben die Ausführungen des Berufungsgerichts zu

rechtlichen Bedenken Anlaß. Zwar ist ihm zuzustimmen, daß die Absicht der Beklagten, das Grundstück zu erwerben, einer vorübergehenden Zweckbestimmung der Neubauten entgegensteht (BGHZ 8, 1 [8]). Da aber - wie bereits ausgeführt - die Bunkerbauten bewegliche Sachen im Rechtssinne waren, löste die feste Verbindung der weiteren Bauten mit ihnen, welche die Beklagte nicht zu einem vorübergehenden Zweck errichtete (§ 94 Abs 2, nicht § 95 Abs 2 BGB), die Wirkung nicht des § 946, sondern des § 947 BGB aus. Die Neubauten wurden nicht Bestandteile des Grundstücks, sondern zusammen mit den bereits bestehenden Bauwerken, den Bunkerteilen, Bestandteile neuer einheitlicher Sachen, d.h. der vollständigen Wohngebäude. Da nach dem gegebenen Sachverhalt die Bunkerbauten als Hauptsache ausscheiden (§ 974 Abs 2 BGB), wurden das Deutsche Reich und die Beklagte Miteigentümer dieser Wohnbauten. Jedenfalls fielen diese, soweit die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts reichen, nicht in das Eigentum der Klägerin als wesentliche Bestandteile des Grundstücks.

Dies könnte allerdings dann eingetreten sein, wenn die Bunkerbauten von so geringer Bedeutung gewesen sein sollten, daß die Wohnbauten als Hauptsache anzusehen wären. Dann würde die Beklagte durch den Ausbau einen zweifachen sachenrechtlichen Vorgang herbeigeführt haben: den Untergang des Eigentums des Deutschen Reiches an den Bunkerbauten als beweglichen Sachen und die Entstehung einheitlicher neuer Sachen, d.h. des Gesamtkomplexes der Wohnhäuser, unter gleichzeitiger Verbindung mit dem Grundstück ohne Verfolgen eines nur vorübergehenden Zweckes. In diesem Falle würde allerdings der Tatbestand des § 946 BGB gegeben sein. Indessen fehlen in dieser Beziehung Feststellungen des Tatrichters. Wenn auch die Abgrenzung gemäß RGZ 152, 91 [99] grundsätzlich nicht nach dem Wertverhältnis, sondern nach der allgemeinen Bedeutung der einzelnen Teile für das Wesen des

Ganzen vorzunehmen ist, so dürfte hier schon die Tatsache, daß das Finanzamt zunächst 11.520 DM als Preis für die Bunkerteile von der Beklagten gefordert hat, dagegen sprechen, diese als unwesentlich für den Gesamtbau anzusehen. Andererseits könnte nach den Lichtbildern, die dem Tatrichter mit dem Gutachten der Landwirtschaftskammer vorgelegt worden sind, nicht ausgeschlossen sein, daß die Beklagte einzelne Gebäude von Grund auf neu errichtet hätte. In diesem Falle würde allerdings der Folgerung des Berufungsgerichts beizutreten sein, daß diese Teile wesentliche Bestandteile des Grundstücks der Klägerin geworden sind. In dieser Beziehung fehlen aber gleichfalls tatrichterliche Feststellungen.

Die vorstehenden Gesichtspunkte sowie auch einzelne Bedenken gegen die Berechnungsweise des zu entschädigenden Grundstückswertes nötigen jedoch nicht zu einer Aufhebung des angefochtenen Urteils. Denn dem Berufungsgericht ist auch unter Berücksichtigung der weiteren Rügen der Revision im Ergebnis zu folgen.

III.

Das Berufungsgericht läßt es zwar im Anfang der Entscheidungsgründe (§ 6 des Urteils) dahingestellt, ob die Grundstücke am Landweg I [REDACTED] (ganz allgemein betrachtet) als Bauland angesehen werden müssen, führt dann aber bei Prüfung des Preisstops betreffs des enteigneten Grundstücks aus, dieses sei durch verschiedene Maßnahmen in den Jahren 1946 bis 1950 zu einem ganz anderen Grundstück als Weideland geworden (§ 10 des Urteils). Die rechtliche Würdigung dieser tatsächlichen Feststellung führt zur Anerkennung der Klagforderung.

Ohne Rücksicht darauf, welche Eigenschaft dem Land in der betreffenden Gegend allgemein beizumessen ist, hatte

jedenfalls das enteignete Grundstück seinen Charakter als Weideland und als landwirtschaftlich genutztes Grundstück überhaupt verloren, als das Enteignungsverfahren eingeleitet wurde. Denn die Beklagte selbst hat ihm durch den Bau von 18 Wohnungen diesen Charakter genommen und den Grund und Böden zum bebauten Grundstück gemacht. Nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen ist zwar eine Werterhöhung bei der Entschädigung nicht zu berücksichtigen, die das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage des begünstigten Unternehmers erhält (§ 10 Abs 2 PrEnteignG). Denn nach der Rechtsprechung des Senats ist das landesrechtliche Enteignungsrecht auch bei einer Enteignung nach der reichsrechtlichen Behebungsverordnung ergänzend heranzuziehen (BGHZ 12, 357 [367] und Urteil des Senats vom 7. Januar 1955 - V ZR 102/53 = NJW 1955, 420, 1 Sp). Demgemäß könnte in Betracht kommen, die Veränderung der Eigenschaft des Grundstücks der Klägerin durch die Beklagte als Unternehmerin auszuschalten. Indessen liegen hier die Verhältnisse anders als im Falle der angeführten Vorschrift. Denn die Beklagte hat das Grundstück der Klägerin zunächst ohne Rücksicht auf ein späteres Enteignungsverfahren mit den Wohnhäusern bebaut und damit seinen Charakter verändert. Wie aus dem Antrag der Beklagten auf Einleitung des Enteignungsverfahrens vom 31. Mai 1950 (Bl 8 der Enteignungsakten des Regierungspräsidenten in Aurich) hervorgeht, sind zwar zunächst erst zehn Wohnungen errichtet worden und war der Bau weiterer acht Wohnungen bei Antragstellung noch im Gange. Die Eigenschaft des enteigneten Grundstücks als landwirtschaftliches Weideland hatte die Beklagte aber auch schon durch den Einbau der ersten zehn Wohnungen aufgehoben. Die Wertsteigerung des Grundstücks der Klägerin durch die Änderung seiner Benutzungsart hier ist im Sinne der angeführten Vorschrift des preußischen Enteignungsrechts nicht durch ein "Unternehmen" der Beklagten im Zusammenhang mit der Enteignung herbeigeführt worden und ist auch keine Nebenwirkung eines solchen. Die Beklagte

hat sich auch weder bei Beginn ihrer Bauarbeiten noch später, bis sie vollendete Tatsachen geschaffen hat, vorläufig in den Besitz des Grundstückes durch die Enteignungsbehörde einweisen lassen (vgl. § 5 der preußischen Ausführungsverordnung zur Behebungsverordnung vom 14. Februar 1921, GS 315). Einen entsprechenden Antrag hat sie vielmehr erst mit dem Antrag auf Einleitung des Enteignungsverfahrens gestellt. Wie aus diesem Antrag weiterhin ersichtlich ist, hat die Beklagte im Laufe der Jahre zunächst die Bauten zu einem erheblichen Teil ausgeführt und ist sie erst dann, als sie erhebliche Geldmittel investiert hatte, als sie ferner dabei war, die restlichen Ausbauten vorzunehmen und als ein freihändiger Ankauf nicht zustandegekommen war, überhaupt auf die Enteignung zugekommen. Bei einem solchen Geschehensablauf kann von einer Wertsteigerung als Folge des Enteignungsunternehmens keine Rede sein, die § 10 Abs 2 PrEnteignG von der Berücksichtigung bei der Entschädigung ausschließen will. Dem steht auch nicht entgegen, daß die Beklagte schon bei Ausführung der Bauten die Absicht gehabt hat, das Grundstück zu erwerben, wie vorstehend unter dem Gesichtspunkt des § 95 BGB ausgeführt ist. Diese Absicht hat sie jedenfalls während eines längeren Zeitraumes nicht verwirklicht. Die ohne Rücksicht auf eine etwaige spätere Enteignung bereits mehrere Jahre zuvor von ihr selbst herbeigeführte Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzungsart des Grundstückes der Klägerin muß daher die Beklagte gegen sich gelten lassen. Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn die Klägerin im Zeitpunkt der Antragstellung der Beklagten beim Regierungspräsidenten, am 31. Mai 1950, in der Lage gewesen wäre, die Wiederherstellung des alten Kulturzustandes zu verlangen, wie dies § 5 des Mietvertrages mit dem Reichsfiskus (Kriegsmarine) vorsah. Dabei könnte dahingestellt bleiben, ob sich ein solcher Anspruch unmittelbar auf diese Bestimmung gegen die Beklagte als etwaige Rechtsnachfolgerin des Mieters richten könnte oder ob er

15

aus § 1004 BGB herzuleiten wäre. Jedenfalls ist ein solcher Anspruch zu verneinen, nachdem die Beklagte bereits zehn Wohnungen auf dem Grundstück geschaffen hatte. In dem hier in Betracht kommenden Zeitpunkt (31. Mai 1950) war zwar das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 (BGBl I 97) noch nicht in Kraft, dessen § 22 den Abbruch von Wohnraum ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde verbietet. Der Verordnung über den Abbruch von Gebäuden vom 3. April 1937 (RGBl I 440) kommt andererseits nur aufsichtsrechtliche Bedeutung zu, wie der Senat im Urteil vom 17. September 1954 - V ZR 35/54 - S 37 ausgesprochen hat. Ebenso kann dahingestellt bleiben, ob einem Abbruchverlangen der Klägerin nicht schon § 8 der damals noch geltenden Ersten Durchführungsverordnung des Niedersächsischen Ministers für Arbeit, Aufbau und Gesundheit zum Gesetze Nr 18 des Kontrollrates - Wohnungsgesetz - vom 7. Februar 1948 (GVObI 7) entgegengestanden hätte in der Erwägung, daß die Vernichtung von Wohnraum das höchste Maß der Zweckentfremdung dargestellt hätte. Denn unabhängig von besonderen Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften wäre die Forderung der Klägerin, die Wohnungsbauten wieder zu beseitigen, bei der außerordentlichen Wohnungsnot der damaligen Zeit schon am Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) gescheitert.

Der Beurteilung des enteigneten Grundstücks als bebautes Land stehen auch nicht, wie das Landgericht annimmt, besondere Vorschriften des Preisstops entgegen. Richtig ist zwar, daß die Preisvorschriften auch bei der Festsetzung der Entschädigung für enteignete Grundstücke zu berücksichtigen sind, wie der Senat wiederholt entschieden hat (BGHZ 6, 91 [99]; 12, 357 [376]; 13, 378). Das gilt auch unter Berücksichtigung des Art 14 Abs 3 GrundG (BGHZ 13, 378). Da die Enteignung bereits im Jahre 1951 durchgeführt worden ist, hat die Aufhebung des Preisstops für bebaute Grund-

stücke gemäß Verordnung PR 75/52 vom 28. November 1952 (BGBl I 792) hier keinen Einfluß (BGHZ 19, 139). Wie der Senat aber weiter ausgesprochen hat, kommt der Festsetzung eines Stopp Preises durch die Preisbehörde im Rechtsstreit über die Höhe der Enteignungsentschädigung keine bindende Wirkung zu. Vielmehr hat das Gericht von sich aus den höchstzulässigen Preis zu ermitteln, wobei es die Preisbehörde gutachtlich hören kann. Daher hat im vorliegenden Fall der Bescheid des Regierungspräsidenten vom 23. Juni 1952, welcher die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung als dem Höchstpreis entsprechend bezeichnet, keine bindende Kraft. Das Landgericht hat seine Auffassung, das enteignete Grundstück könne nicht als Bauland bewertet werden, besonders mit auf die Runderlasse des Reichskommissars für die Preisbildung Nr 64/41 vom 10. Juni 1941 (MittBl I 350) und Nr 66/42 vom 1. Juli 1942 (MittBl I 438) gestützt. Unter II 9 des Runderlasses Nr 64/41 wird die Zulässigkeit besonderer Baulandpreise davon abhängig gemacht, daß am 17. Oktober 1936 mit der Bebauung des Grundstücks in absehbarer Zeit gerechnet wurde und aus diesem Grunde in der in Betracht kommenden Gegend im Grundstücksverkehr allgemein Preise gezahlt wurden, die den Ertragswert der Grundstücke erheblich übersteigen. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke außerhalb der bebauten Ortslage ist in Nr 8 des Runderlasses Nr 66/42 darauf abgestellt, ob am Stichtag der Preisstopverordnung die Entwicklung des Geländes im Hinblick auf seine Verwendbarkeit zur Bebauung so weit fortgeschritten war, daß in naher Zeit mit Sicherheit mit seiner Bebauung gerechnet werden konnte. Unter "naher Zeit" soll in Anlehnung an die Rechtsprechung des Reichsfinanzhofes zu § 51 Abs 2 RBewG eine Frist von etwa 6 Jahren verstanden werden. Diese Vorschriften stehen aber hier unter Berücksichtigung der besonderen Gestaltung des Falles der Auffassung des Senats nicht entgegen, das enteignete Grundstück als bebautes Land zu beurteilen. Schon der letzte Satz der

Nr 8 des Runderlasses Nr 66/42 gibt in anderer Beziehung zu erkennen, daß außergewöhnliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind, wenn dort weiter bestimmt ist:

"Dabei kommt es aber nicht darauf an, daß die Bebauung tatsächlich bis Ende 1942 erfolgen wird, sondern darauf, daß bei Inkrafttreten der Preisstopverordnung unter normalen Verhältnissen mit einer Bebauung innerhalb von 6 Jahren mit Sicherheit gerechnet werden konnte."

Von diesem Gesichtspunkt abgesehen, enthalten aber die beiden angeführten Runderlasse keine Bestimmung, die irgendwie das Besondere des vorliegenden Falles treffen könnte. Dieses liegt ja gerade darin, daß die Beklagte das Grundstück tatsächlich bebaut bzw. die nur zu vorübergehendem Zwecke errichteten Bunkerbauten zu Wohnungen umgestaltet hat, deren Beseitigung die Klägerin bei Antragstellung der Beklagten auf Enteignung und erst recht im Zeitpunkt der Enteignung nicht verlangen konnte. Geht man davon aus, daß diese Wohnbauten nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden sind, dann kann gleichwohl nicht unberücksichtigt bleiben, daß das enteignete Grundstück bereits bei der Enteignung tatsächlich bebaut war. Ist auch in diesem Falle nur der Grund und Boden von der Enteignung betroffen worden, so muß demnach beachtet werden, daß dieser im Zeitpunkt der Enteignung kein landwirtschaftlich genutztes Grundstück mehr war und daß die Beklagte den Charakter als bebautes Land selbst und zwar Jahre zuvor geschaffen hat, ehe ein Erwerb des Grundstückes durch sie überhaupt in Frage kam. Ein so außergewöhnlich gestalteter Fall wird von den einzelnen Bestimmungen des Preisstops über die Baulandeigenschaft nicht erfaßt. Hier die Fiktion etwa aus allgemeinen preisrechtlichen Grundsätzen aufrechtzuerhalten, daß die von der Beklagten herbeigeführte Eigenschaft des Grundstückes als eines tatsächlich bebauten nicht gegeben sei, würde mit rechtsstaatlichen Grundsätzen nicht

vereinbar sein. Sinn der Preisgesetzgebung für den Grundstücksverkehr des Jahres 1936 und der folgenden Jahre war es, Bauland zu angemessenem Preis für den auch damals dringlichen Wohnungsbau zu sichern und dem Grundstückseigentümer nicht besondere Vorteile zufließen zu lassen, die sich aus der allgemeinen Entwicklung durch die zunehmende Verknappung des Grund und Bodens ergeben könnte. Darauf beruht die Bindung an die im Jahre 1936 voraussehbare Verwendung landwirtschaftlichen Bodens für den Wohnungsbau. Diese Erwägung entfällt aber, wenn - wie hier - der Erwerber zuvor selbst die Verwendungsart des Grundstücks bestimmt und damit der allgemeinen Entwicklung vorgegriffen hat.

Bedenken gegen die hier vertretene Auffassung sind auch nicht aus den Erörterungen von Holzapfl in NJW 1953, 811 zu der Frage herzuleiten, ob die Preisbindung bei Bau auf fremden Grund und Boden gemäß Verordnung PR Nr 75/52 auch dann weggefallen ist, wenn das Gebäude nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers steht. Er verneint die Frage, wenn der Veräußerungsvertrag das Gebäude nicht mit einbezieht. Im vorliegenden Falle ist die Problemstellung jedoch eine andere, da es entscheidend auf die tatsächliche Nutzungsart des Grundstücks ankommt. Es kann daher auch dahingestellt bleiben, ob der Ansicht von Holzapfl beizutreten ist.

Die vorstehend erörterten Fragen sind auch unter Berücksichtigung des Übergangsgesetzes über Preisbildung und Preisüberwachung (Preisgesetz) des Wirtschaftsrates des Vereinigten Wirtschaftsgebietes vom 10. April 1948 (WiGBI 27) i.V. mit dem Gesetz zur weiteren Verlängerung der Geltungsdauer des Preisgesetzes vom 29. März 1951 (BGBl I 223) nicht anders zu beurteilen. Das gilt auch betreffs des Gemeinschaftlichen Runderlasses des Reichskommissars für die Preisbildung Nr 65/42 (IX - 31 - 351/42) und aller beteiligten obersten Reichsbehörden vom 27. Juni

1942 (MittBl I 425, vgl auch Allg Vfg RJMin in DJ 1942, 440) betr. Durchführung des Preiserhöhungsverbots bei Enteignungen sowie betreffs der Anordnung des Direktors der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebietes vom 27. Dezember 1948 zur Änderung und Ergänzung der Anordnung über Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 (WiGBI 1948, 61; 1949, 12).

Sollten die Wohnbauten der Beklagten andererseits doch ganz oder teilweise wesentliche Bestandteile des enteigneten Grundstücks bereits bei ihrer Errichtung geworden sein, was nach den Ausführungen unter Nr II nicht als ausgeschlossen angesehen werden kann, dann würde der Grund und Boden seine landwirtschaftliche Nutzungsart im Zeitpunkt der Enteignung erst recht verloren haben.

Das enteignete Grundstück ist somit weder als landwirtschaftlich genutztes Land noch als Bauland, sondern als Grund und Boden eines tatsächlich bebauten Grundstücks zu bewerten. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß die Wohnbauten der Beklagten nach dem oben unter II Ausgeführten in erster Linie nicht als wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung anzusehen sind. Für die Ermittlung dieses Bodenwertes kann der Preis für entsprechendes Bauland die Richtlinie bilden. Eine solche Berechnungsweise würde die Beklagte auch dann nicht beschweren, wenn im Sinne der weiteren Ausführungen unter II a.E. doch eine Bestandteilseigenschaft der Bauten ganz oder teilweise anzunehmen wäre.

Insofern ist der Senat in der Lage, auf Grund der vom Landgericht eingeholten Gutachten der Sachverständigen A. [REDACTED] und van Sch. [REDACTED] Feststellungen zu treffen. Danach ist der von der Klägerin geforderte Preis von 2,50 DM für den Quadratmeter nicht zu hoch bzw. angemessen. Diesen

Betrag der Entscheidung zugrunde zu legen, steht weder das unter anderen Voraussetzungen erstattete Gutachten der Landwirtschaftskammer noch die Tatsache entgegen, daß die Preisbehörde zu dieser Bewertungsart nicht gehört ist. Da die Enteignungsbehörde nach dem Einspruchsbescheid vom 24. November 1951 die Entschädigung des subjektiven Wertes zufolge der Wirtschaftsbeeinträchtigung des Restgrundstückes selbst auf -,75^{DM} festgesetzt hat, verbleiben von dem vorstehenden Satz von 2,50 DM nur 1,75 DM als Wert des reinen Grund und Bodens. Das liegt unter dem Stopppreis von 2 DM, der sich aus den Angaben des Gutachters von Sch. ergibt. Es bedarf deshalb keiner erneuten Anhörung der Preisbehörde. Der Bescheid des Regierungspräsidenten vom 23. Juni 1952, der 1 DM als Höchstpreis für den Quadratmeter bezeichnet, beruht auf der Beurteilung des Grund und Bodens als landwirtschaftlich genutztes Grundstück und hat deshalb hier außer Betracht zu bleiben. Auf der anderen Seite liegen die vorstehend ermittelten 1,75 DM nur wenig höher als die Schätzung der Landwirtschaftskammer mit 1,50 DM. Dieses Gutachten kann daher die Angaben der beiden anderen Sachverständigen nicht entkräften. Es ist auch unerheblich, daß die Landwirtschaftskammer die Entschädigung für die Beeinträchtigung des Restgrundstückes mit einem niedrigeren Gesamtbetrag errechnet hat, als er sich nach der Festsetzung durch die Enteignungsbehörde selbst ergibt.

Der Klaganspruch ist somit berechtigt.

IV.

Die Revision ist daher mit der Kostenfolge des
§ 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche Schuster Dr. Großmann

Dr. Spieler Dr. Dorschel