

1. Gesetz: GrundG Art 14 Abs 3; PreisstopVO vom 26. November 1936 § 1; Verordnung PR Nr 75/52 vom 28. November 1952 §§ 1, 3; Hessisches Aufbaugesetz vom 25. Oktober 1948 § 41.

Rechtssatz:

- a) Die Entschädigung für Grundeigentum, das nach Aufhebung des Preisstopps für diese Grundstücksart enteignet wird, ist ohne Berücksichtigung der früheren Preisbestimmungen festzusetzen (Ergänzung zu BGHZ 13, 378).
- b) § 41 Abs 3 des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948, nach dem in Verbindung mit Abs 2 Satz 1 dieser Vorschrift für die Enteignungsentschädigung hinsichtlich des Grund und Bodens der gemeine Wert am 1. Januar 1935 maßgebend ist, widerspricht der Entschädigungsvorschrift des Art 14 Abs 3 GrundG, soweit er vom Preisstop befreite Grundstücke erfaßt, und ist in diesem Umfang nichtig.

2. Gesetz: Hessisches Aufbaugesetz vom 25. Oktober 1948 § 41.

Rechtssatz: Für die Enteignungsentschädigung nach dem Hessischen Aufbaugesetz vom 25. Oktober 1948 für den Grund und Boden von Grundstücken, die im Zeitpunkt der Enteignung nicht mehr dem Preisstop unterliegen, ist in der Regel der Wert zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Betroffenen oder zur Zeit einer vorausgehenden Besitzeinweisung des Begünstigten maßgebend.

Aktenzeichen: V ZR 188/54

Urteil des BGH vom 25. November 1955

LG Frankfurt am Main
(Sprungrevision)

V ZR 188/54

Verkündet am 25. November 1955
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

1. der Frau Fanny Lore R. [REDACTED] geb. L. [REDACTED], [REDACTED] Ft
W. [REDACTED] Ave., N. Y. C. [REDACTED], N.Y., Ver. Staaten
von Amerika,
2. der Frau Lisel Me. [REDACTED] geb. L. [REDACTED], [REDACTED] A. [REDACTED] D. [REDACTED],
De. [REDACTED], O. [REDACTED], Ver. Staaten von Amerika,

Klägerinnen und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadt Frankfurt am Main, vertreten durch den Magistrat,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. November 1955 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Sprungrevision wird das Urteil der
4. Zivilkammer des Landgerichts in Frankfurt am
Main vom 21. Oktober 1954 teilweise aufgehoben
und wie folgt neu gefaßt:

"Die Beklagte wird verurteilt, über die auf
49 990 DM festgesetzte Enteignungsentschädigung
hinaus weitere 20 370 DM - zwanzigtausenddreihun-
dertsiebzig Deutsche Mark - nebst 4 v.H. Zinsen
seit dem 14. Januar 1953 auf das Sperrkonto der
Klägerinnen bei der Volksbank Frankfurt am Main
zu zahlen.

- 2 -

Wegen der Mehrforderung wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des ersten Rechtszuges haben jede Klägerin und die Beklagte ein Drittel zu tragen."

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen jeder Klägerin mit einem Zehntel und der Beklagten mit vier Fünfteln zur Last.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerinnen waren in ungeteilter Erbengemeinschaft (Erbengemeinschaft L[REDACTED]) zur ideellen Hälfte Eigentümer der Grundstücke G[REDACTED] H[REDACTED] 10 und G[REDACTED] H[REDACTED] 12 bis 14/Go[REDACTED]gasse 0.11 in F[REDACTED] a M[REDACTED] (Flurstücke 40 und 41 der Flur 8, eingetragen im Grundbuch von F[REDACTED] a M[REDACTED], Innenstadt Band 124 Blatt 5813). Die andere Hälfte dieser Grundstücke gehörte der Erbengemeinschaft K[REDACTED]. Das Flurstück 40 ist 228, das Flurstück 41 1054 Quadratmeter groß. Die Baulichkeiten sind im letzten Kriege erheblich zerstört worden. Über einen Gebäuderestwert von 33 600 DM sind sich die Parteien einig.

Der Magistrat der Beklagten hat das Eigentum an den Grundstücken durch Beschluß vom 5. Januar 1953 gemäß § 11 Abs 1 des Hessischen Aufbaugesetzes ("HAG") zugunsten der Beklagten als laut Fluchtlinienplan Nr 1597 vom 22. September 1952 in die Straße fallend entzogen (einschließlich einer Restfläche des Flurstücks 41). Als Entschädigung hat er festgesetzt

für Flurstück 40 = 228 qm x 60 DM =	13 680 DM
für Flurstück 41 : 1054 qm x 50 DM =	52 700 DM
für die Gebäudereste	33 600 DM
insgesamt	<u>99 980 DM,</u>

wovon 49 990 DM auf die Klägerinnen entfielen.

Dieser Beschluß ist den Klägerinnen am 14. Januar 1953 zugestellt worden. Sie haben lediglich wegen der Höhe der Entschädigung Einspruch erhoben, der durch Bescheid des Magistrats vom 2. März 1953 als unbegründet zurückgewiesen wurde. Dieser Bescheid wurde ihnen am 12. März 1953 zugestellt.

Die Klägerinnen halten diese Entschädigung unter Berücksichtigung der Aufhebung des Preisstops für bebaute und zertrümmerte Grundstücke für zu niedrig und haben zunächst je Quadratmeter 150 DM für Flurstück 40 und 140 DM für Flurstück 41 als angemessene Entschädigung entsprechend dem heutigen Verkehrswert gefordert. Daraus haben sie einen Mehrbetrag von 115 380 DM für beide Grundstücke und einen eigenen Anteil von 57 690 DM errechnet.

Mit der am 11. April 1953 bei Gericht eingereichten, am 27. April 1953 zugestellten Klage haben die Klägerinnen die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 57 690 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit 5. Januar 1953 erstrebt.

Die Erbengemeinschaft Kanter hat gesondert eine entsprechende Klage erhoben (2/4 O 81/53).

Die Beklagte hat ihren Abweisungsantrag damit begründet, daß für die Bemessung der Entschädigung gemäß § 41 Abs 2 HAG der gemeine Wert vom 1. Januar 1935 maßgebend sei, der gewährte Betrag aber auch den heutigen Wertverhältnissen entspreche.

Das Landgericht hat Beweis erhoben, insbesondere ein Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Schätzers und Sachverständigen für Grundstücks-Bewertungs- und Preisfragen ~~Wa~~ in Frankfurt am Main eingeholt. Dieser hat die im freien Grundstücksverkehr am 12. März 1953 erzielbaren Preise für Flurstück 40 mit mindestens 100 DM, für Flurstück 41 mit sicher 80 DM ermittelt und unter Beachtung der höheren Kaufkraft der Währung diese Preise für den 1. Januar 1935 auf 70 bzw. 55 DM berechnet (jeweils je Quadratmeter). Das Landgericht hat diesem Gutachten

folgend der Klage in Höhe von 3 775 DM nebst 4 v.H.

Zinsen seit 5. Januar 1953 mit der Maßgabe stattgegeben, daß dieser Betrag auf das Sperrkonto der Klägerinnen bei der Volksbank Frankfurt am Main zu zahlen ist, im übrigen aber die Klage abgewiesen.

Mit der unter Zustimmung der Beklagten eingelegten Sprungrevision verfolgen die Klägerinnen ihren Klagantrag nur noch in Höhe von 20 370 anstelle der ihnen zugesprochenen 3 775 DM nebst Zinsen, diese jedoch erst für die Zeit vom 14. Januar 1953 ab, weiter, während die Beklagte die Revision zurückgewiesen haben will. Die Klägerinnen fordern jetzt, daß die vom Sachverständigen Wagenbach für den 12. März 1953 ermittelten Werte ohne Zurückführung auf den Stand vom 1. Januar 1935 der Entschädigung zugrunde gelegt werden.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Landgericht geht davon aus, die den Klägerinnen zu gewährende Entschädigung für die Entziehung ihres Grundeigentums richte sich gemäß § 41 Abs 2 und 3 HAG nach dem gemeinen Wert des Grund und Bodens am 1. Januar 1935. Wegen der Vereinbarkeit dieser Bestimmung und der Beachtung des Preisstops bei der Ermittlung dieser Entschädigung mit Art 14 Abs 3 GrundG beruft sich das Landgericht auf das Urteil des Senats vom 4. Juni 1954 - V ZR 10/54 - (BGHZ 13, 378), nach dem die Preisstopbestimmungen bei der Festsetzung der Entschädigung für enteignetes Grundeigentum zu beachten sind. Aus dem Umstand, daß die angeführten Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes auf den Wert vom 1. Januar 1935 zurückgreifen, folgert es praktisch die Weiteranwendung des

Preisstops auch nach seiner teilweisen bundesrechtlichen Beseitigung. Es glaubt, dies auch dem Urteil des Senats vom 4. Juni 1954 entnehmen zu können. In der Weitergeltung dieser den Umfang der Entschädigung einschränkenden Bestimmungen sieht es eine soziale Bindung des Eigentums im Sinne des Gedankenganges des Großen Senats für Zivilsachen (BGHZ 6, 270 [278/279]) und des vorstehend angeführten Urteils des Senats (BGHZ 13, 378 [385]). Zur Stütze seiner Ansicht, daß in der dargelegten Weise die Preisstopbestimmungen auf dem Gebiet der Enteignung noch mittelbar fortwirkten, verweist das Landgericht auf § 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes, mit dem der Bundesgesetzgeber die Fortgeltung dieser sozialen Bindungen ausdrücklich festgelegt habe und dabei sogar noch weiter gegangen sei als das Hessische Aufbaugesetz. Die Fortgeltung der Bindungen im Enteignungsverfahren trotz ihrer Aufhebung im rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr, so meint das Landgericht weiter, widerspreche nicht dem Art 14 Abs 3 GrundG. Sie sei vielmehr bei der in dieser Vorschrift geforderten gerechten Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten begründet und notwendig. Angesichts der infolge der Kriegszerstörungen beim Wiederaufbau, insbesondere auch dem Wohnungsbau, von der öffentlichen Hand zu bewältigenden ganz außerordentlichen Aufgaben würde ein anderes Ergebnis dem Einzelinteresse in einer nicht zu rechtfertigenden Weise gegenüber dem auf der Hand liegenden überwiegenden Interesse der Gesamtheit den Vorzug geben.

Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes der Grundstücke der Klägerinnen und ihrer Miteigentümer vom 1. Januar 1935 folgt das Landgericht dem Sachverständigen Wagenbach. Dabei weist es auf die besonderen Schwierigkeiten dieser Ermitt-

lung nach Lage des Falles hin. Denn einmal, so führt es aus, habe es am 1. Januar 1935 in der Innenstadt von Frankfurt am Main keinen unbebauten Boden mehr gegeben, der zu Vergleichszwecken herangezogen werden könnte. Zum anderen führe die sonst bevorzugte Wertermittlung des Bodenanteils aus dem Unterschied von Ertrags- und Gebäudewert nach den Erfahrungen zahlreicher Enteignungsverfahren bei Innenstadtgrundstücken zu keinem brauchbaren Ergebnis. Die Anwendbarkeit der Ertragswertberechnung scheitere hier schon daran, daß die Klägerinnen nicht imstande gewesen seien, dem Gutachter irgendwelche Unterlagen für eine solche Berechnung zur Verfügung zu stellen. Der Sachverständige habe daher den Weg gewählt, aus heute erzielten Bodenpreisen vergleichbarer Grundstücke Rückschlüsse auf den Wert des Jahres 1935 zu ziehen, da heute infolge der Kriegszerstörungen im Gegensatz zu damals echte Vergleichspreise unbebauter Flächen in der Innenstadt aufgestellt werden könnten. Allerdings sei die Zahl der wirklich frei verkauften Grundstücke begrenzt, da eine große Zahl von Altstadtgrundstücken von der Beklagten enteignet worden sei. Aber auch alle Verkäufe an diese müßten ausscheiden, da zumindest nicht mehr geklärt werden könne, inwieweit die drohende Enteignung die Eigentümer veranlaßt habe, zu den von der Beklagten gebotenen niedrigeren Preisen abzuschließen. Diese Erwägung treffe auch für Verkäufe an Großbaugesellschaften zu. Auch soweit eine Enteignung nicht unmittelbar gedroht habe, müsse beachtet werden, daß der Aufbau der Stadt noch im Fluß sei. Der Gesichtspunkt der drohenden Enteignung infolge Fluchtlinienänderung oder aus anderen Gründen könne als subjektives Moment bei den Erwägungen der Eigentümer jedenfalls nicht sicher ausgeschlossen werden. Aber auch bei privaten Verkäufen müßten

diejenigen ausgeschieden werden, bei denen entweder Grundstücksreste (gemeint offenbar "Gebäudereste"; mitverkauft bzw. Belastungen übernommen worden seien, deren beider echter Wert sich nicht sicher bestimmen lasse, oder bei denen außerhalb des Kaufvertrages Nebenabreden getroffen worden seien, die dem Verkäufer einen anderen wirtschaftlichen Gegenwert als den vertraglichen Kaufpreis verschafft hätten.

Auf Grund der nach diesen Gesichtspunkten verbleibenden Vergleichswerte schließt sich das Landgericht dem Gutachten an, das für Flurstück 40 (G. H.) 100 DM und für Flurstück 41 (G. H.) 12 - 14/Go. gasse o.11) 80 DM als Preis des Quadratmeters des Grund und Bodens für März 1953 ermittelt. Dabei läßt es die Lageverbesserung durch die nach der Enteignung fertiggestellte Ost-West-Achse unberücksichtigt, da sonst von einem Preis von mindestens 150 DM für den Quadratmeter hätte ausgegangen werden müssen.

Die so gewonnenen Werte führt das Landgericht mit dem Gutachter auf 70 bzw. 55 DM für den 1. Januar 1935 zurück. Dabei beachtet es nicht nur die allgemeine steigende Tendenz der Grundstückspreise nach Aufhebung des Preisstops, sondern auch die Veränderung des Geldwertes.

Das Landgericht befaßt sich noch mit einzelnen Gedankengängen der Beklagten. Es räumt ihr ein, daß die Entwicklung der Grundstückspreise durch Lageverbesserungen überwiegend auf Investitionen der Beklagten zurückzuführen sei. Ebenso, meint es, gehe auch das Nichtausschöpfen der Rechte der Beklagten nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz und nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes durch Nichterheben der

Anliegerbeiträge für die neuen Straßenanlagen im Interesse des Wiederaufbaues zu Lasten der öffentlichen Hand. Beide Aufwendungen kämen aber allen betroffenen Grundstückseigentümern zugute und der dadurch gewährte Vorteil könne nicht einzelnen, die von einer Enteignung berührt würden, wieder entzogen werden.

II.

Zunächst bestehen keine Bedenken, daß die Klägerinnen die Klage gemäß § 43 HAG rechtzeitig erhoben haben. Zwar ist diese erst am 27. April 1953, mithin nach Ablauf der Monatsfrist seit Zustellung des Einspruchbescheides des Magistrats am 12. März 1953, der Beklagten zugestellt worden. Gemäß § 261 b Abs 3 ZPO wirkte indessen die demnächst erfolgte Zustellung der Klage insoweit auf ihre Einreichung am 11. April 1953 zurück, so daß die Frist des § 43 HAG gewahrt ist (wegen Anwendung des § 261 b Abs 3 ZPO auch auf die Klagfrist des Hessischen Aufbaugesetzes vgl Urteil des Senats vom 28. Oktober 1955 - V ZR 19/55).

III.

1. Mit Recht wendet sich die Revision gegen die Deutung, die das Landgericht dem Urteil des Senats vom 4. Juni 1954 - V ZR 10/54 - (BGHZ 13, 378) gibt. Dieses Urteil betrifft eine Enteignung, die auf Grund des § 12 Abs 1 Nr 2 HAG bereits im Jahre 1950 durchgeführt worden war. Im Hinblick auf diesen Zeitpunkt hat der Senat ausgesprochen, daß die teilweise Aufhebung des Preisstops für Grundstücke durch die Verordnung PR 75/52 vom 28. November 1952 (BGBI I, 792) nicht rückwirkend Bedeutung für die vor ihrem Inkrafttreten vollzogene Enteignung gewinnen könne (aaO S 392). Damit hat er zugleich zum Ausdruck gebracht, daß der Einfluß des Preis-

stops auf Enteignungen nach Inkrafttreten der Verordnung PR 75/52 auf dem nicht mehr preisgebundenen Bereich besonderer Prüfung vorbehalten bleiben müsse, soweit etwa ein solcher Einfluß durch die Enteignungsgesetzgebung selbst aufrechterhalten wurde. An anderer Stelle des Urteils hat der Senat darauf hingewiesen, daß die als soziale Bindung des Eigentums zu betrachtende gesetzliche Preisregelung inzwischen zu einem großen Teil beseitigt sei (aaO S 385 unten). Die jetzt vom Landgericht behandelte Frage, wie die durch § 41 Abs 2 HAG mittelbar herbeigeführte Beibehaltung des Preisstops bei der Bemessung der Entschädigung im Verhältnis zu Art 14 Abs 3 GrundG nach der bundesrechtlichen Aufhebung dieser Pflichtbindung wesentlicher Teile des Grundeigentums zu beurteilen sein würde, war damals dem Senat überhaupt nicht gestellt. Die Grundsätze des Senats über die Beachtung des Preisstops bei der Enteignung beziehen sich nur auf die Zeit der Geltung dieser Preisregelung, wobei es entscheidend auf den Zeitpunkt der Enteignung selbst, nicht auf den der Festsetzung der Entschädigung ankommt. Das hat der Senat auch im Leitsatz 1 zu diesem Urteil eindeutig ausgesprochen (aaO S 378). Das Landgericht kann sich daher bei der jetzt zu entscheidenden Frage nicht mit auf dieses Urteil stützen.

Ausgangspunkt der angeführten Entscheidung des Senats ist die Beurteilung der seit dem Jahre 1936 bestehenden gesetzlichen Preisbindung auf breiter Grundlage und insbesondere hier auf dem Gebiet des Grundstücksverkehrs, für das sie auch nach dem Aufbau der sozialen Marktwirtschaft mit ihrer überwiegenden Preisfreiheit bis zum Inkrafttreten der Verordnung PR 75/52 noch uneingeschränkt beibehalten wurde und für das sie hinsichtlich unbebauter Grundstücke noch heute gilt (die Unterbrechung ihrer Geltung im Vereinigten Wirtschaftsgebiet in der Zeit vom 26. Juni bis 26. Dezember 1948 gemäß DOG-Entscheidungssammlung S 169

kommt hier nicht in Betracht). In dieser Regelung, welche die Preisbildung für bebaute und ihnen gleichstehende Grundstücke mehr als fünfzehn Jahre lang bestimmte, hat der Senat eine soziale Bindung des Grundeigentums im Sinne der Entscheidung des Großen Senats für Zivilsachen (BGHZ 6, 270 [278/279]) erblickt, die notwendigerweise auch den von der Rechtsordnung gebilligten "gemeinen Wert" der Grundstücke nachhaltig beeinflusste. Dabei hat er ausgesprochen, andere Wertbegriffe, die auf eine höhere Bewertung zielten, wie der "wahre" oder "innere" Wert eines Grundstücks, könnten nur als "Schwarzmarktpreise" beurteilt werden und keine rechtliche Anerkennung finden (aaO S 385/386). Den in dieser Weise gebundenen "gemeinen Wert" hat der Senat als Anknüpfungspunkt für die Enteignungsentschädigung nach den Grundsätzen des Art 14 Abs 3 GrundG angesehen und dazu ausgeführt, eine Festsetzung dieser Entschädigung, die sich über die allgemeine gesetzliche Bindung der Grundstückspreishöhe hinwegsetzen und auf von der Rechtsordnung mißbilligte und mit Sanktionen belegte "Schwarzmarkt" - oder "Überpreise" stützen wollte, würde weder im Sinne des Art 153 WeimVerf "angemessen" sein, noch "der gerechten Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten" gemäß Art 14 Abs 3 GrundG entsprechen (aaO S 387). Aus den vorstehenden Erwägungen hat der Senat in der Beachtung der Preisstopbestimmungen bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung keinen Verstoß gegen die Grundsätze des Art 14 Abs 3 Satz 3 GrundG erblickt, sie im Gegenteil für geboten erklärt. Ebenso hat er auch in § 41 Abs 2 HAG, der durch die Bestimmung des 1. Januar 1935 als Bewertungsstichtag mittelbar zur Berücksichtigung der gesetzlichen Preisbindung führt, keine Verletzung der bundesrechtlichen Grund-

sätze erblickt (ein Verstoß gegen Art 45 Satz 6 der Verfassung des Landes Hessen vom 11. Dezember 1946 (GVBl S 229) stand damals nicht in Frage).

Aus diesem Gedankengang des Senats folgt, daß die Grundlage des Urteils vom 4. Juni 1954 mit der teilweisen Aufhebung des Preisstops für den betreffenden Bereich des Grundstücksverkehrs weggefallen sein mußte, soweit es sich um Enteignung von Grundeigentum nach dieser gesetzlichen Änderung handelt. Denn mit dieser entfiel die entsprechende soziale Bindung des freigestellten Grundeigentums und die darauf beruhende nachhaltige Beeinflussung seines gemeinen Wertes. Dabei geht es nicht an, aus den Grundsätzen der aufgehobenen Preisgesetzgebung eine Nachwirkung einer solchen Pflichtbindung gerade für das Gebiet der Enteignung herzuleiten. Ist, wie oben ausgeführt, der "gemeine Wert" des Grundstücks Anknüpfungspunkt für die Bemessung der Entschädigung bei seiner Enteignung und wird dieser "gemeine Wert" nach Aufheben des Preisstops im wesentlichen durch den rechtsgeschäftlichen Verkehr im freien Markte bestimmt (vgl. § 10 Abs 2 ReichsbewertungsG), dann ist eben die frühere gesetzliche Preisbindung als mitbestimmender Faktor für die Wertbildung ausgeschaltet. Die allgemeinen Grundsätze des Enteignungsrechts können daher hier zu keiner Nachwirkung des aufgehobenen Preisstops führen. Es kann aber auch der Revisionsbeklagten nicht darin gefolgt werden, daß die chaotische Entwicklung der Grundstückspreise in der ersten Zeit nach dem Wegfall des Preisstops gefordert habe, im Falle einer Enteignung die Preisbestimmungen noch weiterhin anzuwenden. Diese Auffassung entbehrt der gesetzlichen Grundlage,

nachdem der Gesetzgeber die preisrechtliche Sozialbindung des Grundeigentums in dem hier in Betracht kommenden Umfange beseitigt hatte.

2. In Frage steht demgemäß, ob die besonderen Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes zu einem solchen Ergebnis führen können. Das fordert die Prüfung, ob § 41 Abs 2 HAG mit seiner Verweisung auf den 1. Januar 1935 als Bewertungsstichtag noch mit Art 14 Abs. 3 Satz 3 GrundG vereinbar ist, soweit die gesetzliche Preisbindung aufgehoben ist. Zur Beantwortung dieser Frage ist der Senat befugt und bedarf es nicht der Anrufung des Bundesverfassungsgerichts, da das Hessische Aufbaugesetz bereits im Jahre 1948 verkündet worden ist (BVerfGE 2, 124). Dabei ist zu beachten, daß § 41 Abs 2 HAG zunächst für die Bewertung unbebauter Grundstücke gilt, während § 41 Abs 3 HAG die Bewertung bebauter Grundstücke hinsichtlich des Grund und Bodens und hinsichtlich der baulichen Anlage aufspaltet und für ersteren ebenfalls Abs 2 gelten läßt. Das Hessische Aufbaugesetz enthält keine dem § 3 der Verordnung PR Nr 75/52 entsprechende Bestimmung, die Trümmergrundstücke aus der Zeit nach dem 31. August 1939 den bebauten Grundstücken gleichstellt. Indessen bedarf es hier keiner nach den Grundsätzen des Senats vom 28. Oktober 1955 - V ZR 19/55 - auf dem vorliegenden Anwendungsgebiet des Gesetzes im Revisionsverfahren an sich zulässigen Auslegung der Begriffe unbebauter und bebauter Grundstücke im Sinne des § 41 HAG. Denn die verhältnismäßig hohe den Klägerinnen und ihren Miteigentümern gewährte Entschädigung von 33 600 DM für den Gebäuderestwert läßt erkennen, daß die Grundstücke nicht schlechthin als unbebaute angesehen worden sind (vgl zur Behandlung von Trümmergrund-

stücken auch Maury, HAG § 41 Anm 7 b und c). Somit steht hier in Frage, ob die durch Absatz 3 vorgeschriebene Begrenzung der Bewertung des Grund und Bodens nach den Richtlinien des Absatzes 2 des § 41 HAG mit den Grundsätzen des Art 14 Abs 3 Satz 3 GrundG vereinbar ist.

Folgt man den von der Revisionsbeklagten ins Feld geführten Ansichten von Abraham (Bonner Kommentar, Art 14 Anm II, 9) und v. Mangoldt (GrundG Art 14 Anm 5), daß diese Vorschrift des Grundgesetzes verlange, es müsse überhaupt nur eine Entschädigung gewährt werden, bzw. daß sie dem Gesetzgeber Spielraum von einer nur nominellen Entschädigung bis zur vollen Entschädigung lasse, dann würde die Frage allerdings zu bejahen sein. Indessen hat v. Mangoldt seine Formulierung selbst mit dem Nebensatz eingeschränkt "wie es der gerechte Ausgleich der beteiligten Interessen fordert". Anschließend führt er aus, diese gegenüber Art 153 WeimVerf neuartige Regelung entferne sich inhaltlich aber kaum sehr weit von dem Weimarer Begriff der "angemessenen Entschädigung". Dazu stützt er sich auf die vom württembergischen Verwaltungsgerichtshof der Enteignungsbehörde gemäß Art 153 WeimVerf auferlegte Verpflichtung, "nach pflichtgemäßem Ermessen unter Abwägung der Umstände des Einzelfalles den Betrag festzusetzen, der nicht allein vom Standpunkt des Empfängers aus, sondern auch vom Standpunkt dessen aus, der die Entschädigung zu gewähren hat, als recht und billig anzusehen ist" (vgl insbesondere Urteil vom 19. April 1939 - Nr III 2/38 in Entscheidungen des württembergischen Verwaltungsgerichtshofs Heft 1939 S 28). Er bezeichnet es daher als nicht recht verständlich, weshalb von den Antragstellern der Anträge auf Rückkehr zu dem Begriff "angemes-

sene Entschädigung" mit solcher Hartnäckigkeit um diesen Antrag gekämpft worden sei und worauf sich ihre gegen die neue Formulierung vorgebrachten Befürchtungen gestützt hätten (vgl hierzu Abraham aaO, Anm I 5, der seine Auffassung besonders mit aus dieser Entstehungsgeschichte des Art 14 GrundG herleitet, gegen deren Bewertung sich vor allem auch Giese in "Enteignung und Entschädigung" S 31 wendet). Die Revision kann daher v.Mangoldt trotz seines etwas unglücklich gefaßten Ausgangssatzes kaum zur Stützung der Ansicht von Abraham anführen. Seine Auffassung und auch v.Mangoldts besonders herausgestellte Formulierung haben in Schrifttum und Rechtsprechung entschiedenen Widerspruch gefunden. Von den Kommentatoren des Grundgesetzes vertritt Giese eine abweichende Ansicht und zwar ebenfalls unter Hinweis auf die Verhandlungen des Parlamentarischen Rats (4. Aufl Art 14 Anm 8). Seiner Meinung nach hat die neue, konkretere Formulierung inhaltlich am überkommenen Recht, insbesondere am Gebot der Angemessenheit nichts geändert (vgl auch seine ausführlichen Darlegungen in "Enteignung und Entschädigung" (1950) S 29 ff, 32 mit dem Ergebnis: "Das Grundgesetz hat in Art 14 das bisherige Recht inhaltlich nicht geändert, das Gebot angemessener Entschädigung nicht gemindert oder abgeschwächt, sondern mit anderen Worten neu ausgesprochen, lediglich konkreter gefaßt"). Wegen des sonstigen umfangreichen Schrifttums ist zunächst auf die Übersicht von Giese zu verweisen (aaO Art 14 Anm III). Ausführlich behandeln das Problem mit zahlreichen Nachweisungen insbesondere auch Scheuner (Reinhardt-Scheuner, Verfassungsschutz des Eigentums, Grundlagen und Art der Enteignungsentschädigung S 126 ff, vgl auch Leitsätze aaOS 160/161), Diester (Enteignung und Entschädigung nach altem und neuem Recht S 170 ff,

vgl auch Zusammenfassung aaO S 197/198 sowie in NJW 1954, 1140 [1143 r.Sp.], Maunz (Das Verhältnis der Bau- und Eigentumserschädigung zum Grundgesetz, Düsseldorf, 1955, S 12 ff, 13, 43 unter "Ergebnisse" Nr 2), sowie Schack (Das Maß der Enteignungsschädigung, MDR 1953, 195). Ihren Angaben über das Schrifttum und ihren eigenen Darlegungen ist als herrschende Meinung zu entnehmen, daß die Regelung des Grundgesetzes mit dem Begriff der "angemessenen Entschädigung" der Weimarer Reichsverfassung im wesentlichen übereinstimmt oder sich nicht weit von ihr entfernt und lediglich eine leichte Differenzierung zuläßt. Abgelehnt wird danach entschieden die von der Revisionsbeklagten angeführte Ansicht, das Grundgesetz lasse im Einzelfall eine nur nominelle Vergütung zu. Den Ausführungen von Maury (MDR 1954, 144, Entschädigungslose Enteignungen) ist nicht etwa eine Billigung der oben angeführten Auffassung von Abraham zu entnehmen, die er im Gegenteil aaO S 145 l.Sp. ausdrücklich ablehnt. Er kommt nur deshalb in Sonderfällen zur Zulässigkeit des Wegfalls der Entschädigung, weil die Enteignung in den angeführten Beispielen ein wertloses Objekt erfaßt. Die Entscheidung des vorliegenden Falles nötigt zu keiner näheren Behandlung des von ihm aufgezeigten Problems.

Hinsichtlich der Rechtsprechung ist vor allem auf den Beschluß des Großen Senats für Zivilsachen vom 10. Juni 1952 (BGHZ 6, 270) zu verweisen, durch den Diester die Frage als "für die Rechtsprechung geklärt und praktisch entschieden" ansieht (Enteignung und Entschädigung S 175). Zwar ist der Große Senat (aaO S 294) zu einer Gleichstellung des Gehaltes der beiden Entschädigungsformeln der Weimarer Reichsverfassung und des Grundgesetzes gekommen. Er hat das aber ausdrücklich nur für die ihm damals vor-

gelegten Sachverhalts (in zwei Fällen für den Mietzinsausfall einer Wohnung, in einem Falle für den Mehraufwand des betroffenen Mieters für getrennte Haushaltsführung) getan. Allerdings hat er dabei die Wendung gebraucht, selbst wenn die Gleichstellung der Entschädigungsformeln zu verneinen wäre, könnte der etwaige Unterschied zwischen ihnen für die vorliegenden Tatbestände keinen Einfluß ausüben. Wenn daraus auch zu schließen ist, daß der Große Senat damals zu einer allgemeinen Bejahung der Frage neigte (vgl hierzu auch den Gedankengang des Großen Senats im Beschluß vom 16. November 1953 - BGHZ 11, 156 [163/165, 167]), so hat er dies doch nicht in einer die Entscheidung tragenden Weise ausgesprochen. Mit Recht weist aber Diester (aaO S 176) darauf hin, daß der Große Senat zunächst für Art 153 WeimVerf ausgesprochen hat, eine Entschädigung unter dem gemeinen Wert könne niemals als angemessen betrachtet werden (aaO S 293). Denn die gleichen Erwägungen hat der Große Senat alsdann auch für Art 14 GrundG gelten lassen (aaO S 294).

Es braucht auch in diesem Falle nicht abschließend entschieden zu werden, worin im einzelnen genau der Unterschied der beiden Verfassungsvorschriften liegt bzw. ob ein solcher überhaupt gegeben ist. Der vorstehenden Auffassung des Großen Senats für Zivilsachen, dem sich der Senat anschließt, ist in Übereinstimmung mit dem herrschenden Schrifttum jedenfalls so viel zu entnehmen, daß eine Regelung, die in der Bewertung auf einen weit zurückliegenden Zeitpunkt zurückgreift, der vom Preisstop mittelbar beeinflußt wurde, und daran auch nach dem Ende der Preisbindung festhält, den Grundsätzen des Art 14 Abs 3 Satz 3 GrundG widerspricht. Selbst wenn man bei der gerechten Abwägung nach dieser Vorschrift den Interessen der Allgemein-

heit besonderes Gewicht beimißt, kann niemals eine gene-
relle Ausschaltung des gemeinen Wertes der Gegenwart
durch den ganz allgemein für den weiten Anwendungsbe-
reich des Hessischen Aufbaugesetzes geltenden Bewertungs-
stichtag aus der Zeit vor zwei Jahrzehnten mit völlig
anderen wirtschaftlichen Verhältnissen dem Sinn dieser
Verfassungsbestimmung entsprechen.

§ 41 Abs 2 Satz 1 HAG verstößt daher, soweit er nach
Absatz 3 auch hinsichtlich des Grund und Bodens bebauter
und ihnen gleichgestellter Grundstücke für Enteignungen
gilt, die nach der teilweisen Aufhebung der Preisbindung
durch die Verordnung PR 75/52 durchgeführt werden, gegen
Art 14 Abs 3 Satz 3 GrundG und ist deswegen nichtig. Dieses
Ergebnis kann die Revisionsbeklagte nicht durch den Hinweis
auf § 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes abwenden, der bei
der Ermittlung des Wertes eines von der Enteignung nach die-
sem Gesetz betroffenen Grundstückes die Wertverhältnisse
vom 17. Oktober 1936 als Ausgangspunkt nimmt. Zunächst
könnte ein etwaiger Verfassungsverstoß eines Bundesgeset-
zes, über den nicht der Senat, sondern das Bundesverfas-
sungsgericht zu entscheiden hätte, nicht einen entspre-
chenden Verstoß des Landesgesetzgebers rechtfertigen.
Im übrigen ist aber vor allem auf die weitere Bestimmung
dieser Vorschrift zu verweisen, nach der die seit diesem
Stichtag eingetretenen Änderungen in den Wertverhältnissen
zu berücksichtigen sind. Damit erhält die Grundregelung
des Baulandbeschaffungsgesetzes eine wesentliche Korrek-
tur, die das Hessische Aufbaugesetz nicht kennt.

3. Die Erwägungen des Bundesverfassungsgerichts im Be-
schluß vom 21. Juli 1955 - 1 BvL 33/51 - (BVerfGE 4, 219)

über den Unterschied der Regelung von Art 153 WeimVerf (Enteignungsnorm mit unmittelbarer Wirkung für die Gerichte) und Art 14 Abs 3 Satz 2 und 3 GrundG (Anweisung an den Gesetzgeber mit der Folge der Nichtigkeit des Gesetzes bei Verstoß gegen diese Verfassungsbestimmungen) stehen der Feststellung der Nichtigkeit des § 41 Abs 2 Satz 1 i.V. mit Abs 3 HAG durch das ordentliche Gericht nicht entgegen. Denn einmal ist das Hessische Aufbaugesetz vorkonstitutionelles Recht, in Ansehen dessen das Bundesverfassungsgericht unter Bezugnahme auf BVerfGE 2, 124 selbst auf die eigene Entscheidungsbefugnis der Gerichte hinweist (aaO 4, 237). Andererseits bedarf es auch keiner Prüfung, welche Bindungswirkung den die Entscheidung nicht tragenden Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts zur Auslegung der in der Zeit zwischen der Kapitulation und dem Inkrafttreten des Art 14 GrundG erlassenen Gesetze zukommt (vgl hierzu BGHZ 13, 265 271 ff und BVerwGE 1, 213). Denn die von ihm befürchtete Lücke wird hier durch das Hessische Aufbaugesetz selbst geschlossen. § 41 Abs 1 dieses Gesetzes bestimmt ausdrücklich, daß in allen Fällen, in denen auf Grund dieses Gesetzes eine Entschädigung zu leisten ist, sie in angemessener Höhe zu gewähren ist. Damit knüpft das Hessische Aufbaugesetz an Art 153 WeimVerf und die Enteignungsgesetzgebung des Reichs an, die vielfach den Begriff der angemessenen Entschädigung verwandte (vgl Quecke-Bußmann, Reichsenteignungsrecht, 2. Aufl S 37; Maury aaO § 41 Anm 2a). Die Pflicht zur Entschädigung wird hier durch § 11 HAG selbst bestimmt, da dessen Abs 2 und 4 mit der Möglichkeit einer teilweisen unentgeltlichen Entziehung hier nach Lage des Falles ausscheiden. Die Nichtigkeit des § 41 Abs 2 Satz 2

i.V. mit Satz 3 HAG hat demnach hier nur zur Folge, daß für die Entschädigung der Stichtag vom 1. Januar 1935 wegfällt, diese aber im übrigen aus dem Hessischen Aufbau-gesetz selbst heraus auf der Grundlage des gemeinen Wertes ermittelt werden kann.

Somit erübrigt sich hier auch, die Vorlagepflicht des ordentlichen Gerichts unter dem Gesichtspunkt der Entscheidungserheblichkeit der Gültigkeit der Enteignungsnorm abschließend zu erörtern. Diese könnte durch die Erwägung in Frage gestellt werden, daß eine Klage auf Leistung einer Entschädigung überhaupt oder auf Erhöhung der festgesetzten Entschädigung in jedem Falle unbegründet wäre, wenn sie in der betreffenden Norm keine Stütze fände. Bei Gültigkeit dieser Norm wäre dies die Folge ihrer Regelung, während bei ihrer Ungültigkeit dem Enteignungsakt die gesetzliche Grundlage fehlen würde, dieser aber gleichwohl keinen Anspruch auf Enteignungsentschädigung auslösen könnte. Entscheidungserheblich könnte die Wirksamkeit des Gesetzes nur dann werden, wenn man im zweiten Falle - von dem wohl nur in Sonderfällen gegebenen Tatbestand des § 839 BGB (unter Umständen auch der §§ 812 ff BGB) abgesehen - den Sachverhalt unter dem Gesichtspunkt eines enteignungsgleichen Eingriffs beurteilt. Den Erwägungen des Bundesverfassungsgerichts (aaO 4, 231) dürfte in dieser Hinsicht wohl nicht zu entnehmen sein, daß es die Grundsätze des Bundesgerichtshofs über den enteignungsgleichen Eingriff, insbesondere auch durch Vollziehen eines nichtigen Gesetzes (vgl z.B. BGHZ 6, 270 [279]; 10, 255 [260]; 11, 248; 12, 52; 13, 81 und 395), schlechthin ablehnt.

4. Offen bleibt allerdings noch die Frage, für welchen genauen Zeitpunkt diese Bewertung zu erfolgen hat. Das Hessische Aufbaugesetz bestimmt für bebaute Grundstücke zwei Stichtage, für den Grund und Boden eben den 1. Januar 1935 und für die baulichen Anlagen den Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung (§ 41 Abs 3). Der Wegfall des einen Zeitpunktes gemäß den vorstehenden Ausführungen führt nun zwar nicht von selbst zur Erstreckung des zweiten auf die gesamte Entschädigung. Indessen führen die folgenden Erwägungen zu diesem Ergebnis. Die Revision und die Hilferwägungen der Revisionsbeklagten wollen dies allerdings zu Unrecht bereits im Urteil des Senats vom 4. Juni 1954 (BGHZ 13, 378) ausgesprochen sehen. Wenn dort aaO S 389 (= S 21 des vollständigen Urteils) ausgeführt ist, die Entscheidung sei auf die Rechtslage zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses abzustellen, so bedeutet dieser Satz nur die Antithese zu der Erwägung des Berufungsgerichts, die Enteignung des Jahres 1950 habe den Eigentümer gehindert, mit einer beabsichtigten Veräußerung des Grundstücks bis zur Herstellung eines freien Marktes zu warten und die Vorteile des Wegfalls der Preisbindung auszunützen. Die "Entscheidung" bezog sich dort auf die Frage, ob die Aufhebung des Preisstops rückwirkend bei der etwa zweieinhalb Jahre zuvor erfolgten Enteignung berücksichtigt werden könne. Von dieser Frage abgesehen war die datumsmäßige Festlegung des Stichtags für die Bemessung der Entschädigung für das Revisionsverfahren unerheblich.

Dem Beweisbeschuß des Landgerichts vom 28. Mai 1953, nach dem der Sachverständige sich auch über den allgemeinen Verkehrswert der Grundstücke vom 12. März 1953, dem

Tage der Zustellung des Bescheids des Magistrats auf den Einspruch wegen der Höhe der Entschädigung, aussprechen sollte, ist zu entnehmen, daß die Kammer der Zustellung des Einspruchsbescheids in diesem Zusammenhang Bedeutung beilegt. Im ersten Rechtszuge des Verfahrens, das dem Urteil des Senats vom 4. Juni 1954 vorausging, hat dieselbe Kammer andererseits die Begutachtung mit auf den Tag des Einspruchsbescheids selbst, nicht auf den seiner Zustellung abstellen lassen. Bei geringen zeitlichen Unterschieden mag im Regelfalle diese Abweichung ohne Belang sein, da nahe beieinander liegende Zeiträume kaum ein merkbares Preisgefälle aufweisen werden. Im vorliegenden Fall ist indessen die genaue Zeitbestimmung von Bedeutung, da der maßgebende Tag dem Zeitpunkt der Lösung der Preisbindung sehr naheliegt und die Revisionsbeklagte geltend macht, innerhalb dieser kurzen Zeit könne keine nennenswerte Veränderung des ursprünglichen Stopp Preises eingetreten sein.

Soweit die Ermittlung dieses Stichtages eine Auslegung des Hessischen Aufbaugesetzes nötig macht, ist der Senat zu dieser befugt, da dieses Gesetz, wie bereits erwähnt, auf dem hier in Betracht kommenden Bereich revisibel ist (vgl. Urteil des Senats vom 28. Oktober 1955 - V ZR 19/55).

Das Hessische Aufbaugesetz hat das für die ehemals preußischen Gebietsteile des Landes Hessen in Betracht kommende preußische Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 im Gegensatz zu anderen Vorschriften im § 58 nicht ausdrücklich aufgehoben. Es gilt daher für dieses Gesetz gemäß Absatz 2 dieser Vorschrift, daß es in Kraft bleibt, soweit

es den Vorschriften des Hessischen Aufbaugesetzes nicht entgegensteht. Für die Tatbestände dieses Gesetzes trifft nun dieser Vorbehalt zugunsten des preußischen Enteignungsrechtes an sich nicht zu, so daß es insoweit mit Ausnahme der hier nicht einschlägigen § 8 Abs 2, § 9 als außer Kraft gesetzt anzusehen ist (vgl Maury aaO § 58 Anm 2 S 149). Soweit nun aber eine einzelne, das preußische Recht abändernde Vorschrift des Hessischen Aufbaugesetzes nichtig ist, wie hier § 41 Abs 2 Satz 1 i.V. mit Abs 3, entfällt auch ihre das bisherige Recht aufhebende Kraft gemäß § 58 Abs 2. Für die Bestimmung des maßgebenden Zeitpunktes sind daher hier die Grundsätze des preußischen Enteignungsrechtes heranzuziehen, soweit ihnen nicht andere gültige Vorschriften des Hessischen Aufbaugesetzes entgegenstehen.

Nach dem preußischen Recht ist für die Festsetzung der Entschädigung gemäß der Rechtsprechung des Reichsgerichts, der sich der Senat angeschlossen hat, der Tag der Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses, im Falle vorausgegangener Besitzüberlassung aber deren Zeitpunkt maßgebend (vgl BGHZ 12, 357 [374] und die dort angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts, insbesondere RGZ 131, 125 [128]; 155, 61 [63]). Da § 11 Abs 1 HAG bestimmt, daß der Beschluß über die Entziehung des Grundeigentums auch die Höhe einer Entschädigung zu enthalten hat, kommt in der Tat die Bestimmung des Bewertungsstichtags der Zustellung des Enteignungsbeschlusses (hier Entziehungsbeschlusses), wie in BGHZ 13, 378 [389] erwähnt, gleich. Das ist hier der 14. Januar 1953.

Diesem Ergebnis stehen auch keine besonderen Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes entgegen. Wenn § 41

Abs 3 HAG für die baulichen Anlagen auf den Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung abstellt, so will diese Vorschrift praktisch nicht von der Zustellung des Beschlusses abweichen. Dabei wird als Regel unterstellt, daß die Zustellung der Festsetzung unmittelbar folgt, so daß Unterschiede in der Bewertung für beide Zeitpunkte praktisch ausscheiden. Auch die Rechtsprechung zum preußischen Enteignungsrecht forderte nicht etwa von der Enteignungsbehörde die prophetische Vorausschau der Verhältnisse im Zeitpunkt der Zustellung bei der Beschlußfassung über die Entschädigung, sondern ging von der Gleichheit der Werte zu beiden Zeitpunkten aus. Daß die Rechtswirkungen des Enteignungsbeschlusses an sich erst mit seiner Rechtskraft eintreten (§ 20 HAG), ist auf die vorstehenden Erwägungen ohne Einfluß, zumal im Falle des § 11 der Beschluß im Umfange dieser Wirkungen bereits mit der Zustellung rechtswirksam wird, soweit nicht im Beschluß ein späterer Zeitpunkt bestimmt ist (Abs 1 Satz 3 Halbs 2). Die Hemmung der Rechtskraft durch Einspruch (§ 11 Abs 1 S 4) kann ebenso wenig zu einer Hinausschiebung des Bewertungsstichtages führen, wie die Notwendigkeit einer erneuten Tatsachenprüfung in der Einspruchsinstanz (§ 11 Abs 1 Satz 5 HAG i.V. mit § 40 Abs 1 des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung vom 30. Juni 1949, HessGVBl S 137). Der betroffene Grundstückseigentümer kann sich nicht dadurch, daß er Einspruch einlegt und eine längere Verzögerung der Entscheidung erreicht, eine nach der Entziehung eingetretene Wertsteigerung zu Nutze machen, um eine höhere Entschädigung zu erzielen, wie umgekehrt eine nachträgliche Wertminderung nicht zu seinen Lasten gehen kann. Der Tag des Einspruchsbescheids (2. März 1953) ist daher hier ebenso wie der seiner Zustellung (12. März 1953) als Be-

wertungsstichtag abzulehnen. Dabei braucht hier nicht noch auf die Tatsache hingewiesen zu werden, daß die Entziehung selbst mangels Einspruchs gegen sie schon vor dem Einspruchsbescheid betreffs der Entschädigung unanfechtbar geworden ist. Erst recht aber wäre die Auffassung zurückzuweisen, bei Beschreiten des ordentlichen Rechtsweges gemäß § 43 HAG käme es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung der Tatsacheninstanzen an. Die Ablehnung einer solchen Ansicht folgt schon aus BGHZ 13, 378. Einspruch und Klage sollen zur Prüfung führen, ob die Festsetzung der Entschädigung durch die Enteignungsbehörde nach den zu dieser Zeit gegebenen Verhältnissen dem Gesetz entspricht, nicht aber die Möglichkeit schaffen, eine nachträgliche Veränderung dieser Verhältnisse zu berücksichtigen.

5. Ist somit hier die Entschädigung auf den 14. Januar 1953 abzustellen, so können ihrer Höhe gleichwohl die vom Landgericht für März 1953 ermittelten Werte auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Wagenbach zugrunde gelegt werden. Dabei kann der Revisionsbeklagten darin nicht gefolgt werden, daß sich nach den tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts auch für den 14. Januar 1953 kein höherer Wert als der gestoppte Preis ergeben könne. Denn es trifft nicht zu, daß das Landgericht feststellt, in der kurzen Zeit zwischen Aufhebung des Preisstops und der Enteignung sei keine Steigerung der Grundstückspreise eingetreten, so daß der für den 1. Januar 1935 ermittelte Wert auch noch für den 14. Januar 1953 gegolten habe. In Verbindung mit dem Rückschluß aus den Werten, die der Sachverständige für den 12. März 1953 ermittelt hat, auf den 1. Januar 1935 führt das Landgericht im Gegenteil aus,

hierbei habe der Gutachter nicht nur die allgemeinen Entwicklungstendenzen der Grundstückspreise nach oben seit Aufhebung des Preisstops, sondern auch die Tatsache zu berücksichtigen gehabt, daß die Kaufkraft der Reichsmark im Jahre 1935 höher gelegen habe als die der Deutschen Mark im Jahre 1953. Lediglich in sonstiger Beziehung stellt das Landgericht fest, daß sich im Zeitpunkt der Enteignung die Verkehrs- und Wirtschaftslage der Grundstücke gegenüber derjenigen des Jahres 1935 noch nicht geändert hatte. Das Landgericht steht also durchaus auf dem Standpunkt, die Freigabe der Grundstückspreise habe ihren sofortigen Auftrieb zur Folge gehabt, so daß es nicht darauf ankommt, wie die Revisionsbeklagte meint, daß zwischen Aufhebung des Preisstops und der Enteignung nur eine kurze Zeitspanne liegt. Soweit sich das Landgericht mit den Einwendungen der Beklagten gegen das Gutachten und insbesondere gegen die Beurteilung der Vergleichsobjekte befaßt, liegen seine Erwägungen auf dem der Nachprüfung in diesem Verfahren verschlossenen Gebiet trichterlicher Prüfung. Aus dem Gutachten und seiner Ergänzung, dem der Trichter folgt, geht nun hervor, daß der Gutachter seine Ermittlungen nicht gerade auf den 12. März 1953 bezogen, sondern auf Grund aller ihm bekannt gewordenen und zum Vergleich brauchbaren Grundstücksveräußerungen seit Aufhebung des Preisstops vorgenommen hat. Sein Gutachten gibt die Werte nur deshalb für das angeführte Datum an, weil das Landgericht ihm dies aufgegeben hatte. Seine Begründung läßt erkennen, daß die von ihm ermittelten Werte für einen größeren Zeitraum Geltung haben, der sowohl vor dem 12. März 1953 anfängt wie nach ihm aufhört. Was die Revisionsbeklagte gegen die Bewertung des Sachverständigen anführt, ist nicht stichhaltig. Für die Ver-

änderung der Kaufkraft der Währung kommt es nicht auf die geringe Zeitspanne zwischen dem 12. Dezember 1952 und dem 14. Januar 1953, sondern auf den Unterschied zwischen dem 1. Januar 1935 und dem 14. Januar 1953 an. Daß die Kaufkraft der Deutschen Mark im zweiten Zeitpunkt wesentlich geringer war als die der Reichsmark im Jahre 1935, ist gerichtskundig. Im übrigen sind die Bedenken der Revisionsbeklagten hier schon deshalb unbegründet, weil der Gutachter die Werte für das Jahr 1935 erst durch Minderung der für 1953 ermittelten gerade unter währungsrechtlichen Gesichtspunkten gewonnen hat. Ebenso ist der weitere Einwand der Revisionsbeklagten unbegründet, die Wertsteigerung des Grundstücks infolge der Enteignung dürfe nicht berücksichtigt werden. Der Sachverständige hat diese, die er auf 150 DM für den Quadratmeter des Restgrundstücks im Endergebnis geschätzt hat, bei der Beantwortung der ihm gestellten Fragen gerade ausgeschaltet. Abzulehnen ist der von der Revisionsbeklagten aufgestellte Erfahrungssatz, der außerordentlich hohe Baukostenindex sauge eine Bodenwerterhöhung mehr als auf. Von diesem Standpunkt aus müßten Bauland und Trümmergrundstücke um so billiger werden, je höher die Baukosten steigen. Die Erfahrung lehrt das Gegenteil.

Eine Herabsetzung der Entschädigung unter den gemeinen Wert vom 14. Januar 1953 auf Grund der Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit (Art 14 Abs 3 Satz 3 GrundG) kommt hier selbst dann nicht in Betracht, wenn man diesem Bewertungsfaktor auch für § 41 Abs 1 HAG, der im Anschluß an Art 153 WeimVerf die rechtliche Grundlage für die Bemessung bildet, Bedeutung beimißt (vgl hierzu Schack, MDR 1953, 195 [198 r.Sp.7]). Dabei bedarf

es keiner allgemeinen Erörterung, welchen Gesichtspunkten dafür grundsätzlich bei der gerechten Abwägung im Sinne des Art 14 Abs 3 Satz 3 GrundG den Interessen der Allgemeinheit besonderes Gewicht beizumessen ist (vgl hierzu Scheuner aaO S 130, 131; Diester, Enteignung und Entschädigung S 175; Schack, MDR 1953, 195 [197 r.Sp.]). Denn hier sind dem Vortrag der Beklagten keine derartigen Gründe zu entnehmen. Abzulehnen ist die Erwägung, die katastrophalen Kriegszerstörungen nötigten die Beklagte zu einem außerordentlichen Finanzaufwand für den allgemeinen Wiederaufbau, so daß deren Interesse es erfordere, neues Gelände für Straßenland im Zuge der Neuordnung möglichst billig zu erwerben. Wollte man diesem Gedanken folgen, dann würden im Interesse des Wiederaufbaus von den im Einzelfall betroffenen Grundstückseigentümern Sonderopfer gefordert werden und zwar gerade von denen, die durch die Zerstörung ihrer Häuser schon empfindlich geschädigt sind, während die Lasten des Wiederaufbaus gerechterweise die Gesamtheit der Steuerzahler treffen müßten. Ebenso kann der Auffassung nicht gefolgt werden, die Klägerinnen hätten nur dem tatkräftigen Aufbau der verwüsteten Innenstadt durch die Beklagte zu verdanken, wenn ihre Grundstücke überhaupt noch einen nennenswerten Verkehrswert hätten und dieser dem Stopppreis gegenüber noch gestiegen sei, so daß auch dieser Grund eine niedrigere Entschädigung als den gemeinen Wert rechtfertige. Diese Betrachtungsweise sieht das Problem des Wiederaufbaus zu eng. Die Leistungen der Stadtgemeinden für die Wiederherstellung der Stadtkerne dienen nicht in erster Linie oder auch nur in besonderer Weise den Interessen der Grundstückseigentümer in diesem Gebiet, sondern den Belangen der gesamten Einwohnerschaft, ja darüber hinaus oft eines viel

weiteren Bevölkerungskreises. Die meist am nachhaltigsten zerstörten Innenviertel sind das Herz der Städte. Für diese Stadtkerne spielen die verschiedensten Faktoren eine entscheidende Rolle. Geschichtliche, kulturelle, kommunalpolitische, wirtschaftliche Belange zum Teil allerersten Ranges sind hier von maßgebendem Gewicht, wobei nur an historische Bauten und Kulturstätten, an Kirchen, Museen, Theater, an Rathäuser und andere Verwaltungszentren, an führende Gasthöfe und Gaststätten, an Banken und Versicherungsgebäude, an die einmalige Häufung von Läden zum Einkauf aller Bedarfsgegenstände, an die Zentralisierung der Verkehrsmittel u.a. mehr zu denken ist. Ein zerstörter, toter Stadtkern lähmt das Leben der ganzen Stadt oder löst es zersplitternd in die einzelnen Außenbezirke und Vororte auf. Die wiedererstandene Innenstadt gibt dagegen der ganzen Stadt ihr Gepräge, läßt die gesamte Einwohnerschaft an ihr teilhaben und zieht die Bevölkerung der Umgegend und benachbarter Städte sowie den Fremdenverkehr an, was die Wirtschaft der ganzen Stadt befruchtet. Ihr Wiederaufbau ist daher eine Sache gesamtstädtischer Belange, wie dies der Senat hinsichtlich der Planungen und Bausperren in BGHZ 15, 268 /248 ff⁷ ausgeführt hat. Seine Kosten müssen daher auch die Gesamtheit der Stadtbevölkerung treffen. Gewiß nehmen an dem Vorteil des Wiederaufbaus nicht zuletzt auch die Grundstückseigentümer der Innenstadt teil. Diese Vorteile kommen aber allen Eigentümern in diesem Bezirk zugute. Es geht daher nicht an, bei einer Enteignung im Interesse des Wiederaufbaus einzelnen Grundstückseigentümern gegenüber einen Ausgleich dadurch zu suchen, daß die Entschädigung niedriger als dem gemeinen Wert entsprechend festgesetzt wird. Aus derselben Erwägung lehnt auch das Land-

gericht rechtsirrtumsfrei eine Berücksichtigung des Umstandes ab, daß die Beklagte im Interesse des Wiederaufbaues keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht hat. Anliegerbeiträge für den neuen Straßenbau nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz bzw. nach § 9 des Preußischen Kommunalabgabengesetzes zu erheben.

6. Der Entschädigung sind also für Flurstück 40 (Großer H 10) 100 DM und für Flurstück 41 (G H 12 - 14/Goldfedergasse 0.11) 80 DM zugrunde zu legen. Das ergibt für die gesamten Grundstücke

100 DM	x	228	=	22 800 DM
80 DM	x	1054	=	84 320 DM
Gebäude			=	33 600 DM
				140 720 DM
bereits von der Beklagten zugesprochen				99 980 DM
				40 740 DM
1/2 Anteil der Klägerinnen				20 370 DM.

IV.

Das vorstehende Ergebnis führt zur Berechtigung des Revisionsantrags zunächst in Ansehen der Stammsumme. Wegen des Zinsanspruchs bestehen keine Bedenken mehr, nachdem die Klägerinnen Zinsen erst vom Tage der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an fordern.

Über die Kosten beider Rechtszüge ist nach §§ 91, 92, 566, 515, 100 ZPO zu entscheiden. Dabei rechtfertigt sich die Anwendung der §§ 566, 515 ZPO aus folgenden Erwägungen.

Solange die Klägerinnen nicht endgültig auf eine Erweiterung ihres Revisionsantrags bis zur vollen Beschwer durch das Urteil des Landgerichts verzichtet hatten, war der Wert des Streitgegenstandes des Revisionsverfahrens nach der vollen Beschwer zu bestimmen, wie es der Senat im Beschluß vom 21. April 1955 in dieser Sache im Anschluß an BGHZ 1, 205 und 15, 39 sowie den Beschluß vom 23. April 1954 - V ZR 47/52 (IM, Nachschlagewerk Nr 2 zu GKG § 30) ausgesprochen hat. Demgemäß ist der Verzicht der Klägerinnen auf eine Erweiterung ihres Revisionsantrags in Ansehen der Kosten als Rücknahme des Rechtsmittels anzusehen (vgl auch BGHZ 15, 39). An dieser kostenrechtlichen Behandlung ändert auch die Tatsache nichts, daß die Klägerinnen die Revision nur wegen eines Teilbetrages ihrer Beschwer eingelegt haben und ihr Revisionsantrag vom 31. Januar 1955 auch nur einen weiteren Teilbetrag und nicht die volle Beschwer erfaßte. Entscheidend ist, daß sie sich damals die Erweiterung bis zum Umfang der vollen Beschwer noch offenhielten. Bei der Bemessung des die Klägerinnen treffenden Kostenanteils ist zu berücksichtigen, daß sie noch vor der mündlichen Verhand-

lung auf eine erneute Erweiterung ihres Revisionsantrags
verzichtet haben.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler