

2207 085

Nachschlagewerk: ja

Antliche Sammlung: nein

BGB . §§ 988, 100

Der Eigentümer eines Grundstücks, das zur Errichtung eines öffentlichen Gebäudes (Schule) benutzt wurde, kann, wenn die zur Vermeidung der Enteignung getroffene gütliche Einigung über die Benutzung des Grundstücks und dessen Eigentumsübergang auf den Hersteller des Gebäudes wegen Formmangels nichtig ist, für die Zeit bis zum Eigentumswechsel eine Nutzungsentschädigung in Form der Verzinsung des Grundstückswertes verlangen. Bei anhaltendem Steigen der Grundstückspreise kann die Nutzungsentschädigung nach Zeitabschnitten stufenweise zu erhöhen sein.

BGH, Urt. v. 10. April 1963 - V ZR 61/61 - OLG Karlsruhe (Freiburger Senat

LG Konstanz

V ZR 61/G1

Verkündet
am 10. April 1963
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Erbengemeinschaft nach Josef H [REDACTED], nämlich

1. der Witwe Frieda H [REDACTED] geb. W [REDACTED],
2. der Ehefrau Eleonore Marianne H [REDACTED]
geb. H [REDACTED],
3. des Architekten Josef Ernst H [REDACTED],
alle in S [REDACTED] ([REDACTED]) wohnhaft,

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde S [REDACTED] ([REDACTED]), vertreten durch
den Oberbürgermeister

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1963 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundes-
richter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des
Oberlandesgerichts Karlsruhe - 5. Zivilsenat in Freiburg -
vom 16. Februar 1961 im Kostenpunkt und insoweit aufge-
hoben, als über die Widerklage erkannt wurde. In diesem

Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Im übrigen wird die Revision der Kläger zurückgewiesen. Von den Kosten des Rechtsstreites haben die Kläger 4/9 zu tragen; die Entscheidung über die übrigen Kosten wird dem Berufungsgericht übertragen.

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 Kläger sind Eigentümer eines 2322 qm großen Grundstückes in S [REDACTED], das die Beklagte für den 1952 geplanten und in diesem Jahre auch begonnenen Bau einer Berufsschule benötigte. Die Parteien schlossen am 31. Mai 1952 einen schriftlichen Vertrag (GA I 59), wonach sich die Kläger mit der sofortigen Inanspruchnahme des Grundstücks für den Schulbau einverstanden erklärten und die Beklagte auf die Durchführung des bereits anhängigen Enteignungsverfahrens verzichtete, den Klägern einen flächenmäßigen Grundstückstausch sowie Zahlung des ausgefallenen Pachtzinses für das Jahr 1952 mit 50 DM zusagte. Später kam es jedoch zu Meinungsverschiedenheiten; der Grundstückstausch unterblieb deshalb. Die Beklagte trat mit Schreiben vom 8. Januar 1953 vom Vertrag zurück. Sie hatte inzwischen das Grundstück in einer Fläche von 918 qm überbaut und den restlichen Teil in anderer Weise in das Schulgelände einbezogen.

Mit der Klage begehren die Kläger Entschädigung für die Nutzung ihres Grundstückes durch die Beklagte für die Zeit vom 1. Juni 1952 bis 31. Dezember 1954. Sie halten eine monatliche Entschädigung von 100 DM für angemessen und berechnen ihre Forderung nach Abzug bereits bezahlter 50 DM auf 3 050 DM nebst 7 % Zinsen. Sie sehen die Vereinbarung vom 31. Mai 1952 wegen Formmangels als nichtig an, stützen ihre Ansprüche auf Überbau und pachtähnliches Verhältnis und meinen, daß das Grundstück einen Wert von 23 220 DM habe und daß dieser Kapitalwert mit jährlich 8 % zu verzinsen sei, so daß in jedem Falle der geforderte Betrag von 3 200 DM pro Jahr gerechtfertigt sei.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hält eine jährliche Entschädigung von 325 DM, ausgehend von einem Preis von 3,50 DM für den Quadratmeter und einen Zinssatz von 4 % jährlich, für ausreichend und rechnet mit einem Steuer-

betrag von 4 081,40 DM auf. Sie hat Widerklage erhoben mit dem Antrag, festzustellen, daß den Klägern auch für die Zeit vom 1. Januar 1955 an bis zum Übergang des Eigentums an dem fraglichen Grundstück ein Anspruch nur in der Höhe zustehe, wie er ihnen in der Zeit vom 1. Juni 1952 bis 31. Dezember 1954 jährlich durch das Gericht zuerkannt werde.

Das Landgericht hat den Zahlungsanspruch in Höhe von 1 439,64 DM abzüglich bereits bezahlter 50 DM für berechtigt erachtet, dagegen die Aufrechnung durchgreifen lassen. Der Widerklage hat es stattgegeben.

Die Berufung der Kläger hatte keinen Erfolg. Auf die Anschlußberufung zur Widerklage hat das Oberlandesgericht entsprechend der landgerichtlichen Berechnung den ab 1. Januar 1954 den Klägern zugesprochenen Betrag mit 557,28 DM jährlich in die Urteilsformel antragsgemäß aufgenommen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren bisherigen Klageantrag und den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter; die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht legt zunächst dar, daß der gesamte Vertrag vom 31. Mai 1952 wegen Nichtbeachtung der Form des § 313 BGB nichtig sei. Es verneint bösgläubigen Besitzerwerb der Beklagten und lehnt die Anwendung der §§ 315, 316 BGB ab. Diese Ausführungen werden von der Revision nicht angegriffen; sie lassen auch keinen Rechtsirrtum erkennen.

2. Mit Recht verwirft das Berufungsgericht bei der Prüfung der Anspruchsgrundlage weiter die vom Landgericht getroffene Unterscheidung, ob sich die verlangte Entschädigung auf den bebauten oder den unbebauten Teil des Grundstücks bezieht. Die Anwendung des § 912 BGB scheidet bei der hier gegebenen Sachlage aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen aus.

Zutreffend entnimmt das Berufungsgericht die Anspruchsgrundlage aus der Bestimmung des § 988 BGB. Hätte die Beklagte allerdings ein Recht zum Besitz des Grundstücks, so würden die Bestimmungen der §§ 987 ff BGB ausscheiden. (Urteil des Senats vom 10. April 1963 V ZR 221/61). Der Vertrag vom 31. Mai 1952, der die Beklagte zur Besitznahme und Besitzausübung berechtigen sollte, ist indessen wegen Formmangels ungültig, auf ihn könnte sich die Beklagte nicht berufen, wenn die Herausgabe des Grundstücks verlangt würde. Sie war andererseits zwar durch Erlaß des Badischen Ministeriums des Innern vom 17. Mai 1952 im Rahmen des damals laufenden Enteignungsverfahrens in den Besitz des Grundstücks vorläufig eingewiesen worden. Aber dieser Erlaß erlangte erst rechtliche Bedeutung, wenn die Beklagte den dort bestimmten Geldbetrag hinterlegt hätte, wozu es aber nicht kam, weil sich die Parteien bald darauf, nämlich am 31. Mai 1952 "einigten" und die Beklagte ihren Antrag auf Durchführung des Enteignungsverfahrens zurückzog. Daß in dem seit Dezember 1955 schwebenden Umlegungsverfahren nach Maßgabe des damals geltenden Badischen Aufbaugesetzes vom 25. November 1949 (§§ 11 ff) eine vorläufige Besitzeinweisung (§ 16 Abs. 3) mit der Folge einer Entschädigungspflicht der Beklagten stattgefunden hat, ist von keiner Seite behauptet worden. Hat demnach die Beklagte den Besitz auf Grund eines wegen Formmangels nichtigen Vertrages inne, so ist nach der Rechtsprechung die Anwendung der §§ 988, 912 BGB gerechtfertigt (RGZ 163, 348). Die Beklagte ist demnach zur Herausgabe der Nutzungen verpflich-

tet, wozu auch die Vorteile zu zählen sind, welche der Gebrauch des Grundstückes zur Errichtung eines Hauses gewährt (§ 100 BGB). Diese Vorteile können allerdings nicht, wie § 988 BGB an sich voraussetzt, in Natur herausgegeben werden. Die Beklagte muß daher den Wert der Gebrauchsvorteile in Geld erstatten, soweit sie noch bereichert ist. Letzteres wird von ihr nicht bestritten. Sie hat mithin den Klägern zu vergüten, was sie sonst für die Gebrauchsvorteile hätte aufwenden müssen. Die Entscheidung richtet sich also nach der Antwort auf die Frage, welche Ausgaben die Beklagte erspart hat (vgl. BGH JR 1954, 460; Enneccerus/Raiser, Sachenrecht 30. Aufl. § 85 II 3).

3. Für die Höhe der geschuldeten Vergütung stellt das Berufungsgericht auf die Art der Verwendung des Grundstückes durch die Beklagte und deren wirtschaftliches Interesse an der Nutzung ab und berücksichtigt die allgemein bekannten Preisverhältnisse bei der Verpachtung unbebauter Grundstücke. Der landgerichtliche Zuspruch von jährlich 557,28 DM sei der äußerste Pachtzins, den die Kläger bei Abschluß eines Pachtvertrages hätten erreichen können. Ob das Berufungsgericht mit diesen Ausführungen der Sachlage gerecht wird, kann zunächst dahinstehen; es wird später (unter II) dazu im einzelnen noch Stellung zu nehmen sein. Denn die Erwägungen, die das Berufungsgericht im Anschluß an diese Ausführungen anstellt, sind von Rechtsirrtum nicht beeinflußt.

Zu dem gleichen Ergebnis, so fährt nämlich das Berufungsgericht fort, gelange man auch, wenn man von einer Verzinsung des Kapitalwerts des Grundstückes ausgehe. Unter Zugrundelegung eines Preises von 4 DM je qm und eines jährlichen Zinssatzes von 6 % ergebe sich kein höherer Anspruch der Kläger. Hierzu sei bemerkt, daß auch der Erbbauzins, der

sich in der Sache mit der hier festzusetzenden Vergütung für die Benutzung eines Grundstückes zum Zwecke der Errichtung eines Gebäudes vergleichen läßt, erfahrungsgemäß im Durchschnitt nicht über dem vom Oberlandesgericht festgesetzten Zinssatz zu liegen pflegt. Hinzu kommt, daß, wenn in einem Enteignungsverfahren eine vorläufige Besitz-einweisung ausgesprochen wird und dem Eigentümer für die entgehenden Nutzungen eine Entschädigung zu zahlen ist, in der Regel ein Zinssatz vorgesehen ist, der 6 % nicht überschreitet (vgl. Göderitz, Das Aufbaugesetz von Niedersachsen S. 260); so sieht § 53 des Badischen Enteignungsgesetzes vom 26. Juni 1899 einen Satz von nur 4 % vor. Einen Anhaltspunkt gibt neuerdings auch § 99 Abs. 3 BBauG, der einen Zinssatz von 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank vorsieht (derzeit also 5 %).

Wenn das Landgericht, auf dessen Ausführungen das Berufungsgericht hinweist, in diesem Zusammenhang darlegt, daß nicht eine für Geschäfte mit spekulativem Einschlag möglicherweise gegebene Verzinsung des Bodenwertes hier in Frage komme, sondern der Zinssatz bei langfristiger und sicherer Anlage des Kapitals, nämlich höchstens 6 % jährlich, so ist nicht ersichtlich, daß es dabei, wie die Revision meint, übersehen habe, daß die Kläger von dem ihnen zugebilligten Betrage auch noch die gesamten öffentlichen Lasten und Ausgaben für das Grundstück tragen müssen. Die Ausführungen der Tatrichter sind vielmehr dahin zu verstehen, daß eine 6 %ige Bodenrente eine angemessene Nutzungsentschädigung darstelle, nicht aber dahin, die Kläger müßten so gestellt werden, als hätten sie ihr Grundstück bereits weggegeben und bezögen den vollen Zinsbetrag aus ihrem Kapital. Deshalb bestand auch für das Berufungsgericht, entgegen der Meinung der Revision, kein Anlaß (§ 139 ZPO), die Kläger aufzufordern, ihre jährlichen Aufwendungen für das Grundstück (Grundsteuern etc.) vorzulegen.

Was den Wert des Grundstücks anlangt, so bemängelt die Revision den Hinweis des Berufungsgerichts darauf, daß den übrigen Eigentümern, deren Grundstücke in das Schulgölände einbezogen worden sind, unstreitig lediglich 3,50 DM für den Quadratmeter gezahlt worden sind. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe dabei übersehen, daß andere Grundstückseigentümer sich lediglich vorläufig mit einem niedrigen Kaufpreis abgefunden, aber eine Nachzahlung sich vorbehalten hätten, wenn etwa an die Kläger ein höherer Preis bezahlt werden sollte (Schriftsätze der Kläger vom 26. Februar 1957, GA I 35 und 16. Dezember 1960, GA II 73). Ersichtlich stellt das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang aber nur auf die Tatsache ab, daß die Beklagte einen Satz von 3,50 DM für einen Quadratmeter gezahlt, also ihrerseits nicht etwa Ausnahmen gemacht und damit ihren eigenen Standpunkt verlassen hat. Dann aber bedurfte es nicht des Eingehens auf die Behauptung der Kläger, andere Grundstückseigentümer hätten sich die Erhöhung der Kaufpreise für den Fall vorbehalten, wenn die Kläger einen höheren Preis im Enteignungsverfahren erzielen sollten.

Den Wert des Grundstücks entnimmt das Berufungsgericht der Aufstellung der Beklagten (GA I 169), woraus sich ergebe, daß in der Umgebung des streitigen Grundstückes mindestens bis 1952 nicht mehr als 3,50 DM pro Quadratmeter bezahlt worden sind. Das Berufungsgericht stellt mithin auf den sogenannten Vergleichswert ab. Bei dieser Art der Ermittlung eines Grundstückswertes wird der Kaufpreis beachtet, der in der fraglichen Zeitspanne für vergleichbare Grundstücke erzielt worden ist. Wenn das Berufungsgericht für seine Auffassung, daß kein höherer Preis für das Grundstück der Kläger hätte ausgehandelt werden können, "im übrigen auch" auf die Auskunft des Landratsamtes Konstanz vom 7. August 1959 verweist, so ergibt sich schon aus dem Wortlaut, daß es sich hierbei um eine Hilferwägung handelt. Da die Hauptüberlegung rechtlich bedenkenfrei ist, kommt es auf die Rüge der Revi-

sion nicht an, die Kläger hätten der Einholung dieser Auskunft widersprochen (Schriftsatz vom 6. April 1959, GA I 253), die Auskunft sei auch unmaßgeblich, weil sie von dem preisrechtlich zulässigen Wert ausgegangen sei. Das Berufungsgericht hat überdies nicht, wie die Revision meint, auf diesen Preis abgestellt; denn es führt selbst aus, der Preis von 4 DM je Quadratmeter sei "unabhängig von den damals noch geltenden Preisstopvorschriften" der Preis, den die Kläger höchstens hätten erreichen können, wenn sie damals verkauft hätten. Alles, was die Revision in diesem Zusammenhang über die Bedeutung des Preisstops für die Bewertung von Grundstücken vorträgt, geht daher ins Leere.

Mit dem vorsorglich gestellten Antrag, einen Sachverständigen über den Wert des Grundstücks zu hören, hat sich das Berufungsgericht befaßt. Wenn es dem Antrag nicht stattgegeben hat, so ist das mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision verkennt ihrerseits, daß die Parteien auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens keinen Anspruch haben. Aus den Urteilsgründen des angefochtenen Urteils ergibt sich auch nicht, daß sich der Berufungsrichter eine ihm nicht zukommende Sachkunde beigegeben hat. Das Berufungsgericht setzt den Wert im Vergleich mit Grundstückspreisen fest, die bei damaligen Verkäufen benachbarter Grundstücke erzielt werden konnten. Hierzu bedurfte es keiner besonderen Sachkenntnis. Daß das Grundstück in einem bereits bebauten Gelände liegt, das ausschließlich für Wohnsiedlungen vorgesehen ist (Schriftsatz vom 25. Juni 1957, GA I 81), hat das Berufungsgericht schon damit berücksichtigt, daß es feststellt, "in der Umgebung" des Grundstücks des Klägers seien bis 1952 keine höheren Preise erzielt worden.

Es ist nach alledem nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht für den Zeitraum vom 1. Juni 1952 bis 31. Dezember 1954 von einem Wert in Höhe von 4 DM für einen Quadrat-

meter und einem Zinssatz von 6 % jährlich ausgegangen ist und auf dieser Grundlage die Entschädigung für den angegebenen Zeitraum den Klägern zugebilligt hat.

4. Die für die genannte Zeitspanne zu zahlende Nutzungsentschädigung in Höhe von $(1\ 439,64 - 50 = 1\ 389,64$ DM ist, wie das Berufungsgericht ausführt, durch Aufrechnung mit Steuerforderungen getilgt worden. Dabei war das Berufungsgericht zur Prüfung der Frage, ob die Gegenforderungen der Beklagten gestundet waren, befugt (BGHZ 16, 124/129). Zu Unrecht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht die Beweisanträge der Kläger zum Stundungseinwand nicht beachtet habe (Schriftsatz vom 16. Februar 1960, GA II 75). Dort war unter das Zeugnis des Architekten Rudolf H. [REDACTED] gestellt, der Kassendirektor F. [REDACTED] habe dem Zeugen nach dem 7. Februar 1955 erklärt, daß auf Weisung des Oberbürgermeisters der Stadt S. [REDACTED] die Steuern und Umlagen der Kläger nicht erhoben würden. Aus dem Beweissatz ergibt sich, wie auch das Berufungsgericht ersichtlich angenommen hat, daß es sich um eine interne Verwaltungsanweisung an städtische Beamte handelte, nicht aber um eine vom Oberbürgermeister der Stadt als Vertreter der Beklagten ausgehende für die Kläger bestimmte Stundungserklärung. Aus diesem Grunde war der Beweissatz nicht entscheidungserheblich. Auf die Frage, für welche Zeit die interne Weisung gelten sollte, kam es nicht an; alles was die Revision in diesem Zusammenhang vorträgt, greift daher ins Leere.

Die Gegenforderung der Beklagten beläuft sich nach den Urteilsfeststellungen auf 5 268,20 DM. Die Ausführungen der Kläger im Schriftsatz vom 31. Januar 1961 (GA II 93) sind in einem nach der Berufungsverhandlung

eingereichten, aber nicht vorbehaltenen Schriftsatz enthalten und können daher nicht berücksichtigt werden. Die Beklagte hat in einer Aufstellung vom 24. Januar 1961 ihre einzelnen Steuerforderungen genau bezeichnet. Das war auch schon in der gleichlautenden Aufstellung (GA I 297) der Fall, die das Landgericht zur Grundlage seiner Berechnung gemacht hat. Da das Oberlandesgericht diese Berechnung als zutreffend erklärt (UA S. 17 unten), hat es sich die Berechnung des Landgerichts zu eigen gemacht. Hieraus ergibt sich folgendes:

Das Landgericht erkennt den Klägern Verzugszinsen aus 50 DM vom 25. Februar 1953 an zu, aus der ganzen Klagesumme aber erst seit 3. Mai 1955; es läßt andererseits die Fälligkeit der einzelnen Steuerforderungen der Beklagten jeweils am Ende des angegebenen Jahres, für das die Steuer verlangt wird, ^{eintreten}. Diese Berechnung ist von keiner Seite beanstandet worden. Das Landgericht läßt alsdann die Aufrechnung mit folgenden Steuerforderungen durchgreifen:

Grundsteuer 1954 mit	361,15 DM
Grundsteuer 1955 mit	573,49 DM
Grundsteuer 1956 mit	573,49 DM
Wasserzins für 1. Januar 1955 bis 31. Dezember 1955 mit	86,50 DM
und Lageplangebühren für 1954 mit	1,50 DM.

Gegen die Klageforderung (Hauptsache und Zinsen) kommen also Ende 1954 362,50 DM, Ende 1955 649,99 DM und Ende 1956 573,49 DM zur Aufrechnung. Der bei dieser Verrechnung noch bleibende Betrag aus 573,49 DM (Grundsteuer 1956) sowie sämtliche übrigen geltend gemachten Steuerforderungen sind von den Klägern noch geschuldet, soweit sie nicht durch Zahlungen getilgt sind, die nach der Berufungsverhandlung stattgefunden haben. Damit ist erkennbar, welche Gegenforderungen zur Aufrechnung verwendet worden sind. Entgegen der Auffassung der Revision liegt mithin ein Verstoß gegen § 322 ZPO nicht vor; die Kläger brauchen nicht zu befürchten, für

die zur Aufrechnung gebrachten Gegenforderungen nochmals in Anspruch genommen zu werden.

Aus alledem ergibt sich, daß die Revision unbegründet ist, soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage wendet.

II.

Der Widerklage hat das Berufungsgericht nach Bejahung des Feststellungsinteresses der Beklagten ohne nähere Begründung stattgegeben und auf die Anschlußberufung der Beklagten lediglich die Urteilsformel durch Hereinnahme des geschuldeten jährlichen Entschädigungsbetrages präzisiert. Den Bedenken, welche die Revision gegen die Widerklage vorträgt, kann der Erfolg nicht versagt werden.

1. Die Feststellung des Berufungsgerichts bezieht sich auf die Zeit vom 1. Januar 1955 bis zum Eigentumsübergang auf die Beklagte; letzterer Zeitpunkt steht noch nicht fest. Für diesen Zeitraum hat das Berufungsgericht festgestellt, daß den Klägern ein höherer Betrag als 557,28 DM jährlich nicht zusteht. Geht man nun mit dem Oberlandesgericht davon aus, daß eine Bodenrente in Höhe von 6 % des Grundstückswertes denjenigen Betrag darstellt, den die Beklagte, um in den Besitz der Gebrauchsvorteile zu kommen, hätte ausgeben müssen, daß also die Beklagte diesen Betrag erspart hat und noch in der Zukunft bis zum Eigentumsübergang wird ersparen können, so darf nicht übersehen werden, daß die Berechnung von jährlich 557,28 DM auf einem Ansatz von 4 DM für den Quadratmeter Boden beruht. Die Beklagte hat aber selbst bereits in den Schriftsätzen vom 30. Juli 1957 und 14. Januar 1959 (GA I 91, 93, 203) zugegeben, daß der durchschnittliche Grundstückspreis schon für die Jahre 1952 bis 1956 bei 7 DM für den Quadratmeter lag. Das brauchte für das Berufungsgericht zunächst kein Anlaß zu sein, den Wert-

ansatz schon für das Jahr 1954 zu erhöhen; denn nicht jede Wertveränderung war in Betracht zu ziehen, sondern nur das Preisgefüge, wie es sich in bestimmten Zeiträumen entwickelt. Es hätte aber doch der Feststellung bedurft, wie hoch der Wert des Grundstücks am Tage der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht war, um entnehmen zu können, ob es sich bei der Entwicklung (von 1952 bis 1954) um eine fortschreitende und (auch in der späteren Zeit) anhaltende Steigerung handelt. Eine solche Entwicklung läge jedenfalls nicht außerhalb der Erfahrung. Da zwischen der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht und dem 1. Januar 1955 ein viele Jahre umfassender Zeitabstand liegt, könnte es unter Umständen auch angebracht sein, für diesen Zeitraum mehrere Abstufungen vorzunehmen und demgemäß die von der Beklagten zu erstattende Vergütung stufenweise zu erhöhen (vgl. dazu für die Nutzungsentschädigung im Enteignungsverfahren BGHZ 37, 269, 280/81; Urteil des III. Zivilsenats vom 4. Juni 1962 III ZR 207/60 S. 35 = NJW 1962, 1441, 1444; LM 2. DVO/RLG Nr. 1). Hierzu bedarf es, wie die Revision mit Recht ausführt, weiterer tatsächlicher Feststellungen. Die bisherigen Feststellungen lassen jedenfalls die abschließende Würdigung nicht zu, daß auch für die Zukunft den Klägern ein Anspruch nur in Höhe von 557,58 DM jährlich zusteht.

2. Das Berufungsgericht stützt allerdings den Zuspruch der Widerklage ersichtlich auch auf die (oben bereits erwähnte) Untersuchung, welchen Pachtzins die Kläger erlangt hätten, wenn sie das Grundstück für die hier in Frage stehende Verwondung verpachtet hätten. Auch heute noch würden Pachtpreise für landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung von Grundstücken gezahlt, die ganz erheblich unter dem hier zuerkannten Betrag lägen. Hier sei allerdings eine höhere Vergütung angemessen; nach der Überzeugung des Senats komme aber kein höherer Betrag als der zuerkannte in Betracht. Das sei unter

Berücksichtigung der heutigen Preisbemessung der äußerste Pachtzins, den die Kläger bei Abschluß eines Pachtvertrages erzielen könnten. Dem kann nicht zugestimmt werden. Pachtverträge werden in der Regel auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen. Die Inanspruchnahme des Pachtgeländes ist eine vorübergehende. Es besteht mithin grundsätzlich ein Unterschied zwischen einer vorübergehenden Nutzung auf Grund eines Pachtvertrages und der Nutzung der Beklagten, die im Kern eine endgültige Vorwirkung der späteren völligen Entziehung des Eigentums der Kläger auf Grund eines Enteignungs- oder Umlegungsverfahrens ist. In diesem Fall ist ein endgültiger Nutzungsentzug bereits in die Wege geleitet, im Falle einer Verpachtung lediglich eine vorübergehende und einmal endende Nutzungsbeschränkung des Eigentümers gegeben. Dieser wesentliche Unterschied muß im Hinblick auf die "ersparten Ausgaben" für die Nutzung auch eine unterschiedliche Berechnungsweise der jeweils in Betracht kommenden Vergütungen zur Folge haben. Es läßt sich daher der Vergleich mit dem Höchstbetrag eines Pachtzinses für die hier zu entscheidende Frage, welche Ausgaben die Beklagte bisher gespart hat und in Zukunft noch sparen wird, nicht heranziehen. Vielmehr bietet sich zum Vergleich die Sachlage und ihre rechtliche Regelung an, die bei einer vorläufigen Besitzeinweisung in einem Enteignungsverfahren besteht. Hier hat der Gesetzgeber weithin eine Entschädigung in Form der Verzinsung des für die entzogene Substanz geschuldeten Kapitalbetrages vorgesehen, also eine Entschädigung in Zinsform. So sieht das Landbeschaffungsgesetz (§ 17 Abs. 3 und 4) vor, daß die Verzinsung des für das Grundstück geschuldeten Kapitalwertes von der Besitzeinweisung an zu erfolgen hat. § 53 Abs. 2 des erwähnten Badischen Enteignungsgesetzes bestimmt für den Fall einer Vereinbarung über die vorzeitige Ausübung des Eigentumsrechts als Entgelt eine 4 %ige Verzinsung der Entschädigung (d. h. des Kapitalwertes), wenn die Vereinbarung hierüber nichts anderes bestimmt. Die Sachlage ist im vorliegenden Fall ähnlich: In einem laufenden Entschädigungs(Umlegungs)ver-

fahren haben die Parteien eine Vereinbarung über die vorläufige Besitzausübung getroffen, die allerdings wegen Formmangels ungültig ist.

Wendet man aber die erwähnte gesetzliche Regelung entsprechend an, so trifft das zu, was oben unter Nr. 1 schon ausgeführt ist: Es ist das Steigen und Fallen der Grundstückspreise in bestimmten Zeiträumen zu beobachten, danach sind die geschuldeten Vergütungen (= Ersparnisse) gegebenenfalls abzustufen. Das wird das Berufungsgericht in der erneuten Verhandlung noch näher zu untersuchen und die geeigneten Feststellungen zu treffen haben.

Das angefochtene Urteil muß sonach, soweit es zur Widerklage erkannt hat, aufgehoben und die Sache in diesem Umfange an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 und 97 ZPO : Von den Kosten des gesamten Rechtsstreites haben die mit der Klage unterliegenden Kläger 4/9 zu tragen; die Entscheidung über die übrigen Kosten wird dem Berufungsgericht überlassen.

Dr. Tasche Dr. Augustin Schuster

Rothe Dr. Freitag