

Verkündet am 6. Dezember 1962
Scheibl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2223 014

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

In dem Rechtsstreit

- 1.) der Frau Eva K l [REDACTED] geb. Me [REDACTED],
U [REDACTED]-Hotel, Ch [REDACTED] str. Fr [REDACTED] / Su [REDACTED],
- 2.) der Frau Johanna W e [REDACTED] geb. Me [REDACTED],
[REDACTED] M [REDACTED] Road, S [REDACTED] Po [REDACTED], C [REDACTED] T [REDACTED] / Su [REDACTED],
- 3.) des Arthur F i [REDACTED], E [REDACTED] Avenue, Pa [REDACTED],
J [REDACTED] / Su [REDACTED],
als Testamentsvollstrecker für die Erben der am [REDACTED] 1960
verstorbenen Miterbin Frau Paula Margarethe Sa [REDACTED], geb.
Me [REDACTED],
a) der Cilly F [REDACTED] geb. Sa [REDACTED]
b) des Bernhard Heinrich Sa [REDACTED]
c) des Anthony F [REDACTED]
d) der Terence F [REDACTED]
e) der Marion Sa [REDACTED]
f) der Leslie Sa [REDACTED]
zu 1) - 3) als Erben nach dem am [REDACTED] 1959 verstorbenen
Heinrich M e [REDACTED],
- 4.) der Frau Hildegard M e [REDACTED] geb. Ba [REDACTED],
[REDACTED] P [REDACTED] Ch [REDACTED] Ban [REDACTED], G [REDACTED] / Sch [REDACTED],
als Nießbraucherin an 2/3 des Nachlasses des am [REDACTED] 1959
verstorbenen Heinrich Me [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

B [REDACTED], vertreten durch das Bezirksamt Sp [REDACTED] von
B [REDACTED], B [REDACTED]-Sp [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 6. Dezember 1962 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Keßler
für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 6. Zivil-
senats des Kammergerichts in Berlin vom 7. März 1961
wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsrechts-
zuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Dem ursprünglichen Kläger, dem Kaufmann Heinrich Me[REDACTED], gehörte das einst 18.045 qm große, unbebaute, in B[REDACTED]-Sp[REDACTED], Si[REDACTED] [REDACTED], belegene Grundstück. Dem Grundstück gegenüber liegen die Büros und Fertigungswerkstätten der Firma Sie[REDACTED] & H[REDACTED] AG. Nach dem Flächennutzungsplan der Beklagten vom 2. Dezember 1950 war das Grundstück als Wohngebiet, sein größter Teil jedoch nach den im Jahre 1918 festgestellten Straßenfluchtlinien und nach den im Jahre 1942 festgestellten Baufluchtlinien als Straßenland, öffentlicher Platz, Freiflächen und Vorgartenland ausgewiesen. Die Baufläche betrug demnach nur 4 300 qm; sie konnte nach der damaligen B[REDACTED] Bauordnung vom 9. November 1929 idF vom 6. Oktober 1949 zu 3/10 (Bauklasse III) bebaut werden.

Die bisherigen Fluchtlinien wurden im Jahre 1953 aufgehoben und es wurde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet, in dem das Grundstück des Klägers liegt, in die Wege geleitet. Er wurde unter dem 25. Februar 1954 entworfen, im folgenden Plan Nr. 1 genannt. In ihm war, wie schon in dem zuvor aufgestellten Flächennutzungsplan, die Begradigung des Si[REDACTED] vorgesehen, was die Abtretung eines Geländestreifens des Grundstücks erforderlich machte. Der Plan Nr. 1 stellte die neue Baufluchtlinie des Grundstücks in einer Art fest, daß nach Abtretung von Teilflächen des Grundstücks für das Straßenland die Baufläche, und zwar auch für Geschäftsbauten, eine größere als früher war.

Die Beklagte nahm alsdann das südliche Teilstück des Grundstücks in einer Größe von 3 997 qm für die Neuonlage des Si[REDACTED], also für seine Begradigung, in Anspruch.

Diese Teilfläche, in deren Besitz die Beklagte am 1. April 1955 eingewiesen wurde, bildete ein stumpfwinkliges Dreieck. Die Beklagte beantragte die Enteignung der Teilfläche bei dem Polizeipräsidenten in B. als der damals zuständigen Enteignungsbehörde. Der Polizeipräsident beauftragte den Regierungsbaumeister a.D. Dr. Ing. Ernst R. mit der Erstattung eines Gutachtens wegen der Höhe der dem Eigentümer zustehenden Entschädigung; dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis, daß sich nach der Vergleichspreismethode ein Verkehrswert von 15,20 DM je qm ergebe, und daß unter Zugrundelegung der Kosten im Falle einer Bebauung ein Bodenpreis von 18,40 DM je qm angemessen wäre.

Der Polizeipräsident in B. hat durch den Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 15. Oktober 1955 die 3 997 qm große Fläche zugunsten der Beklagten enteignet und die Entschädigung für die enteignete Teilfläche - unter Zugrundelegung eines Bodenpreises von 18,40 DM je qm entsprechend dem Gutachten Dr. R. - auf 3 997 qm mal 18,40 DM = 73 544,80 DM festgesetzt, die vom 4. April 1955 bis zum Tage der Hinterlegung unter Rücknahmeverzicht mit 4 % zu verzinsen sei.

Der Beschluß ist dem früheren Kläger am 27. Oktober 1955 zugestellt worden. Die Beklagte hat die Entschädigungssumme unter Verzicht auf das Recht zur Rücknahme hinterlegt. Nach Begleichung der auf dem Grundstück ruhenden Belastung (Hypothek für eine Ausgleichsforderung der Firma Sie. & H. AG) aus der Summe wurde der verbleibende Restbetrag zu einem Teilbetrag in Höhe von 32 500 DM noch im Jahre 1955 und zu einem weiteren von 23 544,80 DM im Frühjahr 1956 an den früheren Kläger ausgezahlt.



Mit der am 21. April 1956 bei dem Landgericht eingegangenen Klage hat sich der ursprüngliche Kläger gegen die Höhe der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung gewandt mit der Begründung: Sie sei zu niedrig und nicht angemessen festgesetzt; das Gutachten Dr. R. sei - wie er im einzelnen ausgeführt hat - in vielen Punkten fehler- und mangelhaft; der Wert der enteigneten Teilfläche des Grundstücks habe mindestens 45 DM je qm betragen, so daß sich ein Entschädigungsbetrag von insgesamt 179 865 DM ergebe.

Von dem gegenüber dem festgesetzten Betrag sich ergebenden Mehrbetrag wird mit der Klage ein Teilbetrag von 7 500 DM geltend gemacht. Demzufolge ist beantragt worden, die Beklagte zu verurteilen, 7 500 DM nebst 4 % Jahreszinsen seit dem 1. April 1955 zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hält den festgesetzten Entschädigungsbetrag für höher als "angemessen", zumal mehrere ihrer Dienststellen das Grundstück mit Recht wesentlich niedriger bewertet hätten.

Das Landgericht hat nach Einholung eines Gutachtens eines gerichtlichen Sachverständigen über den Wert des Grundstücks die Klage abgewiesen. Hiergegen hat der ursprüngliche Kläger Berufung eingelegt. Nach seinem Tod im Verlaufe des Berufungsverfahrens war der Rechtsstreit zunächst zweimal ausgesetzt worden; die Erben des ursprünglichen Klägers, die nunmehrigen Kläger, haben nach Aufnahme des Rechtsstreits den bisherigen Klageantrag weiter verfolgt.

Im Berufungsrechtszug ist von ihnen neu vorgetragen worden, daß der vordere Teil des Restgrundstücks gegen

eine der Z[REDACTED] Be[REDACTED] Bo[REDACTED] - GmbH gehörende Grundstücksfläche gemäß notariellen Verträgen vom 19. November 1957 und 15. Januar 1958 getauscht worden sei, wofür diese Gesellschaft einen Wertausgleich in Höhe von 327 700 DM zu zahlen habe, was einen Wert von 100 DM je qm ergebe.

Das Kammergericht hat nach erneuter Beweisaufnahme über den Verkaufswert des Grundstücks die Berufung zurückgewiesen. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht geht in seinen Urteilsgründen zunächst davon aus, daß nach § 8 Pr EnteignG, der insoweit dem Art. 14 GG nicht entgegenstehe, die Beklagte den vollen Wert des enteigneten Grundstücksteils zu entschädigen habe, daß als Zeitpunkt der Wertermittlung der Tag der Besitzeinweisung - hier also der 1. April 1955 - maßgebend sei, und daß bei der Bewertung von Teilenteignungen in erster Linie die Differenzberechnung (bei der der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung dem Wert des verbleibenden Grundstücks gegenüberzustellen sei) anzuwenden sei, bei unbebauten Grundstücken aber auch die sog. Durchschnittsberechnung (Ermittlung des Wertes einer Flächeneinheit, z.B. eines Quadratmeters, des Ganzen und danach des Wertes des Restes); in beiden Fällen könne jedoch der Bodenwert grundsätzlich sowohl nach der Vergleichspreismethode als auch nach der Ertragswertberechnung ermittelt werden.

Diese Ausgangspunkte begegnen keinen rechtlichen Bedenken (vgl. Kröner, Die Eigentumsgarantie usw. S. 80 - 82; insbesondere auch Urt. des Senats vom 23. September 1957 III ZR 171/56 in WM 1958, 78).

2.) Das Kammergericht führt sodann aus:

Die für das Grundstück ursprünglich in den Jahren 1918 und 1942 festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien seien zwar schon im Jahre 1953 aufgehoben worden, jedoch sei auch der neue, das Grundstück der Kläger berührende Bebauungsplan (Plan Nr. 1) am 1. April 1955 noch nicht rechtskräftig festgestellt gewesen, auch noch nicht Ende des Jahres 1958. Die hiernach erfolgte, noch nicht verbindliche Festsetzung der neuen Straßen- und Baufluchtlinien für das Grundstück der Kläger habe die Begradigung des Si [REDACTED] vorausgesetzt und die vorgenommene Enteignung der Teilfläche des Grundstücks erforderlich gemacht. Erst die Verlegung des Si [REDACTED] und die damit verbundene bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks der Kläger sei die Grundlage für die von dem ursprünglichen Kläger in Aussicht genommene Bebauung des bis dahin unbebauten Geländes insbesondere für gewerbliche Zwecke gewesen.

Das verbleibende restliche Grundstück der Kläger habe durch die mit der Enteignung der Teilfläche in Verbindung stehenden Planungsmaßnahmen der Beklagten, besonders hinsichtlich der Neufestsetzung der Fluchtlinien, einen erheblichen Planungsgewinn erhalten und somit bedeutend an Wert gewonnen, so daß die Teilenteignung für das Restgrundstück einen Minderwert nicht herbeigeführt habe.

Entgegen der Behauptung der Kläger habe es sich bei der enteigneten Teilfläche nicht um den "wertvolleren Teil"

des Gesamtgrundstücks gehandelt, zumal nach den früheren Fluchtlinien nur ein sehr kleiner Teil der abgetretenen Teilfläche hätte bebaut werden können und die westliche "Stoßecke" überhaupt nicht, weil sie früher als Freifläche ausgewiesen gewesen sei.

Unter all diesen Umständen sei es hier angebracht, den Bodenwert des enteigneten Teilgrundstücks nicht auf der Grundlage der Differenzberechnung, sondern im Wege der Durchschnittsberechnung zu ermitteln.

Zu dem maßgeblichen Stichtag - so legt das Kammergericht weiter dar - hätten die alten, aus dem Jahre 1918 und 1942 stammenden Fluchtlinien nicht mehr bestanden; auf der anderen Seite seien aber auch die geplanten neuen Fluchtlinien noch nicht rechtskräftig festgestellt, mithin nicht rechtsverbindlich gewesen. Deshalb habe zu dem maßgeblichen Zeitpunkt (1. April 1955) eine Bebauung des bis dahin unbebauten Grundstücks überhaupt nicht erfolgen können, so daß einem - etwa gestelltem - Bauantrag nicht hätte entsprochen werden können. Diese Tatsachen seien aber für die Erwägungen eines Kaufinteressenten für die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks von erheblicher Bedeutung gewesen. Deshalb hätten für die Ermittlung des Bodenwertes hier solche Methoden auszuschneiden, die den Wert auf Grund einer angenommenen Bebauung (in Form eines prozentualen Anteils der Baukosten) oder auf Grund des Ertrages eines solchen Baues errechnen. Der volle Wert der enteigneten Teilfläche und die damit den Klägern zustehende Enteignungsentschädigung habe somit allein durch die Heranziehung von Vergleichskäufen für gleichwertiges Bauland auf objektiver Grundlage ermittelt werden können.

Aus diesen Gründen legt das Berufungsgericht der ihm als Tatsachengericht obliegenden Ermittlung des Wertes der enteigneten Teilfläche lediglich die Vergleichspreismethode zugrunde, die auch der im Enteignungsverfahren tätig gewordene Sachverständige Dr. Runge und der vom Berufungsgericht selbst zugezogene gerichtliche Sachverständige, der Grundstücksmakler Pi [REDACTED], in ihren Gutachten neben anderen Methoden angewendet haben. Insoweit folgt das Kammergericht im wesentlichen dem Gutachten des Sachverständigen Pi [REDACTED], der als Kaufpreis für das Grundstück der Kläger für den Zeitpunkt des 1. April 1955 einen "Höchstpreis" von 20 DM je qm angenommen hat, und meint, der Begriff des "Höchstpreises" sei als oberste Grenze eines Kaufpreises zu werten und bedeute nicht, daß dieser Preis in jedem Falle zu erzielen gewesen sei, so daß die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden könne, daß als Verkaufspreis auch der von der Enteignungsbehörde festgesetzte Betrag von 18,40 DM je qm in Betracht gekommen wäre. Da dieser Preis von 18,40 DM im Rahmen dessen liege, was bei einem Höchstpreis von 20 DM als die "untere Grenze" bezeichnet werden könne, kommt das Berufungsgericht somit zur Abweisung der Klage.

3.) Die Revision wendet sich mit verschiedenen Verfahrensrügen nach § 287 ZPO gegen die vom Kammergericht vorgenommene Feststellung des Wertes des enteigneten Grundstücks. Sie meint vor allem, die Ermittlung des Verkehrswertes allein mit Hilfe der Vergleichspreismethode sei deshalb rechtsfehlerhaft, weil sowohl unzulängliches als auch ungeeignetes sowie einseitig ausgesuchtes Vergleichsmaterial, also untaugliche Unterlagen der Wertermittlung durch Preisvergleich zugrunde gelegt worden seien. Bei einer solchen Sachlage hätte das Be-

rufungsgericht den Wert nach der Ertragswertberechnung ermitteln müssen, zumindest aber diese zusätzlich zum Vergleich und zur Kontrolle des nach der Vergleichspreismethode angenommenen Wertes heranziehen müssen.

4.) Diese Rügen vermögen der Revision nicht zum Erfolg zu verhelfen.

Auszugehen ist davon, daß der Tatrichter grundsätzlich in der Auswahl der zur Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks allgemein anerkannten und üblichen Methoden frei ist (vgl. Kröner aaO S. 81), und insoweit ein in der Revisionsinstanz beachtlicher Rechtsverstoß nur unter eng bestimmten Grenzen angenommen werden kann, wenn z.B. die Anwendung der Vergleichspreismethode nach der konkreten Situation völlig ungeeignet zur Ermittlung des Grundstückswertes ist, weil sie nicht zu richtigen Ergebnissen führen kann, etwa weil für einen Vergleich geeignete andere Grundstücke überhaupt nicht vorhanden sind. Wendet der Tatrichter die Vergleichspreismethode zur Wertermittlung an, so können allerdings auch dabei Rechtsverstöße erfolgen, z.B. wenn mehrere in ihren Grundlagen verschiedene Berechnungsmethoden miteinander verquickt werden, oder wenn für den Vergleich absolut oder offensichtlich ungeeignete Grundstücke herangezogen und mit dem zu beurteilenden Grundstück gleichgestellt werden, oder wenn die besondere konkrete Situation des zu bewertenden Grundstücks im Verhältnis zu den Vergleichsgrundstücken mißachtet wird; dabei ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen, auch anders gelagerte Grundstücke und Verkaufspreise aus anderen Zeiten jedenfalls mitzubetrachten (vgl. Kröner aaO S. 79 - 81; vgl. hierzu jetzt auch die Verordnung über Grundsätze für die Er-

mittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 - BGBI I, 1183 - insbesondere §§ 4 - 6).

Irrig ist die Meinung der Revision, für den Stichtag des 1. April 1955 sei nur ein einziger wirklicher Vergleichspreis, nämlich der Verkaufspreis für das Nachbargrundstück Mei'sche Erben, vorhanden und berücksichtigt worden, und schon hieraus ergebe sich die rechtsfehlerhafte Anwendung der Vergleichspreismethode. Dabei übersieht die Revision: Nach den Ausführungen des Kammergerichts hat der von ihm zugezogene Sachverständige Pi - übrigens ebenso wie der im Enteignungsverfahren tätig gewordene Sachverständige Dr. R - jedenfalls zwei Verkäufe von in unmittelbarer Nähe des Grundstücks des Klägers gelegenen Grundstücken (Verkauf des Baugrundstücks am Ju weg, auf dem ein Kino errichtet worden ist; Verkauf des restlichen, bisher unbebauten Nachbargrundstücks der Mei'schen Erben) zu Vergleichszwecken herangezogen; darüber hinaus hat der Sachverständige Pi auch noch Verkäufe von Baugrundstücken in der Umgebung in den Jahren ab 1955 in seine Erwägungen einbezogen, ohne diese etwa dem klägerischen Grundstück gleichzusetzen; außerdem hat dieser Sachverständige ausdrücklich bestätigt, daß er seine Schätzung (Verkaufspreis von 20 DM je qm) nicht etwa allein aus dem Vergleichspreis für das Nachbargrundstück der Mei'schen Erben entnommen habe (Gutachten S. 9 unten), sowie daß ihm als Grundstücksmakler kein Fall bekannt geworden sei, daß für Baugrundstücke der Bauklasse III, zu der das klägerische Grundstück gehörte, in den Jahren bis 1956 Verkaufspreise von über 20 DM je qm hätten erzielt werden können, auch wenn diese Grundstücke gewerblich

nutzbar gewesen seien; ferner, daß der von ihm geschätzte Verkaufspreis von 20 DM je qm um 200 bis 300 % über den seinerzeitigen Verkaufsergebnissen für reines Wohnungsbaugelände im Gebiet der Bauklasse III liege; und schließlich, daß im Frühjahr 1955 größeres Baugelände von über 4 000 qm im Gebiet der Bauklasse III in B. nur schwer verkäuflich gewesen sei.

Diese vom Berufungsgericht übernommenen Ausführungen des Sachverständigen Pi. zeigen, daß der Tatrichter entgegen der Ansicht der Revision weder nicht genügend andere noch völlig ungeeignete Vergleichsgrundstücke berücksichtigt hat, noch die besonderen Verhältnisse des Grundstücks der Kläger, insbesondere seine Verwertung auch zu gewerblichen Zwecken, bei Anwendung der Vergleichspreismethode mißachtet hat. Es ist auch kein in der Revisionsinstanz beachtlicher Rechtsfehler, wenn der Sachverständige Pi. und - ihm folgend - das Berufungsgericht, was die Revision beanstandet, von der Heranziehung weiteren Vergleichsmaterials aus anderen Stadtteilen B. Abstand genommen hat, weil nach ihrer Ansicht insoweit Fehlerquellen möglich seien. Denn es ist jedenfalls dann kein Rechtsverstoß, die Grundstückspreise von anderen Stadtgebieten bei der Wertermittlung nicht mit heranzuziehen, wenn bereits ohne diese eine Beurteilung der Preisverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für das Gebiet, in dem das klägerische Grundstück liegt, entsprechend den Ausführungen des Sachverständigen und des Tatrichters möglich ist. Ferner ist entgegen der Ansicht der Kläger revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht bei seiner Würdigung den vom ursprüng-

lichen Kläger mit der Z [REDACTED] Be [REDACTED] Bo [REDACTED]-GmbH Ende 1957/Anfang 1958 geschlossenen Tauschvertrag und die aus ihm zu schließende Bewertung von Teilen des Restgrundstücks der Kläger nicht berücksichtigt hat. Dies schon deshalb nicht, weil es sich insoweit um die Bewertung des nach den unangefochtenen tatrichterlichen Feststellungen durch die neue Planung der Beklagten im Wert erheblich gestiegenen Restgrundstückes der Kläger handelt und zudem dieser Vertrag fast drei Jahre nach dem hier maßgeblichen Stichtag des 1. April 1955 abgeschlossen ist, worauf das Kammergericht bei seinen Erwägungen somit ohne Rechtsverstoß abgehoben hat.

Ist hiernach sowohl die Zugrundelegung der Vergleichspreismethode für die tatrichterliche Wertermittlung als auch ihre Anwendung auf den vorliegenden Fall durch das Kammergericht nicht rechtsfehlerhaft, so ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte zur Wertermittlung die Ertragswertberechnung anstellen oder diese jedenfalls zur Kontrolle des auf Grund der Vergleichspreismethode gefundenen Ergebnisses heranziehen müssen, ebenfalls ohne Erfolg. Der Tatrichter hat insoweit sachliche, revisionsrechtlich nicht zu beanstandende Gründe angeführt, die es ihm haben geraten erscheinen lassen, hier die allgemein zulässige und übliche Vergleichspreismethode anzuwenden, und insoweit ist er in der Auswahl der Berechnungsmethoden frei. Jedenfalls ergibt sich aus dem oben Ausgeführten, daß die Vergleichspreismethode hier nicht völlig ungeeignet für die Ermittlung des Wertes des enteigneten Grundstücks im Zeitpunkt des 1. April 1955 ist oder zu offensichtlich falschen Werten führen mußte oder geführt hat. Bei dieser Rechts-

lage kann dahinstehen, ob die Ansicht des Berufungsrichters zu billigen ist, daß nur die Anwendung der Vergleichspreismethode hier ein geeignetes Mittel für die Wertermittlung und deshalb ausschließlich möglich sei.

Soweit das Kammergericht unter Zugrundelegung eines festgestellten "Höchstverkaufspreises" von 20 DM je qm einen Wert von 18,40 LM je qm des enteigneten Grundstücks angenommen und sich in diesem Zusammenhang auch auf die Entscheidung des Senats in BGHZ 26, 373, 376 berufen hat, hat es offensichtlich diese Entscheidung mißverstanden. Aus dem Zusammenhalt der Urteilsgründe (BU S. 32) ergibt sich jedoch genügend deutlich, daß das Berufungsgericht den Wert des Grundstücks in eigener tatrichterlicher Würdigung ermittelt und insoweit ohne Rechtsverstoß den Verkehrswert des Grundstücks im Auge gehabt und dementsprechend für den 1. April 1955 einen "normalen Preis" von 18,40 DM je qm geschätzt hat; d.h. den Verkaufspreis, der am 1. April 1955 im "gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen" gewesen wäre (so jetzt § 141 Abs. 2 BBG). Der Tatrichter brauchte sich insoweit im einzelnen nicht streng gebunden zu halten an das Endergebnis des Gutachtens des Sachverständigen Pi., der dort S. 15 als lediglich "wahrscheinlichen" Wert einen Verkaufspreis von 20 DM genannt hatte, zumal bei der tatrichterlichen Wertermittlung auch der von dem im Enteignungsverfahren tätig gewesenen Sachverständigen Dr. R. genannte Verkaufspreis von nur 15,20 DM je qm jedenfalls erwähnt worden ist (BU S. 29).

Nach alledem zeigt die Wertermittlung des Berufungsgerichts keinen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsfehler. Das führt zur Zurückweisung der Revision der Kläger mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Keßler