

III ZR 108/58

Verkündet

am 20. November 1958

Scheibl,

Hilfsarbeiter im mittleren
Justizdienst
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

B e s c h l u ß

In der Baulandbeschaffungssache betreffend das Grundstück

Beteiligte:

1. a)

b)

c) :

d)

-

Prozeßbevollmächtigter zu a) bis d):

2.

- Enteignungsbegünstigte - ,
Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte

3.

- Enteignungsbehörde - ,

4.

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 1958 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Kreft, Dr. Wolany, Dr. Beyer und Dr. Hußla

beschlossen:

Die Vorlage ist unzulässig.

G r ü n d e:

Die Revisionsführer waren in ungeteilter Erbgemeinschaft Eigentümer des im H [REDACTED] B [REDACTED] gelegenen Trümmergrundstücks L [REDACTED]straße [REDACTED] (Größe 1 462 qm).

B [REDACTED] betreibt den Wiederaufbau des weitgehend kriegszerstörten H [REDACTED] nach einem einheitlichen Plan. Mit der Durchführung dieses Planes ist - soweit er die Bebauung des H [REDACTED] südlich der S-Bahn betrifft - die Aktiengesellschaft für den Aufbau des H [REDACTED], die Beteiligte zu 2), beauftragt. Diese beabsichtigt, auf dem Grundstück der Revisionsführer ein Mietwohnhaus zu errichten. Der freihändige Erwerb des Grundstücks durch die Beteiligte zu 2) scheiterte daran, daß diese nur 23,20 DM pro qm zahlen wollte, die Eigentümer aber 100 DM verlangten. Die Aktiengesellschaft für den Aufbau des H [REDACTED] beantragte sodann die Enteignung des Grundstücks nach den Vorschriften des Baulandbeschaffungsgesetzes.

Das Baulandbeschaffungsamt Berlin als Enteignungsbehörde hat dem Enteignungsantrag stattgegeben und die Enteignungsentschädigung nach einem Quadratmeterpreis von 28,20 DM festgesetzt. Mit ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung begehrten die Eigentümer zuletzt die Festsetzung einer Entschädigung von 70 DM je qm.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach Durchführung einer Beweisaufnahme zurückgewiesen und dies damit begründet, daß der gemeine Wert des enteigneten Grundstücks nicht höher sei als die festgesetzte Entschädigung.

Mit ihrer gegen dieses Urteil eingelegten Revision erstreben die Eigentümer eine anderweitige Festsetzung der Enteignungsentschädigung auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 35 DM. Die Aktiengesellschaft für den Aufbau des H [REDACTED] als Enteignungsbegünstigte beantragt die Zurückweisung der Revision.

- 3 -

Das Kammergericht hat die Revision gemäß § 43 Abs.4 Baul BeschG dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Die Voraussetzungen dieser Bestimmung sind jedoch nicht gegeben.

Das Kammergericht hat die Rechtsfrage, die ihm Veranlassung zur Vorlage der Revision an den Bundesgerichtshof gegeben hat, nicht - wie es zweckmäßig gewesen wäre - im einzelnen formuliert. Es ist deshalb aus den Gründen des Vorlagebeschlusses zu ermitteln, wegen welcher Rechtsfrage(n) die Vorlage erfolgt ist:

Aus den Gründen des Vorlagebeschlusses ergibt sich zunächst, daß das Kammergericht die Sache nicht vorgelegt hat wegen der Frage, ob der Begriff des "gemeinen Wertes" in § 10 Abs.2 Baul-BeschG mit dem in § 10 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (oder in sonstigen Bestimmungen außerhalb des Baulandbeschaffungsgesetzes) sachlich übereinstimmt. Vielmehr geht das Kammergericht unter IV 1) des Vorlagebeschlusses ohne weiteres von der - zutreffenden - Annahme aus, daß der Begriff des gemeinen Wertes, wie er in § 10 Abs.2 BaulBeschG verwandt wird, einen sachlichen Unterschied zu dem Begriff des gemeinen Wertes in § 10 des Bewertungsgesetzes nicht aufweist. Die Vorlage bezieht sich weiterhin auch nicht auf den - allgemeinen - Rechtsbegriff des gemeinen Wertes, so daß offen bleiben kann, ob es sich bei einer solchen Frage angesichts dessen, daß der Begriff des gemeinen Wertes kein besonderer Begriff des Baulandbeschaffungsgesetzes ist, sondern in derselben Weise wie im Baulandbeschaffungsgesetz auch in anderen Gesetzen Verwendung findet, überhaupt um eine sich bei der Auslegung einer Bestimmung des Baulandbeschaffungsgesetzes selbst ergebende Rechtsfrage handeln und ob dementsprechend nach den in BGH 26, 200 aufgestellten Grundsätzen des Senats wegen dieser Frage eine Vorlage zulässig sein würde.

In dem entscheidenden Zusammenhang führt das Kammergericht im einzelnen aus: Entgegen der Auffassung des Land-



Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



JLaw - für Android



JLaw - für iOS

gerichts, das zur Ermittlung des gemeinen Wertes ausschließlich eine Ertragswertberechnung durchgeführt habe, könne der Bodenwert eines Grundstücks, so lange das Grundstück nicht bebaut sei, nicht ausschließlich und in erster Linie aus dem Ertrage abgeleitet werden, sondern müsse durch Heranziehung von Vergleichspreisen in Verbindung mit dem Korrektiv, das sich aus einer Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Grundstücks ergebe, ermittelt werden. Jedoch komme der Wertermittlung aus dem Ertrage insofern eine Bedeutung zu, als sie ein von mehreren bei der Vergleichswertmethode erforderlichenfalls zu berücksichtigendes Korrektiv darstelle. Lediglich dann, wenn sich gar keine geeigneten Vergleichsobjekte finden ließen, könne auf die Ertragswertberechnung als einzige Methode zur Ermittlung des gemeinen Wertes zurückgegriffen werden. Da das Landgericht den gemeinen Wert "unter Verletzung der aufgezeigten allgemeinen, in der Fachkunde anerkannten Erfahrungsgrundsätze über die Ermittlung des Verkehrswertes für Grundstücke einzig nach dem Ertrage" festgesetzt habe und das Urteil des Landgerichts auf dieser Verletzung beruhe, würde der Senat (des Kammergerichts) das landgerichtliche Urteil aufheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverweisen. Da es sich jedoch um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung handle und ferner die Auffassung des Senats von der des Oberlandesgerichts Frankfurt (Bundesbaublatt 1957, 354) abweiche, lege der Senat die Revision dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vor.

Diese Ausführungen des Kammergerichts lassen eindeutig erkennen, daß die Frage, deretwegen die Vorlage erfolgt ist, ausschließlich die Ermittlung des Grundstückswertes betrifft. Die Ermittlung des Wertes einer Sache aber hat - soweit nicht im Einzelfall die einschlägigen sachlichrechtlichen Vorschriften maßgebliche Bestimmungen für die Wertbemessung aufstellen - durch den Tatrichter im Rahmen der §§ 286, 287 ZPO zu erfolgen. Hier ergeben die Ausführungen des Kammergerichts, daß es seine vom Landgericht abweichende Auffassung über die Ermittlung des gemeinen Wertes des ent-

eigneten Grundstücks nicht aus dem Begriff des gemeinen Wertes oder sonstigen sachlichrechtlichen Bestimmungen herleitet, sondern daß es ihm dabei ausschließlich auf die Wertermittlungsmethode ankommt, und daß es sich dabei auf "in der Fachkunde anerkannte Erfahrungsgrundsätze" stützt. Mit hin geht es dem Kammergericht um Fragen, die ausschließlich im Rahmen der genannten Vorschriften der §§ 286, 287. ZPO zu beurteilen sind. Ist das aber der Fall, dann handelt es sich bei der Frage, deretwegen das Kammergericht die Revision dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt hat, nicht um eine Rechtsfrage, die sich bei der Auslegung von Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes selbst ergibt, so daß wegen dieser Frage eine Vorlage nicht erfolgen kann (BGH 26, 200). Auch das beabsichtigte Abweichen von einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt rechtfertigt die Vorlegung nicht, da insoweit ebenso eine Vorlegung nur zulässig ist, wenn es sich bei der Rechtsfrage, in der das vorlegende Gericht von der Auffassung eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will, um eine solche handelt, die das Baulandbeschaffungsgesetz selbst betrifft.

Die durch die Vorlage entstandenen Kosten sind ein Teil der Kosten des Revisionsverfahrens, über die nach Abschluß des Verfahrens zu befinden sein wird.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Wolany

Dr. Beyer

Bundesrichter Dr. Hußla ist erkrankt und deshalb an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm