

III ZR 122/63

Verkündet
am 23. April 1964
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2177 086

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

In dem Rechtsstreit

B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,

Beklagten und Revisionsklägerin,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

g e g e n

die K [REDACTED] Aktien-Gesellschaft für Grundstücke
und Industrie, vertreten durch den Vorstand, Bankdirektor Dr. Fred
L [REDACTED], B [REDACTED] O [REDACTED], Heerstr. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 23. April 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Dr. Fagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Beyer, Gähtgens,
Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
6. Zivilsenats des Kammergerichts vom 23. April 1963
wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechts-
zuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschuß des Senators für Bau- und Wohnungswesen in Berlin vom 23. März 1960 ist das in der Friedrichstraße 22 in Berlin-Kreuzberg belegene Grundstück der Klägerin zugunsten der Beklagten enteignet und die Enteignungsentschädigung auf 119.450 DM (nebst 4 % Zinsen hiervon seit dem 2. April 1960 bis zur Hinterlegung) festgesetzt worden. Dabei hat die Enteignungsbehörde den Bodenwert unter Zugrundelegung eines Bodenpreises von 75 DM je qm mit 48.300 DM sowie den Baurestwert mit 71.150 DM angenommen, nachdem sie zuvor (in den Jahren 1958 und 1959) über den Wert des Grundstücks zwei Sachverständigengutachten des Oberbau-rats Dipl.Ingenieur K. [REDACTED] sowie des Architekten und Baumeisters M. [REDACTED] eingeholt hatte.

Das Grundstück Friedrichstraße 22 liegt auf der Ostseite der Friedrichstraße, gegenüber der Einmündung der Hedemannstraße, ist rechtwinkelig geschnitten und rd. 644 qm groß. Seine Frontlänge an der Friedrichstraße beträgt 16,96 m; seine Tiefe durchschnittlich 37,4 m. Im Jahre 1908 wurde das Grundstück mit einem Vorderhaus nebst Seitenflügel und Quergebäude mit je fünf Geschossen bebaut. Das Gebäude brannte im Krieg aus. Die vom Bezirksamt Kreuzberg durchgeführte und im Januar 1949 abgeschlossene Schadens-erhebung bezifferte den Schadensgrad auf 52,45 % und stellte fest, daß der Rohbau nebst Gründung erhalten und instandsetzungswürdig sei. Infolge der im Kriege entstandenen Schäden stehen die Gebäudereste seither ungenutzt. Die Bauteile bedecken eine Fläche von etwa 470 qm des Grundstücks und ruhen auf einer in den Jahren 1940/41 ergänzten künstlichen Gründung von Betonpfählen.

Die Beklagte benötigt das Grundstück, um es bei der Errichtung der nahebei geplanten Blumengroßmarkthalle als Bauplatz zu verwenden. Später soll das Gebäude als Wagenabstellplatz und künftig auch der Verbreiterung der Friedrichstraße dienen.

Beide Parteien haben Klage gegen die verwaltungsmäßige Festsetzung der Enteignungsentschädigung erhoben; die Klägerin mit dem Ziel einer Erhöhung der Entschädigung, während die Beklagte eine Herabsetzung begehrt.

Die Klägerin hat dazu vorgetragen: Nach Angabe des zuständigen Finanzamts habe der Bodenwert des enteigneten Grundstücks bereits im Jahre 1935 325 RM/qm betragen. Nach allgemeiner Übung (in Berlin) sei für den Grundstücksbodenwert die Hälfte des Richtpreises aus dem Jahre 1936 maßgebend. In der letzten Zeit, insbesondere seit dem Jahre 1956, seien die Bodenpreise in der Friedrichstraße und Umgebung beständig angestiegen. Die Klägerin ist der Meinung, bei einem Vergleich mit anderen privaten Grundstücksverkäufen in dieser Gegend in dem Jahre 1960 müsse für das enteignete Gelände zumindest ein Bodenpreis von 92,50 DM/qm zugrunde gelegt werden.

Die Klägerin hat ferner geltend gemacht: Die auf dem Grundstück befindlichen restlichen Baukörper seien sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht ausbaufähig und ausbauwürdig; insbesondere sei an den Wiederaufbau des Vorderhauses zu denken gewesen. Sie - die Klägerin - sei bisher vor allem durch die Geltendmachung von Rückerstattungsansprüchen am Wiederaufbau gehindert gewesen. Für den Wiederaufbau des Vorderhauses gegenüber einem Neubau gleichen Umfanges ergebe sich selbst unter Beachtung der neuen, seit 1958 geltenden Bauordnung durch die Verwendung der Gründung der stehengebliebenen tragenden Teile eine Ersparnis von 79.400 DM, wie die Klägerin im einzelnen errechnet hat. Ein solches Gebäude sei für Verwaltungs- oder Geschäftszwecke gut verwendbar. Die Friedrichstraße sei noch immer eine günstige Geschäftsgegend mit regem Verkehr, zumal größere Unternehmen und Ämter dort ihr Domizil haben; besonders vorteilhaft wirke sich auch die Nähe der schon vorhandenen Blumenmarkthalle aus. Ein wiederauf-



Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach § 87 Abs. 1 UrG geschützt

gebautes Vorderhaus sei jedenfalls noch im März 1961 leicht zu vermieten gewesen, wenn es die Klägerin nicht selbst benutzt hätte. Die später, insbesondere nach dem 13. August 1961 einsetzende Entwicklung sei nicht zu berücksichtigen, da der Bewertungstichtag spätestens der 23. März 1960 sei. Die vorhandenen restlichen Bauteile stellten besonders mit Rücksicht auf die noch vorhandenen Fundamente und tragenden Teile einen wirklichen Vermögenswert dar. Die beim Wiederaufbau gegenüber einem Neubau zu erzielende Ersparnis sei der der Klägerin zu ersetzende Wert der Gebäuderuine.

Die Klägerin hat erklärt, daß sie mit ihrer Klage eine Heraussetzung der festgesetzten Entschädigung um 1.000 DM für den Bodenwert und ^{um} 550 DM für den Gebäudewert verlange. Dementsprechend hat sie ursprünglich beantragt, unter Abänderung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses vom 23. März 1960 die Entschädigung für sie anderweitig auf 121.000 DM festzusetzen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und im Wege der Widerklage beantragt, unter Abänderung des genannten Entschädigungsfeststellungsbeschlusses die Enteignungsentschädigung anderweitig auf 48.300 DM nebst 4 % Zinsen vom 2. April 1960 bis zum Tage der Hinterlegung festzusetzen. Dazu hat sie geltend gemacht:

Gegen die Bewertung des Grund und Bodens des enteigneten Grundstücks mit 48.300 DM durch die Enteignungsbehörde wende sie nichts ein; jedoch sei eine Erhöhung dieses festgesetzten Bodonpreises ungerechtfertigt.

Mit ihrer Widerklage wendet sich die Beklagte lediglich gegen den Ansatz irgend eines Wertes für die vorhandenen Baureste mit der Begründung, diese besäßen keinen durch Wiederaufbau zu realisierenden wirtschaftlichen Wert. Es komme nicht darauf an, ob die Gebäudereste noch aufbaufähig seien, sondern darauf, ob sie wirtschaftlich betrachtet aufbauwürdig seien. Das sei aber zu verneinen. Das Vorhandensein der Gebäudereste stelle hier für einen

vernünftig denkenden Käufer einen wertsteigernden Faktor nicht dar. Auch nach der Übung (in Berlin) würden Grundstücke mit Gebäuderesten mit einem Schadensgrad von über 50 % nur zum Bodenpreis gekauft. Nach alledem könne ~~mit dem Schaden~~ nur der verwaltungsmäßig festgesetzte Bodenpreis als angemessene Enteignungsschädigung angenommen werden.

Die Klägerin hat gebeten, die Widerklage abzuweisen, und dazu auf ihre Begründung für die von ihr verlangte Erhöhung der Entschädigung für die Baureste verwiesen.

Das Landgericht hat nach Einholung eines Sachverständigen-gutachtens die Klage abgewiesen und auf die Widerklage in teilweiser Abänderung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses vom 23. März 1960 die Entschädigung für die Enteignung des Grundstücks Friedrichstraße 22 anderweitig auf 55.545 DM (nebst 4 % Zinsen für die Zeit vom 2. April 1960 bis zum Tage der Hinterlegung) festgesetzt; im übrigen hat es die Widerklage abgewiesen. In den Entscheidungsgründen ist vor allem ausgeführt: Aus den allein maßgeblichen privaten Vergleichsverkäufen im Jahre 1960 errechne sich ein Durchschnittspreis (für den Grund und Boden) von 86,25 DM/qm; dies sei der zu ersetzende Verkehrswert des Streitgrundstücks. Für die Gebäuderuine sei eine Enteignungsschädigung nicht zu leisten, denn die Gebäudereste seien wirtschaftlich betrachtet wertlos.

Hiergegen hat die Klägerin Berufung eingelegt mit dem Antrag,

unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin über die in dem bezeichneten Entschädigungsfeststellungsbeschuß festgesetzten 119,450 DM hinaus weitere 15.495 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 2. April 1960 zu zahlen.

Dazu hat die Klägerin in der Berufungsinstanz erklärt, sie greife das Urteil des Landgerichts vor allem insoweit an, als

eine Entschädigung für die Gebäuderuine auf dem Grundstück nicht zugesprochen worden sei, und hierzu ^{im} wesentlich ^{en} vorgebracht: Die auf dem enteigneten Grundstück befindlichen Bauteile könnten auch bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise und unter Zugrundelegung der neuen Bauordnung für den Wiederaufbau zumindest eines in der Tiefe verringerten Vorderhauses verwendet werden; über die technische Wiederaufbaufähigkeit bestehe zwischen den Parteien jedenfalls kein Streit. Zumindest müsse bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung der Wert der vorhandenen Gründung mit 15.000 DM berücksichtigt werden. Der Verkehrswert der vorhandenen Gebäudeteile könne durchaus mit dem reinen Sachwert verglichen werden und hier sei für die Entschädigung mindestens ein Drittel des Sachwertes anzunehmen. Nur hilfsweise werde geltend gemacht, daß das Landgericht auch den Bodenwert zu niedrig angenommen habe; denn das Streitgrundstück habe eine viel bessere Lage als die zugrundegelegten Vergleichsgrundstücke.

Die Beklagte hat beantragt, die Berufung der Klägerin zurückzuweisen und noch hervorgehoben:

Mit dem Sachwert der Gebäuderuine sei hier nichts anzufangen. Die vorhandene Baumasse (nämlich 1/3 der Gebäudesubstanz) habe keinen Verkehrswert, weil sie wirtschaftlich nicht mehr verwendet werden könne, insbesondere sich ein Käufer dafür nicht finden lasse. Es komme nicht darauf an, ob ein Wiederaufbau technisch möglich sei, sondern ob eine wirtschaftliche Aufbauwürdigkeit bestehe. Die abgerissenen Bauteile hätten auch als Materialstoff keinen Wert, weil die Abräumkosten höher als der zu erwartende Baustoffe Erlös seien. Der Wert der im Erdreich befindlichen Gründung sei bereits bei der Ermittlung des Preises für den Grund und Boden berücksichtigt, den sie in der vom Landgericht ermittelten Höhe nicht beanstande.

Das Kammergericht hat nach einer weiteren Beweisaufnahme in teilweiser Abänderung des landgerichtlichen Urteils zur Hauptsache erkannt:

"Auch die Widerklage wird abgewiesen. Die weitergehende Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen."

Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, während die Klägerin um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die von der Klägerin zu fördernde Enteignungsentschädigung gemäß § 8 Abs. 1 PrEnteigG, das für den vorliegenden Fall noch zur Anwendung komme, in dem vollen Wert des enteigneten Grundstücks bestehe, daß als Zeitpunkt der Wertermittlung der Tag zugrunde zu legen sei, an dem der Enteignungsbeschluß zugestellt worden sei, nämlich der 2. April 1960, und daß der gemeine Wert, der in der Regel dem Verkehrswert entspreche, zu ermitteln sei, mithin der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das alles ist rechtlich ^{kei}bedenfrei und wird von der Revision auch nicht angegriffen.

2. Das Kammergericht führt weiter aus:

Die erforderliche Wertberechnung sei anhand allgemein üblicher und anerkannter Methoden vorzunehmen. Als solche kämen in Betracht das Vergleichs^{wert}verfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, wie sie in der aufgrund des § 141 Abs. 4 BBauG erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I, 1183 - abgedruckt mit Amtlicher Begründung bei Neuffer, BBauG 3. Aufl. 1962 S. 172 ff) aufgeführt seien. Es könne dahingestellt bleiben, ob die Bestimmungen dieser Verordnung für das vorliegende Ver-

fahren verbindlich seien; denn jedenfalls enthielten sie nichts anderes als eine geordnete Zusammenfassung von Grundsätzen, wie sie auch bisher schon bei der Ermittlung von Grundstücks-
werten angewendet und von den Gerichten anerkannt worden seien.

Das Berufungsgericht legt sodann mit näherer Begründung dar, daß die Anwendung des reinen Vergleichs^{wert}verfahrens für den gesamten Enteignungsgegenstand hier nicht durchführbar sei, da insbesondere für Ruinen von Geschäftshäusern Vergleichspreise sich nicht ermitteln ließen. Auch das Ertragswertverfahren sei hier abzulehnen, da eine sinnvolle Ertragsberechnung von der Beschaffenheit einer Sache^{ab} hänge, die hier bei einem teilweisen oder vollen Wiederausbau (der vorhandenen Gebäuderuine) auf nicht wirklich vorhandenen, sondern nur auf willkürlich erdachten Eigenschaften des Gebäudes beruhe. Die hier gegebenen Verhältnisse führten (oder nötigten) deshalb zur Ermittlung des Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks nach dem Sachwertverfahren, das entsprechend den Richtlinien der genannten Wertermittlungs-Verordnung voraussetze, daß zunächst der Bodenwert zu ermitteln sei, was in der Regel wiederum durch Preisvergleich zu geschehen habe, und daß bei dem zu ermittelten Herstellungswert des Gebäudes (Bauwert) die sog. technischen Wertminderungen (Alter, Baumängel und Bauschäden des Gebäudes) sowie sonstige besondere, den Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen seien. Dabei sei zu beachten, daß auch bei der Sachwertmethode eine einheitliche Bewertung stattzufinden habe, und der Verkehrswert des Grundstücks auf der Grundlage des Sachwertes ebenfalls nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln sei.

Dieser Ausgangspunkt des Kammergerichts zeigt gleichfalls keinen Rechtsfehler. Denn der Trichter ist in der Auswahl der Methode der Wertermittlung grundsätzlich frei, sofern die zugrundegelegte Wertermittlungsmethode überhaupt anerkannt ist (vgl.

Kröner, Die Eigentumsgarantie usw. S. 81 sowie Urteile des Senats vom 27. November 1961 III ZR 167/60 S. 11 in "Der Betrieb" 1962 S. 268 und vom 19. Juni 1958 III ZR 32/57 S. 4). Hier hat das Berufungsgericht in seinen Urteilsgründen eingehend und ausreichend dargelegt, weshalb es als Tatsachengericht die Methode des reinen Vergleichs^{wert}verfahrens und des Ertragswertverfahrens als nicht geeignet für die Ermittlung des Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks ansieht, sondern dem sog. Sachwertverfahren, das ebenfalls allgemein anerkannt ist, den Vorzug gibt. Dabei hat es entgegen der Rüge der Revision (§ 286 ZPO) die Gutachten der Sachverständigen Maschke, Kobert und Enderlein nicht übersehen, sondern sich mit diesen ausdrücklich auseinandergesetzt und ausgeführt, daß diese nur für die Bewertung des Grund und Bodens - also des als abgeräumt gedachten und als Bauland betrachteten Grundstücks - Vergleichspreise anzugeben vermocht hätten (BU S. 20).

Auch die Wertermittlung des Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks auf der Grundlage des Sachwertes, wie sie inzwischen in der Wertermittlungs-Verordnung ihren Niederschlag gefunden hat und vom Berufungsgericht angewendet worden ist, kann revisionsrechtlich nicht beanstandet werden. Die Rüge der Revision, das Kammergericht habe diese Verordnung rechtsfehlerhaft seiner Wertermittlung zugrunde gelegt, weil sie auf die bereits lange zuvor, nämlich schon Anfang 1960 wirksam gewordene Enteignung des Grundstücks der Klägerin nicht anzuwenden sei, geht ins Leere. Denn das Berufungsgericht hat in seinen Gründen ganz eindeutig zum Ausdruck gebracht, daß es diese Verordnung nicht unmittelbar anwende, sondern nur als eine Zusammenfassung bereits anerkannter Grundsätze oder Methoden für die Ermittlung von Grundstückswerten ansehe. Wenn es deshalb lediglich in Anlehnung an diese Verordnung die dort vorgesehene und geregelte Sachwertmethode für den hier zur Entscheidung stehenden Fall rein tatsächlich angewendet hat, so zeigt dies keinen Rechtsfehler.

Entgegen der Rüge der Revision hat der Tatrichter bei der Anwendung dieser sog. Sachwertmethode auch nicht irgendeinen rein theoretischen Wert der Gebäuderuine ermittelt, sowie nicht übersehen, daß der "Verkehrswert" des Grundstücks selbst zu ermitteln ist. Zwar erscheinen einige Formulierungen des Berufungsurteils (BU S. 28) etwas bedenklich oder zumindest mißverständlich. Aus dem Zusammenhalt der Urteilsgründe ergibt sich jedoch hinreichend deutlich, daß das Berufungsgericht - wie es selbst wiederholt in den Gründen hervorgehoben hat - bei seinen Erwägungen allein auf die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks abgestellt und in diesem Zusammenhang zu der Feststellung gelangt ist, das Grundstück mit der Gebäuderuine habe insoweit einen allgemeinen "nachhaltigen" Wert und jeder Eigentümer eines Grundstücks in dieser Situation habe durch das Vorhandensein der Gebäudereste noch einen den Verkehrswert beeinflussenden (zusätzlichen) Wert in seinen Händen, ohne dabei etwa auf bestimmte besondere Verhältnisse in der Person der Klägerin oder gar auf einen "Liebhaber" - Wert abzuheben. Wenn deshalb das Kammergericht zunächst den reinen Bodenwert festgestellt und sodann unter Zugrundelegung des im ausdrücklichen Einverständnis beider Parteien eingeholten Gutachters des nach §§ 136 ff BBauG in Berlin gebildeten Gutachterausschusses lediglich auf der Grundlage des durch diesen Ausschusses bestimmten Bauwertes der Gebäuderuine den "Verkehrswert" des enteigneten Grundstücks selbst ermittelt hat und zwar durch verschiedene Abschläge von diesem ermittelten Bauwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (BU S. 27, 29), so zeigt auch die Anwendung dieser Sachwertmethode zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes keinen Rechtsfehler.

3.a.) Unter Berücksichtigung der von den Sachverständigen Maschke, Kobert und Enderlein ermittelten Vergleichspreise bewertet das Kammergericht mit näherer Begründung in Übereinstimmung mit dem Landgericht den Preis für den Grund und Boden

des enteigneten Grundstücks mit 86,25 DM/qm, also mit insgesamt 55.545 DM, unter Ablehnung der von der Klägerin für eine Erhöhung dieses Preises angeführten Gründe.

Das läßt einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsfehler nach § 287 ZPO zu Lasten der Beklagten nicht erkennen, zumal die Beklagte jedenfalls im Berufungsverfahren wiederholt ausdrücklich erklärt hat (vgl. ihre Schriftsätze vom 16. Oktober 1961 S. 8 und vom 20. Dezember 1962 S. 2), diesen bereits vom Landgericht ermittelten reinen Bodenpreis hinzunehmen oder gegen diesen "zutreffenden Wert" nichts einzuwenden.

Soweit das Berufungsgericht für die Ermittlung des Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks auf der Grundlage der Sachwertmethode einen Bodenwert von 55.545 DM in seine Berechnung eingesetzt hat, ist dies also rechtlich bedenkenfrei.

b) Für den bei dem Sachwertverfahren außerdem noch zu ermittelnden Bauwert des Gebäudes oder der Gebäuderuine folgt das Kammergericht der Wertermittlung des Gutachterausschusses und stellt in Übereinstimmung mit dessen eingehend begründetem Gutachten einen Gebäudesachwert für die Zeit der Enteignung mit rd. 184.000 DM fest. Davon nimmt es jedoch in einer ausführlichen eigenen Würdigung gewisse Abschläge vor wegen der stark verminderten Nutzungsfähigkeit (entsprechend § 17 Abs. 2 WertermittlungsVO) und wegen der Lage auf dem Grundstücksmarkt (entsprechend § 18 WertermittlungsVO), und zwar in der nach § 287 ZPO geschätzten Höhe von je 1/3 des ermittelten Gebäudesachwertes. Den sich ergebenden Restgebäudewert von 61.330 DM stellt das Berufungsgericht als weiteren Berechnungsfaktor für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks in seine Wertberechnung ein. Dabei hebt es hervor, der von der Beklagten vertretenen Auffassung könne nicht gefolgt werden, daß die Erwägungen über die Wirtschaftlichkeit

eines gedachten Neubaus hier dazu führen müßten, den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks mit dem bloßen Bodenwert gleichzusetzen, mithin den Restbauwert der vorhandenen Gebäuderuine nach dem Sachwertverfahren völlig außer Acht zu lassen. Es könne nicht zu einer gleichsam entschädigungslosen Enteignung führen, daß der von einer Enteignung Betroffene einen Sachwert (Gebäuderuine) in den Händen gehabt habe, der zur Zeit (oder zur Zeit der Enteignung) auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht gefragt sei. Jedenfalls habe hier die Eigentümerin die Möglichkeit gehabt, die vorhandenen Bauteile (die unstreitig mindestens etwa $\frac{1}{3}$ der Bausubstanz betragen) soweit wieder herzurichten, daß sie für Zwecke, denen die vorhandenen Abmessungen und Ausgestaltungen hätten dienlich sein mögen, wirtschaftlich nutzbar wurden.

Die Revision rügt hierzu insbesondere: Das Kammergericht habe rechtsfehlerhaft (bewußt) nicht darauf abgestellt, was die Klägerin erzielt haben würde, wenn sie ihr Grundstück mit der Gebäuderuine zum freihändigen Verkauf gestellt hätte; es habe weiterhin die Gutachten aller Sachverständigen übergangen, daß jedenfalls der Verkehrswert der Gebäuderuine (bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) gleich Null sei; die Entschädigung für eine Enteignung sei nicht dazu bestimmt, Kriegsschäden finanziell auszugleichen, d.h. durch Kriegsschäden wirtschaftlich wertlos gewordene Gebäude oder Gebäuderuinen dennoch zu entschädigen; ausschlaggebend sei allein, ob die Wirtschaftlichkeit (der Gebäuderuine) herstellbar sei, und nur danach richte sich der Verkehrswert.

Diese Revisionsrügen sind ohne Erfolg. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Auszugehen ist davon, daß nach dem hier zur Anwendung kommenden § 8 Abs. 1 PreußEnteigG die Entschädigung in dem vollen Wert des abzutretenden Grundstücks besteht. Mithin muß der von der Enteignung betroffenen Klägerin das volle Äquivalent für das ihr

"Genommene", mit anderen Worten ein wirklicher Wertausgleich für eine ihr auferlegte Vermögenseinbuße verschafft werden (vgl. Urteil des Senats vom 20. Dezember 1963 III ZR 60/63 in NJW 1964, 652). Gerade in Beziehung auf durch Kriegseinwirkungen beschädigte, aber noch aufbaufähige Gebäude hat der erkennende Senat bereits wiederholt ausgesprochen, daß in solchen Fällen bei enteignenden Eingriffen nicht nur der reine Materialwert, sondern auch der Wert zu berücksichtigen und zu entschädigen ist, der sich für einen Baulustigen aus dem Stehenbleiben der Gebäudereste im Hinblick auf ihren Materialwert und den Wert ihres Gefüges ergeben hätte (vgl. Urteile des Senats vom 27. Februar 1956 III ZR 179/54 in WM 1956, 832 und vom 9. Februar 1961 III ZR 21/60 S. 17). Insoweit hat der Tatrichter aber bedenkenfrei festgestellt, daß die noch vorhandenen Gebäudeteile einen allgemeinen nutzbaren Wert, mithin einen Vermögensvorteil auch für die Klägerin besaßen, zumal jedenfalls die technische Wiederaufbaufähigkeit des stehengebliebenen Gebäuderestes zwischen den Parteien unstreitig ist (vgl. Schriftsatz der Beklagten vom 1. Dezember 1961). In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht kommt es bei einer solchen Sachlage nicht entscheidend darauf an, in welcher Weise und Form die Wiederbebauung des Grundstücks als Geschäftshaus am zweckmäßigsten und wirtschaftlichsten erfolgen könnte, worauf die Beklagte immer wieder abstellt. Entgegen der Meinung der Revision ist es auch nicht rechtsfehlerhaft, wenn das Berufungsgericht insoweit nicht allein auf den Preis ^{im Falle} eines freihändigen Verkaufs der Gebäuderuine abgestellt hat. Denn eine solche Betrachtungsweise kann notwendiger Weise nicht in Frage kommen, wenn - wie das Kammergericht hier unangefochten festgestellt hat (BU S. 19 Abs. 3 und S. 28 Mitte) - solche Gebäuderuinen (jedenfalls in Berlin) nicht freihändig gehandelt werden. Wenn der Tatrichter deshalb den von den Sachverständigen vertretenen Standpunkt, die Gebäuderuine habe keinen zu ermittelnden echten "Verkehrswert", nicht gefolgt ist, so findet dies seine rechtsbedenkenfreie Begründung in dieser Tatsache,

daß nämlich im freihändigen gesunden Grundstücksverkehr solche Gebäuderuinen jedenfalls zur Zeit der Enteignung nicht gehandelt wurden. Deshalb konnte ein echter "Verkehrswert" der Gebäuderuine in der sonst üblichen Weise, also durch Vergleichsverkäufe, auch von den Sachverständigen nicht ermittelt werden. Das bedeutet jedoch nicht, daß schon aus diesem Grunde der stehengebliebene Gebäudeteil völlig wertlos sei und einen Vermögenswert für die Klägerin nicht darstelle, wie die Beklagte meint. Denn auch sonst kann für Grundstücke besonderer Art und Beschaffenheit unter gewissen Umständen ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr nicht bestehen und dennoch kann und muß ein Wert für derartige Grundstücke ermittelt werden (vgl. hierzu z.B. die Begründung zu § 3 der WertermittlungsVO bei Neuffer aaO S. 175/176), wozu sich dann insbesondere das Sachwertverfahren anbietet.

Das Ergebnis des Berufungsgerichts bedeutet auch keinesfalls, wie die Revision irrigerweise meint, die Zubilligung eines finanziellen Ausgleichs der dem Eigentümer erlittenen Kriegsschäden, sondern nur den Ausgleich für den Vermögenswert des von der Enteignung betroffenen Grundstückseigentümers, der ihm nach den Kriegsschäden oder trotz dieser noch erhalten geblieben ist.

Soweit demnach das Kammergericht einen besonders zu berücksichtigenden Gebäudesachwert seiner Ermittlung des - hiermit zu Recht gedachten - Verkehrswertes für das enteignete Grundstück zu Grunde gelegt hat, ist dies revisionsrechtlich jedenfalls nicht zu beanstanden.

c) Mit seiner Schätzung des bei der Ermittlung des Verkehrswertes für das gesamte Enteignungsobjekt zu berücksichtigenden Sachwerts der stehengebliebenen Gebäudeteile bleibt das Berufungsgericht - wie es selbst hervorhebt - allerdings mit rd. 10.000 DM

gegenüber der Summe zurück, die die Enteignungsbehörde in seinem Entschädigungsfeststellungsbeschuß hierfür eingesetzt und als entschädigungsfähig angesetzt hat. Auf der anderen Seite haben die Tatrichter jedoch den reinen Bodenwert um rd. 7.000 DM höher als die Enteignungsbehörde ermittelt und festgesetzt, so daß insoweit rechnerisch noch eine Differenz von rd. 2.500 DM verblieb. Wenn nun auch der Hinweis des Berufungsgerichts auf das Urteil des Senats in BGHZ 26, 373, 375/376 in Zusammenhang mit dem Übergehen dieser Differenz ein Mißverstehen dieser Entscheidung durch das Kammergericht zu bedeuten scheint, so ergibt sich doch aus dem Zusammenhalt der Urteilsgründe des Berufungsgerichts, daß es jedenfalls der Schätzung der Enteignungsbehörde für den zu entschädigenden Gesamtwert oder einheitlichen Wert des enteigneten Grundstücks im Ergebnis zustimmen wollte, zumal es später nochmals ausdrücklich hervorhebt, daß "hiernach die Enteignungsbehörde die Entschädigung jedenfalls nicht zu niedrig festgesetzt" habe.

Nach alledem zeigt die vom Berufungsgericht vorgenommene Wertermittlung des enteigneten Grundstücks der Klägerin, die jedenfalls im Ergebnis der verwaltungsmäßigen Festsetzung der Enteignungsentschädigung entspricht, zu Lasten der Beklagten keine Rechtsfehler. Mithin ist die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Beyer

Gähtgens

Keßler

Dr. Reinhardt