

Verkündet
am 18. Juni 1964
[REDACTED], 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 B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d,
handelnd in Prozeßstandschaft für die Vereinigten Staaten
von Amerika und vertreten durch den Bundesminister der Fi-
nanzen, dieser vertreten durch das Bayerische Staatsministerium
der Finanzen, dieses wiederum vertreten durch die Oberfinanz-
direktion [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

g e g e n

den Rechtsanwalt Heinrich P [REDACTED], N [REDACTED]
[REDACTED], K [REDACTED]str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. Mai 1964 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Gähtgens, Keßler und
Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 13.
April 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsver-
fahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat im Jahre 1942 einen 4928 qm großen Acker in Oberasbach, Landkreis Fürth i.B., (Flurstück Nr. 303/5) um 6 000 RM erworben. Der Kauf wurde vom Landratsamt am 5. Dezember 1942 nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. November 1933 (RGBl I, 659) genehmigt und preisrechtlich nicht beanstandet.

Das Grundstück liegt neben einer Kaserne, die nach dem Kriege von amerikanischen Streitkräften benutzt wurde und jetzt ein Ausländer-Auffanglager (das Valka-Lager) beherbergt. Die Amerikaner umzäunten den größten Teil des Grundstücks (4257 qm) und benutzten ihn zum Abstellen von Fahrzeugen, darunter von Panzern. Um den Boden tragfähig zu machen, belegten sie das Grundstück mit einer Schicht von Schlacke, Schotter und ähnlichem Material. Am 17. August 1956 wurde das Grundstück freigegeben. Es liegt seither ungenutzt; um es landwirtschaftlich nutzen zu können, müßte die Schotterschicht entfernt und der verschwundene Mutterboden ersetzt werden.

Der Kläger verlangte von der Beklagten auf Grund eines Gutachtens den Betrag von 19 582,20 DM als Ersatz der Kosten, die für die Wiederinstandsetzung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung erforderlich seien. Das Landratsamt erklärte in seiner Eigenschaft als Preisbehörde auf eine Anfrage des Amtes für Verteidigungslasten unter dem 26. September 1956, als derzeitiger Verkehrswert für das Grundstück des Klägers werde ein Preis von 1 DM je qm als höchstzulässiger Preis zugelassen, da das Grundstück noch nicht im Bebauungsgebiet liege; für den Fall, daß das Grundstück als Baugebiet erschlossen werde, gelte als Höchstpreis 3,50 DM je qm. Dem entsprechend setzte das Amt für Verteidigungslasten durch Bescheid vom 21. April 1959 die Ersatzleistung für die Instandsetzung des Grundstücks auf 4 928 DM fest.

Mit seiner Klage hat der Kläger beantragt, festzustellen, daß ihm als Belegungsschaden an seinem Grundstück über den vom Amt für Verteidigungslasten zuerkannten Betrag hinaus weitere 14 654,20 DM nebst 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank jährlicher Zinsen hieraus seit 17. August 1956 zu bezahlen sind, hilfsweise die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger den genannten Betrag nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat den Hauptantrag als unzulässig, den Hilfsantrag als unbegründet abgewiesen. Der Kläger hat mit seiner Berufung nur noch den Zahlungsanspruch verfolgt. Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 10 228,37 DM nebst Zinsen hieraus in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Bank Deutscher Länder für die Zeit vom 1. April 1957 bis zum 21. April 1958 und wiederum ab 26. April 1959 zu bezahlen. Im übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach §§ 92, 26 Abs. 3, 60 Abs. 2 des Bundesleistungsgesetzes idF vom 27. September 1961 (BGBl I 1769) in Verbindung mit Art. 8 des Finanzvertrages vom 26. Mai 1952 idF der Bekanntmachung vom 30. März 1955 (BGBl II 381) ist die Beklagte verpflichtet, die Kosten der sachgemäßen Instandsetzung eines von den Stationierungstreitkräften in Anspruch genommen und nach dem 5. Mai 1955 in verschlechtertem oder beschädigtem Zustand freigegebenen Grundstücks zu erstatten; dabei darf nach § 26 Abs. 3 Satz 3 BLG die Höhe der Ersatzleistung den gemeinen Wert nicht übersteigen, den die Sache ohne die Verschlechterung oder Beschädigung im Zeitpunkt der Rückgabe gehabt hätte. Soweit Preisvorschriften bestehen, unterliegt ihnen die Bemessung der Entschädigung und Ersatzleistung (§ 31 BLG).



Das Berufungsgericht geht hiervon zutreffend aus und sagt weiter: Die sachgemäße Instandsetzung des Grundstücks bestehe in seiner Wiederherrichtung zur Nutzung als Ackerland; die Kosten hierfür habe der Sachverständige von Delius nach den Preisen des Freigabebörses mit 11 658,75 DM errechnet. Da für die Höhe der Ersatzleistung grundsätzlich der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter (2. März 1962) maßgebend sei, habe man von einem Betrag auszugehen, der 30% höher liege als die von dem Sachverständigen für das Jahr 1956 errechnete Summe, das seien 15 156,37 DM.

Zu Unrecht meine die Beklagte, der Kläger könne deshalb keinen höheren Betrag als den bereits zuerkannten von 4 928 DM beanspruchen, weil das Grundstück nicht mehr wert, vielmehr der Wert von 1 DM je qm für landwirtschaftliches Gelände in der fraglichen Gegend jedenfalls bei Berücksichtigung der nach § 31 BLG anzuwendenden Preisbindungsvorschriften angemessen sei. Einen Preis von 1 DM je qm anzusetzen, sei schon deshalb abwegig, weil das Landratsamt 14 Jahre zuvor einen höheren Preis, nämlich 1,22 RM je qm, genehmigt habe. Mangels konkreten Anlasses stehe nicht fest, daß die zuständige Preisbehörde bei einem Verkauf gegen einen Preis von z.B. 3,50 DM je qm Bedenken erhoben hätte. Der Sachverständige Wolf habe den Wert des Grundstücks in dreifacher Weise ermittelt: für den Fall, daß das Grundstück nur landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden dürfe, mit 2,50 DM, als Bauerwartungsland mit 5 DM und als Baugrundstück mit 7,55 DM je qm. Es könne dahingestellt bleiben, von welchen Nutzungsmöglichkeiten für die Feststellung des gemeinen Wertes - abgestellt auf das Jahr 1956 - auszugehen sei; denn bei dem Preis von 2,50 DM je qm handele es sich um einen Mindestpreis, der im Jahre 1956 im Falle eines freiwilligen Verkaufes des Grundstücks von der zuständigen Preisbehörde hätte genehmigt werden müssen. Dieser Preis betrage nur etwa das Doppelte des Kaufpreises des Jahres 1942, und es sei nicht ersichtlich, mit welcher Be-

gründung er im Jahre 1956 von der Preisbehörde hätte beanstandet werden können. Das Grundstück liege in unmittelbarer Nähe der aufstrebenden Stadt Zirndorf. Ohne Rücksicht auf die beabsichtigte Verwendung des Grundstücks wäre dort ein Preis von 2,50 DM auch schon im Jahre 1956 angemessen gewesen. Dies zeige insbesondere auch ein Vergleich mit den bei Nürnberg gelegenen Waldgrundstücken, wegen deren der Freistaat Bayern mit Sportvereinen in Verkaufsverhandlungen gestanden habe; für diese nicht zur Bebauung bestimmten Grundstücke habe ein Stopppreis von 3 DM je qm bezahlt werden sollen.

Bei einem Preise von 2,50 DM ergebe sich ein Grundstückswert von 12 320 DM. Die für das Jahr 1956 errechneten Wiederherstellungskosten lägen mit 11 658,75 DM noch unter diesem Betrage und seien damit nach § 26 Abs. 3 Satz 3 BLG erstattungsfähig. Die zwischenzeitliche Steigerung dieser Kosten könne dem Kläger nicht zum Nachteil gereichen; es könnten nur solche Preise verglichen werden, die die gleiche Zeit betrafen. Der Vergleich des Stopppreises mit einem nicht gebundenen und deshalb zwischenzeitlich erheblich gestiegenen Preise müsse zu einer rein willkürlichen Entschädigung führen; ein solch unbilliges Ergebnis aber habe der Gesetzgeber durch die Einfügung der Wertklausel in § 26 Abs. 3 Satz 3 BLG nicht erreichen wollen.

II.

Die Rüge der Verletzung des sachlichen Rechts verhilft der Revision zum Erfolg. Das Berufungsgericht geht davon aus, die sachgemäße Instandsetzung des Grundstücks bestehe in der Wiederherrichtung zur landwirtschaftlichen Nutzung. Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 27. Januar 1963 - III ZR 149/61 = BGHZ 39, 40, das zeitlich nach dem Berufungsurteil liegt, ausgeführt hat, ist in den Fällen des § 26 BLG sachgemäß die Instandsetzung, die dem Wesen der Sache entspricht und sich im Rahmen des wirtschaftlich Vernünftigen

hält. Neben der Grenze, die nach § 26 Abs. 3 Satz 3 BLG dem erstattungsfähigen Betrage der Instandsetzungskosten in Höhe des Wertes der Sache gesetzt ist, ergibt sich für die einzelnen Instandsetzungsmaßnahmen eine weitere Grenze daraus, daß nur die Kosten wirtschaftlich vernünftiger Maßnahmen erstattungsfähig sind. Ob es wirtschaftlich vernünftig ist, ein Grundstück von knapp 2 Morgen mit einem Kostenaufwand von rund 15 000 DM landwirtschaftlich nutzbar zu machen, ist sehr fraglich. Der geringe Reinertrag, der durch die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks sowohl bei Selbstbewirtschaftung durch den Eigentümer als auch bei Verpachtung nach der Lebenserfahrung zu erzielen ist, läßt es als ausgeschlossen erscheinen, daß die Kosten der Herrichtung aus den Erträgen angemessen zu verzinsen, geschweige denn zu amortisieren wären. Die Feststellungen des Berufungsurteils geben auch keinen Anhaltspunkt dafür, daß die Herrichtung zur landwirtschaftlichen Nutzung, obwohl an den Erträgen des Grundstücks gemessen unwirtschaftlich, so doch aus sonstigen Gründen geboten oder vertretbar wäre, etwa um die einheitliche Bewirtschaftung größerer zusammenhängender Flächen zu ermöglichen. Für das Revisionsgericht ist daher die Möglichkeit nicht auszuschließen, daß die Herrichtung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht als die sachgemäße Instandsetzung des Grundstücks angesehen werden kann.

Damit ist tragenden Erwägungen des Berufungsurteils der Boden entzogen. Wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergibt, kann das Berufungsurteil auch mit anderer Begründung nicht gehalten werden, weil das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, nicht alle für die Beurteilung notwendigen Feststellungen getroffen hat. Das Berufungsurteil muß daher aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

III.

Für die weitere Prüfung ist auf folgendes hinzuweisen:

1.) Unbegründet ist die Ansicht der Revision, das Berufungsgericht habe einen höheren Grundstückswert als 1 DM je qm nicht ansetzen dürfen. Auch die Preisbindung nach der Preisstoppverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955), die im Jahre 1956 für unbebaute Grundstücke noch bestand (vgl. VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 - RGBl I 451; idF vom 28. November 1952 - BGBl I 792; §§ 185, 186 Nr. 65 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl I 341 -) und die nach § 31 BLG zu berücksichtigen ist, schloß die Möglichkeit nicht aus, bei der Ermittlung des angemessenen Preises die Umstände zu berücksichtigen, die nach der Verkehrsauffassung die Preisbildung beeinflussen. Wie der erkennende Senat in seinem Urteil in BGHZ 39, 198, 202 f - ausgeführt hat, kann bereits die Erwartung, ein landwirtschaftlich genutztes, zur Zeit nicht bebaubares Grundstück könne in späterer Zeit bebaubar werden, zu einer höheren Bewertung im Verkehr führen, als sie durch den landwirtschaftlichen Ertrag gerechtfertigt wird. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegt das Grundstück des Klägers in der Nähe der Stadt Zirndorf und unmittelbar neben bebauten Grundstücken; es war bereits im Jahre 1931 im Bebauungsplan des Stadterweiterungsamtes der Stadt Nürnberg für die Ansiedlung von Industrie vorgesehen. Daher beruht es nicht auf einem Rechtsverstoß, wenn das Berufungsgericht Umstände als gegeben angesehen hat, die geeignet sind, den Wert/^{des}Grundstücks auch dann zu erhöhen, wenn es zur Zeit im Plan für die Gemeinde Obersasbach als landwirtschaftliches Gelände ausgewiesen ist. Ebensowenig ist es zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht zur Feststellung des angemessenen Grundstückswertes die Preise berücksichtigt hat, die bei Verkäufen vergleichbarer Grundstücke von der öffentlichen Hand gefordert worden sind. Soweit die Beklagte die Darlegungen des Berufungsgerichts zum Grundstückswert in tatsächlicher Beziehung für unzutreffend hält, hat sie in der neuen Verhandlung Gelegenheit, ihre Bedenken geltend zu machen.

2.) Unbegründet ist auch die Rüge, das Berufungsgericht habe zu Unrecht die Steigerung der Instandsetzungskosten zugunsten des Klägers berücksichtigt, die zwischen der Freigabe des Grundstücks im August 1956 und der letzten Verhandlung vor dem Tatrichter im März 1962 eingetreten ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats ist in Zeiten steigender Preise die Entschädigung für eine enteignete Sache dann, wenn im Zeitpunkt der Enteignung keine oder eine unzureichende Entschädigung gezahlt worden ist, nach den Verhältnissen des Zeitpunktes festzusetzen, der der Zahlung am nächsten liegt, das ist regelmäßig der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz (Nachweise bei Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, Seite 74). Im Anwendungsbereich des Bundesleistungsgesetzes gilt dieser Grundsatz nicht nur bei der Inanspruchnahme einer Sache zu Eigentum (§§ 2 Abs. 1 Nr. 2, 20 Abs. 2 BLG), sondern auch für die Ersatzleistung, die für eine in Anspruch genommene, nicht zurückgegebene Sache nach § 26 Abs. 2 BLG zu gewähren ist; hieran ändert es nichts, daß der Wortlaut der Bestimmung, die lediglich den Normalfall regelt, auf den Zustand im Zeitpunkt der Fälligkeit des Rückabgabeanspruchs abstellt, an dessen Stelle bei Stationierungsschäden gemäß Art. 8 Abs. 3 FV der Zeitpunkt der Freigabe der Sache tritt. Das hat der Senat in seinem zur Veröffentlichung vorgesehenen Urteil vom 30. April 1964 - III 2R 53/63 ausführlich dargelegt. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Ist aber die Ersatzleistung für eine nicht zurückgegebene Sache bei steigenden Preisen und Zahlungsverzögerung so zu bemessen, daß sie dem Ersatzberechtigten die Beschaffung einer gleichartigen Sache ermöglicht, so muß für die Kosten der Instandsetzung aus den Erwägungen, die dieser Auffassung zugrundeliegen, das Entsprechende gelten. Dabei kann allerdings die Verzinsung des Betrages, um den sich die Ersatzleistung infolge der Zahlungsverzögerung erhöht, nicht bereits von der Freigabe der Sache, sondern erst von dem Zeitpunkt an verlangt werden, von dem ab die Erhöhung berechtigt ist (BGH-NJW 1962, 1441).

3.) Der Kläger ist verpflichtet, seine Einbuße möglichst gering zu halten; Vorteile, die ihm aus der Inanspruchnahme entstehen, muß er sich anrechnen lassen (§ 32 BLG). Es kann deshalb darauf ankommen, ob nicht eine Nutzung des Grundstücks möglich und zumutbar ist, bei der sich die Veränderungen, die die amerikanischen Streitkräfte vorgenommen haben - Schaffung einer festen Oberfläche und Einzäunung -, als weniger schädlich, vielleicht sogar als vorteilhaft erweisen. Dies wäre z.B. bei einer Verwendung als Lagerplatz oder als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder Maschinen denkbar. Dabei wird der Plan für die Gemeinde Oberasbach, nach dem das Grundstück landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden soll, möglicherweise kein unüberwindliches Hindernis darstellen. Denn es kann schwerlich verlangt werden, daß der Kläger das Grundstück entweder in unwirtschaftlicher Weise für den landwirtschaftlichen Gebrauch herrichtet oder jede Nutzung unterläßt. Den Ersatz der Kosten für die Beseitigung der Schotterschicht, die Lockerung des Untergrundes und die Anfuhr von Muttererde wird der Kläger deshalb nur dann verlangen können, wenn ohne diese Maßnahmen nicht die Möglichkeit besteht, das Grundstück in einer wirtschaftlich vernünftigen und für den Kläger zumutbaren Weise zu nutzen. Andererseits erscheint es nicht ausgeschlossen, die Kosten anderer Maßnahmen, die der Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Grundstücks dienen, rechtlich als erstattungsfähige Instandsetzungskosten zu behandeln; dabei wäre ebenfalls die in § 26 Abs. 3 BLG gezogene Grenze zu beachten und eine etwa eintretende Erhöhung des Grundstückswertes nach § 32 Abs. 1 BLG anzurechnen. - Ist eine wirtschaftlich vernünftige Instandsetzung des Grundstücks nicht möglich oder verbleibt trotz einer solchen Instandsetzung eine Wertminderung des Grundstücks gegenüber dem Werte, den es in unverändertem Zustand hätte, dann kommt weiter der Ausgleich der Wertminderung nach § 26 Abs. 3 Satz 2 BLG in Betracht.

4.) Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen, da sich noch nicht überblicken läßt, ob und inwieweit die Revision der Beklagten letztlich zum Erfolg führt.

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Gähtgens

Keßler

Dr. Reinhardt