

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 127/75

URTEIL

Verkündet am
21. Dezember 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung einer 4 553 qm großen Teilfläche
des Grundstücks B- S- , Sa- damm
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von
S- Band 122 Blatt 3 920

Beteiligte:

1. Berlin, vertreten durch den Senator für Finanzen,
N- Straße - B- ,

Enteignungsbegünstigte und Antrag-
stellerin im gerichtlichen Ver-
fahren, Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. Kaufmann Georg M- , H- straße , B- ,

Eigentümer und Gläubiger der
Grundschulden III/2 und III/3,
Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsführer,

3. Firma Georg M- , Inhaber Joachim Detlev M- , Sa-
damm , B- ,

Pächterin, Antragstellerin im
gerichtlichen Verfahren,
Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter
zu 2. und 3.: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4. Baulandbeschaffungsamt B [REDACTED], P [REDACTED] Straße [REDACTED],
E [REDACTED] [REDACTED]

Enteignungsbehörde

- 3 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

- I. Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 2) und 3) werden das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 15. Juli 1975 aufgehoben und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Berlin vom 8. Juni 1970 abgeändert:

Auf den Antrag der Beteiligten zu 1) werden

1. der Enteignungsbeschluß des Baulandbeschaffungsamtes Berlin vom 2. Dezember 1968 - B - 6 302/703 - dahin geändert, daß die Enteignungsentschädigung des Beteiligten zu 2) auf 729 000 DM festgesetzt wird, worauf der Wert des Ersatzgrundstücks Sachsendamm 2 - 4 mit 546 360 DM und die von der Beteiligten zu 1) gezahlten 326 000 DM anzurechnen sind;
2. der Beschluß des Baulandbeschaffungsamtes Berlin vom 5. Dezember 1969 - C 1 - 6 302/703 - dahin geändert, daß die Entschädigung der Beteiligten zu 2) und 3) für Anwalts- und Gutachterkosten im Besitzeinweisungs- und im Enteignungsverfahren auf insgesamt 16 617,37 DM festgesetzt wird, worauf die von der Beteiligten zu 1) gezahlten 13 980,33 DM anzurechnen sind.



Die weitergehenden Anträge der Beteiligten zu 1) und der Antrag des Beteiligten zu 2) werden zurückgewiesen.

II. Im übrigen werden die Rechtsmittel der Beteiligten zurückgewiesen, soweit darüber noch nicht rechtskräftig entschieden ist.

III. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen:

1. im ersten Rechtszug:

- a) die Beteiligte zu 1) $\frac{1}{5}$ der Gerichtskosten und ihrer eigenen außergerichtlichen Kosten, $\frac{1}{6}$ der außergerichtlichen Kosten des Beteiligten zu 2) und $\frac{1}{3}$ der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 3);
- b) der Beteiligte zu 2) $\frac{2}{3}$ der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) sowie $\frac{5}{6}$ seiner eigenen außergerichtlichen Kosten;
- c) die Beteiligte zu 3) $\frac{2}{15}$ der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) sowie $\frac{2}{3}$ ihrer eigenen außergerichtlichen Kosten;

2. im Berufungsrechtszug bis zur ersten Revision:

- a) die Beteiligte zu 1) $\frac{1}{11}$ der Gerichtskosten und ihrer eigenen außergerichtlichen Kosten sowie $\frac{1}{10}$ der außergerichtlichen Kosten des Beteiligten zu 2);
- b) der Beteiligte zu 2) $\frac{8}{11}$ der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) sowie $\frac{9}{10}$ seiner eigenen außergerichtlichen Kosten;

- c) die Beteiligten zu 3) 2/11 der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) sowie ihre eigenen außergerichtlichen Kosten;

3. im ersten Revisionsrechtszug:

die Beteiligten zu 1) 1/5 und der Beteiligte zu 2) 4/5 mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 3), von denen diese selbst 4/5 und die Beteiligte zu 1) 1/5 tragen;

4. im weiteren Berufungs- und im zweiten Revisionsrechtszug:

die Beteiligten zu 1) 3/10 und der Beteiligte zu 2) 7/10 mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 3), die die Beteiligte zu 1) trägt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Das im Urteilseingang genannte Grundstück gehörte dem Beteiligten zu 2) (im folgenden: Eigentümer), der darauf einen Holzhandel betrieb. Er übertrug das Unternehmen später auf seinen Sohn. Das Grundstück mit den darauf stehenden Betriebsgebäuden, das von der Übertragung ausgeschlossen war, verpachtete er ihm. Der Sohn ist unter der Firma des Unternehmens an dem vorliegenden Rechtsstreit beteiligt (Beteiligte zu 3; im folgenden: Pächterin).

Berlin (Beteiligte zu 1) benötigte die im Urteils-
eingang genannte Teilfläche des Grundstücks für den Stra-
ßenbau und beantragte die Enteignung. Während des Ent-
eignungsverfahrens einigte man sich dahin, daß Berlin
dem Eigentümer eine gleich große Fläche des Nachbar-
grundstücks Sachsendamm 2 - 4 als Ersatz überließ. Durch
Beschuß vom 2. Dezember 1968 sprach die Enteignungsbe-
hörde u.a. die Enteignung des Grundstücks aus und setzte
die Entschädigung des Eigentümers auf 912 821,90 DM
fest. Durch einen weiteren Beschuß vom 5. Dezember 1969
setzte die Enteignungsbehörde die dem Eigentümer und der
Pächterin zu erstattenden Anwaltskosten im Enteignungs-
verfahren auf insgesamt 21 059,91 DM fest.

Berlin und der Eigentümer haben den Beschuß vom
2. Dezember 1968 hinsichtlich der Höhe der Entschädigung
durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten,
Berlin auch den Beschuß vom 5. Dezember 1969. Beide Ver-
fahren sind zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung
verbunden worden.

Das Landgericht hat die Entschädigung des Eigen-
tümers anderweitig auf 676 000 DM festgesetzt, worauf
das Ersatzgrundstück mit 546 360 DM anzurechnen sei.
Ferner hat es die dem Eigentümer und der Pächterin zu
erstattenden Anwaltskosten im Enteignungsverfahren an-
derweitig auf 14 422,40 DM festgesetzt. Auf die Beru-
fung des Eigentümers hat das Kammergericht durch Urteil
vom 2. Februar 1972 die diesem zustehende Entschädigung
unter Beibehaltung des vom Landgericht angenommenen Wer-
tes des Ersatzgrundstückes auf 688 000 DM festgesetzt.
Ferner hat es auf die Berufungen der Beteiligten den
Beschuß vom 5. Dezember 1969 aufgehoben, soweit die
festgesetzten Anwaltskosten den Betrag von 13 725,55 DM

übersteigen, und hat die dem Eigentümer und der Pächterin wegen ihrer Auslagen im Verwaltungsverfahren (Anwalts- und Gutachterkosten) als Gesamtgläubigern zustehende Entschädigung auf weitere 1 124,72 DM nebst Zinsen festgesetzt.

Durch Urteil vom 16. Dezember 1974 (III ZR 39/72, abgedruckt in WM 1975, 275 = MDR 1975, 387 = DVBl 1975, 336 = BauR 1975, 122 = VerwRspr. 1975, 156), auf dessen Tatbestand wegen weiterer Einzelheiten des Sachverhalts verwiesen wird, hat der erkennende Senat das Berufungsurteil vom 2. Februar 1972 auf die Revision des Eigentümers aufgehoben, soweit diesem eine über 688 000 DM hinausgehende Entschädigung bis zum Betrage von 767 480 DM versagt und der anzurechnende Wert des Ersatzgrundstücks auf mehr als 455 300 DM festgesetzt worden war. Der Senat hat beanstandet, daß das Berufungsgericht bei der Bemessung der dem Eigentümer zustehenden Entschädigung den vom Gutachterausschuß ermittelten Sachwert der auf dem enteigneten Grundstück stehenden Baulichkeiten "zur Anpassung an die Marktlage" mit der Begründung um einen "Abschlag" von 25 % ermäßigt hat, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Kaufpreis sei nicht mit der Summe aus Boden- und Gebäudesachwert identisch (Senatsurteil S. 8 ff). Hinsichtlich des anzurechnenden Wertes des Ersatzgrundstücks hat der Senat der auf § 286 ZPO gestützten Rüge des Eigentümers stattgegeben, das Berufungsgericht habe seine Behauptung nicht berücksichtigt, auf dem Gelände des Ersatzgrundstücks seien Gabelstapler stecken geblieben und an neu errichteten Gebäuden zeigten sich bereits Senkrisse (Urteil S. 20 f). Die Revision des Eigentümers und der Pächterin hat der erkennende Senat zurückgewiesen, soweit sie sich gegen die Zurückweisung des Antrages auf

gerichtliche Entscheidung wegen privater Gutachterkosten von mehr als 667 DM richteten (Urteil S. 22 f). Jedoch hat er die Revision gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts über die Höhe der zu erstattenden Anwaltskosten im Enteignungsverfahren für begründet erachtet, weil die Entscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung keinen Bestand hatte und das Berufungsgericht zu Unrecht das Enteignungs- und das Besitzeinweisungsverfahren gebührenrechtlich als Einheit behandelt hatte (Urteil S. 21 f). Im Umfang der Aufhebung hat der erkennende Senat die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

In der erneuten Berufungsverhandlung haben der Eigentümer und die Pächterin beantragt, die Entschädigung des Eigentümers auf 767 480 DM bei einer Anrechnung des Ersatzgrundstücks mit 455 300 DM und die Entschädigung wegen der Anwaltskosten auf 16 640,20 DM festzusetzen. Berlin hat beantragt, die noch nicht beschiedenen Berufungen des Eigentümers und der Pächterin gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen, soweit eine Entschädigung des Eigentümers von mehr als 718 000 DM bei einer Anrechnung des Ersatzgrundstücks mit 546 360 DM und Anwaltskosten von mehr als 15 496 DM gefordert werden. Das Berufungsgericht hat nach Erhebung weiteren Beweises die Enteignungsentschädigung des Eigentümers auf 718 000 DM festgesetzt, worauf der Wert des Ersatzgrundstücks mit wiederum 546 360 DM und von Berlin gezahlte 326 000 DM anzurechnen seien. Ferner hat es die Entschädigung des Eigentümers und der Pächterin für Anwalts- und Gutachterkosten im Besitzeinweisungs- und im Enteignungsverfahren - neben bereits durch den Beschluß vom 5. Dezember 1969 zuerkannten 13 725,55 DM - auf weitere 2 718,65 DM festgesetzt.

Gegen dieses zweite Berufungsurteil richtet sich wiederum die Revision des Eigentümers und der Pächterin, die ihre im Berufungsrechtszug zuletzt gestellten Anträge weiterverfolgen. Berlin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Zur Enteignungsentschädigung für das dem Eigentümer entzogene Grundstück hat der erkennende Senat in seinem ersten Revisionsurteil in dieser Sache unter Hinweis insbesondere auf sein Urteil vom 27. April 1964 (III ZR 136/63 = LM LandbeschG Nr. 9 "Berghotel") ausgeführt, als Verkehrswert sei der Kaufpreis zugrunde zu legen, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre. Der Entschädigungsbetrag müsse daher so bemessen sein, daß der Eigentümer davon nicht nur ein entsprechendes anderes Gewerbegrundstück erwerben, sondern dieses auch - unbeschadet eines Neuwertausgleichs - in den Zustand des entzogenen Grundstücks versetzen könne. Maßgebend sei der Wert, den das entzogene Grundstück in seiner konkreten Gestalt für den Eigentümer hatte (Urteil S. 10, 13, 14).

Hieraus hat das Berufungsgericht gefolgert, die Entschädigung des Eigentümers müsse auch dessen Aufwand für die Herrichtung des Ersatzgrundstücks in den Zustand des enteigneten Grundstücks enthalten. Es hat die Ansicht vertreten, diesem Gesichtspunkt sei bereits dadurch ge-

nügend Rechnung getragen, daß Berlin dem Eigentümer eine weitere Entschädigung von 30 000 DM zugestanden habe. Der Abschlag, der im Berufungsurteil vom 2. Februar 1972 zu einem Gebäudewert von nur 124 157 DM geführt habe, habe 41 386 DM ausgemacht. Diesen Betrag erhalte der Eigentümer mindestens, da ihm außer den ihm jetzt noch zugestandenen 30 000 DM bereits 11 229,90 DM als Entschädigung für die Kosten der Tiefergründung auf dem Ersatzgrundstück zuerkannt worden seien und Berlin ferner auf diesem Grundstück eine Straße angelegt habe, was betragsmäßig nicht berücksichtigt sei.

Diese Ausführungen werden von der Revision des Eigentümers zu Recht insoweit angegriffen, als das Berufungsgericht bei der Bemessung der Enteignungsschädigung die Entschädigung für die Kosten der Tiefergründung auf dem Ersatzgrundstück in Höhe von 11 229,90 DM berücksichtigt hat. Diese Entschädigung, die auf einer schriftlichen Verpflichtungserklärung Berlins vom 24. Februar 1967 beruht (erstes Berufungsurteil S. 34 f), ist dem Eigentümer bereits im ersten Berufungsurteil zusätzlich zu der Entschädigung für die Entziehung des Grundeigentums zugebilligt worden. Denn es heißt in jenem Urteil, mangels einer abweichenden Vereinbarung der Beteiligten sei die dem Eigentümer und der Pächterin zustehende Enteignungsschädigung allein nach den Vorschriften der §§ 93 ff BBauG zu bestimmen, "abgesehen von den von der Beteiligten zu 1) (Berlin) unstreitig übernommenen Tiefergründungskosten" (aaO S. 25). Auch die weitere Bemerkung jenes Urteils, die dem Eigentümer nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 1, 95 BBauG zustehende Entschädigung "erhöhe" sich um diese 11 229,90 DM (aaO S. 35), ist dahin zu verstehen, daß dieser Betrag dem Eigentümer nicht nach den gesetzlichen Bestimmungen, sondern allein aufgrund einer

Vereinbarung mit Berlin zusteht. Denn das Berufungsgericht hat auch an der zuletzt genannten Stelle jenes Urteils die Verpflichtung Berlins zur Zahlung der Tiefergründungskosten ausschließlich mit der Erklärung vom 24. Februar 1967 begründet und obendrein - zutreffend (vgl. Senatsurteil vom 6. Dezember 1965 - III ZR 172/64 = NJW 1964, 496) - darauf hingewiesen, daß der Eigentümer Erstattung der Wiederaufbaukosten (zu denen die Kosten der Tiefergründung gehören) nach dem Bundesbaugesetz nicht verlangen könne (aaO S. 34, 35). Die Revision beanstandet daher mit Recht, daß eine dem Eigentümer gebührende Entschädigung wegfallen würde, wenn die 11 229,90 DM mit dem Abschlag von 25 % auf den Gebäudesachwert verrechnet würden.

Davon abgesehen, hat das Berufungsgericht das Urteil des Senats auch mißverstanden, wenn es meint, die Entschädigung des Eigentümers müsse dessen Aufwendungen für die Herrichtung des Ersatzgrundstücks in den Zustand des enteigneten Grundstücks enthalten. Wie eingangs schon dargelegt, hat der erkennende Senat damals ausgeführt, der Entschädigungsbetrag müsse so bemessen sein, daß der Eigentümer davon ein entsprechendes anderes Gewerbegrundstück erwerben und dieses - unbeschadet eines Neuwertausgleichs - in den Zustand des entzogenen Grundstücks versetzen könne (Urteil S. 13). Er hat also nicht die Kosten als maßgebend bezeichnet, die konkret zur Herrichtung des Ersatzgrundstücks aufgewandt worden sind. Im übrigen würden die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht einmal dann das von ihm gefundene Ergebnis rechtfertigen, wenn in dieser Hinsicht ihrem Ausgangspunkt gefolgt werden könnte. Die Tiefergründung, deren Kosten Berlin durch die Erklärung vom 24. Februar 1967 übernommen hat, ist augenscheinlich wegen der besonderen Boden-

verhältnisse des teilweise aufgeschütteten Ersatzgrundstücks erforderlich geworden. Jedenfalls ist dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen, daß eine Tiefergründung wie auf dem Ersatzgrundstück auch auf einem anderen, dem entzogenen "entsprechenden" Grundstück erforderlich gewesen wäre. Die Kosten der Tiefergründung würden also zu dem Betrag hinzutreten, den der Eigentümer benötigt, um ein entsprechendes anderes Gewerbegrundstück - unbeschadet eines Neuwertausgleichs - in den Zustand des entzogenen Grundstücks zu versetzen. Hätte Berlin diese Tiefergründungskosten dem Eigentümer im Wege der Enteignungsentschädigung zu ersetzen, so müßte sich diese Entschädigung daher um den Betrag jener Kosten erhöhen.

Dieser Fehler führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils in diesem Punkt. Er nötigt jedoch nicht zur Zurückverweisung der Sache. Den Ausführungen des Berufungsgerichts ist die Feststellung zu entnehmen, daß der im ersten Berufungsurteil bereits festgestellte Gebäudewert von 124 157 DM, erhöht um den damals vorgenommenen "Abschlag" von 41 386 DM den Betrag ausmacht, den der Eigentümer benötigte, um ein dem entzogenen entsprechendes Gewerbegrundstück - unbeschadet eines Neuwertausgleichs - in den Zustand des entzogenen Grundstücks zu versetzen. Diese Feststellung wird von der Revision vergeblich mit der auf §§ 144, 286 ZPO gestützten Verfahrensrüge angegriffen, das Berufungsgericht habe sich nicht im einzelnen mit dem Vorbringen des Eigentümers im Schriftsatz vom 27. Juni 1975, insbesondere dem dort in Bezug genommenen schriftlichen Gutachten des Sachverständigen Gölker befaßt und habe den Anträgen auf mündliche Anhörung dieses Sachverständigen und gegebenenfalls Einholung eines weiteren Gutachtens nicht stattgegeben.

Das Vorbringen des Eigentümers, das die Revision hier als übergangen rügt, besteht im wesentlichen aus einer Wiederholung seines Vortrages im ersten Berufungsverfahren (vgl. den von der Revision in Bezug genommenen Schriftsatz vom 4. November 1971 Seite 6 f).

Der erkennende Senat hat jedoch bereits in seinem ersten Revisionsurteil in dieser Sache (S. 8) ausgeführt, daß es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist, wenn das Berufungsgericht dem Gutachten des Gutachterausschusses den Vorzug vor dem Gutachten Gölker gegeben hat, und daß die Einholung eines Obergutachtens nicht geboten war.

Einschließlich der von Berlin selbst weiter zugebilligten 30 000 DM erhöht sich die im ersten Berufungsurteil vom 2. Februar 1972 festgesetzte Enteignungsschädigung des Eigentümers von 688 000 DM (aufgerundet von 687 506,90 DM; vgl. aaO S. 35) daher um diese 41 386 DM auf aufgerundet 729 000 DM.

II.

Den Wert des Ersatzgrundstücks hat das Berufungsgericht nach mündlicher Anhörung des Sachverständigen Friedrich wiederum auf 546 360 DM beziffert. Es hat dazu ausgeführt, nach den Darlegungen des Sachverständigen führe es nicht zu einer dem Eigentümer günstigeren Wertung, daß auf dem Ersatzgrundstück Gabelstapler "versackt" seien und die darauf errichtete Maschinenhalle mehrere starke Senkrisse zeige; diese Umstände wirkten sich nicht wertmindernd aus. Ausweislich der vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Niederschrift über seine Anhörung hat der Sachverständige dazu ausgeführt, die beim Gutachterausschuß angelegte Kaufpreissammlung stütze nicht die An-

sicht, daß aufgeschütteter Boden für die Preisbemessung von Bedeutung sei. Der Wert von Gewerbegrundstücken sei grundsätzlich unabhängig von den Bodenverhältnissen. Mit Ausnahme der Jahre 1971 und 1972 sei in Berlin das Angebot an Gewerbegrundstücken stets größer als die Nachfrage gewesen. Bei solchen Grundstücken wirke sich nur deren Form auf den Preis aus, weil die Investoren an einem möglichst günstigen Grundstücksschnitt für die im allgemeinen vorgesehene Flachbebauung und die Freiflächennutzung interessiert seien. Hingegen sei die bauliche Ausnutzbarkeit bei Gewerbegrundstücken für die Preisbemessung im allgemeinen unerheblich. Aus den in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthaltenen Kaufverträgen sei regelmäßig nichts über die Bodenqualität ersichtlich. Der Gutachter hat weiter ausgeführt, er könne nicht sagen, ob sich der Kreis der Käufer bei Grundstücken nach der Qualität des Bodens vergrößere oder verkleinere. Auch wisse er nicht, wie hoch der Grad der Verdichtung des aufgeschütteten Bodens auf dem Ersatzgrundstück sei; er habe es letztmalig vor der Aufschüttung berücksichtigt.

Die Revision erblickt einen Verstoß gegen § 286 ZPO darin, daß das Berufungsgericht seine Feststellungen auf diese Ausführungen des Sachverständigen gestützt hat, ohne entsprechend dem Beweisantrag des Eigentümers ein Sachverständigengutachten darüber einzuholen, daß bei gewerblichen Grundstücken der Kreis der Kaufinteressenten wesentlich durch die Bodenfestigkeit mitbestimmt werde und daß das Ersatzgrundstück einen niedrigeren Wert verkörperre, weil es nicht mit Gabelstaplern befahren werden könne und an den Baulichkeiten Setzrisse aufgetreten seien.

Diese Rüge hat keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht brauchte nicht das beantragte Sachverständigengutachten darüber einzuholen, ob der Kreis von Interessenten für den Erwerb eines Gewerbegrundstücks durch dessen Bodenfestigkeit wesentlich mitbestimmt wird. Denn wenn ein solches Gutachten eingeholt würde und die Beweisfrage bejahte, wäre damit das Gutachten des Sachverständigen Friedrich über den Wert des Ersatzgrundstücks nicht erschüttert. Anders als die Revision vielleicht meint, kann nicht davon ausgegangen werden, daß schon die Zahl der Kaufinteressenten den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflußt, daß also sein Wert schon deshalb geringer zu veranschlagen ist, weil sich dafür weniger Interessenten finden als für ein anderes Grundstück. Vielmehr wird ein Eigentümer, der sein Grundstück veräußern will, in jedem Fall versuchen, den auf dem Grundstücksmarkt üblichen Preis zu erzielen, und wird seinen Verkaufsentschluß - von hier nicht zu berücksichtigenden Sonderfällen wie Notverkäufen und dergl. abgesehen - davon abhängig machen, daß ihm dies gelingt. Etwas anderes ist im vorliegenden Fall nicht schon deshalb anzunehmen, weil zu der fraglichen Zeit - wie der Sachverständige Friedrich bei seiner Anhörung ausgeführt hat - in Berlin das Angebot an Gewerbegrundstücken die Nachfrage überstieg. Denn dieser Umstand dürfte sich bereits allgemein auf die Preisgestaltung auf dem Berliner Grundstücksmarkt ausgewirkt haben.

Das Berufungsgericht brauchte auch nicht dem Antrag nachzugehen, ein weiteres Gutachten darüber einzuholen, daß das Ersatzgrundstück weniger wert war, weil es für Gabelstapler nicht befahrbar war und darauf errichtete Baulichkeiten Setzrisse aufweisen. Die Einho-

lung eines weiteren Gutachtens steht grundsätzlich im Ermessen des Gerichts (§ 412 ZPO). Sie ist ausnahmsweise geboten, etwa wenn das erste Gutachten von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder wenn es Widersprüche oder sonst grobe Mängel aufweist (Senatsurteil BGHZ 53, 245, 259 m.w.Nachw.). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Der Sachverständige Friedrich hat die Beweisfrage, ob der Wert des Ersatzgrundstücks durch seine Bodenbeschaffenheit gemindert wird, mit der Begründung verneint, bei Gewerbegrundstücken sei der Wert von den Bodenverhältnissen "grundsätzlich unabhängig". Dieser Umstand, dessen Kenntnis ihm aufgrund seiner Sachkunde zugänglich ist, trägt sein Gutachten. Da der Beteiligte zu 2) den Zustand des Ersatzgrundstücks, aus dem er dessen angeblichen Minderwert herleitet, vorgetragen hat und seine Behauptungen dem Sachverständigen vorgehalten worden sind, kann nicht davon ausgegangen werden, der Sachverständige habe offengelassen, ob die Bodenbeschaffenheit hier ausnahmsweise Einfluß auf den Verkehrswert des Grundstücks hat. Vielmehr hat er ersichtlich sagen wollen, der Grundsatz, daß der Wert von Gewerbegrundstücken von den Bodenverhältnissen unabhängig sei, gelte auch für das Ersatzgrundstück. Eine erneute Besichtigung des Grundstücks war dazu entgegen der Ansicht der Revision nicht unbedingt nötig. Vielmehr ist anzunehmen, daß der Sachverständige aufgrund der früheren Besichtigung in Verbindung mit der Darstellung des Beteiligten zu 2) über die Bodenbeschaffenheit zu seiner gutachtlichen Feststellung in der Lage war. Das Berufungsgericht war daher aus Rechtsgründen nicht gehindert, seine Entscheidung auf das Gutachten des Sachverständigen Friedrich zu stützen, so daß sich die Rüge der Revision als Angriff auf die vom Revisionsgericht nicht nachprüfbare tatrichterliche Beweiswürdigung erweist.

III.

Da der Eigentümer eine höhere Entschädigung zu beanspruchen hat, als vom Berufungsgericht angenommen, erhöhen sich auch die ihm und der Pächterin zu erstattenden Anwaltskosten. Der Gegenstandswert des Enteignungsverfahrens beläuft sich auf 729 000 DM (Entschädigung des Eigentümers) zuzüglich 77 347,98 DM (Entschädigung der Pächterin), mithin auf 806 347,98 DM. Der Gegenstandswert des Besitzeinweisungsverfahrens ist mit 20 % davon anzunehmen (Senatsurteil BGHZ 61, 240, 252), also mit 161 269,60 DM. Nach der im übrigen zutreffenden Berechnungsweise des Berufungsgerichts ergeben sich daraus folgende zu erstattende Anwaltskosten:

a) im Besitzeinweisungsverfahren:

3 Gebühren zu je 1 310 DM =	3 930,-- DM
Auslagenpauschale	20,-- DM
4 % Umsatzsteuer	158,-- DM
	4 108,-- DM

b) im Enteignungsverfahren:

3 Gebühren zu je 3 735 DM =	11 205,-- DM
Auslagenpauschale	20,-- DM
5,5 % Mehrwertsteuer	617,37 DM
	11 842,37 DM,
zusammen mithin	15 950,37 DM.

Hinzu kommen nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts Gutachterkosten in Höhe von 667 DM, so daß sich ein festzusetzender Entschädigungsbetrag von 16 617,37 DM ergibt. Darin ist die Entschädigung in Höhe von 13 725 DM enthalten, deswegen der Beschluß vom 5. Dezember 1969 bereits durch das erste Berufungsurteil vom 2. Februar 1972 bestätigt worden ist.

Nüßgens

Krohn

Peetz

Lohmann

Herr RiBGH
Boujong ist in
Urlaub und kann
deshalb nicht
unterschreiben.

Nüßgens