

0401 003

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 129/68

URTEIL

Verkündet am

2. November 1970
Schorm,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Anna Margarethe (genannt Grete) M [REDACTED]
geb. St [REDACTED], B [REDACTED], Ne [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde B [REDACTED], vertreten durch
den Senator für das Bauwesen,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. November 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 4. Juni 1968 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Klägerin gehörten zehn insgesamt 14.540,5 qm große Flurstücke im Gebiet zwischen der Ne- und der K-straße in B-. Die Flurstücke, die zum Teil als Kleingartenpachtland, zum größeren Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurden, grenzten nicht an eine ausgebaute Straße. Ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1929 hatte für die Flurstücke die Baustaffel 2 bzw. 3 und die Gewerbeklasse III festgesetzt. Ein

- 3 -

im April 1958 beschlossener und im Mai 1958 veröffentlichter Bebauungsplan hob den Bebauungsplan von 1929 auf; er enthielt keine neuen Bestimmungen über die Bebaubarkeit dieser zehn Flurstücke, sondern wies nur auf eine Bausperre aus dem Jahre 1957 unter Bezugnahme auf § 3 Abs. 2 der Bremischen Staffelbauordnung hin.

Die Klägerin verkaufte am 20. Oktober 1966 die zehn Flurstücke an die beklagte Gemeinde zum Preis von 22 DM/qm und mit dem in den Kaufvertrag aufgenommenen Vorbehalt, die Klägerin könne einen ihr nach enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten für die Flurstücke etwa zustehenden Mehrbetrag auf dem ordentlichen Rechtsweg geltend machen. Das Eigentum ging am 15. Februar 1967 auf die Beklagte über.

Die Klägerin hält für die Flurstücke einen Preis von 35 DM/qm für angemessen und begehrt die Verurteilung der Beklagten dazu, ihr einen Mehrbetrag von 189.026,50 DM (13 DM/qm) nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat der Klägerin unter der Annahme eines Mehrpreises von 1 DM/qm nur 14.540,50 DM nebst Zinsen hieraus zugebilligt.

Die Klägerin verfolgt, nachdem ihre Berufung erfolglos geblieben ist, mit der Revision ihren Klagantrag weiter, soweit ihm nicht vom Landgericht entsprochen worden ist. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat in dem der Klägerin eingeräumten Vorbehalt die Möglichkeit zu einer anderweiten Festsetzung des vereinbarten Kaufpreises für den Fall gesehen, daß dieser den nach §§ 95, 141 BBauG zu bestimmenden gemeinen Wert der Grundstücke nicht erreiche, und hat für die Bemessung des Entgelts diesen Verkehrswert im maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages in Übereinstimmung mit dem Erstgericht auf 23 DM/qm veranschlagt. Gegen diesen Ausgangspunkt bestehen keine Bedenken. Insbesondere kann nicht - und wird dies auch nicht seitens der Revision - in Zweifel gezogen werden, ein vertraglicher Anspruch könne dahin begründet werden, daß der Berechtigte für ein verkaufte, insbesondere zur Vermeidung der Enteignung abgetretene Grundstück eine Geldleistung beanspruchen darf, die ihm bei Durchführung des Enteignungsverfahrens gewährt worden wäre (vgl. namentlich Urteil des Senats vom 20. November 1967 - III ZR 161/65 = LM LandbeschG Nr. 12).

Hierbei hat das Berufungsgericht die Flurstücke als Rohbauland ohne nahe Bauerwartung eingestuft, Vergleichspreise herangezogen und für das Jahr 1963 einen Wert von 19 DM, für 1964 einen solchen von 22 DM/qm angenommen, auf den bei Berücksichtigung der weiteren Preisentwicklung bis zum Verkaufstag des 20. Oktober 1966 ein Zuschlag von 1 DM zu machen sei.

Hierzu ist im Rahmen der von der Revision ausgelösten Überprüfung zu sagen:

Die eigentliche Aufgabe des Revisionsgerichts ist nicht, selbst den Quadratmeterpreis der von der Klägerin verkauften Grundstücke richtig zu ermitteln, sondern die, nachzuprüfen, ob das Berufungsgericht den von ihm angesetzten Preis richtig, d.h. ohne Rechtsfehler ermittelt hat.

Die Sachbehandlung des Berufungsgerichts läßt sich im vorliegenden Fall seitens des Revisionsgerichts nicht beanstanden.

1. Der Klägerin kann zunächst nicht zugegeben werden, für die verkauften Grundstücke habe ein Bebauungsplan und damit kein Bebauungsrisiko bestanden, dementsprechend hätten die Grundstücke einen hohen Wert gehabt. Der Bebauungsplan von 1958 hatte vielmehr den Bebauungsplan von 1929, der für die Grundstücke die Baustaffel 2 bzw. 3 und die Gewerbeklasse III festgesetzt hatte, aufgehoben und hat neue Bestimmungen über die Bebaubarkeit der Flurstücke nicht getroffen, sondern lediglich auf eine Bausperre hingewiesen. Auch hatte die Ausweisung des Jahres 1929 noch nach Jahrzehnten nicht zu einer Bebauung der Grundstücke geführt. Der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe, ohne hierfür eine Begründung zu geben, im Widerspruch zu dem Gutachten des Gutachterausschusses eine Vergleichbarkeit des Gebietes Huchting mit dem Gebiet zwischen Ne[REDACTED]- und

K[REDACTED]straße abgelehnt, ist ungerechtfertigt. Das Berufungsgericht hat seine Meinung auf Bl. 7/8 seines Urteils näher begründet. Auch hat der Gutachterausschuß in seinem Gutachten vom 17. November 1967 die Verhältnisse in H[REDACTED] auf ihre Vergleichbarkeit geprüft und ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, daß sie gegenüber dem hier in Betracht kommenden Gebiet unterschiedlich lägen. Zu Unrecht beanstandet die Revision, der Gutachterausschuß habe in seinem früheren Gutachten vom 10. Mai 1966 für H[REDACTED] und das Jahr 1965 einen Preis von 35 DM/qm, in seinem Gutachten vom 22. Dezember 1967 dagegen wesentlich geringere Preise angegeben. Der Gutachterausschuß hat vielmehr für das Jahr 1965 für H[REDACTED] Kaufpreise von 21 bis 34,70 DM bzw. 35 DM/qm genannt, letztere Preise aber auf S. 11 des Gutachtens mit dem Vorliegen besonderer Verhältnisse begründet.

In diesem Zusammenhang ist gegenüber dem Hinweis der Revision auf die Verhältnisse in der G[REDACTED] Süd (Abschnitt III 3 der Revisionsbegründung) zu betonen: Die Klägerin hat nicht überzeugend darzutun vermocht, auf ihrem Grundbesitz sei gleich der G[REDACTED] Süd eine Bebauung bis zu acht Stockwerken möglich gewesen.

2. Das angefochtene Urteil leidet auch - richtig verstanden - nicht, wie die Revision (Abschnitt II 2 der Revisionsbegründung) meint, an einem inneren Widerspruch. Wenn das Urteil auf seiner Seite 8 auf

die Bekundung des Gutachterausschusses vom 17. November 1967 verweist, die Rohbaulandpreise in B[REDACTED] hätten sich von 1964 bis 1965 nur noch gering erhöht und seien seitdem gleich geblieben, so hat damit das Berufungsgericht - mehr zu tun, hatte es in diesem Zusammenhang keinerlei Anlaß - diese Erklärung als Feststellung in sein Urteil nur bis zu dem maßgeblichen Bewertungsstichtag des 20. Oktober 1966 übernommen. Dann aber konnte es, ohne sich zu widersprechen, ein Steigen der Grundstückspreise in der folgenden Zeit annehmen und demgemäß die Berücksichtigung der im Jahre 1968 zustande gekommenen Verkäufe Ma[REDACTED] in S[REDACTED] und O[REDACTED] in Mo[REDACTED] ablehnen.

3. Der umfangreiche Vortrag der Revision gemäß Abschnitt IV der Revisionsbegründung schlägt nicht durch.

Sie meint, das Berufungsgericht habe der Klägerin, weil es nur den Gutachterausschuß und nicht entsprechend dem Antrag der Klägerin (auch) einen freien Sachverständigen eingeschaltet und damit der Klägerin die Möglichkeit genommen habe, Unrichtigkeiten des Gutachtens durch Befragung in der mündlichen Verhandlung auszuräumen, das rechtliche Gehör entzogen. Wäre nämlich eine Befragung im Sinne des § 411 ZPO, weil das Gutachten von einer Fachbehörde und nicht von einer Einzelperson erstattet ist, nicht möglich, so wäre das eine Folge, die der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes bewußt in Kauf genommen hat.

Auch sonst ist in der Rechtsprechung anerkannt, daß Gutachten von Behörden auch im Zivilprozeß - und zivilprozessuale Bestimmungen sind für das gerichtliche Verfahren in Baulandsachen entsprechend heranzuziehen: § 161 Abs. 1 Satz 1 BBauG - zulässige Beweismittel sind (RGZ 44, 151; BGH LM ZPO § 272 b Nr.4 und MDR 1964, 223 mit Nachweisen). Hält der Richter ein solches schriftliches Gutachten für ausreichend, so braucht er Anträgen auf Anhörung freier Sachverständiger nicht stattzugeben. Freilich kann sich bei Unklarheiten, Widersprüchen oder sonstigen Mängeln eines Gutachtens des Gutachterausschusses oder bei besonders schwierigen Fragen die zusätzliche Anhörung eines Sachverständigen als geboten erweisen. Diese Voraussetzungen hat die Klägerin jedoch nicht dargetan. Wäre aber eine Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses in der mündlichen Verhandlung statthaft, so hätte die Klägerin nach allgemeinen Prozeßgrundsätzen einen Antrag auf Vernehmung in dem Termin, in dem das Gutachten in den Rechtsstreit eingeführt wurde, stellen müssen.

Ihr Vorbringen, die beamteten Mitglieder des Gutachterausschusses, die den Inhalt des Gutachtens ausschlaggebend beeinflussten, gelangten regelmäßig zugunsten der Gemeinden zu einem wesentlich zu niedrigen Wert, ist so allgemein gehalten, daß ihm das Berufungsgericht ein besonderes Gewicht nicht beizumessen brauchte. In diesem Zusammenhang ist nicht außer acht zu lassen, daß der Gesetzgeber in § 139 Abs. 3 Satz 3 BBauG einen Gutachter von der Mitwir-

kung dann ausgeschlossen hat, wenn er in anderer als öffentlicher Eigenschaft ein Gutachten abgegeben hat oder sonst tätig geworden ist, die bloße Eigenschaft als Beamter, sei es auch einer enteignungsbegünstigten Stadtgemeinde, also nicht mit der Tätigkeit des Gutachters als unvereinbar angesehen hat.

Abwegig ist es, daß die Revision beanstandet, das Gutachten des Gutachterausschusses stütze sich in mangelhafter Weise auf Vermutungen statt auf Tatsachen. An der von der Revision angezogenen Stelle sagt das Gutachten, bestimmte aufgetretene Preisunterschiede seien dadurch bedingt, daß die Forderungen (von Grundstücksverkäufern) in der Nähe der Lilienthaler Heerstraße höher gelegen hätten als in entfernteren Teilen, die Baugesellschaften nähmen aber an, daß sich im Gesamtgebiet noch ein tragbarer Mischpreis ergebe, ferner, mit der Bebauung des betreffenden Gebiets sei in der nächsten Zeit noch nicht zu rechnen, die hier eingeschalteten Baugesellschaften rechneten mit mehr als fünf Jahren. Das Gutachten entbehrt nicht, wie die Revision meint, einer soliden Grundlage, sondern erwähnt in zulässiger und sachgebotener Weise die zukünftige Entwicklung unter Einbeziehung der Ansichten der Baugesellschaften im Rahmen dessen, was an sicherer Beurteilung eines zukünftigen Geschehens sich ermöglichen läßt.

4. Die vorstehend nicht behandelten, auf verfahrensrechtlichem Gebiet liegenden Rügen der Revision

greifen nicht durch; hierfür bedarf es keiner Begründung (Art. 1 Nr. 4 EntlastungsG vom 15. August 1969).

Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Meyer

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Keßler