

15. 78

III ZR 130/58

2384 007

Verkündet  
am 7. Dezember 1959  
[redacted], Justiz-Assistent  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt F [redacted], vertreten durch  
ihren Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin,  
Berufungsbeklagten, Revisionsklägerin  
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

g e g e n

1. Josef N [redacted]
2. Frau Maria N [redacted], geb. R [redacted],  
zu 1) und 2) wohnhaft in F [redacted]-S [redacted]  
S [redacted]straße [redacted],
3. Heinrich M [redacted], D [redacted], G [redacted] Straße [redacted],
4. Frau Emma P [redacted], geb. P [redacted], D [redacted],  
H [redacted]straße [redacted],
5. Frau Karoline S [redacted], geb. P [redacted], W [redacted],  
R [redacted]straße [redacted],

Kläger, Berufungsbeklagte,  
Berufungskläger, Revisionsbeklagte  
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 7. Dezember 1959 unter Mitwirkung  
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundesrichter  
Dr. Pagendarm, Dr. Kreft, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revisionen beider Parteien gegen das Urteil  
des I. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt  
(Main) vom 3. Juli 1958 werden zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges haben  
die Kläger 3/5, die Beklagte 2/5 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger zu 1 und 2, Eheleute N[REDACTED], sowie die Kläger zu 3 bis 5, eine Erbengemeinschaft, waren Miteigentümer je zur Hälfte des 701 qm großen Grundstücks S[REDACTED]straße in F[REDACTED]-S[REDACTED], auf dem ein unzerstörtes Wohnhaus stand, das an drei Parteien vermietet war. Mit Entziehungsbeschuß vom 28. November 1955, zugestellt am 12. und 17. Dezember 1955, wurde das Grundstück gemäß § 11 des Hessischen Aufbaugesetzes (HAG) enteignet und eine Entschädigung von 25 000 DM festgesetzt. Die Einsprüche der Kläger wurden durch den Bescheid vom 23. Januar 1956 zurückgewiesen.

Die Kläger sind der Ansicht, die günstige Lage des Grundstücks sowie der Umstand, daß auf ihm ein unversehrtes Wohnhaus gestanden habe, dessen Bauwert allein mindestens 28 000 - 30 000 DM betrage, rechtfertige eine Entschädigung von 47 000 DM. Sie haben daher vor dem Landgericht (unter 4.O.54/56 und 4.O.57/56) beantragt, die Beklagte zur Zahlung weiterer je 11 000 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 23. Januar 1956 zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klagen gebeten; sie hält die Entschädigung mit insgesamt 25 000 DM für angemessen; denn die Entschädigung müsse, da das Grundstück zur Zeit der Enteignung als Mietshaus genutzt worden sei, von dem Ertragswert, der nur 15 528 DM betrage, ausgehen.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von weiteren je 4 650 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 23. Januar 1956 verurteilt, die weitergehenden Klagen jedoch abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufungen beider Parteien zurückgewiesen, nachdem es die Rechtsstreite mit einander verbunden hat.

- 3 -

Beide Parteien haben Revision eingelegt. Die Beklagte erstrebt die Abweisung der Klagen, die Kläger erbitten die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer je 6 350 DM nobst Zinsen. Jede Partei bittet ferner, die Revision der anderen zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe:

#### I.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß den Klägern gemäß § 41 HAG wegen der Enteignung des Grundstücks ein Anspruch auf Entschädigung in angemessener Höhe zustehe, die sich nach dem gemeinen Wert, dem Verkehrswert des Grundstücks, bestimme. Für die Bewertung sei grundsätzlich der Zeitpunkt der Zustellung des Entziehungsbeschlusses, hier also Mitte Dezember 1955, maßgebend.

Diese Ausführungen, die als rechtlicher Ausgangspunkt der Prüfung des Revisionsgerichts gemäß § 559 Satz 2 ZPO unterliegen, halten einer Nachprüfung stand.

Nach § 41 Abs. 3 HAG sollten für die Bewertung bebauter Grundstücke hinsichtlich des Grund und Bodens der gemeine Wert am 1. Januar 1935, hinsichtlich der baulichen Anlage der gemeine Wert im Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung maßgebend sein. Die Bestimmung verstößt - wie der Senat wiederholt entschieden hat (BGHZ 19, 139 = NJW 1956, 178; 30, 281, 283) - hinsichtlich des Stichtages vom 1. Januar 1935, soweit es sich um vom Preisstop befreite Grundstücke handelt, gegen Art. 14 GG. Die in BGHZ 19, 139 im einzelnen begründete Folge ist, daß für die gesamte Bewertung grundsätzlich vom Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung, wie gemäß § 11 HAG in dem Entziehungsbeschuß



enthalten ist, auszugehen ist. Diese Regel erfährt allerdings - worauf der Prozeßbevollmächtigte der Kläger in seinem mündlichen Vortrage hingewiesen hat - nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen eine Ausnahme: Wenn die Entschädigung in Zeiten schwankender Preise objektiv zu niedrig festgesetzt worden war, dann ist die Bewertung abzustellen auf den Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung (BGHZ 25, 225; 26, 373) oder, falls die Entscheidung des Landgerichts im Ergebnis richtig war, auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht (BGHZ 30, 281). Jedoch liegt im vorliegenden Fall nichts dafür vor, daß die Bewertung - abweichend von der Regel - auf den 22. November 1956, den Tag der letzten Verhandlung vor dem Landgericht, oder auf einen späteren Zeitpunkt hätte abgestellt werden müssen, wie es die Kläger jetzt für sich in Anspruch nehmen.

Die Verschiebung des Bewertungszeitpunkts in Zeiten schwankender Preise auf den Tag der letzten Tatsachenverhandlung ist ein Rechtssatz, den das Gericht bei der Rechtsanwendung zu beachten hat, auch wenn die Parteien hierauf nicht hinweisen. Seine Anwendung setzt jedoch in tatsächlicher Hinsicht voraus, daß die Preise schwanken, und zwar in einem Maße, durch das der Verkehrswert, mithin die Enteignungsentschädigung, für das konkrete enteignete Grundstück nicht unwesentlich berührt wird, und erfordert einen entsprechenden Tatsachenvortrag der Parteien. Der erkennende Senat hat in BGHZ 30, 281, 283 allerdings als gerichtsbekannt bezeichnet, daß die Preisverhältnisse für Trümmer- (Geschäfts-) Grundstücke in der ~~Mitte~~ Innenstadt sich seit Aufhebung des Preisstopps erheblich verändert haben. Im vorliegenden Fall aber handelt es sich um ein ursprünglich als Eigenheim genutztes Grundstück in einem Außenbezirk am äußersten Stadtrand. Wenn - wie die Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat haben vortragen lassen -

die gerichtsbekannte Steigerung der Grundstückspreise im Stadtgebiet von F. sich mit Wahrscheinlichkeit auch auf die Randbezirke ausgedehnt haben sollte, so entthob die die Kläger nicht eines Tatsachenvortrages in der Richtung, daß und weshalb eine auf Ende 1955 abgestellte Bewertung ihnen keine angemessene Entschädigung mehr biete. Hieran aber fehlt es - wie die Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat haben einräumen müssen - völlig. Der Hinweis im Schriftsatz der Kläger vom 21. Juni 1958 in 4.O.54/56), die Kläger hätten mit der Erhöhung des Klageantrages (von zunächst je 5 500 DM auf je 11 000 DM), mit der sie die Sachwertberechnung des Sachverständigen W. übernahmen, lediglich den Preis der Gegenwart angepaßt, enthält keinen schlüssigen Tatsachenvortrag, zumal die Kläger anschließend selbst hervorheben, daß sich die Verhältnisse seit der Zahlung der Entschädigung im Juli 1957 kaum geändert hätten. Wie in anderem Zusammenhang liegende Bemerkung auf Bl. 6 der Revisionsbegründung der Kläger, es sei gerichtsbekannt, daß nach Aufhebung des Preisstopps für bebaute Grundstücke gerade in F. allgemein eine starke Steigerung der Grundstückswerte eingesetzt habe, wäre als Tatsachenvortrag für das Revisionsgericht gemäß § 561 Satz 1 ZPO unbeachtlich. Die Erörterung der Parteien ging überhaupt nicht um den Bewertungszeitpunkt, sondern wie das Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben hat - allein um die Bewertungsmethode. Die Kläger haben nicht einmal angedeutet, daß eine Bewertung auf Ende 1955 ungeeignet sei, obwohl sie in ihrem Schriftsatz vom 21. Juni 1958 das diese Fragen behandelnde Urteil des Senats vom 24. Februar 1958 (BGHZ 26, 373) angeführt haben. Ihre mündlich erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe eine Erörterung dieses Punktes entgegen § 139 ZPO unterlassen, ist gemäß den §§ 559, 554 ZPO unbeachtlich, weil sie nicht in der Revisionsbegründung geltend gemacht worden ist.

78

- 6 -

Zu Unrecht haben sich die Kläger in dem mündlichen Vortrag ihres Prozeßbevollmächtigten weiter darauf berufen, das Berufungsurteil biete keine Gewähr für sachliche Richtigkeit, weil es nicht erkennen lasse, ob das Berufungsgericht den Rechtssatz der Verschiebung des Bewertungszeitpunkts in Zeiten schwankender Preise gekannt und geprüft habe. Mit Rücksicht auf den Parteivortrag hatte das Berufungsgericht keine Veranlassung, in den Entscheidungsgründen, die sich auf das Wesentliche und auf den Gegenstand der Entscheidung beschränken sollen, näher zu erörtern, ob oder weshalb nicht eine Verschiebung des Bewertungszeitpunktes in Betracht käme. Der Rechtssatz war dem Berufungsgericht bekannt, denn in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ist zur Begründung des Stichtages auf Mitte Dezember 1955 das Urteil des erkennenden Senats in BGHZ 25, 225, 230 angeführt. Dieses Urteil betraf zwar einen Fall des Braunschweigischen Landesrechts, jedoch heben der Leitsatz und die vom Berufungsgericht angeführte Stelle (S. 230) die Verschiebung des Bewertungszeitpunktes bei schwankenden Preisen hervor und sind insoweit von allgemeiner Bedeutung (vgl. LM Nr. 12 zu VerwR-Allgemeines-(Allgemeines Enteignungsrecht). Das Berufungsgericht hat mithin den Rechtssatz nicht übersehen, vielmehr ergibt der Zusammenhang der Entscheidungsgründe, daß es ihn nicht für anwendbar gehalten hat, weil in tatsächlicher Hinsicht kein Anlaß bestehe, von dem regelmäßig maßgebenden Zeitpunkt der Zustellung des Entziehungsbeschlusses abzugehen. Dies ist nach dem vorgetragenen Sachverhalt, der der Entscheidung des Berufungsgerichts unterbreitet worden war, nicht zu beanstanden.

## II.

Das Berufungsgericht hat die Feststellung des Landgerichts, der gemeine Wert oder Verkehrswert des Grundstücks habe 34 300 DM betragen, auf Grund zusätzlicher

Beweiserhebung bestätigt und zur Begründung ausgeführt:

Es gebe keine Methode der Wertermittlung für Grundstücke, die für alle Fälle passe. Für die Frage, welcher Preis im Dezember 1955 auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielt worden wäre, sei zunächst bedeutsam, daß das Haus zu dieser Zeit vermietet war. Miethäuser würden regelmäßig nach ihrem Ertrage bewertet und gehandelt. Deshalb sei es richtig, zur Ermittlung des Verkehrswertes eines durch Vermietung genutzten Hauses zunächst den Ertragswert zu berechnen, wie es der Sachverständige getan habe. Der Umstand, daß die Mietzinsen für Altbauten erheblich niedriger lägen als die freien Mieten für Neubauten, rechtfertige es nicht, die Ertragswertberechnung für Altbauten überhaupt abzulehnen, denn es führe zwangsläufig zu einer geringeren Bewertung der Altbaugrundstücke auf dem Markt, daß die Mietzinsen in der Regel nicht erhöht werden könnten. Jedoch gebe es Fälle, in denen der Ertragswert eines Mietshauses nicht als Verkehrswert angesprochen werden könne, z.B. wenn die Mietzinsen aus Gründen, die nicht mit dem Zustand des Hauses zusammenhingen, außerordentlich niedrig seien, was die Kläger hier behauptet hätten. In derartigen Fällen empfehle es sich, zur Überprüfung der Ertragswertberechnung eine Sachwertberechnung vorzunehmen. Die Sachwertberechnung des Sachverständigen (46 600 DM) habe mehr als das Doppelte der Ertragswertberechnung (22 000 DM) ergeben. Ein solcher Unterschied zwischen Ertragswert und Sachwert lasse sich allein aus den gesetzlich geschützten Mieten nicht erklären. Der Verkehrswert des Grundstücks könne also durch die Ertragswertberechnung allein nicht ermittelt werden, er müsse über dem Ertragswerte liegen.

Andererseits könne der Ertragswert nicht dem Sachwert gleichgesetzt werden. Denn die Mietzinsen seien bei einem

Mietshaus ein maßgebendes Merkmal der Bewertung auf dem Markt und führten bei Altbauten erfahrungsgemäß in der Regel zu einem Kaufpreise, der unter dem Sachwert liege.

Zahlenmäßig genau lasse sich der Verkehrswert nicht ermitteln, er müsse gemäß § 287 Abs. 2 ZPO geschätzt werden. Dem Sachverständigen folgend, halte das Gericht den Mittelwert zwischen Ertragswert und Sachwert für die angemessene Entschädigung. Dabei sei berücksichtigt, daß das Haus ursprünglich als Eigenheim gebaut, später zum Mietshaus umgestaltet wurde, sich aber unschwer in ein Eigenhaus zurückverwandeln lasse. Eigenheime würden aber notwendigerweise nach dem Sachwert gehandelt, weil es für sie keinen Ertragswert gebe. Das Gericht habe vergeblich versucht, für die Ermittlung des Verkehrswertes vergleichbare Verkäufe heranzuziehen; die geprüften Fälle hätten sich jedoch als nicht vergleichbar erwiesen.

### III.

Demgegenüber greifen die Rügen beider Revisionen nicht durch.

1.) Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß der zu entschädigende gemeine Wert dem Preise entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstücks bei einer freien Veräußerung zu erzielen wäre (BGHZ 30, 281, 286). Diesen Wert, der sich in der Regel einer exakten Ermittlung entzieht, kann das Gericht gemäß § 287 ZPO unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung feststellen. Von dieser Befugnis hat das Berufungsgericht hier Gebrauch gemacht. Das Revisionsgericht kann die Anwendung des tatrichterlichen Ermessens nur daraufhin nachprüfen, ob sie auf

grundsätzlich fehlerhaften oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht und ob bei ihr wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Betracht gelassen sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63).

2.) Die Revision der Beklagten rügt solche Fehler zu Unrecht. Ihr Ausgangspunkt, die Entschädigung müsse sich bei einem durch Vermietung genutzten Hausgrundstück auf den Ertragswert beschränken, ist unrichtig; denn die Kläger sind nicht nach dem Ertragswert zu entschädigen, sondern nach dem Verkehrswert. Die Errechnung des Ertragswertes ist lediglich eine Methode, mit der das Gericht zur Bestimmung des Verkehrswertes gelangen kann. Maßgebend für die Feststellung des Verkehrswertes ist jedoch nicht das rechnerische Ergebnis dieser oder einer anderen Methode, sondern die unter Würdigung aller Umstände gewonnene Überzeugung des Gerichts. Zur Festsetzung der "richtigen" Entschädigung gelangt das Gericht - wie der Senat in BGHZ 26, 373, 375 ausgeführt hat - im allgemeinen, indem es ausgeht von greifbaren wirtschaftlichen Tatsachen, sich allgemein üblicher und anerkannter Berechnungsmethoden bedient, Sachverständige hört, die verschiedenen Ergebnisse miteinander vergleicht und am Ende daraus auf die angemessene Entschädigung schließt. Im Urteil vom 10. Juli 1958 - III ZR 39/57 - (vgl. WM 1958, 1350, 1360) hat der Senat es als unzulässig bezeichnet, bei der Wertermittlung mehrere in ihren Grundlagen verschiedene Berechnungsmethoden in der Weise miteinander zu verquicken, daß Elemente der einen Berechnungsmethode mit Elementen einer anderen zur Ermittlung der Entschädigung verwendet werden; jedoch ist es zulässig, die nach den verschiedenen, in sich geschlossenen Berechnungsmethoden gewonnenen Ergebnisse miteinander zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Abschätzung des Grundstückswertes zu gewinnen.

Diesen Grundsätzen entspricht das Verfahren des Berufungsgerichts. Von dem erstinstanzlichen Gutachten des Sachverständigen W. [REDACTED] ausgehend, hat es zunächst dessen Ertragswertberechnung, dann dessen Sachwertberechnung, deren Richtigkeit die Parteien nicht angegriffen haben, geprüft, keine dieser Methoden für sich allein jedoch als brauchbar befunden. Dies leuchtet ein; denn der von den Klägern behauptete, von dem Sachverständigen bestätigte Umstand, daß das Haus als Eigenheim gebaut war, seit Jahren durch Vermietung genutzt wurde, aber unschwer wieder zum Eigenheim hätte umgebaut werden können, gibt dem Grundstück seinen besonderen Charakter, der sich im Wert auswirken kann. Es ist zwar richtig - wie die Beklagte vorträgt - , daß der für die Entschädigung maßgebende Wert wesentlich durch die Nutzung im Zeitpunkt der Entschädigung bestimmt wird, abgesehen von sicher bevorstehenden Wertsteigerungen aus besserer Verwertung, für die bereits Vorkehrungen getroffen sind. Daraus aber zu schließen, daß hier nur der Ertragswert die geeignete Grundlage der Wertberechnung sein könne, weil das Grundstück im maßgebenden Zeitpunkt vermietet war, wäre verfehlt. Die Beklagte übersieht, daß der Sachverständige auf Grund seiner Erfahrung als Makler und seiner Kenntnis des Grundstücksmarktes in P. [REDACTED] sich von vornherein dahin ausgesprochen hat, daß der von ihm korrekt errechnete Ertragswert nicht dem tatsächlichen Werte entspreche, und deshalb zur Nachprüfung und Abstimmung von sich aus die Sachwertberechnung vorgenommen hat, die ein mehr als doppelt so hohes Ergebnis hatte. Wenn der Sachverständige nach einem Vergleich der beiden ungewöhnlich voneinander abweichenden Werte in seinem Gutachten vom 3. Oktober 1956 abschließend ausgeführt hat, ein Verkehrswert von 34 300 DM entspreche dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft, der ohne Zweifel auf dem Grundstücksmarkt zu

erzielen gewesen wäre, und dies auf Bl. 8 seines Ergänzungsgutachtens vom 19. Februar 1958 nochmals als entscheidenden Grundgedanken unterstrichen hat, so ist dies ein aus der Erfahrung und Sachkunde des Sachverständigen begründetes Ergebnis, das das Berufungsgericht ohne Verfahrensfehler übernehmen konnte, nachdem der Versuch, die Vergleichsmethode anzuwenden, am Fehlen vergleichbarer Verkäufe gescheitert war.

Hiernach erweist sich die Revision der Beklagten als unbegründet, weil eine Bewertung mit 34 300 DM keinesfalls zu hoch ist.

3.) Es kann sich hiernach nur fragen, ob eine Entschädigung von 34 300 DM - wie die Kläger meinen - noch zu niedrig ist. Jedoch greifen auch die Rügen der Kläger im Ergebnis nicht durch.

a) Zu Unrecht rügen die Kläger zunächst, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß das Haus ursprünglich als ein Eigenheim gebaut worden sei und sich unschwer in ein solches werde zurückverwandeln lassen. Das Berufungsgericht hat diesen von den Klägern vorgetragenen, von dem Sachverständigen gewürdigten Umstand nicht nur in den Entscheidungsgründen angeführt; nach dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe beruht es erkennbar auf der Würdigung dieses Umstandes, der dem Grundstück seine besondere Kennzeichnung gibt, daß das Berufungsgericht weder den Ertragswert noch den Sachwert für sich allein als brauchbar angesehen, sondern sich um eine weitere Abstimmung bemüht hat. Es liegt auch nicht - wie die Kläger meinen - eine Verletzung des § 139 ZPO darin, daß das Berufungsgericht den Zeitpunkt der Umwandlung in ein Mietshaus im einzelnen unerörtert gelassen hat. Die Kläger

wollen daraus, daß das Haus - nach ihrem jetzigen Vortrage - unter dem Einfluß der Wohnungszwangswirtschaft im Kriege in ein Mietshaus umgewandelt worden sei, herleiten, daß der Mietzins unangemessen niedrig bemessen worden sei, so daß auch der darauf beruhende Ertragswert unangemessen sei. Gerade diesen Gesichtspunkt aber hat das Berufungsgericht zugunsten der Kläger berücksichtigt, indem es ausgeführt hat, wenn der Sachwert doppelt so hoch wie der Ertragswert sei, dann lasse sich dieser Unterschied durch die gesetzlich geschützten Mieten allein nicht erklären, der Verkehrswert könne nicht dem Ertragswert entsprechen, er müsse vielmehr höher sein:

b) Auch der weitere Gesichtspunkt der Kläger, die Wertberechnung müsse allein von dem Sachwert ausgehen und könne höchstens wertmindernd einen Abzug berücksichtigen, der sich aus dem nur noch vorübergehenden Mieterschutz und der Bindung der Mieten, deren Aufhebung in Kürze zu erwarten sei, ergebe, ist nicht überzeugend. Maßgebend für die Bewertung ist grundsätzlich der Charakter des Grundstücks, der durch die Nutzung im Zeitpunkt der Enteignung bestimmt wird. Zukunftshoffnungen, Erwartungen und Gewinnchancen werden bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung eines Grundstücks grundsätzlich nicht berücksichtigt; nur unmittelbar bevorstehende Wertsteigerungen, für deren Erzielung bereits Vorkehrungen getroffen worden sind, können beachtlich sein (BGHZ 30, 281, 287). Aus diesen Grundsätzen, die der gefestigten Rechtsprechung des Senats entsprechen, ergibt sich hier jedenfalls soviel, daß die Nutzung des Grundstücks als Mietgrundstück für die Bewertung nicht außer Betracht gelassen bleiben darf. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht auch den Ertragswert berechnet und ihn als ein

Vergleichsmoment für die Bestimmung des richtigen Wertes beachtet hat. Daß der Ertragswert auffallend niedrig ist, hat das Berufungsgericht dabei erkannt und berücksichtigt.

c) Zutreffend allerdings weist die Revision der Kläger darauf hin, daß die "Vorläufigen Richtlinien für die Ermittlung des Wertes beim An- und Verkauf von Grundstücken im Verkehr mit Bundesbehörden" vom 16. April 1955 (BundesAnz. Nr. 91; abgedruckt bei Graff, Die zeitgemäße Grundstücksbewertung, S. 174 ff) das Mittel von Ertragswert und Sachwert zur Bildung des Verkehrswertes für unbrauchbar halten, weil der Ertragswert z.B. infolge gesetzlicher Regelung bei Stop- oder Richtsatzmieten im Verhältnis zum Sachwert zu niedrig liege; die Richtlinien empfehlen vielmehr, den Verkehrswert entweder vom Ertragswert oder vom Sachwert abzuleiten, wobei etwaige besondere wertbestimmende Faktoren (z.B. Strukturveränderung, Nutzungsmöglichkeit, Zweckentfremdung) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden sollen, lassen weiter aber auch die Ableitung vom Preis eines Vergleichsgrundstücks zu.

Diese Richtlinien treffen hier nicht zu, weil nicht der An- oder Verkauf des Grundstücks durch den Fiskus in Rede steht. Sie können in die Erörterung nur einbezogen werden unter dem von den Klägern vorgetragenen Gesichtspunkt, daß die Bewertungsmethode des Sachverständigen überholt sei. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, daß der Sachverständige W. die sog. "Methode Roß" - d.h. die Errechnung des Mittelwertes aus dem nicht abgeschriebenen Ertragswert und dem entsprechend der Abnutzung geminderten Sachwert (vgl. Graff aaO S. 4) - selbst als grundsätzlich aufgegeben behandelt hat (Bl. 7 des Gutachtens vom 19. Februar 1958). Er hat jedoch im einzelnen die Umstände angeführt, die es bei der Eigenart des hier zu bewertenden

Grundstücks geraten erscheinen ließen, doch einen solchen Mittelwert anzunehmen, und schließlich hervorgehoben, für sein Gutachten sei letzten Endes entscheidend, daß das Grundstück nach seinen Erfahrungen als Makler Ende 1955 für rund 34 000 DM jederzeit einen Käufer gefunden hätte. Wenn der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten bemerkt hat, kein Gutachter könne zuverlässig sagen, welchen Preis ein Kaufinteressent über den reinen Ertragswert hinaus auf dem freien Grundstücksmarkt im Jahre 1955 gezahlt haben würde, so spricht dies nicht - wie die Kläger meinen - für eine "Unsicherheit" des Sachverständigen; es läßt vielmehr erkennen, daß der Sachverständige sich der Schwierigkeit seiner Aufgabe und seiner Verantwortung bewußt und bemüht war, den nach seiner Erfahrung geeigneten, der Sachlage entsprechenden Weg aufzuzeigen. Es kann unter diesen Umständen weder von der Anwendung einer überholten Methode, noch von einer unzulässigen Vermischung verschiedener Bewertungselemente gesprochen werden; vielmehr hat der Sachverständige in zulässiger Weise die getrennt errechneten Werte miteinander verglichen und schließlich seine unbestrittene Erfahrung und Sachkunde entscheidend in die Waagschale geworfen. Im Rahmen einer Schätzung nach § 287 ZPO ist es verfahrensrechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht das so gewonnene Ergebnis nach eigener Prüfung übernommen hatte. Hiernach ist auch die Revision der Kläger unbegründet.

IV.

Die Revisionen beider Parteien müssen daher zurückgewiesen werden. Die Kostenentscheidung ergibt sich gemäß den §§ 97, 92 ZPO aus dem Verhältnis der Streitwerte der beiden Rechtsmittel zu dem Gesamtstreitwert des Revisionsrechtszuges.

Dr. Geiger    Dr. Pagendarm    Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens