

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**III_ZR_143/65**URTEIL**

Verkündet am
27. November 1967
Schorn,
Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Gisela A [REDACTED], F [REDACTED] ([REDACTED]),
Brüder-G [REDACTED]-Straße [REDACTED], als Erbin des früheren Klägers,
des Bundesbahn-Obersekretärs Heinrich A [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch die Bundesvermögensstelle
F [REDACTED] ([REDACTED]),

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Beyer, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) mit dem Sitz in Darmstadt vom 22. April 1965 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das im Eigentum des Vaters der Klägerin stehende, im Grundbuch von D [REDACTED] Band [REDACTED] Bl. [REDACTED] eingetragene Grundstück Flur 20 Flurstück 41 in einer Größe von 3 065 qm wurde im Jahre 1953 von der amerikanischen Besatzungsmacht neben anderen Grundstücken für den Bau der Lincoln-Siedlung in Anspruch genommen.

Durch Beschluß des Regierungspräsidenten in D [REDACTED] vom 18. Juni 1959 wurde das Grundstück nach dem Landbeschaffungsgesetz vom 23. Februar 1957 - BGBl 1,

134 - (im folgenden: LBeschG) zugunsten der Beklagten enteignet. Der Teil A des Beschlusses wurde rechtskräftig und die Mitteilung über die Unanfechtbarkeit des Teils A des Enteignungsbeschlusses wurde dem Vater der Klägerin am 23. Dezember 1959 zugestellt. Im Teil B wurde die Enteignungsentschädigung auf 18 384 DM festgesetzt. Die Enteignungsbehörde betrachtete die gesamte Enteignungsfläche als Rohbauland und legte der Entschädigung einen Quadratmeterpreis von 6 DM zugrunde.

Mit seiner der Beklagten am 4. Februar 1960 zugestellten Klage hat der Vater der Klägerin eine höhere Entschädigung, und zwar schließlich über die als bald nach Zustellung des Enteignungsbeschlusses gezahlte Entschädigung hinaus weitere 9 DM je qm der enteigneten Grundstücksfläche, insgesamt 27 576 DM nebst Zinsen, verlangt. Hierzu hat er vorgetragen: Der Verkehrswert des Grundstücks betrage mindestens 20 DM je qm, da es sich um ein überaus günstiges Baugelände in Stadtnähe handle. Schon im Jahre 1948 habe die Firma Farben-Krauth für ein Grundstück in der dortigen Gegend 6,50 DM/qm und im Jahre 1959 9 DM/qm bezahlt. Der Architekt Böhm habe im Jahre 1959 Bauplätze in der Ludwigshöh- und Paul-Wagner-Straße für 19 DM/qm an Käufer vermittelt. Verschiedene Makler hätten Grundstücke in der Nähe zu Preisen zwischen 30 DM und 60 DM/qm angeboten.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und geltend gemacht: Das gesamte Gelände südlich der



Noackstraße, zu dem auch das enteignete Grundstück gehöre, sei nicht erschlossen gewesen und habe als privates Baugelände wegen der notwendigen außerordentlich hohen Erschließungskosten nicht in Betracht kommen können. Die von dem Vater der Klägerin genannten Verkaufsfälle könnten zum Vergleich nicht herangezogen werden, da es sich um erschlossene, als Bauland ausgewiesene Bauplätze handele.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen hat der Vater der Klägerin Berufung eingelegt. Während des Berufungsverfahrens ist er verstorben. An seiner Stelle ist die Klägerin als seine Alleinerbin in den Prozeß eingetreten. Sie hat ein Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Schätzers und Sachverständigen für Grundstücksbewertungs- und Preisfragen Willy W. [REDACTED] vorgelegt, der den gemeinen Wert des Grundstücks auf 11 DM/qm schätzt, und hat zuletzt beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer angemessenen weiteren Entschädigung, hilfsweise zur Zahlung von 27 576 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955 zu verurteilen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den zuletzt gestellten Klageantrag weiter. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Für die Bemessung der Enteignungsentschädigung stellt das Berufungsgericht hinsichtlich der wertbildenden Faktoren - der "Qualität" des enteigneten Grundstücks - auf den Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Grundstücks durch die amerikanischen Besatzungstreitkräfte im Jahre 1953 ab. Das ist der richtige Ausgangspunkt. Denn während nach § 17 Abs. 3 LBeschG für die Bemessung der Entschädigung grundsätzlich der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem der Enteignungsbeschluß erlassen wird, ist gemäß § 64 Abs. 4 LBeschG in den Fällen einer vorzeitigen Besitzeinweisung, wie sie hier vorliegt, der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, in dem die Besitzeinweisung wirksam wird. Diese Bestimmungen des Landbeschaffungsgesetzes halten sich im Rahmen des Art. 14 GG und entsprechen den von der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Rechtsgrundsätzen zur Enteignungsentschädigung (vgl. insbesondere BGHZ 39, 198, 201).

Unter Würdigung der damals gegebenen Verhältnisse und der Lage des Grundstücks kommt das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Gutachterausschuß zu dem Ergebnis, daß das enteignete Grundstück in dem maßgebenden Zeitpunkt insgesamt zwar den Charakter von "Rohbauland" gehabt habe, qualitätsmäßig aber dem Ackerland noch wesentlich näher gestanden habe als baureifem Land.

Das Berufungsgericht führt hierzu im wesentlichen aus: Nach dem damals geltenden Flächennutzungsplan vom 15. Januar 1949 und dem Baugebietsplan vom 19. Februar 1949 sei der kleinere, nördlich der geplanten Verlängerung des Haardtrings gelegene Teil des Grundstücks als Wohngebiet ausgewiesen gewesen, während der sich nach Süden anschließende größere Teil zu einem landwirtschaftlich und gärtnerisch zu nutzenden Gebiet gehört habe, das nach den Plänen als Grünzone von jeder Bebauung habe freigehalten werden sollen. Gleichwohl sei der Geschäftsverkehr bereits 1953 bereit gewesen, auch für den als landwirtschaftlich und gärtnerisch zu nutzenden Teil einen etwas höheren Preis als für reines Ackerland zu zahlen, da er damit gerechnet habe, daß die Stadt Darmstadt möglicherweise irgendwann einmal gezwungen sein könnte, die Planung zu ändern und das gesamte Grundstück zur Bebauung freizugeben, nachdem die Bebauung von Norden her bis zu der (etwa 200 m von dem nördlichen Teil des Grundstücks entfernt liegenden) Noackstraße vorgedrungen gewesen sei. Andererseits sei jedoch zu beachten, daß eine konkrete Aussicht auf Bebaubarkeit in absehbarer Zeit weder für den als Wohngebiet ausgewiesenen nördlichen noch für den sich südlich anschließenden Teil des Grundstücks bestanden habe. Zwar spiele insoweit die unglückliche Form des Grundstücks (schmales Handtuch) angesichts der durch eine etwaige Umlegung zu erwartenden Korrektur keine Rolle. Abgesehen davon jedoch, daß vor einer Bebauung nicht nur des südlichen, sondern auch des nördlichen Grundstücksteils zunächst der geplante (und bis heute nicht verwirklichte) Ausbau des Haardt-

rings und der B 26 hätte in Angriff genommen werden müssen, habe einer Bebauung des gesamten Grundstücks vor allem der Umstand entgegengestanden, daß das nach Westen hin abfallende Gelände nur mit unverhältnismäßig hohen Aufwendungen habe erschlossen werden können, und nichts habe im Jahre 1953 dafür gesprochen, daß so hohe Kosten von deutscher Seite in den nächsten Jahren aufgebracht worden wären.

Die Bewertung der Grundstücksqualität durch das Berufungsgericht hält sich im Rahmen der bei der Bewertung werdenden Baulands zu beachtenden Grundsätze, die der erkennende Senat insbesondere in seinem in BGHZ 39, 198 abgedruckten Urteil vom 8. November 1962 - III ZR 86/61 - zusammengestellt hat; sie läßt auch sonst einen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin nicht erkennen. Die Revision irrt mit ihrer Meinung, nach dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 25. März 1963 seien bereits im Zeitpunkt der Inanspruchnahme außer dem nördlich der geplanten Verlängerung des Haardt-rings gelegenen Teil 1.250 qm des sich hieran südlich anschließenden Grundstücksteils als reines Wohngebiet ausgewiesen gewesen, und diesen Umstand habe das Berufungsgericht bei der Feststellung der Grundstücksqualität werterhöhend berücksichtigen müssen. Der Gutachterausschuß hat festgestellt, daß die Ausweisung dieses (südlichen) Grundstücksteils als Wohngebiet durch den Baugebietsplan vom 7. April 1961 den tatsächlichen Verhältnissen habe Rechnung tragen wollen, wie sie erst nach und auf Grund der Inanspruchnahme des südlich der geplanten Verlängerung des Haardt-rings gelegenen Gebie-

tes durch die amerikanischen Besatzungstreitkräfte geschaffen worden seien. Demgegenüber sei in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt der Inanspruchnahme nur der nördlich der geplanten Verlängerung des Haardtrings gelegene, bedeutend kleinere Grundstücksteil Wohngebiet gewesen. Diese Ausführungen decken sich mit den Feststellungen des Berufungsgerichts.

Auch das von der Klägerin vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Wagenbach vom 17. Oktober 1963, das eine höhere qualitätsmäßige Einstufung des enteigneten Grundstücks als "Bauland" vorschlägt, geht irrtümlich davon aus, daß das Grundstück im Zeitpunkt der Inanspruchnahme bereits mit über 40 % in bestehendes Baugebiet eingezont gewesen sei. Dieser Irrtum hat offenbar wesentlich das Ergebnis des Gutachtens, das für das enteignete Grundstück einen Quadratmeterpreis von 11 DM ermittelt, beeinflußt, und das Berufungsgericht hat deshalb zu Recht dieses Gutachten nicht verwertet.

II.

Den für die Bestimmung der angemessenen Entschädigung zugrunde zu legenden Verkehrswert des enteigneten Grundstücks ermittelt das Berufungsgericht zutreffend nach den Preis- und Währungsverhältnissen, die bei der Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Beschlusses der Enteignungsbehörde (Teil B) an den Vater der Klägerin Ende 1959 vorgelegen haben, da die festgesetzte Entschädigung unstreitig alsbald nach die-

sem Zeitpunkt ausgezahlt worden ist.

Dabei zieht das Berufungsgericht Vergleichspreise aus mehr als 20 Verkaufsfällen benachbarter sowie anderer nach Lage und Beschaffenheit mit dem enteigneten Grundstück in etwa vergleichbarer Grundstücke heran, würdigt die Beweise, die von dem Landgericht zu den von der Klägerin behaupteten Verkaufsfällen erhoben worden sind, berücksichtigt ferner die Preisvorschläge, die in anderen, ebenfalls Grundstücke der Flur 20 betreffenden und mit dem Bau der Lincoln-Siedlung in Zusammenhang stehenden Enteignungsverfahren von den Betroffenen gemacht worden sind, und kommt auf dieser Grundlage in Übereinstimmung mit den Gutachten des Gutachterausschusses vom 21. März 1963 und vom 11. Dezember 1964 sowie der Enteignungsbehörde zu dem Ergebnis, daß der zu dem maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis für das enteignete Grundstück nicht über 6 DM/qm gelegen habe.

Diese Schätzung, die gemäß § 287 ZPO tatrichterliches Ermessen ist, kann im Revisionsverfahren auf entsprechende Rügen nur daraufhin nachgeprüft werden, ob sie auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht oder ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen worden sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63). Dieser Nachprüfung hält das Berufungsurteil stand.

1. Die von dem Berufungsgericht zur Ermittlung des Bodenwertes angewandte Vergleichspreismethode ist in

der Rechtsprechung anerkannt und im vorliegenden Fall der zweckmäßigste Weg, um zu einer angemessenen Entschädigung zu gelangen. Dem steht nicht entgegen, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts Vergleichswerte aus Verkäufen benachbarter Grundstücke aus der Flur 20 nur für die Zeit von 1951 bis Oktober 1958, also für einen vor dem maßgebenden Stichtag liegenden Zeitraum, vorhanden sind und Verkaufsfälle aus benachbarten Fluren (Flur 19 und 21) im Jahre 1959 baureife Grundstücke betreffen, die nach den Ermittlungen des Berufungsgerichts qualitätsmäßig höher zu bewerten sind als die der Entschädigungsberechnung zugrunde zu legende Qualität des enteigneten Grundstücks. Es wird nur selten möglich sein, solche Grundstücke zum Vergleich heranzuziehen, die dem zu schätzenden Grundstück in Beschaffenheit, Lage usw. so völlig gleich sind, daß ohne weiteres der für das Vergleichsgrundstück erzielte Preis auch als Preis für das zu schätzende Grundstück angenommen werden kann; in der Regel stehen nur Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, die dem zu schätzenden Grundstück nicht in allem gleichen. In einem solchen Fall ist die Vergleichspreismethode nicht etwa unzulässig; vielmehr hat der Tatrichter, notfalls gestützt auf die Sachkunde eines Sachverständigen, den Wert des enteigneten Grundstücks durch Preisvergleich unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterschiede zu ermitteln. Dieser Aufgabe ist das Berufungsgericht nachgekommen, indem es in Anlehnung an die Gutachten des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Preisentwicklung im Raum Darmstadt die Vergleichspreise aus Verkäufen der Flur 20

mit einem Zuschlag versehen und durch einen Abschlag von den zwischen 8 und 15 DM/qm liegenden Preisen der baureifen Grundstücke aus den Fluren 19 und 21 dem Umstand Rechnung getragen hat, daß im vorliegenden Fall unerschlossenes, in absehbarer Zeit nicht bebaubares und daher noch dem Ackerland nahestehendes "Rohbauland" zu entschädigen ist. Dabei konnte das Berufungsgericht zu Recht darauf verweisen, daß nach der von dem Gutachterausschuß vorgelegten Kaufpreissammlung im Jahre 1959 für vergleichbare, ebenfalls am Rande der Stadt und in der Nähe einer Hauptverkehrsstraße gelegene Grundstücke mit Rohbaulandqualität aus den Fluren 12, 13 und 14 Preise zwischen 4 und 6 DM/qm, also erheblich weniger als für die baureifen Grundstücke der Flur 19 und 21, gezahlt worden sind. Das übersieht die Revision, wenn sie meint, das Berufungsgericht habe nur auf die unmittelbare Nachbarschaft des enteigneten Grundstücks abgestellt und vergleichbare Verkaufspreise für das Jahr 1959 nicht ermitteln können.

2. Indem das Berufungsgericht für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke aus der Zeit bis 1959 heranzieht, legt es seiner Schätzung Grundstückspreise zugrunde, die von den Preisstoppbestimmungen beeinflusst worden sind. Diese Bestimmungen galten im Gegensatz zu der Meinung der Revision damals noch für unbebaute Grundstücke, also auch für das enteignete Grundstück, und sind erst mit Wirkung vom 30. Oktober 1960 aufgehoben worden (§§ 185, 189 Abs. 1 BBauG). Gemäß § 18 Abs. 4 LBeschG

finden nun allerdings die Preisvorschriften auf die Entschädigung nach dem Landbeschaffungsgesetz keine Anwendung. Gleichwohl können im vorliegenden Fall die von den Preisstoppbestimmungen beeinflussten Vergleichspreise als Maßstab für die Berechnung des Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks dienen. Denn sie tragen dem Umstand Rechnung, daß für das enteignete Grundstück in dem für die Entschädigungsberechnung maßgebenden Zeitpunkt ein freier Grundstücksmarkt nicht vorhanden war, vielmehr der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis von den Preisbestimmungen beeinflusst wurde. Wie der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 30. November 1959 - III ZR 130/59 = BGHZ 31, 238, 243 näher ausgeführt hat, läßt sich deshalb im Hinblick auf den Begriff des gemeinen Wertes, nach dem gemäß § 18 Abs. 1 LBeschG die Entschädigung festzusetzen ist, eine Berücksichtigung der Preisvorschriften nicht vermeiden, da dieser Wert von der bestehenden Preisbindung abhängt. Allerdings ist nicht der nach den Preisbestimmungen errechnete Höchstpreis, sondern stets derjenige Preis zugrunde zu legen, der sich auf dem Grundstücksmarkt unter bewußter Duldung der Preisbehörden für die mit dem enteigneten Grundbesitz vergleichbaren Grundstücke gebildet hat. Dieser "wirkliche" Preis kommt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in den zum Vergleich herangezogenen Grundstückspreisen ebenso zum Ausdruck wie in dem ermittelten Preis für das enteignete Grundstück von 6 DM/qm. Damit stimmen auch die Ausführungen des Gutachterausschusses vom 12. August 1963 überein, nach denen für baureifes Land in den

Fluren 19 und 21 bei einem Stopppreis von 6 DM/qm von der Preisbehörde im Jahre 1959 ein Zuschlag von max. 50 % gewährt worden ist, so daß das Berufungsgericht für qualitätsmäßig niedriger zu bewertendes Rohbauland ohne Baureife einen von der Preisbehörde geduldeten Preis von 6 DM/qm annehmen konnte.

3. Erfolglos rügt die Revision, daß das Berufungsgericht bei seinem Preisvergleich den Sachverhalt nicht erschöpfend gewürdigt und - teilweise unter Übergehung von Beweisangeboten der Klägerin - verschiedene Verkaufsfälle vergleichbarer Grundstücke nicht beachtet habe.

Nach den Ausführungen des Gutachterausschusses in seinem Gutachten vom 11. Dezember 1964 ist im Jahre 1962 für östlich der Heidelberger Straße in der Flur 21 gelegenes, an die Ludwigshöh-Straße unmittelbar angrenzendes "Rohbauland" 14 DM/qm gezahlt worden. Das Berufungsgericht hat diesen Verkaufsfall ohne Rechtsfehler ersichtlich deshalb nicht berücksichtigt, weil es sich nach den Ausführungen des Gutachterausschusses um einen Sonderfall (dringende Benötigung des Grundstücks für eine Schule) gehandelt hat. Abgesehen hiervon steht dieser Verkaufsfall entgegen der Meinung der Revision den für 1959 anzustellenden Berechnungen des Berufungsgerichts nicht notwendig entgegen, wenn berücksichtigt wird, daß nach den Ausführungen des Gutachterausschusses sich die Preise für unbebaute Grundstücke nach Aufhebung der Stopppreise in der Zeit von 1960 bis 1963 um 250 % bis 450 % erhöht haben.

Die Klägerin hatte in ihrem Schriftsatz vom 17. März 1965 unter Beweis gestellt, daß in dem Jahre 1960 bzw. 1964 Baugrundstücke am Paul-Wagner-Weg und an der Heidelberger Landstraße für 60 DM bzw. 80 DM/qm verkauft worden seien. Das Berufungsgericht hat den Beweis zu Recht nicht erhoben, weil nach seinen Feststellungen das enteignete Grundstück nach seiner Qualität mit Baugrundstücken nicht verglichen werden kann.

Aus demselben Grund ist das Berufungsgericht den Behauptungen der Klägerin nicht weiter nachgegangen, daß 1963 "Rohbauland" Am Haselberg für 35 DM/qm und 1964 "Rohbauland" in Eberstadt-Nordwest für 25 DM bis 30 DM/qm verkauft worden sei. Denn abgesehen davon, daß es sich bei den in Betracht kommenden Grundstücken nach der von dem Gutachterausschuß vorgelegten Kaufpreissammlung im Gegensatz zu dem enteigneten Grundstück um baureifes Land gehandelt hat, rühren beide Verkaufsfälle aus einer Zeit her, in welcher der im Jahre 1959 für unbebaute Grundstücke geltende Stopp Preis längst aufgehoben worden war, und die deshalb im Gegensatz zu dem enteigneten Grundstück an einer Preisentwicklung teilgenommen haben, die nach den Ausführungen des Gutachterausschusses sehr unterschiedlich verlaufen ist, so daß mit den Grundstücken ein Preisvergleich nicht geführt werden kann.

4. Ohne Erfolg muß schließlich die Rüge der Revision bleiben, das Berufungsgericht habe übersehen, daß das enteignete Grundstück wegen seiner Lage "di-

rekt" an der Heidelberger Landstraße gegenüber den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken viel höher habe bewertet werden müssen. Bereits der Gutachterausschuß hat die verkehrsgünstige Lage des Grundstücks, das unstreitig in einem Abstand von 40 m neben der Heidelberger Landstraße verläuft, in seinem Gutachten vom 21. März 1963 erwähnt. Daß das Berufungsgericht, das seiner Schätzung dieses Gutachten zugrunde gelegt hat, diesen Umstand nicht außer acht gelassen hat, ergeben bereits die angestellten Preisvergleiche mit Verkäufen von Grundstücken aus den Fluren 12, 13 und 14, die das Berufungsgericht u.a. gerade mit Rücksicht auf ihre Nähe zu einer Hauptstraße als vergleichbar angesehen hat. Daß im übrigen die Lage des Grundstücks im Vergleich zu anderen, von der Heidelberger Landstraße entfernter liegenden und von dem Berufungsgericht zum Vergleich herangezogenen Grundstücken der Flur 20 in dem maßgebenden Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Grundstücks keine besondere werterhöhende Bedeutung gehabt haben kann, ergibt sich aus den Feststellungen des Berufungsgerichts, nach denen damals eine konkrete Aussicht auf Bebaubarkeit des Grundstücks in absehbarer Zeit mit Rücksicht auf die unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten nicht bestanden hat.

Da das Berufungsurteil auch sonst Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin nicht erkennen läßt, erweist die Revision sich damit als unbegründet und muß zurückgewiesen werden.

Die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels hat die Klägerin nach § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Pagendarm

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler