

Verkündet am 24. Oktober 1963
Scheibl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2226 090

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

I n d e m R e c h t s s t r e i t

der P[REDACTED]-GmbH in Li[REDACTED] in Be[REDACTED], Liquidator:
Kaufmann Walter Sch[REDACTED] in Be[REDACTED], Fr[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die B[REDACTED] D[REDACTED], v[REDACTED] d[REDACTED] d[REDACTED] S[REDACTED]
der F[REDACTED] - So[REDACTED] - u[REDACTED] St[REDACTED] in Be[REDACTED]-
Ch[REDACTED], Fa[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 24. Oktober 1963 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla
und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Cello
vom 11. Mai 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revisions-
verfahrens, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Erhöhung einer ihr im Jahre 1943 zugesprochenen Enteignungsschädigung.

Im Jahre 1926 erwarb der Gärtner und Kaufmann Walter Sch[REDACTED] in Be[REDACTED], jetzt Liquidator der Klägerin, das P[REDACTED] in Na[REDACTED] mit einer Grundfläche von etwas über 6.000 qm durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Im Grundbuch wurde er nicht als Eigentümer eingetragen, weil er die Grunderwerbsteuer nicht zahlte. Im Dezember 1933 gründete er mit einer Tochter die klagende Gesellschaft. Er wurde zum alleinigen Geschäftsführer bestellt; von den Beschränkungen des § 181 BGB wurde er befreit. Am 30. Dezember 1933 wurde die Klägerin ins Handelsregister eingetragen. Am selben Tage verkaufte ihr Sch[REDACTED] zu notariellem Protokoll das P[REDACTED] unter Abtretung seiner Rechte aus dem Meistgebot und dem Zuschlagsbeschluß, ließ es ihr auf und bewilligte und beantragte die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch. Zur Umschreibung kam es jedoch nicht. Das Hotelzubehör verkaufte Sch[REDACTED] der Klägerin durch einen besonderen Vertrag vom 2. Januar 1934. Am 5. Januar 1934 trat er seinen Geschäftsanteil an der Klägerin seiner Tochter ab, so daß diese nunmehr alleinige Gesellschafterin war. Sch[REDACTED] blieb jedoch Geschäftsführer. Er vereinbarte mit der Klägerin am 21. Juli 1934 zu notariellem Protokoll, daß die beiden Kaufverträge vom 30. Dezember 1933 und 2. Januar 1934 zunächst nicht ausgeführt werden sollten, doch bewilligte er ihr die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Diese wurde am 22. August 1936 im Grundbuch eingetragen.

Das Hotel war verpachtet. Letzter Pächter war seit Oktober 1934 der Hotelier Kurt R[REDACTED]. Im Frühjahr 1937 wurde der Hotelbetrieb stillgelegt. Die Konzession erlosch. Gläubiger Sch[REDACTED]'s zahlten im Jahre 1936 die von diesem geschuldete Grunderwerbsteuer und bewirkten dadurch, daß er am 26. September 1936 als Eigentümer des P[REDACTED] im Grundbuch eingetragen wurde. An demselben Tage wurde die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung des P[REDACTED] angeordnet. Das Verfahren wurde indes nicht abgeschlossen.

Im Jahre 1938 geriet Sch[REDACTED] in Konkurs. Durch Beschluß vom 3. Januar 1940 wurde das Konkursverfahren rechtskräftig mangels Masse eingestellt.

In der Folge nahm Sch[REDACTED] Verhandlungen auf, um das P[REDACTED] zu verkaufen, und zwar mit der Stadt H[REDACTED] und der Kriegsmarine. Er machte am 23. Februar 1941 der Kriegsmarine zu notarieller Urkunde ein Verkaufsangebot zum Preise von 210.000 RM. Das kleine und das große Inventar des Hotels sollten jedoch nicht mit-verkauft werden. Einen Tag später, am 24. Februar 1941, vereinbarte Sch[REDACTED] mit der Klägerin, daß der mit ihr am 30. Dezember 1933 geschlossene Kaufvertrag nunmehr ausgeführt werden solle. Demgemäß wurde die Klägerin am 2. April 1941 als Eigentümerin des P[REDACTED] im Grundbuch eingetragen.

In der Zwischenzeit, nämlich am 27. Februar 1941, hatte der Landrat das Hotelgrundstück auf Grund des Reichsleistungsgesetzes zu Gunsten der NSDAP beschlagnahmt, diese Beschlagnahme jedoch am 8. März 1941 wieder aufgehoben und es für die Kriegsmarine beschlagnahmt. Außerdem war am 19. März 1941 das Verkaufsangebot Sch[REDACTED]'s von der Kriegsmarine formgerecht angenommen worden.



12

Diesen Kaufvertrag genehmigte der Landrat durch Verfügung vom 15. August/9. Oktober 1941. Er setzte jedoch den Kaufpreis auf 180.000 DM herab. Zwei Schreiben Schmidt's mit der Erklärung, daß er mit dem herabgesetzten Preis nicht einverstanden sei, gab der Landrat dem Regierungspräsidenten weiter. Dieser genehmigte den Kaufvertrag mit dem Kaufpreis von 210.000 RM, da dieser Preis noch als volkswirtschaftlich gerechtfertigt anzusehen sei. Am 25. Oktober 1941 teilte die Kriegsmarine der Klägerin mit, daß sie mit Wirkung vom gleichen Tage das Hotelgrundstück auf Grund des Reichsleistungsgesetzes in Anspruch nehme, gleichzeitig nahm sie das gesamte Inventar zu Eigentum in Anspruch. Ein Jahr später, am 15. Oktober 1942, erklärte die Klägerin den Rücktritt von ihrem Vertrag mit Sch[REDACTED], auf Grund dessen sie das Eigentum an dem Hotelgrundstück erworben hatte, und am 30. Oktober 1942 wurde dieses von der Klägerin an Sch[REDACTED] zurück aufgelassen; die Eintragung im Grundbuch erfolgte jedoch nicht.

Dem Deutschen Reich (Reichsfiskus Kriegsmarine) wurde am 3. November 1942 durch Erlaß des preußischen Staatsministeriums das Recht zur Enteignung des P[REDACTED] verliehen. Durch Planfeststellungs-, Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß des Regierungspräsidenten in Hil[REDACTED] vom 27. Mai 1943 wurde das P[REDACTED] enteignet, dem Kriegsmarinefiskus zu Eigentum überwiesen und die Entschädigung auf 210.700 RM festgesetzt. Der Beschluß beruht nach seinem Eingang auf §§ 21, 29 und 32 des preußischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 (GS. S. 221) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 (GS. S. 211). Die Festsetzung der Höhe der Entschädigung gründet sich auf ein

Gutachten, das der Sachverständige des Regierungspräsidenten, Regierungsbaurat Du■■■■, im Enteignungsverfahren erstattet hat.

Die Entschädigung für das Hotelinventar, das auf Grund des Reichsleistungsgesetzes in Anspruch genommen war, hat der Regierungspräsident durch Entscheidung vom 11. Februar 1944 auf 75.000 RM festgesetzt. Gegen diese Entscheidung hat die Klägerin Beschwerde beim Reichsverwaltungsgericht erhoben. Dieses hat die Beschwerde mit Beschluß vom 17. Januar 1945 - X RL 4 und 5/44 -, soweit es die Festsetzung der Entschädigung für das Inventar betrifft, zurückgewiesen.

Die Klägerin hat im Dezember 1943 mit dem Ziel der Erhöhung der festgesetzten Enteignungsentschädigung gegen das Deutsche Reich Klage erhoben. Sie hat ausgeführt: Die reinen Sachwerte seien zu niedrig eingesetzt und der Ertragswert sei gar nicht berücksichtigt worden.

Die Klägerin hat beantragt, das Reich zu verurteilen, ihr einen dem Werte des im Betrieb befindlichen P■■■■ entsprechenden, nach richterlichem Ermessen festzusetzenden Betrag abzüglich der im Entschädigungsbeschluß, sowie für das Inventar festgesetzten Beträge, mindestens jedoch den Betrag von 60.000 RM nebst 4 % Zinsen seit Klagerhebung zu zahlen.

Das Deutsche Reich hat gebeten, die Klage abzuweisen und u.a. vorgetragen, das Hotel sei zur Zeit seines Übergangs in den Besitz der Kriegsmarine verwahrlost und nicht mehr betriebsfähig gewesen. Um es wieder betriebsfähig zu machen, hätten mehr als 60.000 RM aufgewendet werden müssen.

Das Landgericht hat die Klage durch Urteil vom 31. März 1944 abgewiesen. Die Klägerin hat Berufung eingelegt. Während des

16

Berufungsrechtszuges hat Sch[REDACTED], zugleich als Alleingesellschafter der Klägerin, in den Jahren 1950 bis 1954 erfolglos Rückerstattungsansprüche wegen des Parkhotels gegen das Deutsche Reich geltend gemacht.

Die Klägerin hat nach Erlaß des Allgemeinen Kriegesfolgengesetzes nach dessen Bestimmungen die hier im Rechtsstreit verfolgten Ansprüche nunmehr gegen die Beklagte angemeldet. Mit Bescheid vom 22. Mai 1959 hat der S[REDACTED] f[REDACTED] F[REDACTED] in Be[REDACTED] diese Ansprüche abgelehnt. Die Klägerin hat das Verfahren vor dem Berufungsgericht mit Schriftsatz vom 19. November 1959 - eingegangen am 20. November 1959 - gegen die Beklagte aufgenommen. Sie hat nunmehr beantragt, ihr als Enteignungsentschädigung einen über die festgesetzte Summe von 210.700 RM hinausgehenden, in das Ermessen des Gerichts gestellten Betrag, mindestens aber 60.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 25. Oktober 1941, und soweit Zinsen vor dem Währungsstichtag verlangt werden, mindestens 1.090 DM zu zahlen.

Die Berufung ist zurückgewiesen worden. Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren Berufungsantrag weiter. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Rechtzeitigkeit der Klage (§ 30 Preuß.EntG) und der Aufnahme des Verfahrens auf Grund des Allgemeinen Kriegesfolgengesetzes nach Anmeldung und Ablehnung des Anspruchs (§§ 26 - 29 AKG) ist außer Streit und unterliegt keinen Bedenken. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß nach §§ 9 Abs. 1, 25 Abs. 1 AKG Ansprüche auf Leistung

einer Enteignungsentschädigung für im Geltungsgebiet dieses Gesetzes liegende Grundstücke, die das Reich vor dem 1. August 1945 zu Eigentum erworben hat, von der B[REDACTED] zu erfüllen sind, und daß die Entscheidung deshalb davon abhängt, ob der Wert des P[REDACTED] die gezahlte Entschädigung von 210.700 RM überstiegen hat oder nicht (§§ 8, 10 Preuß.EntG).

Das Berufungsgericht hat den Wert des Hotels eingehend sowohl nach der Sachwert- wie nach der Ertragswertmethode untersucht. Es ist dabei zu Werten gekommen, die die festgesetzte Entschädigung von 210.700 RM nicht überschreiten.

Die Revision greift die Ausführungen des Berufungsgerichts sowohl zum Sachwert wie zum Ertragswert mit zahlreichen Rügen an.

II.

Hinsichtlich des Sachwerts erweisen sich die Angriffe als unbegründet.

1. a. Ohno Grund meint die Revision, das Berufungsgericht habe für den Grund und Boden nicht einen Quadratmeterpreis von 5 RM ansetzen dürfen, weil die Stadt G[REDACTED] an Sch[REDACTED] am 14. November 1931, zu einer Zeit wirtschaftlichen Niedergangs, an das Hotel angrenzendes Gelände zu 10 RM je Quadratmeter verkauft habe und auch der Sachverständige He[REDACTED] von diesem Preise ausgegangen sei; ein Preis von 10 RM sei mithin erzielbar gewesen und es habe daher nicht mehr darauf anzukommen, daß vergleichbare Grundstücke auch zu geringeren Preisen verkauft worden seien. Das Berufungsgericht hat sich mit dem Gutachten des Sachverständigen Hi[REDACTED], den es zur Frage des Bodenpreises gehört hat, eingehend auseinandergesetzt; den zwischen der Stadt G[REDACTED] und Sch[REDACTED] geschlossenen

Vertrag hat es gewürdigt; wenn es aus diesem, nicht zur Ausführung gelangten Vertrag nicht den Schluß gezogen hat, ein Preis von 10 RM je Quadratmeter sei erzielbar gewesen, so läßt das einen Rechtsfehler nicht erkennen. Vielmehr war es sachgerecht, nur auf tatsächlich durchgeführte Geschäfte abzustellen. Zum Gutachten des Architekten He [REDACTED] Stellung zu nehmen, bestand schon deshalb kein Anlaß, weil der dort angenommene Bodenpreis von 10 RM je Quadratmeter nicht irgendwie begründet oder erläutert ist. Mit der Ansicht des Sachverständigen Hi [REDACTED], ein Preis von 10 RM je Quadratmeter wäre preisrechtlich nicht genehmigt worden, sich auseinanderzusetzen, hatte das Berufungsgericht ebenfalls keinen Grund, da es einen solchen Preis nicht für erzielbar hielt.

b) Ohne Erfolg bleibt weiter die Rüge, das Berufungsgericht habe den Unterschied zwischen der sich aus dem Grundbuch ergebenden Grundstücksgröße von 6.142 qm und der vom Sachverständigen Hi [REDACTED] zugrunde gelegten Größe von 6.054 qm nicht aufgeklärt. Die einzelnen Grundstücke, aus denen sich diese Fläche zusammensetzt, wurden vor der Enteignung neu vermessen. Im Enteignungsbeschluß sind die Unterschiede, die sich infolge der Vermessung gegenüber der Beschreibung im Grundbuch ergeben haben, besprochen und in einer Anlage für jedes Teilgrundstück aufgezeigt. Diese Angaben beruhen auf den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch, die vorher eingeholt worden waren. Die Angaben Hi [REDACTED] über die Grundstücksgröße sind von der Klägerin nicht angezweifelt worden (S. 1 des Schriftsatzes vom 16. April 1957). Unter diesen Umständen bestand für das Berufungsgericht keinerlei Anlaß, die Frage der Grundstücksgröße zu erörtern.

2 a) Bei der Berechnung des Wertes ist das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler von dem Zustand ausgegangen, in

dem sich das Hotel zur Zeit seiner Inbesitznahme durch die Kriegsmarine im Jahre 1941 befunden hat. Zwar ist, wie die Revision zutreffend vorträgt, eine vorläufige Besitzeinweisung nach § 6 des Preußischen Gesetzes vom 26. Juli 1922 nicht erfolgt. Die Klägerin kann aber aus diesem Umstand nichts für sich herleiten. Sie hat nicht vorgetragen, daß sie nach der Inbesitznahme des Hotels durch die Kriegsmarine an diesem habe Verbesserungen vornehmen lassen. Wenn in der Zeit zwischen der Inbesitznahme im Jahre 1941 und der Enteignung im Jahre 1943 der Wert des Hotels durch Maßnahmen der Kriegsmarine erhöht wurde, dann ist kein Rechtsgrund ersichtlich, aus dem die Klägerin verlangen könnte, daß dieser Mehrwert ihr zufließe. Sie ist also nicht dadurch benachteiligt, daß der Wertberechnung der Zustand von 1941 zugrunde gelegt worden ist.

Darüber hinaus ist der Ansicht des Berufungsgerichts beizutreten, wonach jedenfalls unter den vorliegenden Umständen die auf Grund des Reichsleistungsgesetzes erfolgte Besitzentziehung einer nach § 6 des angeführten Gesetzes vorgenommenen gleichzustellen ist. Denn die Kriegsmarine hat nur deshalb davon abgesehen, eine vorläufige Besitzeinweisung nach dieser Bestimmung zu veranlassen, weil ihr Besitz an dem Hotel sowieso durch die Anforderung nach dem Reichsleistungsgesetz gesichert war. Diese Besitzentziehung war entsprechend der Absicht der Kriegsmarine endgültig. Auf den zur Zeit der Besitzentziehung bestehenden Zustand des Hotels kommt es daher für die Festsetzung der Entschädigung an (BGHZ 7, 96, 103; 14, 106, 109; 28, 160, 162; 30, 281, 283; Urteil v. 8. November 1962 - III ZR 86/61 = NJW 1963, 1492).

Es liegt im vorliegenden Falle auch kein die Klägerin benachteiligender Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht bei der Berechnung der Entschädigung auf die im Jahre 1941 zulässigen Stopppreise abgestellt hat. Zwar kommt es, was die Preisverhältnisse angeht, auch und gerade wenn die Enteignung der Besitzübernahme zeitlich nachfolgt, regelmäßig auf den Zeitpunkt der Zustellung des Beschlusses an, der die Entschädigung festsetzt, unter Umständen auch auf den Zeitpunkt der Auszahlung der Entschädigung oder auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Rechtsstreit (Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs S. 71 mit Nachweisen). Danach waren für die Festsetzung der Entschädigung die Preisverhältnisse des Jahres 1943 maßgebend. Nach den seinerzeit geltenden Preisstoppbestimmungen waren aber im Jahre 1943 keine höheren Preise für Liegenschaften zulässig als im Jahre 1941. Die Klägerin hat nicht vorgetragen, daß in ihrem Falle eine Ausnahme zu gelten hätte. Es ist deshalb ohne Bedeutung, daß das Berufungsgericht auf die Preisverhältnisse des Jahres 1941 statt auf die des Jahres 1943 abgestellt hat.

b) Der Sachverständige Du■■■■, auf dessen Gutachten vom 15. März 1943 mit Ergänzung vom 25. April 1943 die Festsetzung der Entschädigungssumme beruht, hat Aufwendungen von 15.000 RM für notwendig erachtet, um bauliche Schäden und Mängel des Hotels zu beseitigen. Er hat diesen Betrag von dem errechneten Sachwert von 225.700 RM abgesetzt und ist dadurch zu der Entschädigungssumme von 210.700 RM gelangt. Die Sachverständigen He■■■■ und Lin■■■■, die in anderen Verfahren tätig waren, haben in ihren Gutachten vom 7. Juni 1940 und 5. Juli 1940 sehr erhebliche Schäden festgestellt und bedeutend höhere Beträge als Du■■■■ für deren Beseitigung als notwendig erachtet.

Das Berufungsgericht hat angenommen und die Sachverständigen Hi[REDACTED] und Bo[REDACTED] sind dementsprechend davon ausgegangen, daß zur Zeit der Inbesitznahme des Hotels durch die Kriegsmarine die von He[REDACTED] und Lin[REDACTED] festgestellten Mängel nicht beseitigt waren mit der Ausnahme, daß der mit dem Sachverständigen gleichen Namens nicht personengleiche Tischlermeister Lin[REDACTED] Arbeiten im Werte von 2.100 RM vorgenommen habe. Dementsprechend hat Hi[REDACTED] einen Betrag von 18.000 RM für angestauten Reparaturbedarf von dem Gebäudewert abgesetzt und ist dadurch zu einem Sachwert von 201.270 RM (171.000 RM für Gebäude und 30.270 RM für Grund und Boden) gelangt. Bo[REDACTED] hat für den angestauten Reparaturbedarf 16.700 RM von dem von ihm errechneten Ertragswert abgesetzt.

Die Revision macht geltend, infolge verfahrensrechtlicher Fehler habe das Berufungsgericht verkannt, daß die von He[REDACTED] und Lin[REDACTED] festgestellten Schäden schon vor der Inbesitznahme durch die Kriegsmarine auf Veranlassung Sch[REDACTED]'s beseitigt worden seien, und habe dementsprechend die Klägerin zu Unrecht mit einem Abzug für angestauten Reparaturbedarf belastet.

Damit dringt die Revision nicht durch.

Der Umstand, daß die Kriegsmarine nach ihrem Schreiben vom 20. November 1941 das Hotel seit April 1941 als Kinderheim benutzt hat, läßt entgegen der Ansicht der Revision keine Schlüsse auf eine vollständige vorherige Beseitigung der Schäden zu. Denn nach dem weiteren Inhalt des Schreibens mußten rd. 15.000 RM aufgewendet werden, "um das sehr verwahrloste F[REDACTED] notdürftig für den jetzigen Zweck instandzusetzen"; weitere ihrem Umfang nach nicht annähernd zu schätzende, aber sehr erhebliche Aufwendungen für Repa-

16

raturkosten, z.B. für Dachreparatur, Be- und Entwässerung, Heizanlage, Warmwasserbereitung, Malerarbeiten und bauliche Überholung insbesondere des Wirtschaftsgebäudes sind als erforderlich bezeichnet.

Es liegt daher kein Verstoß gegen § 286 ZPO darin, daß das Berufungsgericht weder aus dem Gutachten Du [REDACTED] noch aus dem Umstand, daß die Rechnungen für die von der Kriegsmarine veranlaßten Herstellungsarbeiten im Betrage von über 57.000 RM aus dem Jahre 1943 stammen, den Schluß gezogen hat, die Mängel seien vor der Beschlagnahme des Hotels beseitigt gewesen.

Es ist auch revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht aus dem Schreiben des verstorbenen Hoteliers SU [REDACTED] vom 12. Mai 1940 und dessen Bericht vom 18. Mai 1940 keine der Klägerin günstigen Schlüsse gezogen hat. Das Schreiben berichtet hauptsächlich über Aufräumarbeiten. Der Bericht geht auf die Schäden überhaupt nicht ein, die durch die unter dem 7. Juni und 5. Juli 1940, also später verfaßten Gutachten Lin [REDACTED] und He [REDACTED] festgestellt wurden. Auch wenn die Möglichkeit unterstellt wird, daß diese Sachverständigen ihre Gutachten auf Grund von Besichtigungen erstattet haben, die Ende April 1940 stattgefunden hatten, läßt sich aus dem Bericht SU [REDACTED] vom 18. Mai 1940 nichts für den Zustand des Hotels im einzelnen herleiten. Die Klägerin hat selbst nicht behauptet, daß die Reparaturarbeiten in der Zeit bis 18. Mai 1940 durchgeführt worden seien.

Ebenso unterliegt es keinen revisionsrechtlichen Bedenken, wenn das Berufungsgericht im Rahmen der ihm vorbehaltenen tatrichterlichen Würdigung auf Grund des von ihm berücksichtigten Umstands, daß Schreinerarbeiten für 2.100 RM ausgeführt wurden, nicht auch weitere Reparaturen für nachgewiesen erachtet hat.

Es liegt auch kein Verstoß darin, daß das Berufungsgericht die Angabe des Sachverständigen Fr. [REDACTED] in dessen Privatgutachten vom 31. Juli 1957 nicht gewertet hat, die im Gutachten He. [REDACTED] festgestellten Mängel und Schäden seien im Jahre 1940/41 durch Sü. [REDACTED] im Auftrag Sch. [REDACTED]'s bzw. der Klägerin beseitigt worden. Maßgebend waren nicht die Angaben des Gutachtens, sondern diejenigen, die Fr. [REDACTED] bei seiner Vernehmung als Zeuge durch das Berufungsgericht gemacht hat. Wenn das Berufungsgericht in diesen sehr viel unbestimmteren Aussagen auch im Zusammenhang mit sonstigen Umständen keinen genügenden Beweis für die behauptete Vornahme von Reparaturen gesehen hat, so liegt das auf dem vom Revisionsgericht nicht nachprüfbaren Gebiete der tatrichterlichen Beurteilung.

Entsprechendes gilt für die Angabe im Privatgutachten Lindemann vom 23. September 1957, in dem es heißt: "Als ich diese Aufnahme machte (28. März 1941), waren die Bemängelungen im Gutachten He. [REDACTED] vom 7.6.40 und in dem meinigen vom 5.7.40 behoben". Die Klägerin hat auf die Vernehmung des nach ihrem Vortrag schwer erkrankten Zeugen Lin. [REDACTED] verzichtet. Es oblag dem Tatrichter zu beurteilen, ob aus der angeführten Angabe Schlüsse zu ziehen seien und welche. Die Revision kann auch nichts daraus herleiten, daß sich das Berufungsurteil mit dieser Äußerung nicht ausdrücklich auseinandersetzt. Der Tatrichter ist nicht gehalten, bei seiner Würdigung jedes einzelne Beweismittel ausdrücklich zu behandeln; es genügt, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat (BGHZ 3, 162, 175). Das ist der Fall.

Es ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht dem Beweisantrag auf Vernehmung des Zeugen Bü. [REDACTED] nicht

stattgegeben hat. In das Wissen des Zeugen war die Behauptung gestellt, er habe die Firma Bo[REDACTED] in Be[REDACTED] beauftragt, an Sch[REDACTED] 20.000 RM zur Vornahme der notwendigen Instandsetzungsarbeiten zu zahlen; dieser Betrag sei Sü[REDACTED] ausgehändigt worden, der dafür Instandsetzungsarbeiten in dieser Höhe habe ausführen lassen. Das Berufungsgericht hat ausgeführt (BU 16 a), selbst wenn Bu[REDACTED] diese Behauptungen bestätigen würde, wäre damit nicht die entscheidende Frage beantwortet, ob die in den Gutachten He[REDACTED] und Lin[REDACTED] festgestellten Mängel behoben gewesen seien. Diese Erwägung liegt auf dem dem Tatrichter vorbehaltenen Gebiet der Tatsachenwürdigung. Sie beruht nicht, wie die Revision meint, auf einem Übersehen der Angaben des Gutachtens Lin[REDACTED] vom Jahre 1940 über den für die Wiederingangsetzung des Hotels erforderlichen Aufwand. Denn der von Lin[REDACTED] errechnete Betrag von 20.000 RM begreift, wie S. 18 des Gutachtens ausdrücklich gesagt ist, die Kosten der Maßnahmen nicht ein, die der Bausachverständige He[REDACTED] als notwendig anerkannt hatte. He[REDACTED] hatte im Jahre 1940 ausgeführt (Gutachten S. 13), um den Besitzer des P[REDACTED] vor sehr großem Schaden zu schützen, müßten sofort rd. 50.000 RM für Reparaturen zur Verfügung gestellt werden. Der Ansicht des Berufungsgerichts, durch die Aussage Bu[REDACTED] könne die Beseitigung der Mängel nicht bewiesen werden, steht daher das Gutachten Lin[REDACTED] aus dem Jahre 1940 nicht entgegen.

c) Irrig ist die Ansicht der Revision, Sache der Beklagten sei es, zu beweisen, daß der spätere bessere Zustand des Hotels von der Kriegsmarine herbeigeführt worden sei. Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 4. Juni 1962 - III ZR 207/60 - ausgeführt hat, trägt derjenige, der eine höhere als die festgesetzte Enteignungs-

entschädigung fordert, die Beweislast für die Tatsachen, aus denen er den höheren Wert herleitet. Sache der Klägerin ist es daher, den Zustand des Hotels zu beweisen, auf Grund dessen sie ihren Anspruch errechnet.

Damit erweisen sich die Angriffe der Revision als unbegründet, die sich mit dem Sachwert des Grundstücks und der Gebäude befassen.

III.

1. Zur Ertragswertberechnung hat das Berufungsgericht ausgeführt: Bei der Ermittlung des Ertragswertes sei grundsätzlich den Ausführungen des Sachverständigen Bo [REDACTED] zu folgen. Sein Gutachten weiche von dem des Sachverständigen Hi [REDACTED], soweit sich dieser mit dem Ertragswert befasse, im allgemeinen nur unwesentlich ab. Beide Sachverständige gingen von einem annähernd gleichen geschätzten Jahresrohertrag von 24.000 bzw. 26.000 RM aus. Beide legten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Hotels von ca. 40 Jahren zu Grunde. Beide setzten bei den dem Verpächter anzulastenden Unkosten gleiche Beträge für Verzinsung des Bodenwertes und für die Gebäudeabschreibung ein. Der erhebliche Unterschied in den Ergebnissen der beiden Sachverständigen (Ertragswert nach Hi [REDACTED]: 160.810 RM, nach Bo [REDACTED] 269.570 RM) sei wesentlich nur darauf zurückzuführen, daß der Sachverständige Hi [REDACTED] für das Inventar eine Abschreibung zu Lasten des Verpächters von jährlich 7.800 RM einsetze, während Bo [REDACTED] das nicht tue. Der Senat vermöge hier dem Sachverständigen Bo [REDACTED] nach dessen eigenen Ausführungen im letzten Termin nicht voll zu folgen.

Ob bei der Ertragswertberechnung eine Abschreibung des Inventars zu Lasten des Verpächters bei der Berechnung der Unkosten zu erfolgen habe, richte sich danach, welche Regelung in Hotelpachtverträgen hinsichtlich des Inventars üblicherweise getroffen werde. Es sei deshalb nicht von dem seinerzeit über das P[] mit dem Pächter R[] am 26. Oktober 1934 abgeschlossenen Pachtvertrag auszugehen, sondern von demjenigen, den der Sachverständige Bo[] dem Senat vorgelegt habe. Bo[] führe dazu aus, daß die in § 6 dieses Vertrages getroffene Regelung allgemeiner Übung schon vor und während des Krieges entsprochen habe und noch entspreche. Darnach verbleibe das gesamte Inventar im Eigentum des Verpächters. Die sinngemäße Auslegung der Bestimmungen über die Behandlung des verpachteten Inventars ergebe folgendes:

Es sei zu unterscheiden zwischen dem sogenannten kleinen und dem großen Inventar. Zum ersteren gehörten die im letzten Satz der Bestimmung genannten Gegenstände, die als kurzlebige Wirtschaftsgüter bezeichnet würden. Zu den letzteren gehörten die Maschinen, Möbel und größeren Geräte, die in der Regel die Pachtzeit überdauerten. Die Bestimmung im Pachtvertrag, daß durch normale Abnutzung unbrauchbar gewordene Inventarstücke auf Kosten der Pächter zu ergänzen seien, beschränke sich auf das kleine Inventar, bei dem - weil kurzlebige Wirtschaftsgüter - eine Abnutzung vor Pachtende regelmäßig zu erwarten sei und eine Ergänzung auf seine Kosten den Pächter nicht übermäßig belaste. Das könne aber nicht für das große Inventar gelten. Dieses pflege in der Regel während der Pachtzeit nicht so abgenutzt zu werden, daß es unbrauchbar werde. Sollte das aber doch einmal der Fall sein, würde der Pächter, träfe ihn auch hier eine Ersatzpflicht auf seine Kosten, über den

Rahmen des Vertrags hinaus unbillig belastet. Daß insoweit keine Ersatzpflicht des Pächters gewollt sei, ergebe auch die vorhergehende Bestimmung im Verträge, wonach der Pächter bei auftretenden Schäden am Pachtobjekt (dazu gehöre auch das Inventar, vornehmlich das große) zur Anzeige an den Verpächter verpflichtet sei, andernfalls er sich schadensersatzpflichtig mache. Diese Schadensersatzpflicht wäre ohne Sinn, wenn der Pächter ohnehin zum Ersatz verpflichtet wäre. Das Wort "insbesondere" im letzten Satz der Bestimmung sei deshalb mißverständlich. Bei sinngemäßer Auslegung sei er so zu verstehen, daß sich die Ersatzpflicht auf die kurzlebigen Wirtschaftsgüter beschränke.

Sei das der Fall, so trete im Vermögen des Verpächters eine meßbare Wertminderung des Inventars durch Zeitablauf nicht bei dem sogenannten kleinen, wohl aber beim großen Inventar ein, so daß bei letzterem eine Abschreibung vorgenommen werden müsse.

Der Senat schätze den wertmäßigen Anteil des großen Inventars auf 70 % des Gesamtinventars, so daß sich der jährliche im Gutachten des Sachverständigen Hi [REDACTED] eingesetzte Abschreibungssatz von 7.800 RM - der der Höhe nach nicht angegriffen sei - um 30 % ermäßige, andererseits in Höhe von 70 % bei den Werten des Sachverständigen Bo [REDACTED] zu berücksichtigen sei.

Das ergebe folgendes:

a) Gutachten Bo [REDACTED]:

Der eingesetzte Reinertrag von 16.550 RM verringere sich um 70 % von 7.800 = 5.460 RM, so daß nur ein Reinertrag von 11.090 RM zu 5 % zu kapitalisieren sei. Das ergebe 221.800 RM, denen 30.270 RM Grundstückswert hinzuzurechnen sei, also einen Ertragswert von 252.070 RM. Hiervon seien das Inventar mit

75.000 RM und der angestaute Reparaturbedarf von 16.700 RM abzusetzen, so daß auch nach Bo [REDACTED] lediglich ein Ertragswert von 160.370 RM verbleibe.

b) Gutachten Hi [REDACTED]:

Der eingesetzte Reinertrag von 10.277 RM erhöhe sich um 30 % von 7.800 RM = 2.340 RM, so daß ein Reinertrag von 12.677 RM zu 5 % zu kapitalisieren sei. Das ergebe 252.340 RM und zuzüglich 30.270 RM Grundstückswert einen Gesamtwert von 282.610 RM. Hiervon seien 75.000 RM Inventar und 18.000 RM angestauter Reparaturbedarf abzusetzen, so daß ein Ertragswert von 189.610 RM verbleibe.

Die danach errechneten Ertragswerte beider Gutachter blieben somit erheblich unter dem Betrage zurück, den die Enteignungsbehörde festgesetzt habe.

2. Ohne Grund meint die Revision bei ihren Ausführungen zur Ertragswertberechnung, ein Geschäftswert habe nicht ohne weitere Prüfung außer Ansatz bleiben dürfen; aus dem Gutachten Bo [REDACTED] ergebe sich ein solcher trotz der Geschäfts-schließung: Bei der Bewertung eines Unternehmens, z.B. in einer Auseinandersetzungsbilanz, kann ein besonderer Posten als Geschäftswert (Firmenwert, good will) dann eingesetzt werden, wenn der Ruf, der Kundenkreis, die Lage, die Entwicklungsmöglichkeiten oder andere günstige Umstände des Unternehmens Ertragsmöglichkeiten ergeben, die durch die sonstigen, in die Bilanz aufgenommenen Werte nicht erfaßt sind (RGZ 167, 260, 262; LM Nr. 12 zu § 56 BEG 1956). Da die Ertragswertberechnung der Sachverständigen Bo [REDACTED] und Hinte die zu erwartenden Erträge bereits voll erfaßt, scheidet bei dieser Berechnung der Ansatz eines zusätzlichen Postens "Geschäftswert" von vornherein aus. Daß ein Geschäfts-

wert auch bei der Sachwertberechnung nicht berücksichtigt worden ist, läßt einen in der Revisionsinstanz nachprüf-
baren Fehler bei der Tatsachenwürdigung um so weniger er-
kennen, als der Sachverständige Hi[REDACTED] - der die Frage des
Geschäftswerts zutreffend außer Zusammenhang mit dem Er-
tragswert behandelt - mit ausführlicher Begründung die
Annahme eines Geschäftswerts für ungerechtfertigt erklärt
und auch der Sachverständige Lin[REDACTED] in seinem Gutachten
vom 5. Juli 1940 einen Geschäftswert ebenfalls nicht an-
genommen, vielmehr für die Wiederingangsetzung des Hotels
besondere Aufwendungen und Ausfälle in Höhe von 20.000 RM,
darunter 12.000 RM Mindereinnahmen an Pacht und 3.000 RM
Werbungskosten, angenommen hat.

3. Unbegründet ist auch die Rüge, das Berufungsgericht
habe (BU 19) rechtsirrig den von Bo[REDACTED] in seinem Gut-
achten ermittelten jährlichen Reinertrag von 16.550 RM um
einen Abschreibungsbetrag für großes Inventar vermindert.
Selbst wenn die Pächter eines Hotels üblicherweise auch
die durch normale Abnutzung unbrauchbar gewordenen Stücke
des großen Inventars auf ihre Kosten zu ersetzen hätten,
wie die Klägerin vorträgt, verbliebe noch eine Wertminderung
zu Lasten des Verpächters; denn der Wert langlebigen In-
ventars wird erfahrungsgemäß durch die normale Abnutzung
und Veraltung im ganzen in der Regel laufend geringer,
auch wenn die unbrauchbar gewordenen Stücke ersetzt werden.

Bedenken ergeben sich jedoch gegen die Annahme einer
den Verpächter treffenden jährlichen Abschreibung von
5.460 RM (= 70 % von 7.800 RM) für großes Inventar aus
folgendem, von der Revision nicht geltend gemachten, aber
auf die allgemeine Rüge unrichtiger Berechnung hin zu
beachtenden Gesichtspunkte: Das Berufungsgericht hat die

12

vom Sachverständigen Hi [REDACTED] entsprechend dem Beschluß des Reichsverwaltungsgerichts vom 17. Januar 1945 mit 7.800 RM angenommene jährliche Abschreibung für das gesamte Inventar im Verhältnis 70 : 30 auf das große und kleine Inventar aufgeteilt, weil es den wertmäßigen Anteil des großen Inventars auf 70 % des Gesamtinventars schätzt. Dabei ist nicht beachtet, daß sich die Höhe der Abschreibung regelmäßig nach der Lebensdauer der Gegenstände richtet, und daß es sich beim kleinen Inventar, wie das Berufungsgericht nicht erkennt (BU 18), im Gegensatz zum langlebigen großen Inventar in der Masse um kurzlebige Wirtschaftsgüter handelt. Der Ansatz eines einheitlichen Abschreibungssatzes für das große und das kleine Inventar ist daher nicht gerechtfertigt; davon geht auch das Reichsverwaltungsgericht aus, das in seinem Beschluß 20 % Abschreibung für das kleine, 8 % für das große Inventar angesetzt hat.

Darüber hinaus hätte der Abschreibungsbetrag von 7.800 RM einer Erörterung bedurft. Denn er wird bei der Berechnung des Ertragswerts vervielfacht - bei Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5 % mit 20 - und kann daher für das Ergebnis von entscheidender Bedeutung sein. Zwar ist die Rüge der Revision, das Gericht hätte mangels genügender Sachkunde des Sachverständigen Hi [REDACTED] noch einen weiteren Sachverständigen zuziehen müssen, deshalb unbegründet, weil Hi [REDACTED] nach den Feststellungen des Berufungsurteils in Fragen der Grundstücksbewertung bewandert ist und in Gestalt Bo [REDACTED] ein zweiter Sachverständiger aus dem Hotelfach zugezogen war. Das Berufungsgericht hat jedoch nicht dazu Stellung genommen, daß die Klägerin die Richtigkeit des Ansatzes von 7.800 RM als Abschreibung für das Inventar mit Begründung als viel zu hoch bezeichnet hat (Schriftsatz vom 21. März 1962 S. 12 = GA 481). Es

hätte daher der Untersuchung und Darlegung bedurft, wie dieser Betrag sich errechnet.

4. Das Berufungsgericht hat mit den Sachverständigen der Ertragswertberechnung die Zahl von 84 zur Verfügung stehenden Gastbetten zugrunde gelegt. Der Revision ist zuzugeben, daß es für die Errechnung des Ertragswertes entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts (BU 21) nicht auf die zur Zeit der Inanspruchnahme des Hotels vorhandene Bettenzahl, sondern darauf ankommt, wieviele Betten bei sachentsprechender Ausnützung der vorhandenen Räume hätten vermietet werden können. Denn von der sachentsprechenden Nutzung ist auszugehen. Das Berufungsgericht hätte daher die unter Beweis gestellte Behauptung der Klägerin, das Hotel sei zuletzt mit 89 Betten verpachtet gewesen, nicht unberücksichtigt lassen dürfen und gegebenenfalls prüfen müssen, wieviele Betten bei sachentsprechender Raumausnützung hätten vermietet werden können.

5. Das Berufungsgericht ist bei der Ertragswertberechnung, dem Sachverständigen Bo [REDACTED] folgend, von einem erzielbaren Pensionspreis von 9 RM ausgegangen. Die Klägerin hatte die Zeugen Kn [REDACTED] und R [REDACTED] zum Beweise dafür benannt, daß ein Preis von mindestens 10 RM zu erzielen gewesen wäre. Die Revision rügt mit Grund, daß das Berufungsgericht von einem Preise von 9 RM ausgegangen ist, ohne den Beweisantrag zu berücksichtigen. Denn auch der Hilferwägung des Berufungsgerichts, bei Annahme eines Pensionspreises von 10 RM ergebe sich zwar eine Erhöhung des Ertragswerts um 46.000 RM auf 206.370 RM, dieser Betrag bleibe aber immer noch unter dem zuerkannten Betrage von 210.700 RM zurück, wird der Boden entzogen, falls die dem Verpächter anzurechnenden Abschreibungen niedriger und die zugrunde

zu legenden Bettenzahlen höher anzusetzen sind und sich hierdurch eine weitere nicht ganz geringfügige Erhöhung des Ertragswerts ergibt.

6. Irrig ist dagegen die Ansicht der Revision, das Berufungsgericht habe auch den Bedienungskostenzuschlag zum Pensionspreis berücksichtigen müssen. Der Ertragswert ist von den Sachverständigen auf Grund der erzielbaren Pacht errechnet worden. Die Klägerin hat nicht vorgetragen (und es fehlt jeder Anhaltspunkt dafür), daß die Ablösung des Trinkgeldes durch den Bedienungszuschlag zu einer Erhöhung der erzielbaren Pacht geführt hätte.

7. Der Sachverständige Bo [REDACTED] hat in seiner Ertragswerthberechnung zu Lasten des Verpächters einen Betrag von jährlich 4.000 RM für Gebäudeunterhaltung, Reparaturen, Außenanstriche usw. eingesetzt und zur Begründung ausgeführt, wenn der Pachtvertrag bezüglich des Inventars harte Bedingungen für den Pächter enthalte, der Verpächter also möglichst risikolos verpachte, sei er seinerseits verpflichtet, für den Zustand der Pachtsache selbst zu sorgen. Die Revision meint, da das Berufungsgericht entgegen dem Sachverständigen den Verpächter mit Abschreibungen für das Inventar belaste, hätte es folgerichtig Reparaturen als dem Pächter obliegend vom Ertragswert nicht absetzen dürfen (Verstoß gegen § 286 ZPO). Die Rüge greift nicht durch. Wenn das Berufungsgericht den Ausführungen der Sachverständigen über die Verpflichtung zum Tragen der Instandhaltungskosten keinen Grund entnommen hat, entgegen der gesetzlichen Regelung für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (vgl. § 582 BGB) den Pächter als zur Unterhaltung verpflichtet anzusehen, dann läßt das einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

8. Ebenso geht die Rüge fehl, es hätten nicht neben dem angestauten Reparaturbedarf von 20.000 RM jährliche Unterhaltungskosten von 4.000 RM angesetzt werden dürfen. Abgesehen davon, daß beide Sachverständige den Nachholbedarf geringer als mit 20.000 RM, nämlich mit 18.000 und 16.700 RM angenommen haben, ist nicht vorgetragen, daß nach dessen Befriedigung die laufenden Unterhaltungskosten den Betrag von jährlich 4.000 RM nicht erreicht hätten. Zwar ist der Sachverständige Bo [REDACTED] nach seinen Angaben in der Verhandlung vom 13. April 1962 bei der Ansetzung des Betrages von 4.000 RM davon ausgegangen, daß ein größerer Reparaturbedarf vorhanden war, der im großen und ganzen vor der Inbetriebnahme des Hotels hätte erfüllt werden müssen, daß aber nicht alles sofort geschehen wäre, sondern daß einige nicht ganz dringende Reparaturen sich auf die folgenden Jahre verteilt hätten. Aus diesen Ausführungen muß entgegen der Annahme der Revision nicht geschlossen werden, daß im Betrage von 16.700 RM berücksichtigte Reparaturen bei der Ansetzung des Jahresbetrages von 4.000 RM nochmals berücksichtigt worden seien.

IV.

Zusammenfassend ist zu sagen: Eine Erhöhung des Ertragswertes über den zuerkannten Entschädigungsbetrag von 210.700 RM hinaus kann sich ergeben, wenn die dem Verpächter anzurechnenden Abschreibungen auf Inventar niedriger und/oder die Bettenzahl und der Pensionspreis höher anzusetzen sind als das Berufungsgericht dies getan hat. Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil daher nicht gehalten werden.

1h

Auch mit anderer Begründung ist das nicht möglich. Zwar ist das Berufungsgericht vielleicht nicht von zutreffenden Erwägungen ausgegangen, wenn es ausführt (PU 13), das Gutachten des Sachverständigen Du [REDACTED] genüge den zu stellenden Anforderungen deshalb nicht völlig, weil der Sachverständige nur den Sachwert ermittelt und das Ergebnis nicht durch einen Vergleich mit dem Ergebnis einer Schätzung auf Grund der ebenfalls allgemein anerkannten sogenannten Ertragswertmethode überprüft habe. Bei der Schätzung von Grundstückswerten diese beiden Methoden nebeneinander anzuwenden, ist vielfach angebracht und geboten, aber keineswegs in jedem Falle. Der gemeine Wert eines Grundstücks, der als Enteignungsentschädigung zu zahlen ist, ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstücks zu erzielen wäre, also der Verkehrswert und der objektive Tauschwert, den das Grundstück für jedermann hat (BGHZ 30, 281, 286; 31, 238, 291; 39, 198, 200). Diesen Wert, der sich in der Regel einer exakten Ermittlung entzieht, kann das Gericht unter Würdigung aller wesentlichen Umstände gemäß § 287 ZPO feststellen (vgl. BGHZ 29, 217, 218/219 und III ZR 130/58 vom 7. Dezember 1959). In welcher Weise das zu geschehen hat, und welche Hilfsmittel dabei zu verwenden sind, ist einer schematischen Regelung nicht zugänglich, sondern kann nur von Fall zu Fall entsprechend den gegebenen Umständen beurteilt werden. Es ist dabei nicht in jedem Falle erforderlich, mehrere Methoden anzuwenden und ihre Ergebnisse zu vergleichen; das ist auch in der Entscheidung des erkennenden Senats BGHZ 26, 373, 375 nicht gesagt, von der das Berufungsgericht ausgeht. Die Benützung der Ertragswertmethode scheidet insbesondere dann aus, wenn im Geschäftsverkehr ein Grundstück nicht nach dem Ertrage,

sondern nach anderen Gesichtspunkten, sei es höher oder niedriger, bewertet wird. Dies wird nicht allein bei - landwirtschaftlich genutztem - sogenanntem Bauerwartungsland der Fall sein, sondern es kann auch in anderen Fällen zulässig und geboten sein, bei der Wertermittlung die Ertragswertmethode außer acht zu lassen, sogar bei Grundstücken, die für gewerbliche Zwecke eingerichtet sind. Das kann vor allem dann der Fall sein, wenn sich der Verkehrswert eines Grundstücks aus sonstigen Umständen mit hinreichender Sicherheit ergibt. Hat sich z.B. ein Grundstückseigentümer in Zeiten, in denen das Geld flüssig und das Bestreben, Geld wertbeständig anzulegen, weit verbreitet ist, um den Verkauf des Grundstücks bemüht, dann liegt es nahe anzunehmen, daß der Verkehrswert nicht höher liegt als die erzielten Angebote. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß Sch. sich um den Verkauf des Hotels an die Stadt H. bemüht und es dann der Kriegsmarine um 210.000 RM verkauft hat. Das könnte gewichtig dafür sprechen, daß für das Hotel in den Jahren 1941 - 1943 im freien Verkehr ein höherer Preis als 210.000 RM nicht zu erzielen war. Als mögliche Gründe für diese Erscheinung könnten die Stilllegung des Betriebes, der angestaute Reparaturbedarf und vor allem die wirtschaftlichen Mißerfolge der Hotelinhaber in Betracht kommen, die sich darin zeigten, daß das Hotel im Jahre 1926 zwangsweise versteigert wurde, daß seit 1936 wieder ein Zwangsversteigerungsverfahren anhängig war und daß Schmidt in Konkurs geriet.

Da das Berufungsgericht möglicherweise rechtsirrtümlich angenommen hat, zur Berücksichtigung des Ertragswerts verpflichtet zu sein, das Revisionsgericht indes diesen Wert nicht schlechthin für unbeachtlich erklären kann, ist eine abschließende Entscheidung nicht möglich.

16

Daher muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Keßler