

Gesetz: VO über die Aufhebung der Preisvorschriften für
den Verkehr mit bebauten Grundstücken
vom 28. November 1952 (BGBl I 792)

Rechtssatz: Die Bestimmung des § 5 Abs. 2 der VO vom
28. November 1952, die bei Aufhebung der Preis-
vorschriften für den Verkehr mit bebauten Grund-
stücken eine beschränkte Rückwirkung ab 1. Januar
1952 anordnet, gilt nicht für Enteignungen.

Aktenzeichen: III ZR 153/56

- Urt. des BGH v. 10. Februar 1958 OLG Frankfurt(Main)
LG Frankfurt(Main)

Verkündet
laut Protokoll
am 10. Februar 1958
Sattler, ap. Justizassistent
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 Frankfurt (Main), vertreten durch den Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

Frau Elise M [REDACTED] geb. S [REDACTED], S [REDACTED], F [REDACTED] str. [REDACTED]

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1958
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Wo-
lany und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Ur-
teil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Frankfurt (Main) vom 1. Dezember 1955 aufge-
hoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten der Re-
vision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand :

Die beklagte Stadt hat durch einen am 31. Juli 1952 zugestellten Beschluß vom 21. Juli 1952 ein Grundstück der Klägerin, B. Gasse in F., zur Erweiterung von Straßen auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes enteignet. Das in der besten Geschäftslage Frankfurts gelegene Grundstück hatte eine Größe von 187 qm und war mit einem mehrstöckigen Geschäftshaus bebaut. Der Enteignungsbeschluß ist rechtskräftig geworden und das Haus inzwischen abgerissen worden. Der Enteignungsbescheid hatte die der Klägerin zu zahlende Entschädigung auf 108.520 DM festgesetzt; der dagegen von der Klägerin erhobene Einspruch ist erfolglos geblieben.

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Erhöhung der Entschädigung. Sie hat im ersten Rechtszug eine Erhöhung um 76.480 DM beantragt. Das Landgericht hat der Klage unter Abweisung im übrigen in Höhe von 44.480 DM stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die nur von der Beklagten eingelegte Berufung nach erneuter Beweisaufnahme zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiterverfolgt. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe :

Nach §§ 8 und 11 des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (GVBl. 139) durfte die Beklagte das Grundstück der Klägerin nur gegen Entschädigung enteignen. Nach § 41 des Gesetzes ist die Entschädigung in angemessener Höhe zu gewähren. Maßgebend ist dabei nach § 41 Abs. 3 für die Bewertung bebauter Grundstücke hinsichtlich des



Grundes und Bodens der gemeine Wert vom 1. Januar 1935 und hinsichtlich der baulichen Anlagen der gemeine Wert im "Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung".

Das Berufungsgericht hat dazu folgendes ausgeführt: Dieser Begriff der "Entschädigungsfestsetzung" sei unklar; maßgeblich müsse die Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses sein, hier also Februar 1953. Danach habe für bebaute Grundstücke keine Preisbindung mehr bestanden. Dem Gutachten des Sachverständigen Wagenbach, der den Wert des Grundstücks für den 31. März 1953 auf 153.000 DM geschätzt hat, könne daher in vollem Umfange gefolgt werden.

Die Revision meint, bei der Ermittlung der Entschädigung müsse die Preisbindung für bebaute Grundstücke noch berücksichtigt werden, weil die erstmalige Zustellung des Enteignungsbeschlusses, also der 31. Juli 1952 maßgebend sei; damals habe für bebaute Grundstücke noch der Preisstop gegolten.

Diese Rüge ist begründet.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind bei Bemessung einer Enteignungsentschädigung auch nach Inkrafttreten des Grundgesetzes die Preisstopbestimmungen zu berücksichtigen, wenn die Enteignung während der Geltung der Preisbindung vollzogen ist. Dabei ist grundsätzlich für die Bemessung der Zeitpunkt maßgebend, an dem die Entschädigung festgesetzt worden ist (vgl. BGHZ 13, 378; 19, 139). Das ist - abgesehen von später zu erörternden Ausnahmen - regelmäßig der Zeitpunkt, zu dem diese Entschädigungsfestsetzung wirksam wird ohne Rücksicht darauf, ob der Beschluß angefochten wird und wann er in Rechtskraft erwächst (vgl. BGHZ 25, 225/230). Der Auffassung des Beru-

41 ■

fungsgerichts, hier sei die Rechtskraft des Festsetzungsbescheides maßgebend, kann der Senat nicht zustimmen. Der Hinweis des Oberlandesgerichts auf § 20 Abs. 2 des Hessischen Aufbaugesetzes, wonach die Rechtswirkungen des Enteignungsbeschlusses erst mit Rechtskraft eintreten, geht fehl, denn Abs. 2 dieser Vorschrift beschränkt sich ausdrücklich auf "die im Absatz 1 bestimmten Rechtswirkungen"; Absatz 1 beschreibt aber nur den Umfang des durch eine Enteignung eintretenden Rechtsverlustes näher und spricht nicht von der Entschädigung, die das Gesetz an anderer Stelle behandelt.

An dem danach maßgeblichen Zeitpunkt der (ersten) Zustellung der Entschädigungsfestsetzung, also am 31. Juli 1952 galt aber noch der Preisetop für bebaute Grundstücke. Denn der Grundstücksverkehr unterlag ebenfalls dem allgemeinen Verbot einer Preiserhöhung gemäß VO vom 26. November 1936 (RGBl I, 955), wonach für den Verkehr mit Gütern und Waren jeder Art sowie für sonstige Entgelte Preiserhöhungen über den Stand des 18. Oktober 1936 verboten waren. Die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr regelte näher eine VO vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451), die insbesondere die Einholung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde vorschrieb. Erst die VO Pr 75/52 über die Aufhebung der Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken vom 28. November 1952 (BGBl I 792) bestimmte, daß auf den Verkehr mit bebauten Grundstücken oder Ruinengrundstücken Preisvorschriften nicht mehr anzuwenden waren. Die Verordnung trat nach § 5 Abs. 1 am 12. Dezember 1952 in Kraft, also nach dem hier maßgeblichen Zeitpunkt.

Allerdings bestimmte § 5 Abs. 2 der VO Pr 75/52, daß

die Verordnung bereits für entgeltliche Veräußerungsverträge gelte, soweit diese zwischen dem 1. Januar und 11. Dezember 1952 abgeschlossen waren und eine Entscheidung der unteren Preisbehörde über die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung bis zum 12. Dezember 1952 noch nicht getroffen worden war. Die Verordnung sieht also eine beschränkte Rückwirkung auf den 1. Januar 1952 vor. Diese Bestimmung ist jedoch auf den vorliegenden Fall einer zwischen dem 1. Januar und 11. Dezember 1952 wirksam gewordenen Enteignung mit einer in dieser Zeit festgesetzten Enteignungsentschädigung nicht anwendbar. Denn eine Enteignung ist einem entgeltlichen Veräußerungsvertrag nicht gleichzusetzen. Zwar sind auch bei der Festsetzung einer Enteignungsentschädigung die Preisbestimmungen zu beachten, aber nur deshalb, weil diese Entschädigung grundsätzlich dem gemeinen Wert der enteigneten Sache entsprechen muß. Gemeiner Wert ist der Verkaufswert oder der objektive Tauschwert, den eine Sache für jedermann hat; die Ermittlung dieses Wertes ist von den bestehenden Preisbindungen abhängig. Die Festsetzung der Enteignungsentschädigung bedurfte aber im Gegensatz zu einem Grundstücksvertrag keiner förmlichen Genehmigung der Preisbehörde, weil es sich bei einer Enteignung nicht um ein Verkehrsgeschäft handelt. Die Enteignungsbehörde war nur gehalten, bei Enteignungen die Entschädigung nicht über den nach der Preistopverordnung im Falle einer freiwilligen Veräußerung zulässigen Preis festzusetzen (vgl. Runderlaß Pr 65/42 vom 27. Juni 1942). Deshalb bestimmte dieser Runderlaß auch weiter, daß entgegen einer früheren Praxis die Preisbehörde keine Genehmigung zu dem Festsetzungsbescheid zu erteilen sondern sich nur vorher gutachtlich zu äußern hatte. Die nach Enteignungsrecht für die Entschädigungsfestsetzung zuständige Behörde hatte zwar die Preisbehörde anzuhören, setzte aber nach außen hin allein und selbständig die nach ihrer Auffassung preisrechtlich zulässige Entschädigung fest.

fest. Deshalb hat auch eine Entscheidung der Preisbehörde für die Gerichte bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung nur die Bedeutung einer gutachtlichen Stellungnahme (BGHZ 13, 378). § 5 Abs. 2 der VO Pr 75/52 will erkennbar gewisse Schwebewirkungen bei Grundstücksverträgen beseitigen. Die Preisbehörden sollen ab sofort für bebaute Grundstücke nicht weiter bemüht werden. Die Rückwirkung soll sich auf diejenigen Verträge erstrecken, die preisrechtlich noch nicht endgültig geklärt sind, zumal die Entscheidung der Preisbehörde bei Grundstücken nach der VO vom 7. Juli 1942 auch für den Inhalt der Verträge Bedeutung haben konnte. Bei der Festsetzung einer Enteignungsentschädigung gab es nach dem Runderlaß Pr 65/42 einen derartigen Schwebезustand nicht. Denn einer förmlichen Entscheidung oder Zustimmung der Preisbehörde bedurfte es nicht; die vorherige interne gutachtliche Anhörung trat nach außen nicht in die Erscheinung und erübrigte sich vielfach, wenn - wie hier - die für die Festsetzung der Entschädigung zuständige Stelle zugleich die untere Preisbehörde war. Nach alledem ist die Bestimmung des § 5 Abs. 2 der VO Pr 75/52 hier nicht anwendbar.

Das Berufungsgericht mußte also unter Berücksichtigung der Preisbestimmungen den Wert des enteigneten Grundstücks für den 31. Juli 1952 ermitteln. Es hat den Wert unter Außerachtlassung der Preisbestimmungen für Frühjahr 1953 ermittelt, so daß schon aus diesem Grunde das Urteil aufgehoben werden muß.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof inzwischen entschieden, daß von dem im Regelfall für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgeblichen Zeitpunkt dann nicht ausgegangen werden kann, wenn die Verwaltungsbehörde die Entschädigung zu niedrig festgesetzt hat, weil der Betroffene dann

zur Erhebung einer Klage gezwungen ist, so daß er die Entschädigung wesentlich später erhält und sie in Zeiten steigender Preise nicht mehr den angemessenen Ausgleich für das erlittene Vermögensopfer darstellt; da grundsätzlich der der Auszahlung der Entschädigung am nächsten liegende Zeitpunkt maßgeblich sein soll, muß in solchen Fällen auf den Tag der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung abgestellt werden (BGHZ 25, 225). Dieser Grundsatz ist zwar zunächst nur für ein Braunschweigesches Landesgesetz entwickelt worden, doch gilt er auch hier, weil die Gesetzeslage die gleiche ist. Bisher ist jedoch nicht zu ersehen, ob die Grundsätze dieser Entscheidung hier anzuwenden sind; denn aus dem angefochtenen Urteil ist nicht erkennbar, ob der unter Berücksichtigung der Preisstopbestimmungen für den 31. Juli 1952 zu ermittelnde Wert von der festgesetzten Entschädigung abweicht. Das Berufungsgericht hat auch bei der Ertragswertberechnung die 1953 erzielbaren Mieten zu Grunde gelegt. Es mußte die Entschädigung unter Beachtung der Preisvorschriften, jedoch unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen, den Wert beeinflussenden Umstände, festsetzen (BGHZ 13, 378; 19, 139). Soweit dabei festgestellt wird, daß sich die Verhältnisse zwischen dem 1. Januar 1935 als dem in § 41 des Hessischen Aufbaugesetzes festgesetzten Stichtag und dem für den Preisstop maßgeblichen 17. Oktober 1936 verändert haben, ist von den Verhältnissen am 17. Oktober 1936 auszugehen, wie der Senat in einer anderen Sache inzwischen näher dargelegt hat (vgl. die zur Veröffentlichung bestimmte Entscheidung des Senats III ZR 225/56 vom 10. Februar 1958 in Sachen Buck gegen Frankfurt).

Das Urteil muß daher aufgehoben werden, damit das Berufungsgericht unter den angegebenen Gesichtspunkten die

Festsetzung der Entschädigung erneut überprüft. Eines Eingehens auf das sonstige Vorbringen der Parteien bedarf es nicht. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Oberlandesgericht zu überlassen.

Dr. Geiger

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Wolany

Dr. Beyer