

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 165/69

URTEIL

Verkündet am
2. Dezember 1971
Schorm,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren über das im Umlegungs-
gebiet Nr. [REDACTED] der Stadt E[REDACTED] gelegene Grundstück der
Gemarkung E[REDACTED], Flur [REDACTED], Nr. [REDACTED] 5/[REDACTED] 9.

Beteiligte:

I. Frau Adele D[REDACTED], E[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED],

Eigentümerin, Antragstellerin im
gerichtlichen Verfahren und Revi-
sionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

II. Umlegungsausschuß der Stadt E[REDACTED], vertreten durch
seinen Geschäftsführer,

Antragsgegner und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

III. Stadt E[REDACTED], vertreten durch den Stadtdirektor,

als Gemeinde,

IV. Witwe Helene R[REDACTED], geb. B[REDACTED], E[REDACTED], J[REDACTED]
Straße [REDACTED],

als Inhaberin eines dinglichen
Wohnrechts.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Dezember 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Antragstellerin gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln als Senat für Baulandsachen vom 18. Juni 1969 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines eingebauten Reihengrundstücks in E [REDACTED], K [REDACTED] [REDACTED] ● ●, von 147 qm Größe. Das Grundstück ist mit einem lebenslänglichen Wohnrecht für die Witwe Helene R [REDACTED], geb. B [REDACTED], belastet. Im Jahre 1962 wurde für das Stadtgebiet, in dem das Anwesen liegt, die Umlegung eingeleitet. Der Umlegungsausschuß beschloß am 5. Mai 1965 den Umlegungsplan; dieser sah vor, daß das Grundstück in der Umlegungsmasse untergehen, die

Eigentümerin eine Entschädigung von 53.400 DM erhalten und das Wohnrecht der Witwe R [REDACTED] mit 3.600 DM abgelöst werden solle.

Gegen das am 20. September 1965 zugestellte Verteilungsverzeichnis legte die Antragstellerin am 7. Oktober 1965 Widerspruch ein; in der Begründung vom 27. Januar 1966 griff sie die Schätzung an und erklärte weiter, sie halte ihren Anspruch auf Grund und Boden voll aufrecht, sei aber mit einer wertentsprechenden Barabfindung einverstanden, falls der Umlegungsausschuß nicht in der Lage sein sollte, ihr etwas Geeignetes anzubieten. Der Obere Umlegungsausschuß beschloß am 10. Januar 1967, die Antragstellerin werde in Geld abgefunden, und erhöhte die Abfindung auf 56.000 DM.

Die Antragstellerin hat am 10. Februar 1967 bei dem Umlegungsausschuß den Antrag auf gerichtliche Entscheidung eingereicht. In der Begründung vom 8. August 1967 hat sie den Antrag angekündigt, die Beschlüsse des Umlegungsausschusses und des Oberen Umlegungsausschusses aufzuheben, hilfsweise, unter Abänderung dieser Beschlüsse eine Entschädigung von 92.250 DM festzusetzen; sie hat dazu ausgeführt, sie bestehe nach wie vor auf der Zuweisung von Grundbesitz, sollte das Gericht aber den ersatzlosen Untergang in der Umlegungsmasse bestätigen, sei die festgesetzte Abfindung jedenfalls zu niedrig. In den mündlichen Verhandlungen vor dem Landgericht am 10. November 1967 und am 5. April 1968 hat die Antragstellerin nur den Hilfsantrag verlesen, die Abfindung auf 92.250 DM zu erhöhen.



Das Landgericht hat die Geldabfindung anderweit auf 64.325 DM festgesetzt, den weitergehenden Antrag aber abgewiesen. In der Berufungsschrift hat die Antragstellerin zunächst den Antrag angekündigt, unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils nach ihren im ersten Rechtszug gestellten Anträgen zu erkennen; in der Berufungsbegründung heißt es jedoch, sie beantrage in erster Linie die Aufhebung der Beschlüsse des Umlegungsausschusses und des Oberen Umlegungsausschusses, in zweiter Linie die Erhöhung der Abfindung auf 92.250 DM und die Zubilligung von 5 % Zinsen seit dem 20. September 1965. Mit diesen Anträgen hat die Antragstellerin vor dem Berufungsgericht verhandelt.

Das Berufungsgericht hat das Rechtsmittel zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Antragstellerin ihre zuletzt im zweiten Rechtszug gestellten Anträge weiter. Der Umlegungsausschuß beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision erweist sich als unbegründet.

I.

Das Berufungsgericht hat den Hauptantrag abgewiesen, weil der Beschluß über den Umlegungsplan vom 5. Mai 1965 für die Antragstellerin unanfechtbar ge-

worden sei, soweit er nicht die Höhe der ihr zu gewährenden Entschädigung betreffe; es führt hierzu aus: Die Antragstellerin habe in den mündlichen Verhandlungen vor dem Landgericht am 10. November 1967 und am 5. April 1968 nur noch eine Erhöhung der Abfindung beantragt. Spätestens seit dem 10. November 1967 habe sie demnach alle anderen sie betreffenden Regelungen des Beschlusses vom 5. Mai 1965 - daß ihr ein Grundstück aus der Verteilungsmasse nicht zugeteilt werde, daß sie nicht durch die Begründung eines Rechts (§ 59 Abs. 4 BBauG) abgefunden werde und auch ein Grundstück außerhalb des Umlegungsgebietes nicht erhalten solle - nicht mehr angefochten. Insoweit sei der Beschluß unanfechtbar geworden; denn die Unanfechtbarkeit trete - ebenso wie im Falle des Fristablaufs - ein, wenn der Antragsteller zwar einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 157 BBauG zunächst einreiche, ihn aber später zurücknehme oder - wie hier - durch schlüssiges Verhalten erkläre, daß er ihn fallen lasse und nicht weiterverfolge. Auf diese Weise könnten auch Teile eines Verwaltungsaktes unanfechtbar werden, soweit sie vorgreifliche selbständige Rechtsfolgen auslösten.

Die Revision bittet insoweit um Nachprüfung; sie verweist auf das Urteil des erkennenden Senats vom 19. Dezember 1966 - III ZR 62/66 = LM zu BBauG § 157 Nr. 6 und führt aus: Der Hauptantrag sei, obwohl er im ersten Rechtszug nicht verlesen wurde, rechtshängig geblieben; die Auslegung des Berufungsgerichts, die Antragstellerin habe schlüssig erklärt, daß sie den Hauptantrag fallen lasse und ihn nicht weiterverfolgen wolle, sei rechtsirrig.

Die erbetene Nachprüfung kann die Revision nicht zum Erfolg führen. Richtig ist der Ausgangspunkt der Revision, daß der erkennende Senat hinsichtlich der Beurteilung des Prozeßverhaltens der Antragstellerin nicht an die Auffassung des Berufungsgerichts gebunden ist; Prozeßhandlungen unterliegen nach ständiger Rechtsprechung der freien Auslegung durch das Revisionsgericht (BGB RGRK 11. Aufl. zu § 133 Anm. 23). Zu Unrecht beruft die Revision sich jedoch auf die Entscheidung in LM zu BBauG § 157 Nr. 6. Der erste Leitsatz dieser Entscheidung - die weiteren Leitsätze kommen nicht in Betracht - lautet:

"Ist im Verfahren für Baulandsachen ein eingeschränkter Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, ergibt sich aber aus der Begründung oder den sonstigen Erklärungen nicht auch eindeutig die endgültige Beschränkung der Anfechtung, so ist eine Erweiterung des Antrages im Laufe des Rechtsstreits auch nach Ablauf der Antragsfrist zulässig."

Schon dieser Leitsatz zeigt, daß die damals entschiedene Sache mit der jetzt vorliegenden nicht vergleichbar ist. Denn während dort - mangels eines bestimmten, nach § 157 Abs. 3 Satz 2 BBauG nicht zwingend gebotenen Antrages - unklar geblieben war, wieweit der Antragsteller den Verwaltungsakt zur gerichtlichen Entscheidung stellen wollte, bestand in dieser Richtung in der vorliegenden Sache zunächst kein Zweifel. Denn ebenso wie in der Begründung ihres Widerspruchs vom 27. Januar 1966 erklärte die Antragstellerin in der

Begründung ihres Antrages auf gerichtliche Entscheidung vom 8. August 1967 unmißverständlich, daß sie den Verwaltungsakt in vollem Umfange, und zwar hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Umlegung, der Versagung von Entschädigung in Land und der Höhe der Abfindung, angreife, und erläuterte dies mit den Sätzen, sie bestehe nach wie vor auf der Zuweisung von Grundbesitz, sollte das Gericht aber den ersatzlosen Untergang in der Umlegungsmasse bestätigen, könne die festgesetzte Abfindungssumme keinesfalls als äquivalent hingenommen werden. Damit war der Umfang der Anfechtung zunächst klar und eindeutig bestimmt. Einen Bruch in dieser klaren Linie gab es erst, als die Antragstellerin in den mündlichen Verhandlungen am 10. November 1967 und am 5. April 1968 nur den Hilfsantrag stellte, also nur noch eine Erhöhung der Geldabfindung begehrte, den gleichen Antrag sogar noch in der Berufungsschrift ankündigte.

Für die Würdigung des Prozeßverhaltens der Antragstellerin ist weiter zu bedenken: Der Verwaltungsakt, der über die Zuteilung aus der Umlegungsmasse oder eine Abfindung entscheidet (§§ 55 ff, 59 BBauG), ist inhaltlich trennbar; er umfaßt den Untergang des Grundstücks in der Umlegungsmasse sowie die Anordnungen, daß der Betroffene - hier die Antragstellerin - nicht ein anderes Grundstück aus der Masse erhält, auch nicht mit einem sonstigen Grundstück oder durch Begründung eines Rechts, sondern in Geld abgefunden werden soll, und zwar mit einem bestimmten Betrag. Der Betroffene kann den Verwaltungsakt im ganzen, er kann aber auch jede dieser trennbaren Anordnungen angreifen; er soll bei dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung erklären,

inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird (§ 157 Abs. 3 BBauG). Kann hiernach der Betroffene seinen Antrag von vornherein einschränken und nur einen Teil des Verwaltungsakts - etwa die Höhe einer Geldabfindung - zur gerichtlichen Entscheidung stellen, so ist zweifellos auch die Möglichkeit gegeben, einen ursprünglich umfassenden Antrag im Laufe des Verfahrens mit der Wirkung einzuschränken, daß der von der Einschränkung betroffene Teil des Verwaltungsakts unanfechtbar wird.

Diese Wirkung ist hier eingetreten. Das ergibt sich nicht allein daraus, daß die Antragstellerin vor dem Landgericht nur den Hilfsantrag auf Geldabfindung verlesen hat, wohl aber bei Berücksichtigung ihres gesamten vorausgegangenen Verhaltens.

Schon in der Begründung ihres Widerspruchs vom 27. Januar 1966 hatte die Antragstellerin zwar erklärt, sie halte ihren Anspruch auf Grund und Boden voll aufrecht (b), sie hatte aber hinzugefügt (c), sollte der Umlegungsausschuß nicht in der Lage sein, ihr etwas Geeignetes anzubieten, sei sie auch mit einer wertentsprechenden Barabfindung einverstanden. Diesen Zusatz erklärte die Antragstellerin nach dem Erörterungstermin in ihrem Schriftsatz vom 8. November 1967 dahin, sie habe damit nur sagen wollen, sie sei mit einer Geldabfindung einverstanden, wenn ihr soviel Geld zugesprochen würde, wie sie zum Erwerb eines gleichwertigen anderen Objekts nötig habe. Wenn sie in der Verhandlung am 10. November 1967 - wie auch in der späteren Verhandlung vor dem Landgericht - dann nur den Hilfsantrag auf Erhöhung der Barabfin-

dung stellte, dann läßt sich dies allerdings nur in dem in der Berufungsbegründung vorgetragenen Sinne deuten, die Antragstellerin habe "resignierend" gemeint, es bleibe ihr wohl nichts anderes übrig, als sich mit einer Barabfindung zufriedenzugeben. Nur in diesem Sinne konnte das Prozeßverhalten der Antragstellerin vernünftigerweise verstanden werden, nachdem sie die Ersatzobjekte, die ihr vom Umlegungsausschuß - auf Grund des Erörterungstermins am 11. August 1967 - angeboten waren, für ungeeignet befunden hatte. Das Gericht und der beteiligte Umlegungsausschuß konnten bei dieser Sachlage die Erklärung der Antragstellerin, sie wolle nur noch den Hilfsantrag stellen, nur dahin verstehen, daß die Antragstellerin den Hauptantrag, d.h. die Anfechtung des Umlegungsplanes und einer Versagung der Abfindung in Land, endgültig fallen lasse. Jede Partei muß ihre Erklärungen in dem Sinne gegen sich gelten lassen, in dem sie vom Gericht und der anderen Seite nach Treu und Glauben und nach der Auffassung des Verkehrs zu verstehen sind. Das Berufungsgericht ist daher mit Recht davon ausgegangen, der Beschluß vom 5. Mai 1965 sei teilweise unanfechtbar geworden, nachdem die Antragstellerin im ersten Rechtszug nur noch den Hilfsantrag zur Entscheidung gestellt hat, und es ihr verwehrt sei, den früheren Hauptantrag jetzt noch zur Entscheidung zu stellen.

Es geht also nicht - wie die Revision unter Hinweis auf Wieczorek (ZPO zu § 297 Anm. B I und zu § 260 Anm. B IV b 1) meint - um die Rechtsfrage, ob ein schriftsätzlich angekündigter Hauptantrag rechtshängig bleibt, wenn in der Verhandlung nur der Hilfsan-

trag verlesen wird, sondern allein darum, daß die Antragstellerin sich ihres Rechts erkennbar begeben hat, die Umlegung als solche jetzt noch anzufechten.

II.

Die Revision bleibt auch erfolglos, soweit sie sich hilfsweise gegen die Höhe der Abfindung richtet.

1. Für die Abfindung gelten gemäß § 59 Abs. 3 BBauG die Vorschriften über die Entschädigung in den §§ 93 ff sinngemäß; sie bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§§ 95, 141 BBauG). Die Verordnung vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) enthält Erfahrungssätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die auch im gerichtlichen Verfahren verwertbar sind (BGH Urteil vom 27. April 1964 - III ZR 136/63 = LM zu Landbeschaffungsg Nr. 9). Nach § 3 VO ist der Verkehrswert, soweit es möglich ist, durch Preisvergleich (Vergleichswertverfahren §§ 4 bis 6) zu ermitteln; dies gilt insbesondere für die Ermittlung des Bodenwertes. Wenn das Vergleichswertverfahren nicht ausreicht oder aus sonstigen Gründen nicht in Betracht kommt, ist der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 7 bis 13) oder des Sachwertverfahrens (§§ 14 bis 18) zu ermitteln; bei der Auswahl des Verfahrens sollen die bei der Wertbeurteilung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten berücksichtigt werden.

Das Berufungsgericht ist der Bewertung des Sachverständigen Prof. V. [REDACTED] gefolgt, der den Verkehrs-

wert nach dem Sachwertverfahren ermittelt hat; das Berufungsurteil führt dazu aus, das Vergleichswertverfahren scheide hier "unstreitig" aus und auch das Ertragswertverfahren sei aus Gründen, die noch zu erörtern sein werden, nicht anwendbar. Die Revision sieht hierin eine Verletzung der §§ 144, 286 ZPO und rügt insbesondere, die Feststellung, daß das Vergleichswertverfahren hier "unstreitig" unbrauchbar sei, entbehre der Begründung und das Berufungsgericht habe eine solche Feststellung nicht treffen dürfen, ohne der Antragstellerin Gelegenheit zu geben, eine Fülle bekannter vergleichbarer Verkaufsfälle vorzutragen.

Das greift nicht durch. Die Antragstellerin hatte in den Tatsacheninstanzen hinreichende Gelegenheit, alles ihr sachdienlich Erscheinende vorzutragen, und hat diese Gelegenheit auch genutzt. So hat sie - wie tatbestandlich feststeht - sich im ersten Rechtszug darauf berufen, der Wertberechnung müsse der derzeitige, nachhaltig erzielbare Ertrag zugrunde gelegt werden (Urteilsausfertigung Bl. 3), und im zweiten Rechtszug als einen Fehler des Gutachtens gerügt, daß der Sachverständige nicht vom Ertragswertverfahren ausgegangen sei (Urteilsausfertigung Bl. 5).

Welche Bewertungsmethode der Sache angemessen ist, ist in erster Linie eine Rechtsfrage und so vom Berufungsgericht auch aufgefaßt worden. Das Gericht hat sich davon zu überzeugen, ob das Vergleichswertverfahren anwendbar ist, ob es nicht ausreicht oder aus sonstigen Gründen nicht in Betracht kommt. Im übrigen ist die Auswahl der Bewertungsmethode Sache des Tatrich-

ters (Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 2. Aufl. S. 128). Der erkennende Senat kann dahinstehen lassen, ob das Berufungsgericht mit seiner Formulierung, das Vergleichswertverfahren scheide "unstreitig" aus, eine unstrittige Rechtstatsache feststellen oder ob es sagen wollte, das Vergleichswertverfahren komme hier nach allgemeiner Überzeugung und damit auch nach der Überzeugung des Berufungsgerichts nicht in Betracht. Denn auch eine solche richterliche Überzeugung hätte eine hinreichende Grundlage: Die Wertermittlungs-Richtlinien vom 11. Juli 1966 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 181) führen unter Ziff. 2, 0 aus, bei bebauten Grundstücken sei das Vergleichswertverfahren - abgesehen von der Ermittlung des Bodenwerts - nur in Ausnahmefällen anwendbar; in der Regel bilde das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes, wobei maßgebend sei, wie der Verkehrswert im allgemeinen Geschäftsverkehr ermittelt werde; falls der Ertragswert maßgebend sei, müsse zum Vergleich der Sachwert stets zusätzlich ermittelt werden. Dementsprechend bauen alle die zahlreichen gutachtlichen Äußerungen, die sich bei den Verwaltungs- und Gerichtsakten befinden - auch die von der Antragstellerin eingereichten drei Gutachten der Architekten Dr. Ing. Ev- [REDACTED] N [REDACTED] und Ho [REDACTED] -, auf der Sachwert- oder der Ertragswertmethode auf; die Vergleichswertmethode ist von keinem der Gutachter angewandt worden.

Nach dieser Beurteilung zahlreicher fachkundiger Stimmen, nach dem Inhalt der oben wiedergegebenen Richtlinien, nach dem tatbestandlich festliegenden

Vortrag der Antragstellerin und auf Grund seiner eigenen Sachkunde als Senat für Baulandsachen konnte das Berufungsgericht jedenfalls die Vergleichswertmethode ausschließen, ohne dies im einzelnen begründen zu müssen. Das Berufungsgericht war auch nicht veranlaßt, die Antragstellerin hierzu nochmals zu fragen, denn es konnte davon ausgehen, daß die Antragstellerin, die selbst drei gutachtliche Äußerungen vorgelegt und zu dem Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen Prof. V. [REDACTED] eingehend Stellung genommen hatte, alles Sachdienliche vorgetragen habe. Veranlassung, ein Obergutachten einzuholen, war nicht gegeben (vgl. BGHZ 53, 245, 258).

Die Bilder des Hauses der Antragstellerin, des Nebenhauses sowie gegenüberliegender Grundstücke, die die Revision neu vorlegt, sind weder geeignet, die Möglichkeit eines Vergleichswertverfahrens, noch die Unrichtigkeit der Schätzung darzulegen (Art. 1 Nr. 4 EntlastungsG BGH).

2. Dem Gutachten von Prof. V. [REDACTED] folgend, hat das Berufungsgericht von der Anwendung des Ertragswertverfahrens abgesehen, weil die derzeit von fünf Mietparteien gezahlte Miete von 635 DM monatlich nicht "nachhaltig erzielbar" sei (§ 8 WertermittlungsVO). Bei einer Wohnfläche von 172 qm - so führt das Berufungsurteil aus - sei das Haus nur für drei Mietparteien geeignet, die früher auch (einschließlich der Wohnberechtigten Frau R. [REDACTED]) darin gelebt hätten. Mehrere der derzeitigen Mieter seien ausländische Gastarbeiterfamilien, die erfahrungsgemäß bereit seien, sich während ihres Arbeitsaufenthalts in Deutsch-

land mit sehr einfachen, engen Wohnverhältnissen abzufinden. Die sanitäre Ausstattung entspreche nicht den Mindestvoraussetzungen. Für alle Mieter stehe nur ein Bad zur Verfügung, drei Mietparteien müßten eine Toilette benutzen. Der gegenwärtige Mietzins von 3,11 bis 5,30 DM je qm sei offensichtlich überhöht, wie ein Vergleich mit anderen Wohnungen in derselben Straße ergebe, die 1,73 bis 3,00 DM je qm kosteten, überdies zum Teil zentralbeheizt würden, während das Haus der Antragstellerin nur Ofenheizung habe.

Die Revision sieht in diesen Erwägungen einen Verstoß gegen allgemeine Erfahrungssätze und eine Verletzung des § 286 ZPO. Die Revision weist zunächst erfolglos darauf hin, daß - nach dem Gutachten Vollmar - Gastarbeiter nur im Erdgeschoß, in den übrigen Wohnungen aber deutsche Familien wohnten. Das hat das Berufungsgericht nicht übersehen, es ist vielmehr von dem Gutachten von Prof. V. [REDACTED] ausgegangen und hebt in seinem Urteil ausdrücklich hervor, daß die Mieter zum Teil ausländische Gastarbeiter sind. Zu Unrecht glaubt die Revision sich auf eine Erfahrungstatsache berufen zu können, ein derartiger Mietzins sei heute auch bei Gastarbeitern nachhaltig erzielbar, Gastarbeiter würden in Zukunft noch viele Jahre in der Bundesrepublik arbeiten und Wohnungen dieser Art benötigen. Die Erfahrung besagt lediglich, daß von ausländischen Gastarbeitern nicht selten überhöhte Mieten gefordert werden und daß sie auch den überhöhten Preis für mangelhaft ausgestatteten Wohnraum hinzunehmen bereit sind, um mit ihren Familien zusammenleben zu können. Mit Recht ist aber das Berufungsgericht davon ausgegangen,

daß nur ein angemessener und üblicher Mietzins nachhaltig erzielbar sei. Seine Ansicht, ein Mietzins, der nach der Ausstattung und Belegung des Hauses sowie im Vergleich zu Nachbarhäusern offensichtlich überhöht ist, sei nicht nachhaltig erzielbar, ist rechtlich bedenkenfrei.

Der weitere Vortrag der Revision, das Berufungsurteil habe unberücksichtigt gelassen, daß die Antragstellerin gerade infolge des seit Jahren bestehenden Bauverbots den mangelhaften Zustand nicht habe beseitigen und weitere Toiletten nicht habe einbauen können, verkennt, daß für die Bewertung als Grundlage einer Entschädigung allein der gegenwärtige Zustand maßgebend ist. Die Ansicht der Revision, die mangelhafte Ausstattung des Hauses dürfe der Antragstellerin nicht entgegengehalten werden (§ 242 BGB), ist deshalb rechtsirrig.

Das Berufungsgericht konnte daher ohne Rechtsfehler die Bewertung nach dem Sachwertverfahren vornehmen.

3. Das Berufungsgericht hat den Bodenwert mit 50 DM je qm als angemessen erachtet; das Berufungsurteil bezieht sich insoweit auf das Gutachten des Gutachterausschusses vom 13. Januar 1964 (Anlage zum Gutachten Prof. Vollmar), auf das Gutachten von Prof. V. [REDACTED] sowie auf ein ebenfalls von Prof. V. [REDACTED] erstattetes Gutachten in der Umlegungssache Thelen, bei der es um ein Nachbargrundstück gehe. Es bedeutet nicht - wie die Revision meint - einen Widerspruch, wenn das Berufungsgericht, trotz seiner grundsätz-

lichen Ablehnung des Vergleichswertverfahrens für die Wertermittlung, für die Bestimmung des Bodenwertes Vergleichswerte berücksichtigt hat. Die Revision übersieht, daß der Sachwert den Bodenwert und den Bauwert umfaßt und der Bodenwert auch bei diesem Verfahren in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln ist (§ 14 Abs. 2 und 3 WertermittlungsVO). Es ist daher rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht für den Bodenwert den Preisvergleich angewandt hat, soweit das möglich war. Es konnte hierfür hinreichende Unterlagen in den angeführten Gutachten und in seiner Erfahrung finden. Der erkennende Senat hat die insoweit erhobenen Verfahrensrügen geprüft, aber nicht für begründet befunden (Art. 1 Nr. 4 EntlastungsG BGH).

Daher ist von einem Bodenwert von 50 DM je qm auszugehen.

4. Bei der Schätzung des Bauwertes - so rügt die Revision weiter - habe das Berufungsgericht hinsichtlich des Raummeterpreises für das Bauwerk und seiner Restlebensdauer die Ausführungen der Antragstellerin im Schriftsatz vom 3. April 1968 (Bl. 68 f) unter Verletzung des § 286 ZPO übergangen. Ein Verfahrensfehler des Berufungsgerichts ist jedoch insoweit nicht ersichtlich.

a) Der Sachverständige Prof. V. [REDACTED] hat den Raummeterpreis für 1913 mit 16 Mark je cbm angenommen. Er hat dabei die gutachtlichen Schätzungen des Gutachterausschusses sowie der Architekten Dr. Ev. [REDACTED] und N. [REDACTED], die die Antragstellerin vorgelegt hatte,

kritisch gewürdigt und ist auf Grund seiner Untersuchung zu einem Ergebnis gelangt, das beträchtlich über dem des Gutachterausschusses liegt. Die Antragstellerin hat dazu in ihrem Schriftsatz vom 3. April 1968 (dort Bl. 6) lediglich ausgeführt, dem Sachverständigen seien "schwerwiegende Fehler" unterlaufen, der Raummeterpreis 1913 betrage mindestens 18 Mark je cbm. Das Berufungsgericht war nicht veranlaßt, sich mit diesem völlig unsubstantiierten Vortrag weiter auseinanderzusetzen; es konnte ohne Verfahrensfehler der eingehend begründeten Schätzung des Sachverständigen folgen, die es sachlich geprüft und für richtig befunden hat.

b) Das Berufungsgericht hat die Restlebensdauer - bezogen auf den Zeitpunkt der Begutachtung durch den Gutachterausschuß im August 1966 - mit 40 Jahren angenommen. Es ist hierbei dem Gutachten Prof. V. [REDACTED] gefolgt, das unter Berücksichtigung des Gutachtens des Gutachterausschusses, des Gutachtens von Ing. Fa. [REDACTED] sowie eigener eingehender Prüfung statt des damaligen tatsächlichen Alters von 86 Jahren und einer Restlebensdauer von 14 Jahren (bezogen auf August 1966) wegen der Wiederherstellung nach dem letzten Kriege ein tatsächliches Alter von nur 60 Jahren und eine Restlebensdauer von noch 40 Jahren (für August 1966) zugrunde gelegt hat.

Der Schriftsatz der Antragstellerin vom 3. April 1968 möchte demgegenüber die Lebensdauererwartung des Gebäudes erst 1948/49 beginnen lassen und beruft sich hierfür auf die Allgemeine Verwaltungsvorschrift über die Richtlinien zur Bewertung des Grundvermögens

vom 19. September 1966 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 183/1966), die in Nr. 29 Abs. 2 den Satz enthält:

"Sind beim Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes in erheblichem Umfang stehengebliebene Bauteile verwendet worden, so ist im allgemeinen für die Bestimmung des Vervielfältigers ebenfalls das Jahr des Wiederaufbaus maßgebend."

Die Antragstellerin hat jedoch außer acht gelassen, daß die Bestimmung fortführt:

"Es ist jedoch zu prüfen, ob wegen der Verwendung stehengebliebener Bauteile und einer etwa dadurch bedingten Beeinträchtigung der Lebensdauer ein fiktives Baujahr in Betracht kommt."

Diese Frage hat bereits der Gutachterausschuß erwogen. Der Sachverständige Prof. V. [REDACTED] hat sich mit ihr unter Berücksichtigung der Vorgutachten eingehend auseinandergesetzt, und das Berufungsgericht ist dem nach eigener gründlicher Prüfung gefolgt. Das Berufungsurteil stellt nach dem Gutachten des Ing. Fa. [REDACTED] tatsächlich fest, daß die Wiederherstellung in den Jahren 1948/49 nicht einem Neubau bautechnisch gleichgekommen sei, weil sie die für die Lebensfähigkeit des Hauses wesentlichen statischen Verhältnisse nicht durchgreifend verändert oder verbessert habe. Diese von der Revision nicht angegriffene tatsächliche Feststellung rechtfertigt es jedenfalls, daß das Berufungsgericht bei der Lebensdauererwartung nicht von der

Wiederherstellung in den Jahren 1948/49 ausgegangen ist - auch der Architekt Dr. Ev[REDACTED] hat einen Abzug für Altersentwertung von 44 % angenommen, der Architekt Ho[REDACTED] spricht in seinem Gutachten von der "Behebung von 47 % Kriegsschäden" -, sondern der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift entsprechend ein "fiktives Baujahr" gewählt hat, wofür es in den vorliegenden Gutachten hinreichenden Anhalt finden konnte, mit dem Ergebnis, daß es die normale Restlebensdauer des um 1880 erbauten Hauses um 26 Jahre verlängert hat. Im Schriftsatz vom 3. April 1968 hat die Antragstellerin allerdings vorgetragen, das Haus habe ein Mauerwerk von 80 bis 110 cm Stärke wie ein Schloß und bei Burgen und Schlössern rechne man mit einer Lebensdauer von 200 bis 300 Jahren. Ob die Revision auch diesen Vortrag als übergegangen rügen will, ist nicht ersichtlich; jedenfalls aber ist entgegenzuhalten, daß die Schätzung des Berufungsgerichts auf gründlichen Untersuchungen der Sachverständigen beruht und daß die von der Antragstellerin vorgetragenen Zahlen auch in den von ihr vorgelegten Gutachten keine Grundlage finden. Das Berufungsurteil stellt - auch insoweit liegt ein Angriff der Revision nicht vor - fest, daß es sich um ein Gebäude mit einfacher Ausstattung handelt, bei dem z.B. die Geschoßdecken nur als Holzdecken mit Lehmstakung ausgeführt sind. Im ganzen ist zu sagen, daß der Sachverständige Prof. V[REDACTED] und ihm folgend das Berufungsgericht sich nicht mit Richtlinien-Zahlen begnügt, sondern die Schätzung auf Erwägungen und Prüfungen aufgebaut haben, die den Besonderheiten und Eigenarten des Bauwerkes Rechnung tragen.

5. Damit erledigt sich auch die letzte Rüge der Revision, nachdem Prof. V. [REDACTED] - und ihm folgend das Berufungsgericht - eine technische Wertminderung von 48 % abgezogen habe, habe er nicht zusätzlich noch 3.046 DM für Holzschäden im Dachstuhl absetzen dürfen. Das Berufungsgericht hat diese Frage offengelassen in Erwägung, daß die Antragstellerin hierdurch im wirtschaftlichen Ergebnis nicht benachteiligt sei, denn Prof. V. [REDACTED] sei in Widerspruch zu seinen vorhergehenden, zutreffenden Überlegungen noch von einer Restlebensdauer von 40 Jahren ausgegangen, die zwar für das Jahr 1966 gegolten habe, zur Zeit der Erstattung seines Gutachtens aber um 2 Jahre auf noch 38 Jahre vermindert gewesen sei. Die dadurch weiter eingetretene technische Wertminderung um 2,2 % - rund 2.570 DM -, die Prof. V. [REDACTED] zu Unrecht nicht in Ansatz gebracht habe, gleiche im wirtschaftlichen Ergebnis und bei Berücksichtigung dessen, daß die Berechnungspositionen nicht exakt bestimmte Werte, sondern nur ungefähre Anhaltspunkte für die Wertermittlung seien, die Wertminderung aus, die Prof. V. [REDACTED] - möglicherweise zu Unrecht - für Holzschäden im Dachstuhl angenommen habe.

Die Revision hält dem entgegen, die Differenz könne nicht durch die Berechnung einer um 2 Jahre geringeren Lebensdauer ausgeglichen werden, wie sich aus ihrem vorstehend unter 4 b) behandelten Vortrag ergebe; sie will damit offenbar sagen, eine Verminderung der Restlebensdauer um 2 Jahre sei bedeutungslos, weil doch noch eine Lebenserwartung für wenigstens 75 Jahre bestehe. Damit muß die Revision erfolglos bleiben. Denn wenn die Restlebensdauer nicht

- wie die Revision meint - noch 75 Jahre beträgt, sondern im Jahre 1966 noch mit 40 Jahren, im Jahre 1968 noch mit 38 Jahren zu schätzen war, dann wäre Prof. V. in der Tat zu einem der Antragstellerin zu günstigen Ergebnis gelangt und es wäre bedenkenfrei, dies zum Ausgleich eines - vom Berufungsgericht unterstellten - Berechnungsfehlers an anderer Stelle zu berücksichtigen. Grundstückswerte können nicht exakt errechnet oder abgelesen, sie können nur geschätzt werden. Die Nachprüfung durch das Revisionsgericht muß sich daher darauf beschränken, ob die angefochtene Entscheidung auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht und ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen sind (BGHZ 6, 62). Einen solchen Fehler zeigt die Revision nicht auf.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen einen Rechtsfehler zum Nachteil der Antragstellerin nicht erkennen läßt, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 161 BBauG und § 97 ZPO zurückzuweisen.

Meyer

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens