

Verkündet
lt. Protokoll
am 10. Februar 1958
Sattler, ap. Justiz-
assistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Elisabeth O. [REDACTED] geb. H. [REDACTED], Witwe,
B. [REDACTED], Am V. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt F r a n k f u r t (Main), vertreten durch
ihren Magistrat,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1958 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der
Bundesrichter Dr. Kroft, Dr. Arndt, Dr. Wolany und
Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt(Main) vom 3. Mai 1956 wird zurückge-
wiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Beschluß vom 3. August 1953 wurde das der Klägerin gehörende 242 qm große Grundstück H[REDACTED]straße [REDACTED] / T[REDACTED]straße [REDACTED] in F[REDACTED] enteignet. Die Beklagte zahlte als Entschädigung 80 DM je qm. Die Klägerin behauptet, der gemeine Wert des Grundstücks habe mindestens 185 DM pro qm betragen. Sie hat deshalb beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie noch weitere 25 410 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 3. August 1953 zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hält die von ihr gezahlte Entschädigung für angemessen.

Das Landgericht hat der Klägerin unter Abweisung der Klage im übrigen 4 840 DM, das Berufungsgericht hat ihr darüber hinaus noch weitere 12 100 DM nebst Zinsen zugesprochen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren bisher abgewiesenen Antrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat es bei der Ermittlung der der Klägerin gebührenden Entschädigung nach dem vorliegenden Sachverhalt mit Recht auf den gemeinen Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung abgestellt (vgl. BGHZ 19, 143 ff). Es ist hierbei dem Sachverständigen Wagenbach gefolgt und hat angenommen, daß das enteignete Grundstück mit 150 DM für den qm zu bewerten sei.

1.) Die Revision wirft dem Berufungsgericht einen Verfahrensverstoß vor, indem sie geltend macht, daß auch das Vorbringen der Klägerin, sie habe mehrere Angebote von ungefähr 400 DM je qm erhalten, hätte geprüft werden müssen, weil nicht auszuschließen sei, daß dann der Sachverständige zur Anerkennung des von der Klägerin geforderten Preises von 185 DM je qm gekommen wäre.

Die Rüge ist nicht begründet. Es ist nicht so, als ob das Berufungsgericht den eben erwähnten Vortrag der Klägerin übersehen hätte. Vielmehr ergibt sich aus den Ausführungen des angefochtenen Urteils ebenso wie aus dem schriftlichen Gutachten des Sachverständigen, daß der Vortrag recht wohl berücksichtigt worden ist, daß ihm aber das Berufungsgericht letzten Endes keine für die Entscheidung des Rechtsstreits erhebliche Bedeutung beigelegt hat.

Den Wert des Grundstücks hat das Berufungsgericht mit dem Sachverständigen auf Grund der folgenden Prüfungen ermittelt:

Es hat die in anderen Fällen bei ähnlichen Grundstücken tatsächlich gezahlten Preise festgestellt. Soweit es sich dabei um Stopppreise gehandelt hat, hat es entsprechend der näher begründeten Ansicht des Sachverständigen angenommen, daß die Preise nach Aufhebung des Preisstops im Sommer 1953 etwa 50% höher gewesen seien als der Stopppreis. Auf Grund dieser Berechnungen ist der der Entscheidung zugrunde gelegte Preis von 150 DM je qm als der dem gemeinen Werte entsprechende Betrag ermittelt worden. Diesen Wert hat auch die unabhängig von den bisher genannten Erwägungen durchgeführte folgende Überlegung ergeben: Das Berufungsgericht hat auch die von dem Sachverständigen bestätigte Anschauung der beteiligten Kreise, daß in der Innenstadt in Frankfurt am Main vor 1914 rund 400 bis 450 Mark je qm Grund und Boden gezahlt worden seien und daß der nach Aufhebung des Preisstops gezahlte Preis etwa 1/3 des genannten Betrages von 1914 ausgemacht habe, berücksichtigt und ist auch auf diese Weise zu dem Ergebnis gekommen, daß der von ihm bei der angefochtenen Entscheidung angesetzte Betrag richtig sei.

Die Höhe des der Klägerin gebührenden Entschädigungsbetrages hat das Berufungsgericht gemäß § 287 ZPO ermitteln können. Daß es hierbei auf die allgemeine Erfahrung über



die Preisentwicklung in dem hier interessierenden Gebiet und auf die in vergleichbaren Fällen in der letzten Zeit tatsächlich gezahlten Preise, nicht aber auf die der Klägerin nach ihrer Behauptung gemachten Angebote abgestellt hat, kann nicht als verfahrensrechtlich unstatthaft bezeichnet werden. Die vom Berufungsgericht angewandten Berechnungsmethoden sind im Gegenteil sicherer als ein Abstellen auf zunächst nur unverbindlich abgegebene Angebote, bei denen nicht auszuschließen ist, daß der Interessent sie in dieser Höhe nur gemacht hat, um mit dem Eigentümer überhaupt ins Gespräch zu kommen.

2.) Auch der zweite Einwand der Revision, das Berufungsgericht hätte berücksichtigen müssen, daß die tatsächlich gezahlten Preise keine einwandfreien Anhaltspunkte für den wirklichen Verkehrswert ergäben, weil die Preisbildung durch die damals noch angewandten Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes ungünstig beeinflusst gewesen sei, ist nicht stichhaltig.

Der Sachverständige hat ermittelt, daß bei einer Veräußerung am 1. Januar 1935 für das später enteignete Grundstück der Klägerin ein qm-Preis von 100 RM erzielt worden wäre, und im Anschluß hieran unter Anführung der nach Aufhebung des Preisstops in der Bundesrepublik Deutschland allgemein geübten, nicht auf das Gebiet der beklagten Stadt beschränkten Praxis dargetan, daß nunmehr etwa 50% dem Stoppreis zugeschlagen würden. Das ist die tragende Begründung in seinem Gutachten. Der von ihm ermittelte Preis ist also von den besonderen Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes und ihrer Auswirkung auf das Wirtschaftsleben nicht beeinflusst.

Nach alledem ist die Revision als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Geiger

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Wolany

Dr. Beyer