

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: GrundG Art. 14; Hess.Aufbaugesetz
vom 25. Oktober 1948; § 41

Rechtssatz: Wendet der Tatrichter zur Ermittlung des
Bodenwertes eines Trümmergrundstücks die
sog. Ertragswertberechnung unter Berücksichti-
gung eines fiktiven Neubaus an, so ist dies
in der Regel kein Rechtsfehler.

Aktenzeichen: III ZR 168/56

OLG Frankfurt/Main

Urteil des BGH vom 10. Februar 1958

LG Frankfurt/Main

- JdR 1958, 313

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 F r a n k f u r t / M a i n , vertreten durch ihren
Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Ehefrau Viktoria Johanna P [REDACTED] geb. K [REDACTED]
Kri [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. Wolany und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt/Main vom 12. April 1956 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Be-
klagte.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin war Miteigentümerin des 284 qm großen Grundstücks N [REDACTED] Straße [REDACTED] / Ecke O [REDACTED] in F [REDACTED] zu 3/4. Das Haus ist im Krieg zerstört worden. Durch Enteignungsbeschuß der Beklagten vom 10. März 1952 ist das Grundstück nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) vom 25. Oktober 1948 i.d.F. vom 23. November 1949 (Hess GVBl 1948, 139; 1949, 164) zugunsten der Beklagten enteignet worden; zugleich ist die Entschädigung auf 150 DM je qm, insgesamt also auf 42 600 DM, festgesetzt worden. Die Einsprüche der Eigentümer sind durch Bescheid der Beklagten vom 28. April 1952 zurückgewiesen worden.

Mit ihrer Klage macht die Klägerin geltend, die Entschädigung sei zu niedrig festgesetzt worden; der von der Beklagten zugrunde gelegte Bodenpreis von 150 DM je qm sei nicht angemessen, sondern 250 DM je qm. Deshalb habe die Beklagte über die bisher gezahlte Gesamtentschädigung von 42 600 DM hinaus einen weiteren Betrag zu zahlen, den die Klägerin zunächst auf 28 400 DM, später auf 21 300 DM, d.h. bezogen auf ihren 3/4-Anteil, beziffert hat.

Demgemäß hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über die erfolgte Entschädigung hinaus weitere 21 300 DM zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und vorge-
tragen:

Nach § 41 HAG könne die Klägerin nur eine Entschädigung verlangen, die dem Wert des Grundstücks am 1. Januar 1935 entspreche. Dieser Wert sei gleich dem Stoppreis vom 17. Oktober 1936, der von dem Regierungspräsidenten als Preisüberwachungsstelle mit 150 DM je qm anerkannt worden sei.



Das Landgericht hat der Klägerin nach Einholung von Sachverständigen-Gutachten eine weitere Entschädigung von 11 050 DM zugesprochen, im übrigen die Klage abgewiesen; dabei hat der Erstrichter 200 DM je qm als angemessenen Preis zugrunde gelegt.

Gegen das landgerichtliche Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt mit dem Ziel der völligen Klageabweisung. Das Oberlandesgericht hat nach weiterer Beweiserhebung der Berufung nur wegen eines dem Landgericht unterlaufenen Rechenfehlers über 400 DM stattgegeben und im übrigen die Berufung zurückgewiesen, so daß es zu einer Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von nur 10 650 DM gekommen ist.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgt. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der maßgebliche Bewertungszeitpunkt der Tag (der Zustellung) des die Enteignung aussprechenden und die Entschädigung festsetzenden Beschlusses der Beklagten ist (hier: im März 1952); ferner daß für eine während der Geltungsdauer der Preisvorschriften vollzogene Grundstücksenteignung die Entschädigung unter Beachtung dieser Bestimmungen, jedoch unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen, den Wert beeinflussenden Umstände festgesetzt werden muß, und daß das Gericht von sich aus den danach zulässigen Preis zu ermitteln hat (BGHZ 13, 378; 19, 139). Daß aus § 5 der VOPr 75/52 vom 28. November 1952 (BGBl I, 792), die die Preisbindung für bebaute und durch Kriegseinwirkung zerstörte Grundstücke mit Wirkung vom 12. Dezember 1952 aufhob, eine auf den 1. Januar 1952 rückwirkende

Befreiung von den Preisstop für bereits vor dem 12. Dezember 1952 festgesetzte Enteignungsentschädigungen nicht gefolgert werden kann, hat der Senat in seinem Urteil vom 10. Februar 1958 III ZR 153/56 - (Frankfurt/Mann) ausgeführt. Das Berufungsgericht hat somit die Preisbestimmungen für die Bemessung der Enteignungsentschädigung der Klägerin mit Recht beachtet.

Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Tatrichters haben sich die den Grundstückswert bestimmenden Verhältnisse in der Zeit vom Stichtag des § 41 HAG (1. Januar 1935) bis zum Stichtag der Preisstopverordnung (17. Oktober 1936) nicht verändert. Dann konnte das Berufungsgericht auch ohne rechtliche Bedenken für die Bewertung des Grundstücks den Stopppreis vom 17. Oktober 1936 berücksichtigen; es ist demnach auch unschädlich, daß der Sachverständige Wagenbach bei der Ermittlung des Grundstückswertes auf den Zeitpunkt des 1. Januar 1935 abgehoben hat.

2.) Beide Vorderrgerichte sind nach Einholung von mehreren Sachverständigen-Gutachten, die in ihrem Ergebnis im wesentlichen übereinstimmen, zu der Überzeugung gekommen, daß das enteignete Grundstück der Klägerin nicht - wie die Beklagte behauptet - einen Wert von 150 DM je qm, sondern einen von 200 DM je qm zum Zeitpunkt der Enteignung hatte. Gegenüber den Rügen der Revision ist vorweg zu bemerken, daß auch bei den Festsetzungen von Enteignungsentschädigungen der Tatrichter die Höhe der Entschädigung im Rahmen des ihn freier stellenden § 287 ZPO bestimmen kann. Das hat zur Folge, daß das Revisionsgericht, wenn das Tatsachengericht die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgründen dargelegt hat (vgl. LM Nr. 1, 4, 7 zu § 287 ZPO), auf entsprechende Rüge nur nachprüfen kann, ob die Bemessung der Enteignungsentschädigung durch den Tatrichter auf grundsätzlich falschen

oder unsachlichen Erwägungen beruht und ob wesentliche, die Entscheidung bedingenden Tatsachen außer acht gelassen worden sind. Die Rügen der Revision gehen dahin, die Grundlagen und Bewertungsgrundsätze, auf denen die Schätzungen des Sachverständigen Wagenbach - dem das Berufungsgericht im wesentlichen gefolgt ist - beruhen, seien falsch oder verkannt. Diese Rügen sind jedoch sachlich unbegründet.

a) Der Sachverständige Wagenbach (ebenso der zweite Sachverständige Brandau) und ihm folgend das Berufungsgericht wenden für die Schätzung des hier zu ermittelnden Wertes des Grund und Bodens die sog. Ertragswertberechnung an. Das heißt Es wird zunächst an Hand der "nachhaltig erzielbaren" Mieten unter Abzug der Unkosten der Wert des Jahresertrages des Grundstücks ermittelt, aus dem im Wege der Kapitalisierung unter Verwendung des üblichen Zinssatzes (z.B. 5 %) der Ertragswert des Grundstücks errechnet wird. Sodann wird der Gebäude- oder Bauwert ermittelt, der von dem Ertragswert abzuziehen ist. Die Differenz ergibt den Wert für den Grund und Boden. Diese Methode der Berechnung des Bodenwertes ist üblich und allgemein anerkannt (vgl. z.B. Weil, Grundstücks-schätzung, 3. Aufl. S. 11 ff, insbes. S. 20/21; Albert, Schätzung der Grund- und Gebäudewerte, 4. Aufl. S. 66 - 82; Ehlers, Die Bewertung und Preisbildung bei ... Grundbesitz 1942 S. 61 ff; Haider - Engel - Dürschke, Bewertungsgesetz und Bodenschätzungsgesetz, 3. Aufl. S. 239, 245 u.a.), - besonders wenn, wie hier, die Ermittlung des Bodenwertes an Hand von Vergleichspreisen praktisch nur schwer oder überhaupt nicht möglich ist. Das wird von der Revision auch nicht angegriffen.

Jedoch wendet sich die Revision dagegen, daß bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht von dem tatsächlichen Ertrag des 1935/36 vorhandenen Gebäudes ausgegangen worden ist, sondern von den - höheren - Erträgen eines fiktiven

Neubaus 1935/36. Hierzu hat der Berufungsrichter mit ausführlicher Begründung dargelegt, daß die Methode der konkreten Berechnung des Ertrages an Hand der tatsächlichen Einnahmen, die erzielt werden, zwar zu richtigen Ergebnissen führen könne, aber nicht immer führen müsse. Man komme besser zu einem Bodenstoppreis für 1936, wenn man den Preis in Betracht ziehe und ermittle, den ein Erwerber des Bodens, d.h. des unbebauten Grundstücks, normalerweise ausgegeben habe. Hier hätte mit Rücksicht auf die besondere Lage des Grundstücks (und die geltende Bauordnung) der Durchschnittserwerber des Bodens diesen normalerweise durch den Bau eines Geschäftshauses gemischt mit Wohnungen genutzt, wie dies auch früher tatsächlich geschehen ist. Der "Käufer" hätte also eine Rentabilitätsberechnung aufgestellt, die von einem Neubau und von den darin durchschnittlich erzielbaren Einnahmen ausgegangen wäre.

Es kann der Revision nicht zugestanden werden, daß diese vom Berufungsgericht angewandte Methode zur Ermittlung des "echten" Ertragswertes auf falschen Erwägungen beruhe. Der Vorderrichter hat im einzelnen dargelegt, aus welchen Gründen er diese Methode zur Ermittlung des Ertragswertes als eines Elementes der endgültigen Schätzung des Stoppreises und eines Hilfsmittels hierfür im Rahmen seines Ermessens nach § 287 ZPO angewendet hat. Das läßt einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Methode der Ermittlung des Bodenwertes von unbebautem städtischem Bauland auf der Grundlage einer fiktiven Ertragsberechnung, indem unter Zugrundelegung eines nach der geltenden Bauordnung möglichen Bauprojektes der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag errechnet wird, wird von jeher für zulässig gehalten (vgl. insbesondere Ehlers aaO S 62, 63 mit weiteren Nachweisen, insbesondere RG in Gruch Beitr. Bd. 38, 1096, 1097 und Bd. 41, 1002, 1003 ff. Dieselbe Be-

rechnungsart muß dann auch, da die beiden Sachverhalte erhebliche Unterschiede nicht aufweisen, für die Ermittlung des Bodenwertes eines noch nicht wieder bebauten städtischen Trümmergrundstück zulässig sein. Dem Berufungsrichter ist auch darin zuzustimmen, daß zwei nebeneinander liegende Ruinengrundstücke hinsichtlich des Bodenwertes nicht verschieden beurteilt werden können, je nach der tatsächlichen, konkreten früheren Ausnutzung des einen oder anderen Grundstücks. Daß man gegen eine Berechnungsmethode - und allein darum geht es -, wie die Revision meint, einwenden kann, niemand wäre auf den Gedanken gekommen, das sechsgeschossige Haus auf dem Grundstück der Klägerin (Geschäftshaus, gemischt mit Wohnungen) tatsächlich abzubrechen, um für mehrere hunderttausend Mark ein neues Gebäude zu errichten, liegt auf der Hand. Hier kann gegen die gewählte Art der Ertragswertberechnung auch nicht das Bedenken geltend gemacht werden, daß der künftige Bauherr es dann selbst in der Hand habe, den Ertragswert je nach Art des zu errichtenden Gebäudes entscheidend zu beeinflussen. Denn im vorliegenden Fall gehen die Sachverständigen und das Berufungsgericht von einem fiktiven Neubau (wie bisher als Geschäftshaus gemischt mit Wohnungen) 1935 unter Zugrundelegung des normalen Baupreis-Index aus.

Das Berufungsurteil ist demnach insoweit nicht zu beanstanden (vgl. hierzu auch: - - - Müller, Die Städtische Grundrente und die Bewertung von Baugrundstücken, 1953, S. 146 - 148).

b) Weiterhin greift die Revision das Gutachten Wagenbach deshalb an, weil der Sachverständige zu Unrecht die damals tatsächlich erzielten Mieten als sog. "Krisenmieten" angesehen und dementsprechend höhere Mieten als "nachhaltig erzielbare" Mieten für seine Ertragsberechnung angesetzt habe. Das Berufungsgericht hat dazu den Sachverständigen

gehört und alsdann in den Gründen seines Urteils näher ausgeführt, daß und aus welchen Gründen es in diesem Punkt dem Sachverständigen folgt und für die Jahre 1935/36 "Krisenmieten" für das Grundstück der Klägerin feststellt sieht. Die dagegen erhobenen Angriffe der Revision bewegen sich auf dem dem Revisionsgericht verschlossenen Gebiet der Tatsachenwürdigung. Das Berufungsgericht brauchte bei seiner Schätzung nach § 287 ZPO auch nicht auf jedes Beweis-Angebot der Beklagten, das sich auf Vergleichsmieten bezog, ausdrücklich einzugehen, nachdem der Sachverständige Wagenbach in seinem Ergänzungsgutachten auch auf die von der Beklagten behauptete Vergleichsmiete von nur 7,80 DM je qm ausführlich eingegangen war und dargelegt hatte, warum sie hier nicht berücksichtigt werden könne. Es genügt hier die Feststellung, daß weder der Sachverständige noch der Berufungsrichter bei seiner Würdigung den Begriff der "Krisenmiete" (vgl. RdErl. Nr. 184/37 des ehem. Reichskommissars für die Preisbildung vom 12. Dezember 1937) verkannt hat.

Auf die von der Revision ebenfalls angegriffene Hilfserwägung des Vorderrichters, die verschiedenen Höhen der geschätzten erzielbaren Mieten in den beiden Gutachten Wagenbach und Brandau würden im übrigen durch die von beiden Sachverständigen verschieden angesetzte Unkostenberechnung (Berücksichtigung bzw. Nichtbeachtung der Hauszinssteuer) ausgeglichen, kommt es angesichts der in der Revisionsinstanz nicht angreifbaren Feststellung des Tatrichters, daß die vom Sachverständigen Wagenbach angenommenen höheren Mieten erzielbar gewesen seien, nicht an.

c) Wenn die Revision schließlich darlegt, das Berufungsgericht habe sich auch sonst nicht mit den "unfundierte[n] Auffassungen des Sachverständigen Wagenbach als Grundlage

seiner Entschädigungsfestsetzung begnügen dürfen", so kann nicht anerkannt werden, daß der Vorderrichter dadurch sein nach § 287 ZPO freies Ermessen mißbraucht oder überschritten habe, daß er auch im übrigen, besonders bei seinen Feststellungen der seine Schätzung des Grundstücks-Bodenwertes begründenden sonstigen Tatsachen den beiden Gutachten des Sachverständigen Wagenbach gefolgt ist. Die Auffassungen und Erfahrungstatsachen, die der Sachverständige Wagenbach vertreten und das Berufungsgericht mit zum Teil eigener Begründung übernommen hat, können auch nicht als offensichtlich "unfundiert" angesehen werden, zumal der zweite Sachverständige Brandau jedenfalls in seinem Ergebnis - wenn auch zum Teil auf anderem Wege - zu fast dem gleichen Bodenwert-Stopppreis (je qm 202,50 RM) gekommen ist.

d) Die von der Beklagten erhobenen verfahrensrechtlichen Rügen wegen der Hinzuziehung des Grundstücksmaklers Wagenbach als Sachverständigen durch das Berufungsgericht greifen nicht durch.

Das erst vor der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung vor dem Berufungsgericht von der Beklagten eingereichte Ablehnungsgesuch wegen Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen hat der Berufungsrichter mit begründetem Beschluß vom 12. April 1956, der nach § 567 Abs. 3 ZPO unanfechtbar ist, zurückgewiesen. Vorher hat die Beklagte dem Gutachten dieses Sachverständigen nur sachliche Einwendungen entgegengesetzt. Was die Revision an Rügen innerhalb der hier allein maßgeblichen Revisionsbegründungsfrist vorgebracht hat, ist nicht geeignet, einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsfehler des Berufungsgerichts bei der nach seinem freien Ermessen zu treffenden Auswahl des Sachverständigen (§ 404 ZPO) darzutun. Es kommt hinzu, daß hier der Berufungsrichter auch

das Gutachten des zweiten Sachverständigen Brandau teilweise zur Stütze seines Urteils gemacht, außerdem nach § 412 ZPO eine neue Begutachtung durch den Sachverständigen Wagenbach (vgl. dessen Ergänzungsgutachten vom 24. November 1955) angeordnet hat. Im übrigen kann zu diesen Rügen allgemein verwiesen werden auf die Ausführungen des Senats in dem Urteil vom 10. Februar 1958 - III ZR 225/56 - Frankfurt/Buck.

Nach alledem erweist sich die Revision der Beklagten als unbegründet, so daß sie mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr. Geiger Dr. Kreft Dr. Arndt Wolany Dr. Beyer