

III ZR 185/57

Verkündet
am 12. März 1959
Scheibl, Justiz-Assistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2383 035

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt F [REDACTED], vertreten durch den Magistrat,
Beklagten, Berufungsbeklagten,
Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Juwelier Ferdinand S [REDACTED] in F [REDACTED],
S [REDACTED]weg [REDACTED]
2. die Witwe Illi I [REDACTED] in K [REDACTED], M [REDACTED]weg [REDACTED].
Kläger, Berufungskläger, Berufungs-
beklagte. und Revisionsbeklagte;
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. März 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Kreft,
Dr. Arndt und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Frankfurt (Main) vom 11. Juli 1957 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren Eigentümer des in F [REDACTED], K [REDACTED] - B [REDACTED] str. [REDACTED] belegenen, 180 qm großen Grundstücks. Das auf dem Grundstück errichtete mehrstöckige Wohn- und Geschäftshaus wurde im Kriege zerstört. Die Beklagte enteignete das Grundstück auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes durch einen am 16. Dezember 1951 zugestellten Beschluß, der die Entschädigung auf 100 DM je qm, insgesamt also auf 18.000 DM festsetzte.

Mit der Klage begehren die Kläger eine Erhöhung der Enteignungsentschädigung auf 200 DM je Quadratmeter. Sie halten diesen Betrag für angemessen und haben beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer weiteren Entschädigung von 18.000 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie hält die festgesetzte Entschädigung für zutreffend.

Das Landgericht hat den Klägern unter Abweisung der Klage im übrigen eine weitere Entschädigung von 7.970 DM (also je qm rund 145 DM) zugebilligt. Dagegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hat das Rechtsmittel der Beklagten zurückgewiesen und den Klägern auf ihre Berufung den Klagebetrag zugesprochen, also die Beklagte zur Zahlung weiterer 18.000 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 31. Dezember 1951 verurteilt. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Abweisungsantrag weiter verfolgt. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

- 3 -

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat unter Verwertung von Gutachten der Sachverständigen W. [REDACTED] und B. [REDACTED] folgendes ausgeführt: Die Beklagte habe nach Art. 14 GG eine gerechte Entschädigung zu zahlen. Ausgangspunkt dafür sei der gemeine Wert, aber nicht der Wert an dem vom Hessischen Aufbaugesetz bestimmten Stichtag des 1. Januar 1935, sondern zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses, also am 16. Dezember 1951. Die damals noch bestehende Preisbindung sei als ein den gemeinen Wert bestimmender Faktor zu beachten. Bei der Ermittlung dieses Wertes folge das Gericht dem letzten Gutachten von Wagenbach, der den Bodenwert mit Hilfe einer Ertragswertberechnung eines angenommenen Neubaus im Dezember 1951 und unter Berücksichtigung von Verkaufserlösen ähnlicher Grundstücke mit rund 200 DM je Quadratmeter ermittelt habe.

II.

Die dagegen von der Revision erhobenen Bedenken greifen durch.

Allerdings ist der Ausgangspunkt des Berufungsurteils richtig: Die nach Art. 14 GG geschuldete gerechte Entschädigung bemisst sich grundsätzlich nach dem gemeinen Wert des Enteignungsobjektes im Zeitpunkt der Zustellung des Beschlusses, der die Entschädigung festsetzt. Das ist hier der 16. Dezember 1951. Damals galten für Ruinengrundstücke noch Preisbindungen, die eine Preiserhöhung über



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

den Stand des 18. Oktober 1936 hinaus verboten. Diese Preisbindungen waren als ein den gemeinen Wert beeinflussender Faktor zu berücksichtigen, daneben aber auch alle sonst den Wert beeinflussenden tatsächlichen Veränderungen bis zum maßgeblichen Stichtag. Setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung unrichtig fest, dann verschiebt sich der maßgebende Zeitpunkt und sind die Preisverhältnisse im Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend. Das ist gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 26, 373; BGH III ZR 153/56 vom 10. Februar 1958 = LM Nr. 1 zur Grundstücks-Preisstop-Aufhebungs-Verordnung; III ZR 225/56 vom 10. Februar 1958 = LM Nr. 8 zu Hess. AufbauG; vgl. auch die Zusammenstellung WM 1958, 1350). Die gegen diese Rechtsprechung neuerdings erhobenen Bedenken geben dem Senat keinen Anlaß zu einer Änderung, wie im einzelnen in einer anderen Frankfurter Enteignungsache näher dargelegt ist (III ZR 186/57 vom 22. Januar 1959).

1) Die Bedenken der Revision gegen die Zuziehung des Sachverständigen Wagenbach greifen nicht durch.

Die Beklagte hatte den Sachverständigen abgelehnt, doch hat das Berufungsgericht das Ablehnungsgesuch als unbegründet zurückgewiesen. Dieser Beschluß ist unanfechtbar und kann auch vom Revisionsgericht nicht mehr nachgeprüft werden (§§ 406, 567 Abs. 3, 548 ZPO).

Das Berufungsgericht hat den Sachverständigen nach pflichtgemäßem Ermessen auszuwählen (§ 404 ZPO). Die Revision kann auf etwaige Rechtsfehler bei Ausübung dieses Ermessens gestützt werden. Dabei darf die Revision jedoch nicht auf Gründe zurückgreifen, die sie bereits zur Recht-

fertigung ihres zurückgewiesenen Ablehnungsgesuches vorgebracht hat (BGH III ZR 147/57 vom 6. November 1958). Der Vortrag der Revision ergibt Rechtsfehler bei Ausübung des Ermessens nicht. Die Revision trägt nur vor, das Oberlandesgericht habe W [REDACTED] eine Monopolstellung verschafft, indem es ihn in fast allen Enteignungsprozessen der Stadt F [REDACTED] als einzigen Sachverständigen gehört habe. Diese Behauptung trifft für den vorliegenden Rechtsstreit jedoch nicht zu, weil das Berufungsgericht auch den Sachverständigen Brandau gehört hat.

2) Dagegen sind die weiteren Angriffe der Revision begründet:

a) Der Sachverständige W [REDACTED] hat zunächst den gewöhnlichen Grundstückswert für 1935 mit rund 145 DM je Quadratmeter ermittelt, den er auch für den 31. Januar 1952 als zutreffend ansah. Der Sachverständige hielt diese Schätzung trotz der Gegenvorstellungen der Beklagten in zwei Ergänzungsgutachten aufrecht. Das Landgericht folgte dieser Schätzung. Auch der Architekt B [REDACTED] kam in seinem dem Berufungsgericht erstatteten Gutachten auf einen Bodenwert von 147 DM je qm für Januar 1952. Erst in seinem dann folgenden Gutachten mit einer Ertragswertberechnung auf Grund eines für 1951 angenommenen Neubaus in der für dieses Stadtgebiet damals typischen Zweckverwendung kam Wagenbach zu einem "Bodenwert als tragbaren Bodenanteil" von 200 DM je qm.

Die Bewertung unter Verwendung einer Ertragswertberechnung auf Grund eines fiktiven Neubaus ist zulässig (BGH III ZR 168/56 vom 10. Februar 1958 = LM Nr. 73 zu Art. 14 GG). Der Revision ist aber zuzugeben, daß das Urteil in keiner Weise zu der Frage Stellung nimmt, wie

sich dieser "wirtschaftlich tragbare Bodenanteil" zu dem Stopp Preis von 1936 verhält und ob dieser "wirtschaftlich tragbare Bodenanteil" unter Beachtung der Preisbindung im Dezember 1951 bei einem Verkauf erreicht worden wäre. Der Sachverständige hat zwar das Verhältnis des von ihm für 1951 errechneten tragbaren Bodenanteils zum Preisstop abgeschnitten, aber die Frage ausdrücklich offen gelassen; er hat es am Schluß seines Gutachtens als eine nicht seiner Entscheidung unterliegende Rechtsfrage bezeichnet, ob der von ihm errechnete wirtschaftlich tragbare Bodenanteil für 1951 auch der gesetzliche Stopp Preis von 1951 sei. Er hat zwar darauf hingewiesen, daß der Ertragswert des bebauten Grundstücks sich 1943 durch Wegfall der Hauszinssteuer wesentlich erhöht habe und hat eine Erhöhung des Reinertrages von 21 % im Jahre 1936 auf 35 % im Jahre 1951 errechnet. Er hat zwar hinzugefügt, daß nach Zerstörung des Gebäudes im Jahre 1944 auch eine Bodenwerterhöhung geblieben sei, hat diesen wesentlichen Umstand aber nicht näher geprüft oder erläutert. Das Berufungsgericht hat dieses Problem nicht behandelt und keinerlei Feststellungen nach dieser Richtung getroffen, auch die vom Gutachter ausdrücklich offen gelassene Frage nicht selbständig entschieden.

Hinzu kommt folgendes: Der Sachverständige W. [REDACTED] hat an anderer Stelle seines Gutachtens ausgeführt, daß ein Kaufpreis von 36.637.-- DM, der einem Quadratmeterpreis von rund 200 DM entspricht, nur bei Abtretung der Kriegsschädenansprüche von der Preisbehörde im Jahre 1951 nicht beanstandet worden wäre. Die Praxis der Preisbehörde ist ein wesentliches Indiz für den gemeinen Wert. Den Klägern waren nach der Enteignung die Kriegsschädenansprüche verblieben. Ihre Höhe steht nicht fest. Falls dieser möglicherweise nicht geringfügige Betrag von dem für 1951

errechneten Bodenwert abgesetzt werden muß, könnte das das Ergebnis erheblich beeinträchtigen. Auch diese Bemerkung des Sachverständigen erweckt deshalb Bedenken dagegen, ob bei dem vom Gutachter ermittelten "tragbaren Bodenanteil" die Preisbindungen ausreichend berücksichtigt worden sind. Jedenfalls mußte sich das Berufungsgericht auch mit diesen Bedenken auseinandersetzen.

b) Ein weiterer Rechtsfehler liegt darin, daß das Oberlandesgericht die vom Sachverständigen ermittelten Verkaufserlöse ähnlicher Grundstücke unterstützend verwertet. Denn das Berufungsgericht hat dabei nicht erörtert, daß der Sachverständige für die hier maßgebliche Zeit von Ende 1951 gerade keine Verkäufe vergleichbarer Grundstücke feststellen konnte, sondern erst für die Zeit nach Aufhebung des Preisstops für Ruinengrundstücke. Die Preise dieser Zeit waren aber gegenüber den Preisen von Ende 1951 möglicherweise verschieden und deshalb mangels weiterer Feststellungen vielleicht keine geeigneten Vergleichswerte. Selbst wenn das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung ein - anderes - Vergleichsgrundstück heranzieht, ist darauf hinzuweisen, daß ein Vergleichswert allein im allgemeinen keine ausreichende Grundlage für die Wertberechnung bildet (vgl. das Urteil des Senats in der Sache H. ./. F. über das Grundstück K. vom 22. Januar 1959 - III ZR 186/57).

Das Urteil muß daher aufgehoben werden. In der neuen Verhandlung wird das Oberlandesgericht vom Stopppreis für 1936 auszugehen und danach den berechtigten Stopppreis für Dezember 1951 festzustellen haben. Ergibt sich für 1951 ein höherer Stopppreis als für 1936, dann wird die Feststellung erforderlich sein, welche besonderen Umstände die Änderung trotz des Preisstops herbeigeführt haben. Wenn das Berufungsgericht zu der Feststellung kommt, daß die danach angemessene

Enteignungsentschädigung von der durch die Stadt festgesetzten Entschädigung erheblich abweicht, dann ist die bereits oben erwähnte Rechtsprechung zu beachten, wonach für die Wertberechnung in solchen Fällen der Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend ist, so daß die Preisbindung nicht mehr zu beachten wäre.

Dr. Pagendarm

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer