

Verkündet am 12. Februar 1962
Scheibl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

084

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 (Main), vertreten durch ihren
Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma H [REDACTED], N [REDACTED] & Co. GmbH.,
E [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer,

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschluß-
berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt (Main) vom 31. Oktober 1960 wird
zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisions-
rechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des mit einem Geschäfts-(Büro-)Haus bebauten Grundstücks F [REDACTED], S [REDACTED] str. / Ecke M [REDACTED] straße, das ursprünglich 984 qm groß war. Die Beklagte hat durch Beschlüsse vom 4. Dezember 1950 und 29. Januar 1951 256 qm des Vorgartens dieses Grundstücks enteignet und hierfür eine Entschädigung von 35 DM je qm, also insgesamt 8960 DM festgesetzt, die im August 1951 auch gezahlt worden ist.

Nach erfolglosem Einspruch gegen die Höhe der festgesetzten Entschädigung hat die Klägerin mit ihrer Klage zunächst weitere 30 DM je qm gefordert und deshalb ursprünglich beantragt, die Beklagte zur Zahlung weiterer 7680 DM zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten, da sie die festgesetzte Entschädigung für angemessen hält.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen eingelegte Berufung der Beklagten hatte das Oberlandesgericht durch Urteil vom 26. April 1956 zurückgewiesen. Auf die Revision der Beklagten hat der jetzt erkennende Senat mit Urteil vom 23. September 1957 - III ZR 171/56 -, auf das im übrigen Bezug genommen wird, das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Die Klägerin hat im anschließenden Berufungsverfahren Anschlußberufung eingelegt und zuletzt beantragt,

unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten diese zu verurteilen, über die festgesetzte Entschädigung von 8960 DM und über die vom Landgericht zugesprochenen weiteren 7680 DM hinaus eine weitere Entschädigung von 47 360 DM zu zahlen.

Zur Begründung ihrer nunmehrigen Forderung hat sich die Klägerin auf die vom Oberlandesgericht im zweiten Berufungsverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Wagenbach vom 24. September 1958 und 24. Februar 1960 über die Bewertung des enteigneten Teilgrundstücks berufen.

Die Beklagte ist dem Vorbringen der Klägerin entgegengetreten und hat insbesondere eingewendet, die jetzige Klageerweiterung sei unzulässig.

Das Oberlandesgericht hat nunmehr auf die Anschlußberufung der Klägerin unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten diese verurteilt, über die von ihr festgesetzte Entschädigung von 8960 DM und über die vom Landgericht zugesprochenen 7680 DM hinaus weitere 27 766 DM an die Klägerin zu zahlen. Im übrigen hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Der erkennende Senat hatte das erste Berufungs-
urteil aufgehoben, weil der Tatrichter für die Wert-



ermittlung des enteigneten Teilgrundstücks von dem Wert des bebauten Gesamtgrundstücks ausgegangen war und den sich daraus ergebenden Quadratmeterpreis ohne ausreichende Begründung auch für das enteignete Vorgartengelände für maßgeblich angesehen hatte. In dem ersten Revisionsurteil war dazu weiter ausgeführt worden:

Bei der Ermittlung des Wertes des enteigneten Grundstücks durch Gegenüberstellung des Wertes des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung und des Wertes des dem Eigentümer verbleibenden Restgrundstücks wird im vorliegenden Fall eine Gegenüberstellung der verschiedenen Ertragswerte nicht zu einem richtigen Ergebnis führen können, da die Ertragsfähigkeit des hier in Frage stehenden Geschäftsgrundstücks durch die Abtrennung des unbebaubaren Vorgartengeländes - wenn überhaupt - nur eine ganz geringfügige Einbuße erleidet, die nicht zur Grundlage für die Festsetzung einer angemessenen Entschädigung für das Vorgartengelände gemacht werden kann. Es wird sich hier vielmehr empfehlen, die Verkaufswerte - einmal für das Gesamtgrundstück und einmal für das nach der Enteignung verbliebene Restgrundstück - einander gegenüberzustellen. Sollte sich ergeben, daß in F [REDACTED] Grundstücke der hier in Rede stehenden Art auf dem Grundstücksmarkt ohne Rücksicht auf das Vorhandensein eines unbebaubaren und für die Bebaubarkeit des Restgrundstücks unerheblichen Vorgartengeländes nach einem festen - also nicht vom Verhältnis des bebaubaren zum unbebaubaren Teil abhängigen - einheitlichen Quadratmeterpreis gehandelt werden, dann - aber auch nur dann - würde es richtig sein, mit dem Sachverständigen Wagenbach und dem Berufungsgericht der Bewer-

tung des hier enteigneten Geländes den für das Gesamtgrundstück sich ergebenden Quadratmeterpreis zugrunde-zulegen. Denn in diesem Fall würde tatsächlich die Vermögenseinbuße des Enteigneten den Betrag ausmachen, der sich als Preis für das enteignete Vorgartengelände unter Zugrundelegung jenes einheitlichen Quadratmeter-preises errechnet, und der für das restliche Grundstück - nach der Enteignung - sich ergebende Quadratmeterpreis würde nicht höher sein als der für das Gesamtgrundstück einschließlich Vorgartengeländes.

Das Berufungsgericht hat nunmehr - insoweit dem Gutachten des Sachverständigen Wagenbach folgend - festgestellt, daß in F [REDACTED] die Grundstücke ohne Rücksicht auf bebaubares Vorgartengelände nach einem vom Verhältnis des bebaubaren Teiles zum unbebaubaren Teil unabhängigen einheitlichen Quadratmeterpreis ge-handelt werden. Es hält deshalb die Berechnung des Wertes des enteigneten Teilgrundstücks auf der Grundlage des Wertes eines Quadratmeters des Gesamtgrundstücks für zulässig.

Das ist rechtlich bedenkenfrei und entspricht den Erwägungen des ersten Revisionsurteils.

2. Das Berufungsgericht vertritt in Anlehnung an die Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. Kröner, Die Eigentumsgarantie usw. 1961 S.74 bis 76 mit Nachweisen) die Ansicht, für die Wertermittlung sei grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses abzustellen, jedoch für den Fall, daß der Verkehrswert zur Zeit der Enteignung nicht unbedeutend von dem verwaltungsmäßig festgesetzten Wert abweicht, auf den Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung.

Hiergegen wendet sich der Hauptangriff der Revision. Sie meint, diese Art der Entschädigungsberechnung führe bei steigenden Preisen und einer längeren Prozeßdauer zu nichtgerechtfertigten und dem Art.14 GG widersprechenden Bereicherungen des Enteigneten und beeinträchtige das verfassungsmäßige Recht des Enteignungsunternehmers auf gerichtliche Entscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung. Vor allem widerspreche der Grundsatz, daß der Enteignete durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden solle, sich damit einen gleichwertigen Ersatz zu verschaffen, dem im Enteignungsrecht geltenden Prinzip des Ersatzes in Geld, da hier im Gegensatz zum Schadensersatzrecht der Grundsatz der Naturalrestitution keine Anwendung finde. Gerade der vorliegende Fall zeige die Unhaltbarkeit der vom Berufungsgericht in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vertretenen Grundsätze der Wertermittlung. Denn für das in die öffentliche Verkehrsstraße fallende enteignete Vorgartengelände komme eine Wiederbeschaffung überhaupt nicht in Frage, da solche Teilgrundstücke nicht Objekt des privaten Grundstückshandels seien. Damit entfalle hier der maßgebliche Grund, den die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Hinausschiebung des Stichtages der Wertermittlung anführe.

3. Mit diesen Ausführungen kann die Revision jedoch keinen Erfolg haben.

Wie der erkennende Senat bereits in seinem, ebenfalls die Beklagte als Enteignungsunternehmerin betreffenden Urteil vom 9. November 1961 - III ZR 144/60 - S.13/14 ausgeführt hat, verkennt die Beklag-

te bei ihren Einwendungen gegen die vom erkennenden Senat entwickelten und vom Berufungsgericht angewendeten Grundsätze über die Bemessung der Enteignungsentschädigung den grundsätzlichen, in Art.14 GG verfassungsrechtlich festgelegten Ausgangspunkt der Rechtsprechung, daß nämlich der Enteignete durch Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes einen sozialen Ausgleich für das Opfer erhalten soll, das er der Allgemeinheit bringt. Wenn dies in einigen Entscheidungen bildhaft dahin ausgedrückt worden ist, der Enteignete solle in die Lage versetzt werden, sich einen gleichartigen oder gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen, so besagt das nichts anderes, als daß ihm durch die Entschädigung das volle Äquivalent - bemessen nach dem Zeitpunkt der Zahlung - für das Genommene gegeben werden muß. Aus diesem Grundsatz leiten sich alle Einzelheiten der Rechtsprechung - insbesondere über die Bewertung in Zeiten schwankender Preise und über die Berücksichtigung von Teilzahlungen - ab. Dabei ist nicht vorausgesetzt, daß der Enteignete sich im Einzelfall wirklich einen gleichartigen Gegenstand wieder beschaffen könnte oder wollte. Er soll aber den Wert des Genommenen erhalten und in diesem Recht, falls die Entschädigungsfestsetzung anfänglich unrichtig war, nicht durch die Preisentwicklung bis zur endgültigen Entscheidung beeinträchtigt werden.

Die Ausführungen der Revision geben deshalb dem Senat keine Veranlassung, von seiner bisherigen Rechtsprechung abzugehen.

4. Die vom Berufungsgericht - fußend auf den beiden Gutachten des Sachverständigen Wagenbach vom 24.Septem-

ber 1958 und 24. Februar 1960 - nach der Vergleichsmethode tatrichterlich vorgenommene Schätzung des Wertes des enteigneten Teilgrundstücks der Klägerin zur Zeit der Enteignung und für den Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung und die auf diesen Grundlagen erfolgte Bemessung der von der Beklagten noch zu zahlenden restlichen Enteignungsentschädigung läßt einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsverstoß nicht erkennen. Insoweit hat auch die schriftliche Revisionsbegründung weitere Einwendungen nicht erhoben mit Ausnahme der Rüge, hier könne der Umstand, daß der Ertragswert des Restgrundstücks gegenüber dem Ertragswert des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung (im wesentlichen) unverändert geblieben sei, bei der Bewertung der Substanz des enteigneten Teilgrundstücks nicht außer Betracht bleiben. Hierzu ist zu bemerken, daß der erkennende Senat bereits in seinem ersten Revisionsurteil - bestätigt im Urteil des Senats vom 25. Februar 1960 - III ZR 27/59 - S.7/8 ausdrücklich darauf hingewiesen hat, in einem Falle wie hier könne eine Gegenüberstellung der Ertragswerte des Gesamtgrundstücks und des enteigneten Teilgrundstücks nicht zu einer richtigen Bewertung des enteigneten Teilgrundstücks führen. Abgesehen hiervon ist es aber auch unzulässig, bei der - wie hier vom Berufungsgericht - vorgenommenen Wertberechnung auf der Grundlage der Vergleichsmethode ein Element einer anderen Wertberechnungsmethode (Ertragswert) zu verwenden (vgl. Kröner aaO S.80/81 mit Nachweisen). Die Frage des Ertragswertes hat also das Berufungsgericht rechtlich bedenkenfrei bei seiner Wertermittlung außer acht gelassen.

Soweit die Beklagte in der mündlichen Revisionsverhandlung weitere Rügen gegen die vom Berufungsge-

gericht vorgenommene Wertermittlung erhoben hat, braucht auf diese, die Verfahrensvorschrift des § 287 ZPO betreffenden Rügen nicht eingegangen zu werden, weil sie nicht innerhalb der Revisionsbegründungsfrist geltend gemacht worden sind (§ 554 Abs.3 Nr.2 b ZPO).

Da das Berufungsurteil auch im übrigen, insbesondere zur Frage der Zulässigkeit der Klageerweiterung im Wege der Anschlußberufung nach Zurückverweisung der Sache durch das Revisionsgericht, einen Rechtsfehler nicht erkennen läßt, ist die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr.Pagendarm

Dr.Kreft

Dr.Arndt

Dr.Beyer

Gähtgens