

Gesetz: Hess. AufbauG vom 25.10.1948 (GVBl 139) § 41;
GG Art. 14

Rechtssatz: Die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3
des Hess. AufbauG, wonach für die Enteignungsentschä-
digung hinsichtlich der unbebauten Grundstücke und
des Grund und Bodens bei bebauten Grundstücken der
gemeine Wert vom 1. Januar 1935 maßgebend ist, wider-
sprechen der Entschädigungsvorschrift des Art. 14
Abs. 3 GG auch insoweit, als vom Preisstop nicht be-
freite Grundstücke erfasst werden, und sind deshalb
auch insoweit nichtig (Ergänzung zu BGHZ 19, 139).

Aktenzeichen: III ZR 225/56

Urt. des BGH v. 10. Februar 1958

IG Frankfurt (Main)
OLG Frankfurt (Main)

Verkündet lt. 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 (Main), vertreten durch den
Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschluß-
berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witve Elisabeth B [REDACTED] geb. S [REDACTED], H [REDACTED],
M [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche 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:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Ur-
teil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt (Main) vom 15. November 1956 aufgehoben und das
Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt
(Main) vom 21. Januar 1954 abgeändert, soweit die Be-
klagte zur Zahlung von mehr als 5 162,-- DM nebst Zin-
sen verurteilt und ihr die Kostenlast auferlegt worden
ist. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten
Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Im übrigen wird die Revision der Beklagten zurück-
gewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsver-
fahrens wird dem Berufungsgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks G [REDACTED] / T [REDACTED] in F [REDACTED]. Das auf diesem Grundstück stehende Wohn- und Geschäftshaus wurde im Kriege zu 83 % zerstört. Durch teilweise Instandsetzungen wurde der Schadensgrad bis 1950 auf 62 % gesenkt. Durch Beschluß der Beklagten vom 21. Februar 1950 (zugestellt am 3. März 1950) wurde das Grundstück auf Grund des Gesetzes über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen vom 25. Oktober 1948 - GVBl 139 - idF vom 23. November 1949 - GVBl 164 - (Hessisches Aufbaugesetz = HAG) enteignet. Die Entschädigung wurde

für den Grund und Boden (75 qm zu je 150 DM =) auf	11 250,-- DM
und für das zu 62 % beschädigte Gebäude auf	<u>13 000,-- DM</u>
mithin auf insgesamt	24 250,-- DM

festgesetzt und in dieser Höhe an die Klägerin bezahlt. Ferner wurde an eine Mieterin, die Firma Ka [REDACTED], eine Entschädigung von 7 000 DM bezahlt. Der Einspruch der Klägerin gegen die Höhe der Entschädigung blieb ohne Erfolg.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin vor dem Landgericht Zahlung von weiteren 12 162 DM - und zwar weitere 5 422 DM für den Grund und Boden und weitere 6 740 DM für das Gebäude - verlangt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Beklagte zur Zahlung von 12 162 DM verurteilt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin die Beklagte zusätzlich zur Zahlung von 5 % Zinsen seit dem 3. März 1950 aus 12 162 DM verurteilt.



Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Enteignung ist im vorliegenden Fall im Rahmen eines Fluchtlinienverfahrens gemäß § 11 HAG erfolgt. Soweit das hessische Aufbaugesetz die Eigentumsentziehung im Rahmen des Fluchtlinienverfahrens auf dem Gebiete des Städtebaues regelt, ist es gemäß Art. 125 Nr. 2 GG Bundesrecht geworden, wie der V. Zivilsenat in der bei LM Nr. 3 zum HAG veröffentlichten Entscheidung vom 25. Oktober 1955 des näheren ausgeführt hat; dem schließt sich der erkennende Senat an. Gegen die Nachprüfung des angefochtenen Urteils im Revisionsverfahren sind daher aus § 549 ZPO Bedenken nicht herzuleiten.

II.

Die Revision wendet sich zunächst gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, § 41 Abs. 3 HAG widerspreche, soweit er für die Bewertung des Grund und Bodens den gemeinen Wert am 1. Januar 1935 für maßgebend erkläre, der Entschädigungsvorschrift des Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG und sei deshalb nichtig. Sie beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 13, 378 und 19, 139) und macht geltend: So lange die Preisbindung für Grundstücke bestanden habe, sei die Bestimmung des 1. Januar 1935 als Stichtag für die Bewertung nicht zu beanstanden, und erst mit der Aufhebung des Preis-Stops für unbebaute Grundstücke durch die Verordnung Pr Nr. 75/52

sei für die nach diesem Zeitpunkt ausgesprochenen Enteignungen die Bestimmung des gemeinen Wertes nach einem durch den Preis-Stop beeinflussten Stichtag unzulässig, und widersprechende gesetzliche Bestimmungen seien von da an für die Zukunft nichtig geworden.

Es ist jedoch im Ergebnis dem Berufungsgericht zuzustimmen: In BGHZ 13, 378 ist im einzelnen ausgeführt, daß die Entschädigung für Enteignungen von Grundeigentum auch nach Inkrafttreten des Grundgesetzes dann, wenn die Enteignung während der Geltung der Preisstopbestimmungen vollzogen worden sei, unter deren Berücksichtigung festgesetzt werden müsse. Wenn danach bei Enteignungen während der Geltung der Preisstopbestimmungen für die Bewertung auf den für den Preisstop maßgeblichen Stichtag, den 17. Oktober 1936, abzustellen sei, dann entspreche dem die in § 41 HAG getroffene Regelung, nach der für die Bewertung unbebauter Grundstücke (§ 41 Abs. 2) und für die Bewertung des Grund und Bodens bei bebauten Grundstücken (§ 41 Abs. 3) der gemeine Wert am 1. Januar 1935 zugrunde zu legen sei, da der gemeine Wert in der Zeit zwischen dem 1. Januar 1935 und dem 17. Oktober 1936 praktisch keinen Veränderungen unterlegen habe. Es ist mithin vom Bundesgerichtshof nicht schlechthin das Abstellen auf den 1. Januar 1935 in § 41 HAG gebilligt worden und gemessen an der grundsätzlichen Regelung des § 14 Abs. 3 GG unbeanstandet geblieben, sondern lediglich insoweit, als diese Regelung praktisch mit der nach Auffassung des Bundesgerichtshofs gebotenen Anwendung der Preisstopvorschriften gleichbedeutend ist. Wenn sich jedoch - wie hier, worauf unten im Zusammenhang mit der Bewertung des Grund und Bodens noch einzugehen sein wird - im Einzelfall ausnahmsweise für den 1. Januar 1935 und den 17. Oktober 1936 ein verschiedener Wert ergibt, dann kann der für den 1. Januar 1935 sich ergebende Wert keine Berücksichtigung finden, da ein - von den Preis-

stopvorschriften unabhängiges - Zurückgreifen für die Bewertung auf einen zwei Jahrzehnte zurückliegenden Zeitpunkt mit völlig anderen wirtschaftlichen Verhältnissen den Grundsätzen des Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG widerspricht (vgl. dazu im einzelnen BGHZ 19, 139, 147; auch BVerwG in DVB1 1957, 541/2). Das Berufungsgericht hat deshalb mit Recht bei der Bewertung des Grund und Bodens nicht, wie in § 41 Abs. 3 und 2 HAG vorgesehen, auf den gemeinen Wert am 1. Januar 1935 abgestellt.

Im übrigen ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß für die Bewertung des enteigneten Grundstücks der Zeitpunkt der Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Beschlusses (hier: 3. März 1950) maßgebend ist und daß für diese während der Geltungsdauer der Preisstopbestimmungen vollzogene Grundstücksenteignung die Entschädigung unter Beachtung dieser den gemeinen Wert entscheidend beeinflussenden Bestimmungen festzusetzen ist (BGHZ 12, 357, 374 und 13, 378). Jedenfalls ist die Beklagte dadurch, daß das Berufungsgericht die Preisbindung durch die Preisstopvorschriften für beachtlich gehalten hat, nicht beschwert.

III.

Die Revision erhebt zum anderen verfahrensrechtliche Rügen wegen der Heranziehung des Grundstücksmaklers Wagenbach als Sachverständigen. Diese Rügen können jedoch nicht durchgreifen. In dem vorliegenden Rechtsstreit sind zwei Gutachter - Nicklisch und Wagenbach - zugezogen worden. Den Sachverständigen Nicklisch hat die Beklagte wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt, jedoch ist ihr Gesuch vom Berufungsgericht für unbegründet erklärt worden. Hinsichtlich des Sachverständigen Wagenbach hat sie kein Ab-

lehnungsgesuch angebracht. Dafür, daß das Berufungsgericht - das nach § 404 ZPO die zuzuziehenden Sachverständigen grundsätzlich nach eigenem Ermessen auswählen kann - sich in dem vorliegenden Verfahren durch die Hinzuziehung des Sachverständigen Wagenbach einer einen Rechtsfehler darstellenden Ermessensüberschreitung schuldig gemacht hätte, gibt der Sachverhalt auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Revision - soweit es in der Revisionsinstanz überhaupt beachtet werden kann - keinen genügenden Anhalt. Die Verfahrensrüge könnte möglicherweise Erfolg haben, wenn bereits in den Vorinstanzen behauptet und unter Beweis gestellt worden wäre, daß der Tatrichter in den zahlreichen von der Beklagten geführten Enteignungsprozessen den Grundstücksmakler Wagenbach trotz wiederholter Vorstellungen und ohne einsichtige sachliche Begründung immer wieder als Sachverständigen herangezogen habe. Diese Voraussetzungen sind jedoch in dem vorliegenden Verfahren nicht gegeben.

IV.

Die Revision wirft dem Berufungsgericht weiter vor, wesentliches Vorbringen der Beklagten übergangen zu haben und "in Bausch und Bogen" den Gutachten der Sachverständigen gefolgt zu sein. Diese Rüge ist jedoch nicht berechtigt.

1.) Entschädigung für den Grund und Boden: Der Sachverständige Wagenbach, dem das Berufungsgericht gefolgt ist, stellt im Rahmen der Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens auf den Stop-Preis für März 1950 ab; das ist nach dem zuvor Gesagten im Ausgangspunkt richtig. Die gegen seine Bewertung vorgenommenen Angriffe bewegen sich durchweg auf dem der Nachprüfung durch das Revisionsgericht verschlossenen Gebiet der tatrichterlichen Würdigung. Im einzelnen ist dazu nur folgendes zu bemerken:

Die Revision wendet sich dagegen, daß der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht die für die gewerblichen Räume und Wohnräume im Hause der Klägerin in den Jahren 1935 und 1936 tatsächlich gezahlte Miete von jährlich 8 660,40 RM als "Krisenmiete" angesehen haben und deshalb bei der Ertragswertberechnung von einer höher liegenden nachhaltig erzielbaren Jahresrohmiete von 9 440,40 DM ausgegangen sind. Den Begriff der "Krisenmiete" - Mietzins, der seit dem 1. Januar 1932 über die durch die Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (RGBl I 699 ff) verordnete Senkung hinaus wesentlich ermäßigt worden ist (Nr. 48 des Runderlasses Nr. 184/37 des Reichskommissars für Preisüberwachung vom 12. Dezember 1937 - abgedruckt bei Hans, Preisrecht für Mieten 1949 S. 66 ff -) - haben Sachverständige und Berufungsgericht nicht verkannt. Ob die danach erforderlichen tatsächlichen Voraussetzungen für die Annahme einer Krisenmiete gegeben waren, ist eine Tatfrage. Das Berufungsgericht hat das die Frage der Krisenmiete betreffende Vorbringen der Beklagten, deren Übergehung die Revision rügt, zum Anlaß genommen, von dem Sachverständigen Wagenbach ein Ergänzungsgutachten unter Berücksichtigung dieses Vorbringens einzuholen (Beweisbeschluß vom 27. Januar 1955). Der Sachverständige hat sich mit diesem Vorbringen daraufhin in seinem Ergänzungsgutachten vom 25. Mai 1956 eingehend auseinandergesetzt. Wenn das Berufungsgericht sich diesen Ausführungen ohne wesentliche eigene Begründung angeschlossen hat, dann kann darin bei der gegebenen Sachlage ein den Bestand des Urteils in Frage stellender Rechtsfehler nicht gefunden werden.

Entsprechendes gilt für den bei der Ertragswertberechnung vom Sachverständigen in Ansatz gebrachten Unkostenatz (Pauschelsatz von 65 %). Das Berufungsgericht ist auf die Behauptung der Beklagten, der Unkostenatz habe tatsäch-

lich höher gelegen und habe bei der Klägerin damals 72,4 % betragen, eingegangen und hat darüber gemäß Beschluß vom 27. Januar 1955 Beweis erhoben. Es hat die Richtigkeit dieser Behauptung dann auch für die Zeit bis März 1936 als durch den vernommenen Zeugen bestätigt erachtet, aber - nach dem oben Ausgeführten mit Recht - entscheidend auf den Zeitpunkt des Beginns des Preisstops (Oktober 1936) abgestellt und für diesen Zeitpunkt eine infolge Senkung der Hauszinssteuer gegenüber früher eingetretene - im einzelnen nicht mehr feststellbare - Ermäßigung der Gesamtkosten angenommen. Wenn es alsdann den beiden dazu gehörten Sachverständigen Nicklisch und Wagenbach - die übereinstimmend einen Unkostensatz von höchstens 65 % als gerechtfertigt ansahen - gefolgt ist, so kann auch das im Rahmen der dem Revisionsgericht nur in beschränktem Maße möglichen Überprüfung der tatrichterlichen Beweiswürdigung nicht als rechtsfehlerhaft bezeichnet werden.

2.) Entschädigung für das Gebäude: In diesem Zusammenhang wird von der Revision göltend gemacht, daß bei der Wertberechnung nicht von einem - infolge von Instandsetzungsarbeiten verminderten - Schadensgrad des Gebäudes von 62 % hätte ausgegangen werden dürfen, sondern daß der ursprüngliche Schadensgrad von 83 % hätte zugrunde gelegt werden müssen.

Die Beklagte verweist dazu zunächst erneut auf die Bestimmung des § 41 Abs. 5 HAG. Danach kann bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die ohne Baugenehmigung oder unter dem Vorbehalt eines Widerrufs der Baugenehmigung errichtet sind, von einer Entschädigung abgesehen werden. Dasselbe gilt für Aufwendungen, die für die Herrichtung solcher Gebäude gemacht wurden. Ob hier die Instandsetzung des Gebäudes, die zu einer Verminderung des Schadensgrades von 83 % auf 62 %

geführt hat, überhaupt unter die angeführte Bestimmung fällt, ob diese gültig ist und ob die Beklagte insoweit von einer Entschädigung hätte abschen können, kann offen bleiben. Denn aus dem Enteignungsbeschluß der Beklagten vom 21. Februar 1950 ergibt sich, daß die Beklagte von dieser "Kann"-Vorschrift keinen Gebrauch gemacht hat und daß "der Wert des 62 % beschädigten Gebäudes" ersetzt werden sollte.

Weiter wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht von dem von ihm angenommenen Wert des Restgebäudes von 19 740 DM nicht die von der Beklagten an einen Mieter gewährte Entschädigung von 7 000 DM in Abzug gebracht hat. Die Beklagte verweist dazu auf die Bestimmung des § 41 Abs. 4 HAG, wonach "für die vorzeitige Aufhebung von Miet- und Pachtrenten sowie sonstigen Nutzungsrenten den Beteiligten eine angemessene Entschädigung zu leisten" ist. Diese Bestimmung aber rechtfertigt - wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat - nicht, einen Teil der für das Gebäude selbst zu leistenden Entschädigung an den Mieter auszukehren, selbst wenn dieser werterhöhende Aufwendungen für das Grundstück gemacht hat.

Auch der Hinweis der Revision auf die Bestimmungen der Art. 52, 53, 109 EGBGB i.V.m. § 1128 BGB vermag die teilweise Bezahlung der Gebäudeentschädigung an den Mieter nicht zu rechtfertigen. Bei den Rechten, die nach diesen Bestimmungen zu einer Berücksichtigung im Rahmen der Gewährung der Enteignungsentschädigung führen, handelt es sich ausschließlich um "Rechte an der Sache", und eine analoge Anwendung dieser Sonderbestimmungen auf weitere von ihnen selbst nicht gedeckte Sachverhalte verbietet sich (vgl. RGZ 90, 20). Insbesondere kann aus diesen Bestimmungen nichts hergeleitet werden, wenn - wie hier -

der "Dritte" nicht ein "Recht an der Sache" hatte, sondern wenn lediglich schuldrechtliche Beziehungen zwischen ihm und dem Eigentümer der den Gegenstand der Enteignung bildenden Sache bestanden.

Hier ist jedoch folgendes zu berücksichtigen: Es ist bisher nicht geklärt, ob die Firma Ka[REDACTED] die Aufwendungen, die sie für die eine Minderung des Schadensgrades des Gebäudes bewirkenden Instandsetzungsarbeiten gemacht hat, nach den zwischen ihr und der Klägerin getroffenen vertraglichen Abmachungen ganz oder teilweise durch Verrechnung mit der Miete oder sonstwie von der Klägerin ersetzt verlangen konnte. Wenn das der Fall wäre und die Firma Ka[REDACTED] im Verhältnis zur Klägerin einen - völligen oder teilweisen - Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen konnte, dann kann die Klägerin den Betrag, der der Firma Ka[REDACTED] zum Ersatz ihrer Aufwendungen zusteht, von der Beklagten bei der gegebenen Sachlage nicht mehr beanspruchen, ohne gegen den allgemeinen Rechtsgrundsatz zu verstoßen, daß niemand etwas verlangen darf, was er alsbald zurückgeben muß (dolo petit, qui petit, quod redditurus est). Denn die Klägerin müßte diesen Betrag - soweit er 7 000 DM nicht übersteigt - mit Rücksicht darauf, daß die Firma Ka[REDACTED] insoweit bereits von der Beklagten unmittelbar entschädigt worden ist, entweder selbst an die Beklagte zurückzahlen, oder sie müßte ihn an die Firma Ka[REDACTED] zahlen, die ihn dann ihrerseits wieder an die Beklagte zurückleiten müßte. Da der Sachverhalt jedoch insoweit in tatsächlicher Hinsicht bisher noch nicht genügend geklärt ist, mußten die Vorderurteile, soweit es um die Berücksichtigung der an die Firma Ka[REDACTED] geleisteten Entschädigung geht, aufgehoben und abgeändert und mußte die Sache in diesem Umfang an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Das Berufungsgericht wird bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung auch zu prüfen haben, ob der an die Firma Ka[REDACTED]

██████████ gezahlte Betrag nicht in Wirklichkeit als Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsrechts nach Maßgabe des § 41 Abs. 4 HAG gewährt worden ist. Der Wortlaut des Beschlusses vom 21. Februar 1950 steht dem nicht unbedingt entgegen. Eine Entschädigungsleistung dieser Art könnte auf die an die Klägerin als Grundstückseigentümerin zu zahlende Entschädigung keinesfalls angerechnet werden.

Die Kostenentscheidung war - aus Zweckmäßigkeitsgründen in vollem Umfang - dem Berufungsgericht vorzubehalten.

Dr. Geiger
Wolany

Dr. Kreft
Dr. Beyer

Dr. Arndt