

12
III ZR 227/56

Verkündet
lt. Protokoll
am 24. April 1958
Sattler, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2358 013

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
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Karl B [REDACTED], F [REDACTED], K [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. April 1958 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der
Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Kieft und
Dr. Wolany

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des I. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt (Main) vom 25. Oktober 1956 wird zurückgewie-
sen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsver-
fahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer der kriegszerstörten Grundstücke F█gasse 134 und 138 in F█, die eine Größe von 93 und 117 qm hatten. Durch Beschluß vom 29. Juni 1953, dem Kläger zugestellt am 15. Juli 1953, enteignete die Beklagte die beiden Grundstücke und setzte die Entschädigung für F█gasse 134 auf 40 DM je qm, also auf 3 720 DM, und für F█gasse 138 auf 60 DM je qm, also auf 7 020 DM, für beide Grundstücke zusammen demnach auf 10 740 DM fest. Der Einspruch des Klägers gegen die Höhe der festgesetzten Entschädigung wurde durch Bescheid der Beklagten vom 16. November 1953, zugestellt am 1. Dezember 1953, zurückgewiesen

Der Kläger hat mit seiner Klage in der ersten Instanz geltend gemacht, für das Grundstück F█gasse 134 sei eine Entschädigung von mindestens 65 DM je qm und für das Grundstück F█gasse 138 eine solche von mindestens 120 DM je qm angemessen. Er hat deshalb von der Beklagten die Zahlung weiterer 9 345 DM begehrt.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten mit der Begründung, die von ihr festgesetzten Entschädigungen seien angemessen.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger weitere 3 084 DM zu zahlen, im übrigen jedoch die Klage abgewiesen. Hiergegen hat die Beklagte Berufung eingelegt. Der Kläger hat Anschlußberufung eingelegt mit dem Antrag, die Beklagte zu verurteilen, an ihn über den zuerkannten Betrag von 3 084 DM hinaus einen weiteren Betrag von 6 726 DM nebst 4 % Zinsen von 9 810 DM (6 726 DM + 3 084 DM) seit dem 1. August 1953 zu zahlen. Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten der Anschlußberufung des Klägers entsprochen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

- 1.) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Enteignungsentschädigung ohne Berücksichtigung der früheren Preisbestimmungen festzusetzen ist, da die Grundstücke des Klägers erst nach Aufhebung des Preisstops enteignet worden sind; ferner daß der in § 41 HAG bestimmte Bewertungsstichtag des 1. Januar 1935 hier unmaßgeblich ist (vgl. BGHZ 19, 139).
- 2.) Der Vorderrichter nimmt als den für die Bewertung der Grundstücke maßgeblichen Zeitpunkt den Tag der Zustellung des die Enteignungsentschädigung festsetzenden Bescheides der Beklagten, den 15. Juli 1953, an; dagegen sind Rechtsbedenken nicht zu erheben.

II.

- 1.) In den Tatsacheninstanzen haben über den Wert der Grundstücke die Sachverständigen Ohaus und Wagenbach Gutachten erstattet; letzterer legte in der Berufungsinstanz unter Berücksichtigung der von der Beklagten erhobenen Einwendungen noch ein Ergänzungsgutachten vom 1. Juni 1956 vor.

Der Sachverständige Ohaus hat den Bodenwert unter Anwendung der sog. Ertragswertberechnung ermittelt und kommt, auch unter Berücksichtigung der Preise für freihändig verkaufte Grundstücke, zu dem Ergebnis, daß im Jahre 1954 ein Bodenwert von 120 DM je qm für das Grundstück F...gasse 138 und ein solcher von 65 DM je qm für das Grundstück F...gasse 134 anzunehmen sei.

Der Sachverständige Wagenbach hat in seinen beiden Gutachten den Verkehrswert beider Grundstücke für den Zeitpunkt des 16. November und 15. Juli 1953 ausschließlich durch Vergleich mit Preisen frei verkaufter anderer Grundstücke



der F██████████ Innenstadt ermittelt. Hierbei kommt er zu einem geschätzten Bodenwert von 120 DM je qm für F██████████ gasse 138 und zu einem solchen von 70 DM je qm für F██████████ gasse 134.

Das Berufungsgericht ist den Gutachten des Sachverständigen Wagenbach gefolgt und hat die von diesem Sachverständigen ermittelten Bodenwerte als angemessene Enteignungsentschädigung angesehen und demgemäß dem Kläger zugesprochen

2.) a) Soweit sich die Revision gegen die Heranziehung des Grundstücksmaklers Wagenbach als Sachverständigen in der Berufungsinstanz wendet, sind ihre Rügen unbegründet:

Das in der Berufungsinstanz von der Beklagten angebrachte Ablehnungsgesuch wegen Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen hat das Berufungsgericht mit begründetem Beschluß vom 12. April 1956 zurückgewiesen. Dieser Beschluß ist nach § 567 Abs.3 ZPO unanfechtbar und kann vom Revisionsgericht grundsätzlich nicht nachgeprüft werden. Dafür, daß das Berufungsgericht - das nach § 404 ZPO die zuzuziehenden Sachverständigen nach eigenem Ermessen auswählen kann - in dem vorliegenden Verfahren durch die Wahl des Sachverständigen Wagenbach sein Ermessen mißbraucht hätte, gibt der Sachverhalt auch unter Berücksichtigung der Darlegungen der Revision keinen genügenden Anhalt.

b) Die Revision rügt weiter, der Berufsrichter habe es an einer eigenen Auseinandersetzung mit den Gutachten unter Berücksichtigung der Einwände der Beklagten fehlen lassen; es sei den beiden Gutachten Wagenbach "in Bausch und Bogen" beigetreten, ohne diese Gutachten selbständig zu würdigen und das Vorbringen der Beklagten zu berücksichtigen oder zu den von ihr geäußerten Bedenken selbst Stellung zu nehmen.

Diese Rügen sind nicht begründet: Der Tatrichter genießt bei der Festsetzung der Höhe der Entschädigung

die besondere Freiheit des § 287 ZPO. Das Revisionsgericht kann diese tatrichterliche Würdigung nur in beschränktem Umfang nachprüfen (LM Nr. 1, 4, 7 zu § 287 ZPO). Wenn - wie hier - der Tatrichter die Einwände und Bedenken der Beklagten zum Anlaß genommen hat, den Sachverständigen erneut zu hören und dieser sich mit dem Vorbringen der Beklagten in seinem Ergänzungsgutachten vom 1. Juni 1956 eingehend auseinanderzusetzen hat, so kann ein den Bestand des Urteils in Frage stellender Rechtsfehler nicht darin erblickt werden, daß der Berufungsrichter sich diesen Ausführungen des Sachverständigen ohne eine ins einzelne gehende eigene Begründung angeschlossen hat (vgl. hierzu auch Urteil des Senats vom 10. Februar 1958 III ZR 225/56 S. 7). Der Tatrichter hat jedenfalls in seinem Urteil genügend klar zum Ausdruck gebracht, daß und aus welchen Gründen er insoweit die Ausführungen des Sachverständigen - auch bei Würdigung der Einwände der Beklagten - zu seinen eigenen macht.

Die Revision rügt in diesem Zusammenhang insbesondere, der Berufungsrichter hätte zu den von der Beklagten vorgelegten sog. Rentabilitätsberechnungen von zwei Wohnungsgesellschaften, die in dem fraglichen Gebiet große Wohnblöcke errichtet haben, Stellung nehmen müssen. Dabei ist übersehen, daß diesen - sehr summarischen - Rentabilitätsberechnungen, wie das angefochtene Urteil ausdrücklich hervorhebt, die zur Würdigung nötigen Einzelrechnungen nicht beigelegt waren, so daß sie als Grundlagen für die Schätzung des Bodenwertes unbrauchbar waren, zumal von vornherein die wirtschaftlichen Bedingungen und Vorteile einer "Großbebauung" durch Wohnbau- oder Siedlungsgesellschaften so exzeptionell sind und so erheblich von den Verhältnissen, unter denen ein einzelner privater Grundeigentümer zu bauen genötigt ist, abweichen, daß der Rentabilitätsrechnung einer großen Siedlungsgesellschaft für die Schätzung des Bodenwertes nach der sog. Ertragswertberechnung im vorliegenden Fall keine Bedeutung zukommen konnte.

Ebensowenig liegt darin, daß der Sachverständige - und ihm folgend das Berufungsgericht - den Bodenwert unter Heranziehung von Vergleichspreisen ermittelt hat, ein in der Revisionsinstanz beachtlicher Rechtsverstoß; diese Methode ist allgemein als brauchbar anerkannt; das Berufungsgericht hat sie hier nicht willkürlich einer anderen, etwa näherliegenden Methode vorgezogen; der Sachverständige hat dargelegt, aus welchen Gründen sie in diesem Falle sachgerecht ist und zutreffende Ergebnisse erwarten läßt.

Auch die Angriffe der Revision gegen die konkrete Art der Anwendung dieser Methode können keinen Erfolg haben. Die Revision meint, es sei "denkgesetzlich zwingend, daß sich für die Fahrgasse ein bestimmter Preisspiegel dadurch gebildet habe, daß nahezu sämtliche Grundstücke in diesem Straßenzug von der Beklagten ohne Rechtsstreit zu den (von ihr) angegebenen (niedrigeren) Preisen erworben worden sind". Das ist nicht richtig. Hierzu hat der Sachverständige Wagenbach ausgeführt - und das Berufungsgericht hat sich ihm angeschlossen - , daß sich zu Vergleichszwecken nur freihändige Grundstücksverkäufe zwischen Privatleuten nach Aufhebung der Preisbindung für Trümmergrundstücke eignen, nicht aber Grundstücksveräußerungen, bei denen Großbaugesellschaften oder die beklagte Stadt selbst - bei der zudem die Möglichkeit des Eigentumserwerbs durch Enteignung im Hintergrund stand - als Partner beteiligt waren. Das ist ein für die Ermittlung von Vergleichspreisen beachtlicher Gesichtspunkt, dessen Verwertung durch den Tatrichter vom Revisionsgericht nicht als rechtsfehlerhaft angesehen werden kann. Da ferner allein die Vergleichspreise in dem hier maßgeblichen Jahr 1953 interessieren, brauchte auf die Preise der in den Jahren 1936 bis 1942 - also in der Geltungszeit des Preisstops und unter gänzlich anderen wirtschaftlichen Verhältnissen - getätigten Grundstücksverkäufe, auf die die Beklagte hingewiesen hat, nicht ausdrücklich eingegangen zu werden. Die diesbezügliche Rüge der Revision ist also ebenfalls unbegründet.

Hiernach können die von der Revision gegen die Ermittlung des Bodenwertes der Grundstücke des Klägers erhobenen Verfahrensrügen sämtlich nicht durchgreifen. Das hat zur Folge, daß die Revision der Beklagten mit der Kostenlast aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarm

Dr. Weber

Dr. Kreft

Wolany