

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**

III ZR 22/66

URTEIL**Verkündet am**

14. Dezember 1967

Schorm,

**Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Stadt W [REDACTED], gesetzlich vertreten durch
den Magistrat,

Beklagten und Revisionsklägerin

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Helene S [REDACTED] geb. St [REDACTED], in Bad K [REDACTED],
Sc [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. h.c. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Keßler und Dr. Reinhardt

für R e c h t erkannt:

Die Revision der beklagten Stadt gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (M) vom 18. November 1965 wird zurückgewiesen.

Die beklagte Stadt hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin war Eigentümerin verschiedener unbebauter Grundstücke der Gemarkung W [REDACTED] B [REDACTED] von insgesamt 2.820 qm Größe. Die Grundstücke liegen außerhalb des Baugebiets und wurden landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Errichtung des Rhein-Main-Schnellweges wurden die Grundstücke auf Grund der Vorschriften des Hessischen Aufbaugesetzes durch Beschluß vom 12. Oktober 1960 gegen eine Entschädigung von 7 DM je qm enteignet. Nachdem die Klägerin gegen diesen Beschluß Widerspruch erhoben hatte, wurde nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes das Verfahren an die Kammer für Bau-landsachen des Landgerichts in Wiesbaden abgegeben.

- 3 -

Vor der Kammer für Baulandsachen schlossen die Parteien am 16. Oktober 1961 einen Vergleich, wonach der Gutachterausschuß der Stadt W [REDACTED] die Entschädigung zum 1. Januar 1962 neu festsetzen, das Gutachten des Gutachterausschusses die Wirkung eines Schiedsgutachtens haben und die Regelung des § 319 BGB uneingeschränkt gelten sollte. Mit seinem Gutachten vom 7. März 1962 bewertete der Gutachterausschuß die Grundstücke mit 6 DM je qm.

Die Klägerin hält das Gutachten des Gutachterausschusses für "offenbar unbillig". Sie ist der Ansicht, die Grundstücke seien mindestens 12 DM je qm wert gewesen, und hat sich hierbei auf Vergleichsverkäufe sowie darauf berufen, daß die Möglichkeit, die Grundstücke als Sand- und Kiesgrube zu nutzen, vom Gutachterausschuß nicht berücksichtigt worden sei.

Die Klägerin hat beantragt, die beklagte Stadt zur Zahlung weiterer 14.100 DM zu verurteilen.

Die beklagte Stadt hat um Klageabweisung gebeten und hierzu vorgetragen: Das Gutachten des Gutachterausschusses sei keineswegs offenbar unbillig. Die Grundstücke seien lediglich als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu bewerten, da eine Bebauung nicht in Betracht gekommen sei. Eine gewerbsmäßige Ausbeutung für Sand- und Kiesgewinnung sei nicht möglich gewesen.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht das landgerichtliche Urteil abgeändert und die beklagte Stadt gemäß dem Klageantrag der Klägerin zur Zahlung weiterer 14 100 DM verurteilt.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die beklagte Stadt die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat den Vergleich der Parteien vom 16. Oktober 1961 als einen Schiedsgutachtervertrag im eigentlichen Sinne ausgelegt. Es führt hierzu aus: Der Gutachterausschuß habe einen für die Höhe der Enteignungsentschädigung erheblichen Faktor, nämlich den gemeinen Grundstückswert, zu einem bestimmten Stichtag (1. Januar 1962) für die Parteien bindend feststellen sollen. Auf einen solchen Vertrag sei § 319 BGB entsprechend anwendbar, zumal die Parteien diese Anwendbarkeit auch ausdrücklich vereinbart hätten. Das bedeute, daß die Bestimmung des Gutachterausschusses für die Parteien nicht verbindlich sei, wenn sie offenbar unrichtig sei. Denn da es sich hier nicht um eine Vertragswillenserfüllung im Ermessenswege, sondern um eine tatsächliche Feststellung handele, sei hier die "offenbare Unbilligkeit" des § 319 BGB durch die "offenbare Unrichtigkeit" zu ersetzen.

Diese Beurteilung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die rechtliche Wirksamkeit eines solchen Schiedsgutachtervertrages wird in Rechtsprechung und Schrifttum nicht in Zweifel gezogen, zumal im Rechtsleben auch ein berechtigtes Bedürfnis dafür besteht. Grundsätzlich werden auf einen solchen Vertrag unmittelbar die Vorschriften der §§ 317 ff BGB angewandt, wenn der Schiedsgutachter die Leistung nach billigem Ermessen zu bestimmen hat. Geht es indes, wie hier, darum, daß nicht eine unbestimmte Vertragsleistung durch den Schiedsgutachter zu einer bestimmten zu gestalten, der Inhalt des Vertrages also in Ergänzung des Vertragswillens der Parteien an deren Statt erst zu schaffen ist, sondern daß der Schiedsgutachter auf Grund seiner besonderen Sachkunde lediglich eine den Parteien noch unbekannte - ihrem Inhalte nach aber bereits objektiv bestimmte - Leistung zu einer ihnen bekannten zu machen, somit den vorhandenen Inhalt des Vertrages nur klarzustellen hat, so bleibt für eine Bestimmung der Leistung nach billigem Ermessen kein Raum. In diesem Falle kann es sich daher auch immer nur um die entsprechende Anwendung des für den besonderen Fall des § 317 BGB zum Ausdruck gelangten Rechtsgedankens handeln mit der Folge, daß in entsprechender Anwendung von § 319 BGB nicht die offenbare Unbilligkeit der Ermessensausübung nach § 317 BGB, sondern die offenbare Unrichtigkeit des Schiedsgutachtens nachzuweisen ist (RGZ 96, 57, 59 ff; BGH LM § 317 BGB Nr. 7). Hierbei bleibt es ohne Bedeutung, ob das Schiedsgutachten, wie das Berufungsgericht annimmt, nur einen für die Höhe der Enteignungsentschädigung erheblichen Faktor

festzustellen hatte, oder ob, wofür der Sachverhalt mehr spricht, durch das Schiedsgutachten die (noch zu erbringende) Vertragsleistung klarzustellen war. Denn in beiden Fällen kann immer nur die entsprechende Anwendung des § 319 BGB, abgestellt auf die offenbare Unrichtigkeit des Schiedsgutachtens, zum Zuge kommen. Daher ist die Schätzung für die Parteien schon dann unverbindlich, wenn sie offenbar unrichtig, nicht dagegen darüber hinaus auch offenbar unbillig ist.

2. Offenbare Unrichtigkeit in entsprechender Sinnanwendung des § 319 Abs. 1 BGB ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine Zwischenstufe zwischen Unrichtigkeit einerseits und Willkür andererseits. Sie verlangt daher mehr, als daß das Schiedsgutachten nur unrichtig ist. Offenbar unrichtig ist das Gutachten erst dann, wenn es den Grundsatz von Treu und Glauben in grober Weise verletzt und wenn sich seine Unrichtigkeit dem Blick eines sachkundigen und unbefangenen Beurteilers sofort aufdrängen muß (LM § 317 BGB Nr. 8).

Diesem Rechtsgrundsatz ist auch das Berufungsgericht gefolgt. Es kommt hierbei zu dem Ergebnis, Gegenstand des Schiedsgutachtens sei eine Schätzung gewesen, bei der sachkundige Bewertungsmaßstäbe anzuwenden gewesen seien. Der Gutachterausschuß habe jedoch die Bewertungsmaßstäbe unrichtig angewandt und sei dadurch zu einem von der wirklichen Sachlage erheblich abweichenden Ergebnis gekommen.

Die unrichtige Anwendung von Bewertungsmaßstäben sieht das Berufungsgericht in der vom Gutachterausschuß vorgenommenen Qualitätsbeurteilung der enteigneten Grundstücke. Aus dem Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe läßt sich hierbei entnehmen, daß das Berufungsgericht den offenbaren Mangel darin gesehen hat, daß der Gutachterausschuß bei seiner Qualitätsbemessung lediglich den rechtlichen, dagegen nicht den tatsächlichen Umständen Rechnung getragen hat. Dies ist zutreffend. Wenn es auch in dem Gutachten heißt, die enteigneten Grundstücke seien rein landwirtschaftliche Grundstücke, die niemals für eine andere Verwertung vorgesehen^{gewesen}/seien, und irgendwelche Entwicklungsmöglichkeiten nach einer baulichen Verwertung hin, seien niemals zu erkennen gewesen, so zeigen die sonstigen Ausführungen in dem Gutachten, insbesondere soweit es auch um die Qualitätsbemessung des benachbarten ehemaligen Ziegeleigeländes geht, daß der Gutachterausschuß seiner Beurteilung immer nur die planerischen Gegebenheiten zugrunde gelegt, dagegen den tatsächlichen Umständen nicht Rechnung getragen hat. Jedenfalls läßt sich etwas Gegenteiliges aus dem einen, ohne jede Begründung niedergelegten Satz "irgendwelche Entwicklungsmöglichkeiten nach der baulichen Verwertung hin seien niemals zu erkennen gewesen" nicht entnehmen.

Ohne Rechtsirrtum konnte mithin das Berufungsgericht das Schiedsgutachten dahin werten, daß in ihm Bewertungsmaßstäbe offenbar unrichtig angewandt, oder besser gesagt, noch weiterhin erforderliche Bewertungsmaßstäbe offenbar außer acht gelassen seien.

Denn der Verkehrswert eines Grundstücks bemißt sich nach den im allgemeinen Grundstücksverkehr gezahlten Preisen, und dieser Grundsatz ist auch dann anzuwenden, wenn es, wie hier, streitig ist, ob das enteignete Gelände qualitätsmäßig reines landwirtschaftliches Gelände oder von anderer, besserer Qualität ist. Nur aus ihm können die entscheidenden Merkmale für die qualitätsmäßige Bewertung des Geländes entwickelt werden. Die Frage, ob bei einem landwirtschaftlich genutzten Gelände in absehbarer Zeit mit einer Bebauung zu rechnen ist, wird im allgemeinen Grundstücksverkehr aber von allen den Umständen nicht nur rechtlicher, sondern auch tatsächlicher Natur bestimmt, die den realen Wert eines Grundstücks ausmachen (BGHZ 39, 198, 202, 209). Bestimmt danach die Planung nicht allein und ausschließlich die zu erwartende Bebaubarkeit eines Grundstücks, konnte auch der Umstand allein, daß die enteigneten Grundstücke nach den Bauleitplänen im Außengebiet lagen, nicht schlechthin eine Bauerwartung ausschließen, sondern in zumindest gleicher Weise kam es auch auf die Beurteilung der tatsächlichen Umstände an. Sind aber die einer Verkehrswertschätzung zugrunde gelegten Bewertungsmaßstäbe unrichtig oder wesentliche Bewertungsmaßstäbe außer acht gelassen, dann ist auch eine dadurch hervorgerufene erhebliche Abweichung der Schätzung von der wirklichen Sachlage in der Regel offenbar und liegt für jeden sachkundigen und unbefangenen Beurteiler bei gewissenhafter Prüfung offen zu tage (BGHZ 39, 195, 199). Seine Überzeugung von der auch im Ergebnis erheblichen Abweichung der Schätzung des Gutachterausschusses von der wirklichen Sachlage aber könnte das Berufungs-

gericht fehlerfrei aufgrund des von ihm erhaltenen Gutachtens des Sachverständigen Wagenbach vom 29. März 1965 gewinnen. Denn dieser Sachverständige kommt bei seiner Schätzung unter Berücksichtigung aller wesentlichen Bewertungsmaßstäbe im Ergebnis zu einem Verkehrswert, der doppelt so hoch liegt, wie der vom Gutachterausschuß geschätzte Verkehrswert.

Nicht als ein in der Revisionsinstanz nachprüfbares Argument kann demgegenüber das Vorbringen der Revision angesehen werden: "Der Gutachterausschuß habe die erforderlichen Bewertungsmaßstäbe nicht außer acht gelassen. Wie sollte er das auch unterlassen haben, da er mit diesen Fragen kraft Gesetzes ständig befaßt ist".

Dies letztere allein kann nicht die Gewähr für die Richtigkeit des Gutachtens bieten. Dafür aber, daß der Gutachterausschuß etwa stillschweigend seinem Gutachten auch eine Beurteilung der tatsächlichen Umstände zugrunde gelegt habe, zeigt die Revision nichts auf. Hat er aber nicht erkennbar gemacht, daß er diese Beurteilung seiner Schätzung zugrunde gelegt hat, so verstößt das Schiedsgutachten gegen Treu und Glauben.

Die Revision irrt auch mit ihrer Ansicht, bei der hier vorliegenden Schätzung habe es sich gar nicht um "Bewertungsmaßstäbe" gehandelt, sondern um die Ermessensfrage, ob die Grundstücke rein landwirtschaftliche oder sogenanntes Bauerwartungsland gewesen seien. Sie verkennt hierbei den Unter-

schied, der in der auch vom Berufungsgericht angeführten Entscheidung des Reichsgerichts (RGZ 96, 57, 59 ff) zwischen dem Schiedsgutachtervertrag im weiteren und im engeren Sinne entwickelt worden ist. Durch die Schätzung des Gutachterausschusses sollte nicht der etwa in dem Vergleich nur unvollständig zum Ausdruck gekommene Wille der Parteien ergänzt werden; vielmehr diene die Schätzung nur der Durchführung der Vereinbarung, die selbst einer Ergänzung (nach billigem Ermessen) nicht bedurfte. Wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, ging es um eine vom Gutachterausschuß zu treffende tatsächliche Feststellung, die eine Entscheidung im Ermessenswege ausschloß und die Parteien in entsprechender Anwendung des § 319 BGB dann nicht binden konnte, wenn sie offenbar unrichtig war.

Bedeutungslos muß schließlich auch der von der Revision angeführte Umstand bleiben, daß der Gutachterausschuß von den Kaufpreissammlungen seiner Geschäftsstelle und den Kaufpreiskarten als Grundlage seiner Wertermittlung ausgegangen ist. Eine solche im Wege des Preisvergleichs erfolgte Schätzung mußte naturnotwendig zu einem falschen Ergebnis führen, wenn bereits die Qualitätsbewertung unrichtig war und somit Grundstücke zum Preisvergleich herangezogen wurden, die ihrer Qualität nach nicht der Qualität der enteigneten Grundstücke entsprachen.

Der Umstand, daß der Gutachterausschuß seine Feststellungen sachwidrig unter Außerachtlassung jedenfalls solcher Bewertungsmaßstäbe, die von jedem Sachkundigen zu berücksichtigen waren, getroffen

hatte und die Tatsache, daß das Schiedsgutachten im Ergebnis nur zur Hälfte des Verkehrswertes gelangte, wie ihn der Sachverständige Wagenbach unter Berücksichtigung aller erforderlichen Bewertungsmaßstäbe ermittelt hat, konnte daher das Berufungsgericht ohne erkennlichen Rechtsfehler zu dem Schluß der offenbaren Unrichtigkeit des Schiedsgutachtens und damit zur Annahme seiner Unverbindlichkeit führen.

3. Erfolglos bleibt die Revision auch mit ihrem Vorbringen, wenn der Sachverständige Wagenbach nur von einer Bauerwartung von 60% spreche, dann sei das eine Schätzung ins Blaue hinein, die im Rahmen des § 319 BGB untauglich sei.

Neben der Sache liegt hier bereits der Hinweis auf § 319 BGB. Denn hatte das Berufungsgericht fehlerfrei die offenbare Unrichtigkeit des Schiedsgutachtens und damit dessen Unverbindlichkeit festgestellt, dann hatte es die Bestimmung der Leistung durch sein Urteil zu treffen, also selbst den richtigen Verkehrswert der enteigneten Grundstücke zu ermitteln, wobei der Vorschrift des § 319 BGB keine Bedeutung mehr zukam. Den Schwierigkeiten dieser Ermittlung trägt die Vorschrift des § 287 ZPO Rechnung. Sie stellt den Tatrichter besonders frei und gewährt ihm einen großen Spielraum. Bedient er sich, wie hier, der Mithilfe eines Sachverständigen, dann braucht er nicht zu den einzelnen Punkten des Gutachtens ausdrücklich Stellung zu nehmen. Es genügt, wenn er dem Gutachten bei Hervorhebung der wesentlichen Angaben beitrifft und damit zum Ausdruck bringt, auf welchen tatsächlichen Grundlagen seine Schätzung beruht. Hat der Tatrichter in

dieser Weise die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihrer Auswertung in den Urteilsgründen dargelegt, dann sind der Nachprüfung in der Revisionsinstanz enge Grenzen gezogen, und das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Festsetzung der Entschädigung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche Tatsachen außer acht gelassen oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denkgesetze und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 39, 198, 219).

Fehler dieser Art zeigt die Revision nicht auf. Die von dem Sachverständigen Wagenbach mit 60 % geschätzte Bauerwartung war durch genügende Grundlagen belegt, denen sich das Berufungsgericht ohne weiteres anschließen konnte, zumal der Sachverständige diese Schätzung nicht nur sehr vorsichtig vorgenommen, sondern ihre Richtigkeit auch durch die Heranziehung einer Reihe von zum Preisvergleich geeigneten Grundstücken belegt hatte.

4. Soweit die Revision schließlich noch darauf hinweist, daß die rechtsverbindliche Ausweisung von Fluchtlinien am 15. März 1960 die enteigneten Grundstücke mit Sicherheit von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen habe, so daß Preise aus der Nachbarschaft zum Vergleich nicht hätten herangezogen werden können und in diesem Zusammenhang die nichterfolgte Einvernahme des Baurat Brückner als Zeuge rügt, bleibt sie auch hiermit erfolglos.

Wie in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat klargestellt wurde, soll die Behauptung der Revision auf die rechtsverbindliche Ausweisung

von Fluchtlinien nicht mehr besagen, als daß die enteigneten Grundstücke in den Planungen stets als Außengebiet und damit als landwirtschaftliches Gelände ausgewiesen gewesen seien. Dann übersieht die Revision jedoch, daß das Berufungsgericht diese in das Wissen des Zeugen Brückner gestellte Tatsache als richtig unterstellt hat. Damit erübrigte sich die Einvernahme dieses Zeugen.

Mit seiner weiteren Annahme, daß die Lage der Grundstücke im Außengebiet die vom Sachverständigen Wagenbach festgestellte Bauerwartung nicht habe ausschließen können, befindet sich das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats. Hiernach besagen weder das Fehlen einer Bebauungsplanung noch die Tatsache, daß Grundstücke außerhalb der Bebauungszone, also im Außengebiet, liegen, daß ein Gelände in absehbarer Zeit nicht Bauland werden kann. Vielmehr wird die Bebauungserwartung bestimmt sowohl von Lage und Beschaffenheit des Geländes und damit von dem natürlichen Bedürfnis und der natürlichen Entwicklung als auch von der vorhandenen und künftig zu erwartenden Planung. Von welcher Seite her die Bebauungserwartung stärker beeinflußt wird, läßt sich nur für den Einzelfall entscheiden. Ob und inwieweit sich Lage und Beschaffenheit, natürliche Bedürfnisse und natürliche Entwicklung stärker als die Planung ausweisen, hat in erster Linie der Tatrichter zu entscheiden und aufgrund dieser Entscheidung seine Schätzung des Verkehrswerts zu treffen (BGHZ 39, 198, 214 f). In diesem Rahmen läßt es einen Rechtsfehler nicht erkennen, daß sich das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung dem ihm hinreichende

Grundlagen bietenden Gutachten des Sachverständigen Wagenbach angeschlossen hat.

5. Danach erweist sich die Revision als ungegründet und ist, das das Berufungsurteil auch im übrigen Rechtsfehler zu Ungunsten der beklagten Stadt nicht erkennen läßt, mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Keßler

Dr. Reinhardt