

Verkündet  
am 19. Juni 1958  
Fieser, Just. Ang.  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

2358 023

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,  
Anschlußberufungsbeklagten  
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Bettina N [REDACTED] geb. L [REDACTED]  
[REDACTED], W [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin,  
Berufungsbeklagte,  
Anschlußberufungsklägerin  
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 19. Juni 1958 unter Mitwirkung  
der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Wolany  
und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil  
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frank-  
furt (Main) vom 22. November 1956 wird zurückge-  
wiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte enteignete durch Beschluß vom 16. Juni 1952 die insgesamt 129 qm großen Grundstücke der Klägerin Goetheplatz 6 und 8 in Frankfurt am Main. Als Entschädigung setzte sie für den Quadratmeter 150 DM fest. Die Klägerin hält diese Entschädigung für zu gering. Sie behauptet, der angemessene Preis sei auch unter der Geltung der Freisstopbestimmungen mit mindestens 350 DM je qm zu veranschlagen gewesen.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie über die festgesetzte Entschädigung von 19 350 DM hinaus mindestens noch weitere 25 800 DM zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hält die von ihr festgesetzte Entschädigung für richtig.

Das Landgericht hat der Klägerin weitere 10 320 DM zugesprochen und im übrigen die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die von beiden Parteien eingelegten Rechtsmittel (abgesehen vom Zinsanspruch der Klägerin) zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf volle Klageabweisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat angenommen, die Beklagte habe der Klägerin den gemeinen Wert der enteigneten Grundstücke, den sie im Zeitpunkt der Enteignung, d.h. der Zustellung des Enteignungsbeschlusses - 27. Juni 1952 - gehabt hätten, zu zahlen, und hat diesen Wert unter Berücksichtigung von zwei Sachverständigen-Gutachten in Übereinstimmung mit dem Landgericht auf 230 DM je qm geschätzt.

- 3 -

## I.

Das Berufungsgericht hat es mit Recht bei der Ermittlung des Wertes der enteigneten Grundstücke gemäß Art.14 Abs.3 GG auf die Zeit der Enteignung - unter Berücksichtigung der Preisvorschriften - und nicht gemäß § 41 HAG auf den Wert vom 1. Januar 1935 abgestellt. Das entspricht einer feststehenden Rechtsprechung des erkennenden Gerichts (vgl. BGHZ 13, 378; 19, 139; Urteil des erkennenden Senats vom 10. Februar 1958 -III ZR 168/56-). Da die Revision selbst zu der hier berührten materiellrechtlichen Frage nichts Neues ausführt, erübrigt es sich, die Richtigkeit des eben genannten Ausgangspunktes noch einmal näher darzulegen.

## II.

Die Revision rügt mit näheren Ausführungen lediglich eine Verletzung des Verfahrensrechts, und zwar den Vorschriften der §§ 286, 139 ZPO. Was sie hierzu fristgerecht vorgebracht hat, ist jedoch nicht geeignet, das angefochtene Urteil zu erschüttern.

Die Revision bekämpft lediglich die Höhe des vom Berufungsgericht für den gemeinen Wert der enteigneten Grundstücke im Zeitpunkt ihrer Enteignung angesetzten Betrages. Diese Frage konnte der Tatrichter gemäß § 287 ZPO "unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung" entscheiden.

Bei den Einzelausführungen der Revision zu den Gutachten der Sachverständigen Wagenbach und Brandau und zu der Stellungnahme des Berufungsgerichts zu den diesbezüglichen Fragen muß (vgl. BGHZ 3, 176) beachtet werden, daß das Revisionsgericht lediglich prüfen kann, ob die vom Berufungsgericht vorgenommene Wertermittlung "auf grundsätzlich falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht (RG JW 1936, 3457) und ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen sind (RG Urteil vom 5. Dezember 1907 -VI 398/07)". Seiner Begründungspflicht genügt das Berufungsgericht, wenn es "die tatsächlichen Grundlagen der



Schätzung und ihrer Auswertung" in den Urteilsgründen darlegt (vgl. BGHZ 6, 62).

1.) Hält man sich an die eben aufgezeigten Grenzen, dann muß man die Angriffe der Revision gegen die Heranziehung von Vergleichsobjekten aus folgenden Gründen für nicht stichhaltig ansehen:

a) Es mag sein, daß eine "Ertragswertberechnung..... die beste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes.....ist". Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht aber diese Methode nicht übergangen, sondern ihr ebenfalls eine entscheidende Bedeutung beigelegt (vgl. unten Ziff.2). Im übrigen ist der Tatrichter in der Auswahl der Methode frei.

b) Es ist nicht richtig, daß man aus den Kaufpreisen, die bei etwas anders gelagerten Grundstücken oder zu einer anderen Zeit - hier: nach Aufhebung der Preisstopbestimmungen - erzielt worden sind, auf den im vorliegenden Fall zutreffenden Preis nicht schließen könnte. Es ist vielmehr so, daß aus der Höhe späterer Preise auch Schlüsse auf die Höhe von früheren Werten gezogen werden können, weil die Preisentwicklungen nicht unüberschaubar zu sein brauchen. Daß auch Objekte mit gewissen Unterschieden Anhaltspunkte für den Wert eines bestimmten Einzelgrundstücks abgeben können, ist ebenfalls nicht zu bezweifeln. Es liegt in der Eigenart von Schätzungen eingeschlossen, daß bei den vergleichsweise beigezogenen anderen Vorgängen und Objekten die Verhältnisse kaum jemals vollständig der Lage im gegebenen Falle entsprechen werden. Den Unterschieden kann aber durch Abschätzung ihres Wertes Rechnung getragen werden, wobei es sich dann aber nicht um "unbelegte" Zuschläge und Abschläge, wie die Revision meint, handelt, sondern um "geschätzte" Werte, bei denen dem Sachverständigenurteil die Bedeutung eines objektiven Maßstabes zukommt. Im übrigen macht die Revision nicht ersichtlich, daß Grundstücke in einer den enteigneten Grundstücken gleichwertigen Lage für einen Preis unter 230 DM für den Quadratmeter gehandelt worden wären. Nur auf diese

Weise könnte sie aber geltend machen, daß der Tatrichter mit den von ihm beigezogenen Vergleichsobjekten zu Lasten der Beklagten zu einem nicht gerechtfertigten Wertersatz gelangt sei.

c) Daß das Berufungsgericht den Sachverständigen Wagenbach beigezogen hat, kann vom Revisionsgericht nicht als fehlerhaft bezeichnet werden. Die von der Revision gegen den Sachverständigen angeführten Gründe schlagen nicht durch. Auch wer in geschäftlichen Beziehungen zu Grundstückskäufern oder -verkäufern steht oder vom Gericht in einer großen Zahl von Enteignungsfällen zu Rate gezogen wird, entbehrt nicht der vom Sachverständigen zu fordernden besonderen Sachkenntnis. Deshalb hat das Berufungsgericht sein Ermessen (vgl. § 404 ZPO) nicht überschritten, wenn es den Sachverständigen Wagenbach auch im vorliegenden Falle zugezogen hat. Was Gesetzentwürfe für bestimmte Einzelfälle vorsehen, ist für die Entscheidung im Rahmen des geltenden Verfahrensrechts nicht maßgebend. Der Hinweis der Revision darauf, daß nach dem Entwurf der Bundesregierung zu einem Baugesetz Makler regelmäßig nicht in die Schätzstellen zu berufen seien, kann ihr also nicht zum Erfolg verhelfen.

2.) Auch die Angriffe gegen das Gutachten des Architekten Brandau und seine Wertung durch das Berufungsgericht sind unbegründet.

a) Die Annahme des Sachverständigen, daß bei der früheren Nutzung der Grundstücke vor ihrer Kriegszerstörung Wohnraum- und Geschäftsraummiets in einem Verhältnis gestanden hätten, das die Revision als nicht zutreffend bezeichnet, indem sie geltend macht, daß der Geschäftsraum viel größer gewesen sei, ist für die Wertermittlung nebensächlich. Entscheidend ist für den Sachverständigen insoweit allein der Ausgangspunkt, daß nach einer Neubebauung des Grundstücks Goetheplatz 8 mindestens 38 qm als Geschäftsraum vermietet worden wären. Diese Tatsache als solche beanstandet auch die Beklagte nicht. Die für diesen Raum angesetzte Miete

von monatlich 10,14 DM je qm erscheint dem Sachverständigen nicht nur unter Berücksichtigung der von ihm angesetzten Einnahmen der Klägerin vor der Zerstörung der Gebäulichkeiten als richtig, sondern auch deshalb, weil für Neubauläden in einer ähnlichen Lage Mieten zwischen 20 und 30 DM gezahlt werden. Schon auf Grund dieser Erwägungen konnte der Sachverständige kraft seiner näheren Kenntnisse über die wirtschaftlichen Verhältnisse im Gebiete der beklagten Stadt schließen, daß auch die Klägerin nachhaltig mindestens die von ihm eingesetzten 10,14 DM je qm hätte erzielen können. Die Revision macht nicht ersichtlich, daß diese Annahme falsch wäre. Nur offenbar unrichtige Einschätzungen kann das Revisionsgericht bei Beachtung der schon angegebenen Grenzen, die § 287 ZPO zieht, beanstanden. Wenn aber der Neubau, von dem der Sachverständige ausgeht, nicht nur mit 38 qm, sondern fast vollständig zu Geschäftszwecken vermietet worden wäre, dann wäre der Gesamtanfall an Miete jedenfalls nicht niedriger als der im Gutachten angenommene gewesen. Eine Beeinträchtigung der Beklagten ist dadurch, daß der Sachverständige den Geschäftsraum zu niedrig angesetzt hat, nicht herbeigeführt worden.

Es darf auch bei einem Abstellen auf den Wert der Grundstücke vom Jahre 1952 nicht übersehen werden, daß es sich bei den hier behandelten Erträgen um solche handelt, die aus einem Neubau (fiktive Ertragswertberechnung) zu erzielen gewesen wären. Ihre Höhe läßt sich aus Vergleichsobjekten in durchaus statthafter Weise ermitteln. Hierbei können auch die im Jahre 1956 gezahlten Preise berücksichtigt werden; denn es ist nicht zu fordern, daß der Sachverständige so tun müßte, als hätte er im Zeitpunkt der Enteignung ein Gutachten abzugeben gehabt, sondern seine Aufgabe ist, den damaligen Wert zu schätzen, der jedoch auch auf Grund der inzwischen feststellbar gewordenen Preise erschlossen werden kann, wenn man sie nur zu der Lage von 1952 in Beziehung setzt.

Der Hinweis des Sachverständigen auf das Grundstück

Biebergasse ist für sein Gutachten nicht tragend; er setzt auch für das enteignete Grundstück der Klägerin nicht einen Mietpreis von 20 - 30 DM, sondern nur einen von 10,14 DM an. Daß er die beiden Grundstücke Goetheplatz 6 und 8 nicht gesondert gewürdigt hat, ist unschädlich, weil die Revision nicht geltend macht, daß die Verhältnisse auf dem Grundstück Goetheplatz 6 bei einer Neubebauung anders gewesen wären als auf dem von dem Sachverständigen behandelten Grundstück Goetheplatz 8.

b) Es geht nicht an, es als einen "Verstoß gegen Denkgesetze" zu bezeichnen, wenn der Sachverständige bei der Miete von den "vom Jahre 1952 ab" dauernd erzielbaren Einnahmen, bei den Gebäudeerstellungskosten dagegen von einem anderen Zeitpunkt ausgegangen ist. Die Meinung der Revision, daß auch bei der fiktiven Gebäudeerstellung hinsichtlich der Baukosten der Zeitpunkt der Enteignung zugrunde gelegt werden müßte, entbehrt der Begründung. Der Enteignungszeitpunkt ist allein für die Wertbemessung maßgebend. Die Gebäulichkeiten können aber durchaus auch schon in einer früheren Zeit vor dem Zeitpunkt der Enteignung erstellt worden sein. Auch die nachhaltig erzielbare Miete braucht nicht "in jeder Beziehung" von dem Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung abhängig zu sein, wie die Revision irrtümlich annimmt (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 10. Februar 1958 - III ZR 168/56-). Im übrigen muß beachtet werden, daß der Sachverständige nicht nur die Baukosten von 1936 angesetzt hat, sondern auch bei den Mieteinnahmen von den Mieten ausgegangen ist, die in einem derzeitigen Hause - nicht in einem Neubau von 1952! - nachhaltig "ab 1952" zu erzielen waren.

c) Auch die Beanstandung der vom Berufungsgericht angesetzten Höhe des "Unkostenfaktors" ergibt nicht eine Verletzung des Verfahrensrechts durch das Berufungsgericht.

Daß der Berufsrichter "ohne jede Rechtfertigung" von dem Mittelwert von 49,4% auf 48% heruntergegangen sei, trifft nicht zu. Der Mittelwert von 49,4% ergibt sich nur,

wenn man den Angaben der Beklagten folgt (47,2% - 51,6%). Der Sachverständige Brandau dagegen ist für den vorliegenden Fall zu einem Unkostenfaktor von lediglich 44% gekommen. Das Mittel zwischen 44% und rund 52% ergibt den vom Berufungsgericht angenommenen Betrag. Daß ein solches Vorgehen "grundsätzlich falsch oder offenbar unsachlich" wäre, ist nicht anzuerkennen. Eine Verletzung der Vorschrift des § 287 ZPO ist deshalb nicht gegeben.

Es läßt sich der Revision schließlich auch nicht zugestehen, daß das Berufungsgericht die Vorschrift des § 139 ZPO verletzt hätte. Die Beklagte hatte durchaus Gelegenheit, bei dem Streit um den richtigen Unkostenfaktor auch auf die angeblich richtige Berechnung der früheren Unkosten auf dem Grundstück Goetheplatz 6 hinzuweisen, weil es ihr unbenommen war, zu dem Gutachten des Sachverständigen in jeder Hinsicht Stellung zu nehmen. Das Berufungsgericht war nicht gehalten, die Beklagte besonders aufzufordern oder ihr wenigstens anheimzustellen, das zu tun, was die Revision jetzt als ver säumt bezeichnet.

Nach alledem muß die Revision als unbegründet zurückgewiesen werden. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Pagendarm

Die Bundesrichter

Wolany

Dr. Weber,

Dr. Beyer und

Dr. Hußla

sind beurlaubt und ortsabwesend und deshalb an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm