

III ZR 39/57

Verkündet
am 10. Juli 1958
laut Protokoll
Scheibl, Hilfsarbeiter im
mittleren Justizdienst
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 (), vertreten durch den Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin,
Berufungsbeklagten, Revisions-
klägerin und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. den Kaufmann Adolf B (), F (),
S ()weg (),
2. den Kaufmann Gerhard B (), F (),
B ()straße (),
3. den Kaufmann Franz B (), B (),
A ()-V ()straße (),
4. die Frau Ellen S () geb. F (), K ()/Ts.,
R ()straße,

Kläger, Berufungsbeklagte,
Berufungskläger, Revisionsbeklagte
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

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

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Parteien wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt (Main) vom 22. November 1956 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionen,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren in ungeteilter Erbgemeinschaft Eigentümer der Geschäftsgrundstücke B█████gasse Nr. █████ und Nr. █████ in F█████ (█████). Das Gebäude auf dem Grundstück B█████gasse Nr. █████, einem Eckgrundstück von 92 qm, war im Kriege zerstört worden; nur die zweistöckigen Kelleranlagen waren erhalten geblieben. Auch das auf dem Grundstück B█████gasse Nr. █████ (Größe 184 qm) stehende Gebäude war durch Kriegseinwirkungen erheblich beschädigt worden; sein Beschädigungsgrad war am 12. August 1945 mit 50 % und am 21. Mai 1946 mit 25 % angenommen worden. Das Gebäude war aber noch benutzbar; so befanden sich im Erdgeschoß Läden und im ersten Stock ein Café-Lokal, während die anderen Geschosse bewohnt waren.

Zur Verbreiterung der B█████gasse sind die Grundstücke B█████gasse Nr. █████ (bebautes Grundstück) und Nr. █████ (Trümmer-Grundstück) durch Enteignungsbeschluß der Beklagten vom 28. Juli 1952 - den Klägern zugestellt am 27. August 1952 - auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes zu Gunsten der Beklagten enteignet worden. Für das Trümmer-Grundstück B█████gasse Nr. █████ wurde hierbei eine Entschädigung von 200 DM je qm, insgesamt also von 18.400 DM, und für das bebaute Grundstück B█████gasse Nr. █████ eine Gesamtentschädigung von 101.025 DM festgesetzt. Der gegen diesen Enteignungsbeschluß nur wegen der Höhe der Entschädigung eingelegte Einspruch der Kläger ist durch Einspruchsbescheid der Beklagten vom 5. April 1954 - den Klägern zugestellt am 17. April 1954 - als unbegründet zurückgewiesen worden. Mit ihrer Klage begehren die Kläger anderweite Festsetzung der Enteignungsentschädigung, da sie die von der Beklagten zugedilligte Entschädigung für nicht angemessen halten.

Die Kläger haben zunächst beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, über die zugedilligte Entschädigung hinaus weitere 100.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 19. Mai 1954 zu zahlen, und

darüber hinaus denjenigen weiteren Betrag, den das Gericht zusätzlich als angemessene Enteignungsentschädigung für die Grundstücke B[redacted]gasse [redacted] und [redacted] festsetzen wird.

Die Beklagte ist der Auffassung, die von ihr festgesetzte Entschädigung entspreche dem Wert der enteigneten Grundstücke; sie hat deshalb gebeten, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme den Klägern über die von der Beklagten festgesetzte Entschädigung hinaus eine weitere Entschädigung von 48.436 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 19. Mai 1954 zugesprochen; hierbei ist es für das Trümmer-Grundstück B[redacted]gasse [redacted] von einem Bodenwert von 350 DM je qm ausgegangen und hat außerdem einen Wertersatz für die Gebäude-
reste dieses Grundstücks in Höhe von 9.970 DM zugebilligt; für das bebaute Grundstück B[redacted]gasse Nr. [redacted] hat es einen zu entschädigenden Wert in Höhe von insgesamt 125.571 DM angenommen.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt; die Beklagte mit dem Antrag, die Klage im vollen Umfang abzuweisen; die Kläger haben demgegenüber beantragt, in Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger über die auf 119.425 DM festgesetzte Enteignungsentschädigung und über die vom Landgericht zuerkannten 48.436 DM hinaus weitere 32.200 DM zu zahlen, und zwar nebst 4 % Zinsen von beiden zuletzt genannten Summen bereits seit dem 1. Juni 1951

Das Oberlandesgericht hat beide Berufungen zurückgewiesen, die der Kläger jedoch mit der Maßgabe, daß der zugesprochene weitere Entschädigungsbetrag von 48.436 DM bereits ab 1. Juni 1953 mit 4 % zu verzinsen ist.

Beide Parteien haben Revision eingelegt, mit der sie jeweils die von ihnen in der Berufungsinstanz gestellten Anträge zur Hauptsache weiter verfolgen. Beide Parteien bitten um Zurückweisung der Revision der Gegenseite.

Entscheidungsgründe:

I.

Allgemein ist vorweg folgendes zu bemerken:

1.) Das Berufungsgericht geht für die Bemessung der Höhe der Enteignungsentschädigung vom Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses, also vom 27. August 1952 aus, und legt sodann dar, daß bei der Ermittlung des Wertes der enteigneten Grundstücke hier noch die Preisvorschriften zu berücksichtigen seien, die erst mit Wirkung vom 12. Dezember 1952 in Fortfall gekommen seien.

Die Revision der Kläger wendet sich gegen diese Berücksichtigung des Preisstops mit dem Hinweis, die Vorschrift des § 5 Abs. 2 der VO Pr 75/52 vom 28. November 1952 (BGBl I, 792), die bei Aufhebung der Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken eine beschränkte Rückwirkung ab 1. Januar 1952 anordnet, gelte auch für bereits vor dem 12. Dezember 1952 festgesetzte Enteignungsentschädigungen. Dieser Revisionsangriff ist unbegründet. Denn der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 10. Februar 1958 - III ZR 153/56 - (MDR 1958, 411) bereits mit näherer Begründung, auf die hier Bezug genommen werden kann, ausgeführt, daß diese Bestimmung für Enteignungen nicht gilt.

Entsprechend den vom Senat in seinen Urteilen vom 23. September 1957 in BGHZ 25, 225 und vom 24. Februar 1958 in BGHZ 26, 373 entwickelten Grundsätzen ist jedoch bei nicht unwesentlich unrichtiger Festsetzung der Enteignungsentschädigung in Zeiten schwankender Preise als Stichtag der Bewertung der Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend. Das wird auch für den vorliegenden Fall von Bedeutung sein, wenn die Nachprüfung ergibt, daß die von der Beklagten festgesetzte

Enteignungsentschädigung sich schon jetzt als wesentlich zu niedrig erweist. Außerdem kann in diesem Zusammenhang erheblich werden, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Kläger Entschädigungen von der Beklagten bereits angenommen haben (vgl. dazu BGHZ 26, 373 /377/), worüber bisher Tatsachenfeststellungen fehlen.

2.) Beide Revisionen erheben gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Festsetzung der Entschädigungssumme verschiedene Verfahrensrügen nach § 286 ZPO. Hierzu ist darauf hinzuweisen, daß der Tatrichter die Höhe der Entschädigung im Rahmen des ihm freier stellenden § 287 ZPO festsetzt und das Revisionsgericht daher diese tatrichterliche Beweiswürdigung nur in beschränktem Umfang nachprüfen kann (LM Nr. 1, 4 und 7 zu § 287 ZPO).

Das Gericht wird im allgemeinen zur Festsetzung der "richtigen" Entschädigung gelangen, indem es ausgeht von konkreten wirtschaftlichen Tatsachen, sich allgemein üblicher und anerkannter Berechnungsmethoden bedient, Sachverständige hört, die verschiedenen Ergebnisse miteinander vergleicht und am Ende daraus auf die angemessene Entschädigung schließt (BGHZ 26, 373, 375). Jedoch ist es unzulässig, daß bei der Wertermittlung eines Grundstücks mehrere in ihren Grundlagen verschiedene Berechnungsmethoden in der Weise miteinander verquickt werden, daß Elemente der einen Berechnungsmethode mit Elementen einer anderen Berechnungsmethode zur Berechnung verwendet werden; zulässig wäre es dagegen, die nach den verschiedenen, in sich geschlossenen Berechnungsmethoden gewonnenen Ergebnisse miteinander zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Abschätzung der Grundstückswerte zu gewinnen (vgl. RG in "Das Recht" 1916 S.515 und in Pr VerwBl Band 29 S.71, 72).

Soweit die Revision der Beklagten die Auswahl des Sachverständigen Wagenbach beanstandet, reicht das, was innerhalb

der Revisionsbegründungsfrist vorgebracht worden ist und deshalb allein in der Revisionsinstanz beachtet werden kann, nicht zu der Annahme aus, der Tatrichter habe das ihm bei der Auswahl zustehende Ermessen (§ 404 ZPO) mißbräuchlich ausgeübt.

Ein den Bestand des Berufungsurteils in Frage stellender Rechtsfehler nach § 287 ZPO kann auch nicht darin erblickt werden, soweit der Berufungsrichter sich im wesentlichen den Ausführungen des Sachverständigen angeschlossen hat, ohne für jeden Bewertungsfaktor eine eigene, ins einzelne gehende Begründung zu geben.

II.

Für die Bewertung des Hausgrundstücks Biebergasse Nr. 13 gilt im Hinblick auf die Angriffe beider Revisionen folgendes:

1.) Das Berufungsgericht folgt zunächst dem Gutachten des Sachverständigen Wagenbach, der nach der in seinem ersten Gutachten vom 24. November 1954 zugrunde gelegten Ertragswertberechnung für dieses Grundstück, bezogen auf den Zeitpunkt des 27. August 1952, jedoch ohne Berücksichtigung der vorhandenen Kriegsschäden, einen Wert von insgesamt 153.171 DM ermittelt hat.

Die Revision der Kläger beanstandet diese Ertragswertberechnung mit dem Hinweis, daß nach Aufhebung der Preisbindung für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke durch das Geschäftsraummietengesetz vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 338) höhere Mieten hätten erzielt werden können und deshalb bei der Ertragswertberechnung auch eingesetzt werden müßten. Damit kann die Revision der Kläger nicht durchdringen. Das Gutachten des Sachverständigen Wagenbach geht insoweit ausdrücklich

von den unter Berücksichtigung der Aufhebung des Preisstops für gewerblich genutzte Räume künftig nachhaltig erzielbaren Mieten aus. Die von der Revision der Kläger hervorgehobene Möglichkeit, daß nach Erlaß des Geschäftsraumnietengesetzes die Mieterträge höher werden würden, ist somit tatsächlich berücksichtigt worden, so daß die Zugrundelegung dieser angenommenen (höheren) Mieterträge, selbst wenn sie als "Mindestmieten" bezeichnet worden sind, nicht als ein in der Revisionsinstanz nach § 287 ZPO beachtlicher Rechtsfehler bezeichnet werden kann. Daß nach Wegfall der Preisbindung für gewerblich genutzte Räume erst "bedeutende Investitionen" höhere Mieterträge möglich gemacht hätten, wie die Revision der Beklagten meint kann nicht als ein Erfahrungssatz gewertet werden. Dann kann auch die von der Revision der Beklagten gerügte Annahme eines Kapitalisierungsfaktors von 5 % durch den Sachverständigen und das Berufungsgericht nicht beanstandet werden.

Beide Revisionen rügen, daß der Sachverständige und ihm folgend der Tatrichter eine Restlebensdauer des Gebäudes Biebergasse Nr. 13 von 45 Jahren angenommen haben, die nach Ansicht der Kläger zu niedrig, nach der der Beklagten jedoch zu hoch sein soll. Insoweit handelt es sich um eine im Rahmen des § 287 ZPO liegende und vom Revisionsgericht nicht zu beanstandende freie Schätzung des Berufungsgerichts, das mit ausführlicher Begründung nicht auf den - im übrigen nicht eindeutig feststellbaren - Zeitpunkt der Errichtung, sondern bedenkenfrei auf den Zustand des Gebäudes abgestellt hat. Der von der Revision der Kläger angeführte Umstand, andere Sachverständige hätten eine Restlebensdauer von 60 Jahren angenommen, ist bei dieser Schätzung ausdrücklich berücksichtigt worden.

2.) Im Zusammenhang mit der Revisionsrüge der Kläger, es sei vom Berufungsgericht ein zu niedriger Bodenwert für die

enteigneten Grundstücke angenommen, ist folgendes zu bemerken:

a) Das Berufungsurteil geht in dem ersten Teil seiner Begründung zur Ermittlung der Enteignungsentschädigung für das Hausgrundstück B[REDACTED]gasse Nr. [REDACTED], insoweit dem Gutachten des Sachverständigen Wagenbach folgend, ausdrücklich von einem im Wege der Ertragswertberechnung ermittelten Verkehrswert zum Zeitpunkt der Enteignung, jedoch ohne Berücksichtigung der Kriegsschäden, in Höhe von 153.171 DM aus. Alsdann ist gesagt, daß nach Abzug einer durch Kriegsschäden erfolgten Wertminderung des Gebäudes in Höhe von 8.000 DM von einer "Enteignungsentschädigung in Höhe von demnach insgesamt rund 145.000 DM auszugehen sei. Daran anschließend wird jedoch ausgeführt, der Sachverständige Wagenbach "habe bei dieser Gesamtschätzung (auf Grund der Ertragswertberechnung) einen Bodenwert von 450 DM je qm zugrunde gelegt", den im folgenden das Berufungsgericht für den Zeitpunkt der Enteignung für überhöht hält und hierbei ausführt, unter Berücksichtigung der zutreffenden Ermittlung des Bodenwertes für das Trümmergrundstück B[REDACTED]gasse Nr. [REDACTED] könne für das Grundstück B[REDACTED]gasse Nr. [REDACTED] nur von einem Bodenwert in Höhe von 300 DM je qm ausgegangen werden. Das ergebe für das Hausgrundstück B[REDACTED]gasse Nr. [REDACTED] einen Bodenwert von $184 \text{ qm} \times 300 = 55.200 \text{ DM}$ und unter Berücksichtigung des in dem Nachtragsgutachten Wagenbach vom 18. April 1955 gesondert ermittelten Gebäudewertes von 70.371 DM einen zu entschädigenden Gesamtwert für dieses Grundstück in Höhe von 125.571 DM.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts zur Wertberechnung

des Hausgrundstücks B[redacted]gasse Nr. [redacted] halten einer Nachprüfung nicht stand. Irrig ist insbesondere die Annahme des Berufungsrichters, der Sachverständige Wagenbach habe seiner im ersten Gutachten vom 24. November 1954 vorgenommenen Wertermittlung auf der Grundlage der Ertragswertberechnung einen bestimmten Bodenpreis für das Grundstück Biebergasse Nr. 13 "zugrundegelegt". Der Gutachter hat vielmehr in diesem ersten Gutachten den Verkehrswert des gesamten Grundstücks B[redacted]gasse Nr. [redacted] also für Grund und Boden sowie Gebäude, ausschließlich auf der in sich geschlossenen Berechnungsmethode nach dem Ertragswert (Ertrag der nachhaltig erzielbaren Mieten) ermittelt, während er demgegenüber den (neben dem Wert der Gebäudereste) für das Trümmergrundstück B[redacted]gasse Nr. [redacted] allein maßgeblichen Bodenwert an Hand von Vergleichspreisen unter Beachtung von in den Jahren 1925/26 und 1930 erfolgten Schätzungen sowie unter Berücksichtigung der gegenüber damals bis 1952 eingetretenen Kaufkraftminderung auf 350 DM je qm ermittelt hat. Wenn der Sachverständige Wagenbach in seinem späteren Nachtragsgutachten vom 18. April 1955 für das Hausgrundstück B[redacted]gasse Nr. [redacted] gesondert einen Bodenwert für den Zeitpunkt des 1. Januar 1935 mit 300 DM und (im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des Gebäudes) für den Zeitpunkt des 17. April 1954 mit 450 DM je qm berechnet und genannt hat, so geschah dies lediglich zwecks Beantwortung des zweiten Beweisbeschlusses des Landgerichts vom 6. Januar 1955, mit dem diese nunmehr getrennten Berechnungen vom Sachverständigen gefordert waren. Diese getrennte Berechnung ist aber sachlich nicht geboten, weil entgegen den Bestimmungen des § 41 HAG für die Bewertung von Grund und Boden sowie von den Gebäuden ein einheitlicher Zeitpunkt zugrundegelegt werden kann und eine einheitliche Bewertung zulässig und möglich ist (Urteil des Senats vom 10. Februar 1958 III ZR 225/56, teilweise abgedruckt in NJW 1958 S. 749 Nr. 4).

Es kann somit keine Rede davon sein, daß der Sachverständige Wagenbach seiner im ersten Gutachten allein auf der Ertragswertberechnung aufbauenden Wertermittlung des gesamten Hausgrundstücks B[redacted]gasse Nr. [redacted] einen bestimmten Bodenpreis "zugrundegelegt" habe, der deshalb für die Wertermittlung auf Grund der Vergleichspreise für das Trümmergrundstück B[redacted]gasse Nr. [redacted] "berichtigt" werden könnte. Vielmehr ist der Sachverständige in seinem ersten Gutachten bei der Wertermittlung für das gesamte Hausgrundstück allein von dem "Ertrag der nachhaltig erzielbaren Mieten" ausgegangen. Entscheidend ist vor allem, daß der Sachverständige in seinem Nachtragsgutachten vom 18. April 1955 für die getrennte Wertberechnung des Hausgrundstücks B[redacted]gasse Nr. [redacted] von einer anderen für das Trümmergrundstück B[redacted]gasse Nr. [redacted] angewandten Berechnungsmethode (auf der Grundlage von Vergleichspreisen usw.) ausgegangen ist. Hiernach hat das Berufungsgericht in rechtlich zu beanstandender Weise bei seiner Wertermittlung zwei in ihren Grundlagen verschiedene Berechnungsmethoden nebeneinander gebraucht, indem es Elemente der Wertberechnung auf Grund von Vergleichspreisen usw. zur "Berichtigung" des auf der Grundlage der Ertragswertberechnung ermittelten Wertes des gesamten Hausgrundstücks B[redacted]gasse Nr. [redacted] herangezogen und seiner Entscheidung zugrundegelegt hat. Die Ausführungen des Berufungsgerichts sind auch insoweit mißverständlich und widerspruchsvoll, als nämlich zuvor von einem auf Grund der ausdrücklich für zutreffend erklärten Ertragswertberechnung ermittelten Verkehrswert des gesamten Grundstücks zum 27. August 1952 in Höhe von 153.171 DM und einer hiernach unter Berücksichtigung einer Wertminderung von 8.000 DM infolge Kriegsschäden zu bemessenden Enteignungsentschädigung von rund 145.000 DM ausgegangen wird.

b) Die Revision der Beklagten wendet sich weiter dagegen, daß das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Wertes des

Hausgrundstücks B[redacted]gasse Nr. [redacted] für den Gebäudewert nur einen Minderwert von 8.000 DM (das ist der vom Sachverständigen Wagenbach ermittelte Kostenaufwand für die Beseitigung der vorhanden gewesenen Kriegsschäden) angesetzt hat. Die Beklagte hatte hierzu vorgetragen, daß mindestens ein Schadensgrad von 25 % des Gebäudewertes zu berücksichtigen sei, zumal noch am 21. Mai 1946 von dem (Kriegs-)Schädenamt dieser Schadensgrad ausdrücklich festgestellt worden sei. Die trotz des (aus der Bauakte der Beklagten sich ergebenden) Bauverbots von den Klägern zeitlich danach ausgeführten, schadenmindernden Aufbauarbeiten an dem Gebäude seien nach § 41 Abs. 5 HAG nicht zu berücksichtigen. Der von dem Sachverständigen Wagenbach auf Grund des in einem Beweissicherungsverfahren 1954 festgestellten Zustandes des Gebäudes ermittelte Minderwert von 8.000 DM beruhe lediglich auf dem Zustand des Hauses nach dem unzulässigen Wiederaufbau.

Mit diesem Vorbringen hat sich das Berufungsgericht zwar bei seiner Wertermittlung auf der Grundlage der Ertragswertberechnung auseinandergesetzt. Soweit es aber am Schluß seines Urteils, insoweit jetzt dem Ergänzungsgutachten Wagenbach vom 18. April 1955 folgend, einen nach einer anderen Methode (Vergleichspreise) errechneten Bodenwert dieses Hausgrundstücks Nr. [redacted] von 55.200 DM und hiervon getrennt, aber auf diesem ermittelten Bodenwert aufbauend, einen Gebäudewert von 70.371 DM annimmt (vgl. Gutachten Wagenbach vom 18. April 1955 S. 8 - 9) und somit im Gegensatz zu seinen vorhergehenden Ausführungen zu einem Gesamtwert des Hausgrundstücks Nr. [redacted] von nur 125.571 DM kommt, ist von ihm diese Frage der Wertminderung infolge Kriegsschadens überhaupt nicht erörtert worden. Jedenfalls ist zu den beiläufigen Bemerkungen des Landgerichts in seinem Urteil S. 9 und 10, der Sachverständige Wagenbach habe bei diesem (im Nachtragsgutachten gesondert errechneten) Gebäudewert von 70.371 DM einen Kriegsschadens-

grad von 25 % eingesetzt bzw. berücksichtigt, nicht Stellung genommen worden.

Hiernach kann das Berufungsurteil, soweit es die Wertermittlung des Hausgrundstücks B[REDACTED]gasse Nr. [REDACTED] betrifft, wegen der zuletzt behandelten beiden Verfahrensfehler nicht gehalten werden. Dem Revisionsgericht ist es aber auch nicht möglich, die vom Tatrichter zu treffenden Feststellungen über den Wert des Grundstücks B[REDACTED]gasse Nr. [REDACTED] von sich aus vorzunehmen, so daß beide Revisionen insoweit zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung führen. Damit erhält die Beklagte zugleich Gelegenheit, zu ihrer Verteidigung den ihren weiteren Revisionsrügen zur Frage der Berechnung des Minderwertes des Gebäudes (infolge Kriegsschadens) zugrundeliegenden Vortrag vor dem Berufungsrichter vorzubringen. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist jedoch, daß die Beklagte einen höheren Schadensgrad für das Gebäude als 25 % nicht ansetzen kann, da sie lt. ihrem Festsetzungsbescheid vom 28. Juli 1952 von der Kannvorschrift des § 41 Abs. 5 HAG - dessen Gültigkeit unterstellt - lediglich insoweit Gebrauch gemacht hatte, daß der Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung eines Schadensgrades von nur 25 % ersetzt werden sollte (vgl. hierzu auch Urt. des Senats vom 10. Februar 1958 III ZR 225/56 S. 8 und 9, insoweit in NJW 1958 S. 749 nicht abgedruckt).

III.

Für die Wertermittlung des Trümmergrundstücks B[REDACTED]gasse Nr. [REDACTED] durch das Berufungsgericht, die ebenfalls von beiden Revisionen angegriffen wird, gilt folgendes:

- 1.) Die vom Sachverständigen Wagenbach für die Ermittlung

des Bodenwertes angewandte, vom Oberlandesgericht übernommene Berechnungsmethode (Wertermittlung auf Grund von Vergleichspreisen unter Beachtung von in den Jahren 1925 - 1926 und 1930 erfolgten Schätzungen sowie unter Berücksichtigung der bis 1952 eingetretenen Kaufkraftsenkung) ist an sich nicht zu beanstanden. Es kann insbesondere nicht anerkannt werden, daß für die Bewertung von Trümmergrundstücken die Ertragswertberechnung allein möglich und zulässig sei, wie die Revision der Beklagten vorträgt. Das von der Revision der Kläger angezogene frühere Schätzgutachten des Sachverständigen Stark aus dem Jahre 1930 ist bei der Schätzung nach § 287 ZPO nicht übergangen worden.

Da die Beklagte einen Bodenwert von nur 200 DM je qm, für die gesamte Fläche von 92 qm also einen solchen von 18.400 DM angesetzt hat, während der Sachverständige Wagenbach und ihm folgend das Berufungsgericht - mit zum Teil eigener Begründung - zu einem Bodenwert von 350 DM je qm oder von insgesamt 32.200 DM kommen, ohne daß gegen diese Schätzung im Rahmen des § 287 ZPO grundsätzliche und durchgreifende Bedenken bestehen, steht schon jetzt fest, daß die Beklagte die Enteignungsentschädigung für den Bodenwert des Trümmergrundstücks Nr. ● nicht unerheblich zu niedrig festgesetzt hat.

2.) Das gleiche gilt, soweit eine Entschädigung für die Gebäudereste in Frage steht. Denn das Berufungsgericht hat auf Grund des eingehend begründeten Gutachtens vom 11. Juni 1956 des hierzu von ihm zusätzlich gehörten Sachverständigen Brandau ausdrücklich festgestellt, daß und aus welchen Gründen jedenfalls hier die bei der Enteignung noch vorhandenen Gebäudereste für einen Wiederaufbau hätten wiederverwendet werden können und deshalb einen Vermögenswert der Kläger darstellten, der daher auch zu entschädigen sei. Ob demgegenüber die Wiederverwendung dieser Reste in jedem Fall auch "wirtschaftlich

sinnvoll und technisch vernünftig" gewesen wäre, worauf die Revision der Beklagten abhebt, kann im Hinblick auf die insoweit nach § 287 ZPO nicht angreifbaren Feststellungen des Tatrichters auf sich beruhen.

Es ist daher - ohne daß auf die weitere Rüge der Revision der Beklagten, auch auf die Bewertung dieser Gebäudereste seien die Preisvorschriften anzuwenden, eingegangen zu werden braucht - davon auszugehen, daß die Beklagte insoweit eine nicht unwesentlich zu niedrige Enteignungsentschädigung festgesetzt hat. Denn die Beklagte hat für diese Gebäudereste überhaupt keine Entschädigung festgesetzt, während das Berufungsgericht unangreifbar zu dem Ergebnis gekommen ist, daß diese Gebäudereste für die Kläger - gleichgültig in welcher Höhe im einzelnen - jedenfalls überhaupt einen vermögenswerten Vorteil darstellten, mithin hierfür auch eine Entschädigung festzusetzen war.

Das führt dazu, daß entsprechend den oben erwähnten, in BGHZ 26, 373 niedergelegten Grundsätzen bei dem Trümmergrundstück B. Gasse Nr. für die Wertbemessung auf den Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung abzustellen ist. Schon aus diesem Grunde kann das Berufungsurteil auch insoweit nicht aufrecht erhalten werden.

Da die Aufhebung und Zurückverweisung der Sache nicht zu umgehen war, erschien es angemessen, diese Aufhebung des Berufungsurteils in vollem Umfang auszusprechen, damit über die Höhe der den Klägern gebührenden Entschädigung erneut verhandelt und entschieden wird. Hierbei können die Parteien ihre weiteren Einwendungen gegen die Wertberechnung, soweit hierauf Revisionsrügen gestützt worden sind, dem Berufungs-

richter vortragen. Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu überlassen.

Dr. Pagendarm

Dr. Beyer

Die Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Wolf und Dr. Hußla sind beurlaubt und an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm