

Verkündet laut
Protokoll am
19. Juni 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 Frankfurt (Main), vertreten durch den Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Frau Irma D [REDACTED] geb. S [REDACTED], [REDACTED] W [REDACTED], [REDACTED] Street,
New York/USA,
2. Frau Erika L [REDACTED] geb. N [REDACTED], E [REDACTED] S [REDACTED] H [REDACTED],
M [REDACTED], W [REDACTED]/USA,
3. Frau Ilse Le [REDACTED] geb. N [REDACTED], PO Box [REDACTED],
[REDACTED]/Afrika,

Klägerinnen, Berufungsklägerinnen 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, Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main)
vom 10. Januar 1957 aufgehoben und die Sache zur ander-
weiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten
der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Stadt enteignete mit einem vom 11. Juli 1955 datierten und am 21. Juli 1955 zugestellten Beschluß in Anwendung des § 12 Abs. 1 Nr. 3 des Hessischen Aufbaugesetzes (HAG) vom 25. Oktober 1948 / 23. November 1949 das in ihrem Stadtgebiet gelegene 519 qm große und kriegszerstörte Anwesen B[REDACTED]-Straße[REDACTED] zur Errichtung eines Schulgebäudes gegen eine Enteignungsentschädigung von 40 DM je qm. Auf den Einspruch der Betroffenen erhöhte sie die Entschädigung mit Beschluß vom 29. August 1955, zugestellt am 12. September 1955, auf 50 DM je qm oder insgesamt 25 950 DM.

Mit der Klage erstreben die Klägerinnen als frühere Eigentümerinnen des Grundstücks eine noch höhere Entschädigung, mindestens nach einem Preis von 70 DM je qm. Landgericht und Oberlandesgericht haben unter Zugrundelegung dieses Preises die beklagte Stadt verurteilt, über den Betrag von 25.950 DM hinaus noch weitere 10 360 DM als Entschädigung zu leisten. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung des Klagebegehrens weiter. Die Klägerinnen bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Zutreffend und von der Revision nicht angegriffen geht das Berufungsgericht davon aus, die den Klägerinnen zu gewährende Entschädigung sei ohne Berücksichtigung von Preisbestimmungen und, da die einschlägige Vorschrift des § 41 HAG insoweit grundgesetzwidrig sei, nicht nach dem gemeinen Wert am 1. Januar 1935 zu bemessen. Es bemißt die Enteignungsentschädigung nach dem Wert des Grundstücks

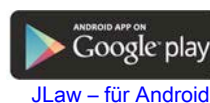
- 3 -

am 21. Juli 1955 als dem Tag der Zustellung des Enteignungsbeschlusses. Ob das Berufungsgericht statt dessen nicht auf den Zeitpunkt hätte abstellen sollen, an dem der eine höhere Entschädigung festsetzende Einspruchsbescheid der Beklagten vom 29. August 1955 den Klägerinnen (und anderen Beteiligten) zuging - vgl. hierzu aus neuerer Zeit BGHZ 25, 225; Urteile vom 10. Februar 1956 III ZR 153/56 in MDR 1958, 411 und vom 24. Februar 1958 III ZR 181/56 in MDR 1958, 314 = NJW 1958, 749 -, kann dahinstehen. Denn daß die geringe Rückverlegung des maßgeblichen Tages der Beklagten nachteilig geworden wäre, ist nicht ersichtlich.

Die Revision wendet sich gegen die vom Berufungsgericht auf der Grundlage des gemeinen Wertes vorgenommene Bemessung der Entschädigung als zu hoch gegriffen, wobei sie in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Bestimmung des § 286 ZPO als verletzt bezeichnet. Über die Höhe der Entschädigung kann allerdings der Tatrichter im Rahmen der Bestimmung des § 287 ZPO entscheiden, die ihn über § 286 ZPO hinaus freier stellt. Die Revisionsrüge wird hiervon in ihrer Zulässigkeit aber nicht berührt; sie läßt - und dies genügt - hinreichend erkennen, welchen Rechtssatz sie als verletzt ansieht (vgl. u.a. OGHBrZ 2, 209/210; Urteile vom 7. Oktober 1954 III ZR 197/53 und 16. Dezember 1953 VI ZR 87/52). Die Anwendung des § 287 ZPO, wonach der Tatrichter unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung zu entscheiden hat, hat indessen zur Folge, daß das Revisionsgericht die Entscheidung nur in beschränktem Umfang nachprüfen kann. Der Tatrichter ist zwar nicht verpflichtet, das bei seiner Meinungsbildung gewonnene Ergebnis durch die einzelnen für seine Entscheidung maßgebenden Tatsachen zu begründen; er ist aber doch gehalten, die tatsächlichen Grundlagen



JLaw - Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw - für Android



JLaw - für iOS

seiner Meinungsbildung darzulegen, und das Revisionsgericht ist zur Nachprüfung befugt, ob der Tatrichter sich der Grenzen seines Ermessens bewußt gewesen ist; es darf die tatrichterliche Entscheidung, hier die Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung, daraufhin, aber auch nur daraufhin überprüfen, ob sie auf grundsätzlich fehlsamen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht und ob bei ihr wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Betracht gelassen worden sind (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62, 63; Urteile vom 7. Oktober 1954 III ZR 197/53 und vom 24. September 1956 III ZR 102/55).

Dahingehende Vorwürfe erhebt die Revision. Sie beanstandet dabei jedoch zu Unrecht, das Berufungsgericht sei nicht auf das im Schriftsatz der Beklagten vom 30. Dezember 1955 angekündigte Vorbringen eingegangen. Der Sachverständige Wagenbach hat sich nämlich mit jenem Vortrag in seinem Gutachten vom 3. Mai 1956 auseinandergesetzt. Er hat (Bl. 6 seines schriftlichen Gutachtens) die Behauptung der Beklagten als wahr unterstellt, die in der B-Strasse als einer reinen Wohnstraße gelegenen Grundstücke seien nicht ganz so wertvoll wie die in der F-Strasse gelegenen Vergleichsgrundstücke, und hat zu dem von der Beklagten überreichten Gutachten des Architekten S Stellung genommen. Diesen Ausführungen des Sachverständigen hat sich das Berufungsgericht, wie der Zusammenhalt der Gründe des angefochtenen Urteils zeigt, offenbar angeschlossen.

In anderer Beziehung muß dagegen der Revision recht gegeben werden.

Das Berufungsgericht folgt bei seiner Entscheidung dem Gutachten, das der Sachverständige Wagenbach über

den bei einer am 21. Juli 1955 vorgenommenen Veräußerung des Grundstücks B[REDACTED]-Straße [REDACTED] im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Bodenpreis erstattet hat. Es betont hierbei, ihm sei der Sachverständige als zuverlässig und gewissenhaft bekannt, das Gutachten sei eingehend und sorgfältig begründet; es hebt weiter darauf ab, der Sachverständige habe die Verkäufe einer größeren Anzahl von Vergleichsgrundstücken in Betracht gezogen, die Beklagte habe dagegen Grundstücke zu Vergleichszwecken benannt, bei denen nicht zu ersehen sei, weshalb und inwiefern die Grundstücke als Vergleichsgrundstücke in Betracht kämen, und die zu einem Teil sogar einen höheren Kaufpreis als die von der Beklagten den Klägerinnen zugebilligte Enteignungsentschädigung erbracht hätten. Hierbei hat das Berufungsgericht jedoch folgendes außer acht gelassen:

Der Sachverständige Wagenbach ist in seinem Gutachten zunächst näher auf die bei sechs anderen Liegenschaften in der nächsten Umgebung des Anwesens B[REDACTED]-Straße [REDACTED] bestehenden Verhältnisse eingegangen. Von diesen sechs Grundstücken hat er die Liegenschaften B[REDACTED]-Platz [REDACTED], B[REDACTED]-Straße [REDACTED] und K[REDACTED]-Straße [REDACTED] als zu Vergleichszwecken untauglich ausgeschieden, die beiden erstgenannten, ebenfalls enteigneten Grundstücke, weil für sie eine Enteignungsentschädigung, nicht ein Kaufpreis gezahlt worden sei, das letztgenannte Grundstück, weil sich die Verkäuferin beim Verkauf durch eine besondere Abmachung zusätzlich zu dem bezifferten Kaufpreis einen erheblichen Vorteil verschafft habe. Zwei weitere Grundstücke, nämlich B[REDACTED]-Platz [REDACTED] und B[REDACTED]-Straße [REDACTED], hat er als Vergleichsgrundstücke deswegen ausgeschieden, weil beide Grundstücke bereits im Oktober 1953 veräußert

worden seien und in dieser Stadtgegend die damaligen Kaufpreise keinen zuverlässigen Wertmesser für das Jahr 1955 abgeben. Dabei weist der Gutachter darauf hin, für ein anderes Grundstück, nämlich B-
Straße, sei im Kaufvertrag vom 30. Januar 1953 ein Preis von rund 30 DM je qm vereinbart worden, während die Beklagte für das - hier in Rede stehende - Nachbargrundstück B-Straße im Januar 1955 bereits selbst eine Enteignungsentschädigung von 50 DM je qm gewähren wolle. Anschließend führt der Gutachter aus, die Entwicklung der Verkehrswerte im Frankfurter Westend zeige eine stark ansteigende Tendenz. Zum Beleg verweist er auf die Kaufpreise bei den Grundstücken F-Straße, und . Der Gutachter hat mithin, was gegenüber dem Berufungsurteil hervorzuheben ist, von den sechs von ihm zunächst auf ihre Vergleichbarkeit geprüften Liegenschaften nur das Grundstück F-Straße und den für es erzielten Kaufpreis für vergleichbar angesehen; er hat im übrigen auf die Erhöhung der Verkehrswerte im Frankfurter Westend abgestellt, wobei er die Verhältnisse bei den Grundstücken B-Straße, F-Straße und als Beispiele aufgeführt hat. Demgegenüber hat die Beklagte gemäß Schriftsatz vom 12. Juni 1956 behauptet, bei den Verkäufen F-Straße und habe es sich um nicht ohne weiteres heranziehbare ausgesprochene "Interessenkäufe" gehandelt, und hat an Hand einer Aufstellung über Verkäufe von Westend-Grundstücken eine Preissteigerung bei Westend-Liegenschaften in dem von dem Gutachter angenommenen Ausmaß in Abrede gestellt.

Auf die erstere Behauptung, nach der jene beiden Grundstücke gerade für die betreffenden Erwerber einen besonderen, über den gemeinen Wert hinausgehenden Wert gehabt haben sollen, ist das Berufungsgericht in seinem

Urteil gar nicht eingegangen. Den weiteren Vortrag hat es mißverstanden; das zeigen seine Bemerkungen in den Urteilsgründen, die Beklagte habe nicht angegeben, weshalb und inwiefern die in der Aufstellung aufgezeigten Grundstücke als Vergleichsgrundstücke in Betracht kämen, die Grundstücke lägen im allgemeinen von dem Grundstück B██████-Straße 10 viel weiter entfernt als die vom Sachverständigen berücksichtigten Grundstücke. Die Beklagte hat mit der Vorlage der Aufstellung, die allerdings eine Gegenüberstellung der in ihr genannten Preise mit den früheren - erzielten oder erzielbaren - Preisen vermissen läßt, nicht mehr dartun wollen, als daß der Sachverständige die Preissteigerung im Westend überbewertet habe. Das Berufungsgericht betont zwar noch, selbst die von der Beklagten angeführten Grundstücke hätten bei einem Verkauf teilweise mehr als 50 DM je qm erbracht. Aber nicht nur, daß dies lediglich bei einem kleinen Teil der Fall ist, liegen die erzielten Preise fast durchweg nahe an 50 DM je qm, nicht aber an 70 DM je qm, wie sie das Berufungsgericht hier zubilligen will. Auch seine Erwägung, die in die Aufstellung aufgenommenen Verkäufe lägen fast ausnahmslos vor der Enteignung der Klägerinnen, während die Grundstückspreise allmählich gestiegen seien, rechtfertigt es nicht, der Aufstellung eine Bedeutung abzusprechen. Abgesehen davon, daß immerhin vier der aufgeführten einundzwanzig Verkäufe nach dem 21. Juli 1955 liegen, fällt eine Reihe von Verkäufen in die Monate, die dem vom Berufungsgericht hier als Stichtag angenommenen 21. Juli 1955 unmittelbar vorangegangen sind. Daß diese Verkäufe bei der Ermittlung der Grundstückspreise im Westend, die nach dem Berufungsurteil erst allmählich angestiegen sind,

nicht mit berücksichtigt werden sollen, läßt sich gegenwärtig nicht sagen.

Nach alledem hat das Berufungsgericht das Sachverständigengutachten sowie für die Entscheidung erhebliches Verteidigungsvorbringen der beklagten Stadt teils nicht, teils offenbar unrichtig gewürdigt. Der hierin liegende Verstoß gegen § 287 ZPO führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Damit erhält die Beklagte Gelegenheit, zu ihrer Verteidigung den ihren weiteren Revisionsrügen zugrundeliegenden Vortrag vor dem Tatrichter vorzubringen. Gegebenenfalls wird sich das Berufungsgericht mit dem Vorbringen der Beklagten befassen müssen, ein einziger Verkauf bilde überhaupt keine Grundlage für die Ermittlung des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises.

Soweit die Revision die Auswahl des Sachverständigen beanstandet, reicht das, was in der zu ihrer Begründung vorgesehenen Frist vorgebracht worden ist und in der Revisionsinstanz überhaupt beachtet werden kann, nicht zu der Annahme aus, der Tatrichter habe das ihm bei der Auswahl zustehende Ermessen mißbräuchlich ausgeübt. Vor dem Tatrichter hat die Beklagte sich im wesentlichen auf den Vorwurf beschränkt, der Gutachter sei stets bemüht, bei allen ihm zu niedrig vorkommenden, aber auch nur bei solchen Preisen Gründe für die Erklärung gerade dieses Preises zu suchen, und habe im vorliegenden Fall das ihm zur Verfügung stehende Vergleichsmaterial völlig einseitig und lückenhaft ausgewertet. Fehlt es aber an einem Ermessensmißbrauch auf Seiten des Tatrichters, so kann das Revisionsgericht nicht eingreifen; damit scheidet auch die Möglichkeit aus, etwa § 564 Abs. 2 ZPO anzuwenden.

Bei seiner erneuten Entscheidung wird das Berufungsgericht gegebenenfalls zu prüfen haben, ob mit Rücksicht darauf, daß die Klägerinnen Deviseneusländerinnen sind, in ein Leistungsurteil ein Vorbehalt aufzunehmen ist, wonach Leistung oder Vollstreckung erst erfolgen darf, wenn die erforderliche Devisengenehmigung vorliegt.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von dem endgültigen Ausgang der Sache ab und ist daher dem Berufungsgericht vorzubehalten.

Dr. Pagendarm

Dr. Weber

Wolany

Dr. Beyer

Dr. Hußla