

III ZR 55/60

Verkündet am 8. Mai 1961
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2142 080

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Ernst Josef L [REDACTED], D [REDACTED],
L [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Stadt D [REDACTED], vertreten durch ihren Magistrat,

2. das Land Hessen, vertreten durch den Minister der
Finanzen,

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Mai 1961 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundes-
richter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Schäfer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) - Zivilsenat
in Darmstadt - vom 28. Januar 1960 wird zurückge-
wiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechts-
zuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Stadt enteignete auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes durch Beschluß vom 1. November 1952 das dem Kläger gehörige, 417 qm große, in D [REDACTED], S [REDACTED]graben [REDACTED] a, belegene Trümmergrundstück zu Gunsten des beklagten Landes. Der Kläger hatte auf diesem Gelände, zu dem noch zwei Nachbargrundstücke gehörten, vor dem Kriege ein fünfstöckiges, rein gewerblich genutztes Gebäude errichtet und darin unter der Firma Ernst St [REDACTED] ein Geschäft für Herren- und Knabenbekleidung betrieben, bis die Gebäude im Jahre 1944 durch Kriegseinwirkungen zerstört wurden. Nach dem Kriege hat der Kläger das Geschäft an anderer Stelle wieder eröffnet. Die Entschädigung für Grund und Boden wurde bei der Enteignung auf 25,-- DM/qm, also insgesamt auf 10.425,-- DM festgesetzt und demnächst bezahlt.

Der Kläger, dessen Einspruch gegen die Entschädigungsfestsetzung erfolglos geblieben ist, verlangt mit der Klage eine Erhöhung der Entschädigung auf 150,--DM/qm. Er hat die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 57.125,-- DM beantragt und zur Begründung insbesondere vorgetragen: Sein Geschäft sei das führende Unternehmen für Herrenkonfektion in D [REDACTED] gewesen. Durch sein erfolgreiches Unternehmen habe er die Verhältnisse des Schloßgrabens völlig verändert. Früher habe die Straße nur geringen Verkehr gehabt und sei lediglich mit niedrigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut gewesen; sein großes Geschäftshaus habe die Straße in die Innenstadt einbezogen und den Wert der Grundstücke wesentlich erhöht. Diese besonderen Umstände hätten zu seinen Gunsten stärker berücksichtigt werden müssen.

Die Beklagten haben Abweisung der Klage beantragt. Sie halten die festgesetzte Entschädigung für angemessen.

Die Klage ist in den beiden ersten Rechtszügen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klagantrag weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben sich übereinstimmend dem schriftlichen Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen Prof.Dr.Gassner aus Bonn angeschlossen und die festgesetzte Entschädigung von 25.-- DM/qm für angemessen gehalten. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Der für die Entschädigung maßgebliche Stichtag sei der 10. November 1952 und der Preisstopp dabei nicht mehr zu beachten. Die gegenteiligen Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes verstießen gegen Art. 14 des Grundgesetzes. Die angemessene Entschädigung sei anhand des gemeinen Wertes zu ermitteln. Die vom Kläger seinerzeit gemeinsam benutzten Grundstücke hätten eine wirtschaftliche Einheit gebildet und müßten deshalb gleich, allerdings bezüglich des Vorder- und Hintergeländes wieder verschieden bewertet werden. Dabei sei zwar auf die besonderen Verhältnisse gerade dieses Grundstücks abzustellen, aber nicht darauf, ob der Kläger dank seiner besonderen kaufmännischen Fähigkeiten



möglicherweise höheren Nutzen aus dem Grundstück hätte ziehen können. Für das Grundstück, das nicht innerhalb des Geschäftszentrums liege, hätte 1952 eine Bebauung mit einem gemischt genutzten viergeschossigen Gebäude die übliche, für jeden Bewerber geeignete Verwertung dargestellt.

Richtig sei, daß der Sachverständige den Wert zunächst unter Heranziehung von Vergleichspreisen und außerdem nach dem Ertragswert eines fiktiven Neubaus ermittelt habe. Die vom Sachverständigen ermittelten Verkäufe in der Innenstadt aus der Zeit vor 1949 bis 1954 hätten ausreichende Vergleichsmöglichkeiten geboten. Bei der Ertragswertberechnung sei der Sachverständige zutreffend von einem vierstöckigen, gemischt genutzten Gebäude ausgegangen. Dabei sei der nachhaltig erzielbare Nutzen zu berechnen gewesen. Die Schätzung der Betriebskosten mit 38 % der Miete sei nicht zu beanstanden.

II.

Die dagegen von der Revision erhobenen Bedenken sind unbegründet.

A) Die Revision rügt es als Verfahrensfehler, daß das Berufungsgericht dem Antrag des Klägers auf Bestellung eines Obergutachters nicht stattgegeben habe. Sie meint, das sei notwendig gewesen, weil das Gutachten des Sachverständigen Gassner verschiedene Fehler enthalte und erheblich von den vom Kläger vorgelegten Privatgutachten abweiche.

Die Rüge ist unbegründet. Denn nach §§ 404 und 412 ZPO unterliegen dem pflichtmäßigen Ermessen des

Prozeßgerichts die Auswahl der Sachverständigen sowie die Anordnung einer neuen Begutachtung durch dieselben oder andere Sachverständige, wenn das Gericht das erste Gutachten für ungenügend erachtet. Das Berufungsgericht hat sich mit schriftlichen Erklärungen des Sachverständigen Prof.Gassner begnügt, den bereits das Landgericht zugezogen hatte. Es hat keinen weiteren Sachverständigen bestellt, sondern den Sachverständigen nur aufgefordert, zu dem Inhalt der vom Kläger vorgelegten Privatgutachten des Ministerialrats a.D. Weil und des Baurats Lenz Stellung zu nehmen. Die Gutachten wichen zwar voneinander ab, aber das allein ist kein Grund zur Zuziehung eines Obergutachters, sondern zwingt den Tatrichter nur, sich kritisch mit den widersprechenden Gutachten auseinanderzusetzen. Das hat das Berufungsgericht eingehend getan und dabei das Gutachten von Prof.Gassner als richtig und nicht etwa als "ungenügend" im Sinne des § 412 ZPO erachtet.

Die Rechtsprechung hat gelegentlich eine verfahrensrechtliche Pflicht zur Einholung eines Obergutachtens bei "besonders schwierigen Fragen" oder "bei groben Mängeln" der vorhandenen Gutachten angenommen (BGH LM ZPO § 739 Nr. 2 = MDR 1953, 605; VersR 1960, 596). Weder die Feststellungen des Berufungsgerichts noch die Darlegungen der Revision ergeben solche Mängel des Gutachtens, und es zeigt keinen Rechtsfehler, daß das Berufungsgericht die durch den Sachverständigen beantworteten Fragen nicht als besonders schwierig betrachtet hat. Nach der Darlegung des Berufungsrichters enthält das Gutachten Gassner auch weder Widersprüche noch geht es von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen oder einer unrichtigen Rechtslage aus, wie sich aus den weiteren Erörterungen ergibt.

B) Der sachlich-rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist nicht zu beanstanden. Die Höhe der Entschädigung richtet sich grundsätzlich nach dem damals geltenden Hessischen Aufbaugesetz vom 25. Oktober 1948 (GVBl 139). Nach §§ 12, 41 dieses Gesetzes ist für die Enteignung eine angemessene Entschädigung zu leisten. Das entspricht der Vorschrift des Artikels 14 GG.

1. Das Berufungsgericht hat bei der Ermittlung dieser angemessenen Entschädigung die Wertverhältnisse von Ende 1952 zugrunde gelegt, weil am 10. November 1952 der Beschluß über die Enteignung und die Festsetzung der Entschädigung zugestellt, das Land gleichzeitig in den Besitz eingewiesen worden und die Entschädigung alsbald gezahlt ist. Das entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Die entgegenstehenden Bestimmungen des Hessischen Aufbaugesetzes sind, soweit sie eine Bemessung der Entschädigung nach den Verhältnissen des Jahres 1935 vorschreiben, wegen Verstoßes gegen Art. 14 des Grundgesetzes nichtig (BGHZ 12, 357/374; 19, 139; 25, 225; s. auch die Übersicht über die Rechtsprechung bei Kröner LRiZ 1961, 38).

2. Das Berufungsgericht hat die damals noch bestehenden Preisbindungen für Ruinengrundstücke unbeachtet gelassen, obwohl diese Bestimmungen erst mit Wirkung vom 12. Dezember 1952 durch die Verordnung vom 28. November 1952 (BGBl I 792) aufgehoben worden sind. Das Oberlandesgericht meint, daß die in dieser Verordnung für gewisse Veräußerungsverträge angeordnete Rückwirkung der Aufhebung von Preisbindungen auch bei Enteignungen sinngemäß anzuwenden sei. Das widerspricht zwar der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 15, 378; 26, 373), doch ist der Kläger, der allein Revision eingelegt hat, dadurch nicht beschwert. Einer Erörterung seines Vorbringens insoweit bedarf es daher nicht.

3. Das Berufungsgericht hat die angemessene Entschädigung nach dem gemeinen Wert als dem Verkehrswert des Grundstücks ermittelt, von dem auch der Sachverständige Gassner ausgegangen ist. Das ist richtig, da sich eine solche Entschädigung im Rahmen der Vorschrift des Grundgesetzes Art. 14 hält. Dieser gemeine Wert oder Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (siehe § 141 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl I 341).

Das Oberlandesgericht hat bei Ermittlung dieses Verkehrswertes im einzelnen folgende Erwägungen angestellt: Es sei nicht Aufgabe der Enteignungsentschädigung, jeden Schaden auszugleichen. Zwar sei auf die besonderen Verhältnisse gerade des enteigneten Grundstücks abzustellen, wie es sich zuletzt aufgrund besonderer Maßnahmen des Klägers dargestellt habe. Unbeachtlich bleibe aber, ob etwa der Kläger dank seiner besonderen kaufmännischen Fähigkeiten möglicherweise einen höheren Nutzen aus dem Grundstück hätte ziehen können. Der Schloßgraben habe zwar durch Bau und Betrieb des Geschäftshauses St. [REDACTED] seinerzeit eine erhöhte Bedeutung gewonnen, habe aber doch noch außerhalb, wenn auch in der Nähe des Geschäftszentrums gelegen. Darüber hinaus sei dem Grundstück kein Sonderwert beizumessen gewesen. Für die so gegebene Lage in D. [REDACTED] hätte 1952 die Bebauung mit einem gemischt genutzten Gebäude die übliche, für jeden Bewerber geeignete Bewertung dargestellt. Deshalb sei es auch unbeachtlich, daß der Kläger angeblich im Jahre 1932 ein Nachbargrundstück nicht einmal für den Preis von 165,-- RM/qm habe kaufen können, weil offenbar der Nachbar geglaubt habe, der Kläger sei zur Erweiterung seines Geschäfts und zur Begradigung seines un-

zweckmäßig geformten Grundstücks bereit, für eine günstige kleine Fläche einen erheblichen Überpreis zu zahlen; das habe mit dem objektiven Verkehrswert des Grundstücks nichts zu tun.

Die Revision meint demgegenüber, es hätte über den gemeinen Wert hinaus ein Sonderwert vorgelegen, weil für die Entschädigung die frühere tatsächliche andere Nutzungsart hätte berücksichtigt werden müssen; der Kläger habe das Haus als reines Geschäftshaus genutzt, damit nicht nur die Eigenart des Grundstücks, sondern der ganzen Straße umgestaltet gehabt.

Diese Ausführungen der Revision verkennen die Bedeutung einer Enteignungsentschädigung. Bei einer Enteignung hat, wie schon das Berufungsgericht richtig dargelegt hat, der Betroffene keinen Anspruch auf vollen Schadensersatz und vollen Ausgleich für jeden Rechtsverlust einschließlich eines entgangenen Gewinns, sondern er erhält nur eine angemessene, gerechte Entschädigung für den Substanzverlust. Der Eigentümer eines enteigneten Grundstücks erhält also wohl den Ertragswert des Grundstücks, aber nicht etwa für alle Zukunft den Gewinn oder die Nutzungen ersetzt, die er ohne die Enteignung etwa mit Hilfe eines auf diesem Grundstück errichteten Gebäudes durch ein Unternehmen hätte erzielen können. Denn zu entschädigen ist nur der Verkehrswert des Grund und Bodens. Zwar ist dabei der konkrete, individuelle Wert zu ersetzen, nämlich die besondere wirtschaftliche Bedeutung, die das Enteignungsobjekt für den gegenwärtigen Besitzer hat, aber nur soweit sich das auf die Bewertung des Objekts auswirkt. Persönliche Verhältnisse und Eigenschaften des Eigentümers, die keine Beziehung zum Sachwert haben, sind nicht zu berücksichtigen. Deshalb ist die bisherige oder eine frühere Benutzungsart des Enteignungsobjekts unerheblich, soweit sie sich nicht

im Wert oder Ertrag noch ausdrückt (BGHZ 30, 281/286; 32, 338, 350).

Das alles hat das Berufungsgericht richtig berücksichtigt. Es hat festgestellt, daß die Straße am Schloßgraben zunächst nur mit niedrigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut gewesen sei, aber durch die Errichtung des fünfstöckigen Geschäftshauses St. [REDACTED] eine erhöhte geschäftliche Bedeutung erlangt habe; trotzdem liege das Grundstück nach wie vor außerhalb, wenn auch in der Nähe des Geschäftszentrums von Darmstadt. Zwar habe sich der Erfolg des Unternehmens der Firma St. [REDACTED] auf die ganze Straße ausgewirkt, aber so, daß alle Grundstücke mehr wert geworden seien. Inzwischen habe der Kläger nach dem Kriege sein Geschäftshaus an anderer Stelle wieder aufgebaut und dort sein Unternehmen eröffnet. Jetzt sei für die Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten Ruinengrundstückes nicht mehr maßgeblich, welchen Gewinn der Kläger dank seiner persönlichen Tüchtigkeit oder der besonderen Gewinnchancen seines früheren Geschäfts gezogen hätte oder hätte ziehen können, sondern entscheidend sei, welche objektive Möglichkeit der Nutzung des unbebauten Grundstücks sich für jeden geeigneten Erwerber geboten habe. Die Eigenart der Firma Stegmüller oder die langjährige Verknüpfung des Grundstücks mit dem Betriebe des Klägers habe den Wert gerade dieses Grundstücks nicht für dauernd verändert. Nicht einmal im Geschäftszentrum von D. [REDACTED] bilde die Bebauung mit reinen Geschäftshäusern von vier oder fünf Stockwerken die Regel.

Diese Erwägungen enthalten keinen Rechtsfehler. Sie rechtfertigen dann auch den für die Ermittlung der angemessenen Entschädigung und damit für die ganze Entscheidung maßgeblichen Ausgangspunkt, daß nämlich bei der Feststellung des Bodenwertes unter Errechnung des Ertragswertes eines fiktiven Neubaus nicht die frühere Bebauung mit einem

fünfstöckigen reinen Geschäftshaus zugrunde gelegt, sondern von einem gemischt genutzten Grundstück von vier Stockwerken ausgegangen wurde. Die Bebauung mit einem fünfstöckigen Geschäftshaus und der Ertrag des jeweils betriebenen Unternehmens wären von Bedeutung gewesen, wenn die Stadt das Grundstück nebst Gebäuden enteignet hätte. Im vorliegenden Fall war dagegen nur der angemessene reine Bodenwert zu erstatten. Dieser Wert des Bodens richtet sich nicht nach einer augenblicklichen bestimmten Benutzungsart, sondern nach der Beschaffenheit des Grundstücks und der darauf beruhenden Benutzungsfähigkeit für jedermann; der Entschädigung und Bewertung sind nicht die persönlichen Eigenschaften eines bestimmten Eigentümers und nicht die gerade oder zuletzt gezogenen Nutzungen zugrunde zu legen, sondern der Nutzen schlechthin, die dauernde Nutzungsfähigkeit und der danach zu bemessende Kaufwert des Grundstücks.

4. Die Revision verweist weiter darauf, daß schon vor der Zustellung des Enteignungsbeschlusses ein Bauverbot ergangen sei. Sie meint, damit habe sich das Berufungsgericht nicht befaßt; die Bausperre habe zu einem gewissen Grade Enteignungswirkung gehabt.

Das Berufungsgericht hat das Bauverbot bei seinen Berechnungen nicht zum Nachteil des Klägers verwertet, denn es ist bei der Ermittlung der Entschädigung nach der Ertragswertberechnung gerade davon ausgegangen, daß das Grundstück wie früher durch Bebauung hätte genutzt werden können. Zwar kann eine Bausperre einen besonderen entschädigungspflichtigen enteignenden Eingriff bilden, doch hat der Kläger derartige Ansprüche hier nicht geltend gemacht; er verlangt nur eine Erhöhung der Entschädigung, die für die Enteignung des Grundstücks im Jahre 1952 festgesetzt worden ist. In der Verhandlung vor dem Revisionsgericht hat der

Kläger zwar noch vorgetragen, das Bauverbot habe ihn gehindert, sein Geschäftshaus an der alten Stelle wieder aufzubauen, doch ist das ein neues tatsächliches Vorbringen, das für das Revisionsgericht unbeachtlich ist.

C) Das Berufungsgericht folgt dem Sachverständigen Gassner auch insoweit, als dieser den gemeinen Wert dadurch ermittelt hat, daß er zunächst einen Wert anhand von Vergleichspreisen, sodann mittels einer Ertragswertberechnung feststellt und aus beiden Werten die Mitte genommen hat. Die Preise der Vergleichsverkäufe hätten danach zwischen 15 und 25,-- DM, also durchschnittlich bei 20,-- DM gelegen, während die Ertragswertberechnung einen Bodenwert von etwa 28,-- DM ergeben habe. Unter Berücksichtigung unvermeidlicher Unsicherheitsfaktoren bei jeder Schätzung hat der Sachverständige danach den angemessenen Wert für das Grundstück mit 25,-- LM/qm angenommen. Das Berufungsgericht ist ihm gefolgt.

Dieser Ausgangspunkt ist nicht zu beanstanden und zeigt keinen Rechtsfehler. Diese Schätzungsmethoden sind üblich und anerkannt; sie haben sich in der Praxis bewährt (vgl. Meyer-Thiel-Frohberg, Enteignung von Grundeigentum, 5. Aufl. 1959 S. 87) und halten sich im Rahmen des § 287 ZPO (siehe die Übersicht über die Rechtsprechung bei Kröner, DRiZ 1961, 44).

1. Die Heranziehung von Vergleichspreisen hält die Revision im vorliegenden Falle für unzulässig, weil das Ortsgericht in Darmstadt im Jahre 1957 auf Anfrage erklärt habe, daß Grundstücke gleicher Art, Lage und Beschaffenheit in der fraglichen Stadtgegend nicht veräußert worden seien. Für die Revisionsinstanz "sei zu unterstellen, daß diese Auskunft, die keiner Auslegung bedürfe, so zu verstehen sei, wie ihr klarer Wortlaut besage".

Auch diese Rüge ist unbegründet. Denn dem Revisionsgericht ist nicht verwehrt, Verwaltungsakte und sonstige hoheitliche Erklärungen frei auszulegen. Die Erklärung des Ortsgerichts besagt bei verständiger Auslegung nur, daß nach den Ermittlungen des Ortsgerichts und seiner Kenntnis eine Veräußerung ähnlicher Grundstücke in jener Gegend von Darmstadt dem Ortsgericht nicht bekannt geworden sei. Demgegenüber hat das Berufungsgericht festgestellt, daß der Sachverständige Gassner durch Nachforschung bei anderen Behörden eine große Anzahl von Grundstücksverkäufen in der Innenstadt aus der Zeit von 1949 bis 1954 ermittelt habe.

Auch die übrigen Ausführungen des Berufungsgerichts und des Sachverständigen zeigen keinen Rechtsfehler. Danach hat die Auswertung der Vergleichspreise durch den ortskundigen Sachverständigen folgendes ergeben: Die Aufhebung der Preisbindung für Ruinengrundstücke habe zunächst keine wesentliche Preissteigerung in Darmstadt verursacht. Die besten Geschäftsstraßen seien in Darmstadt die Ludwigstraße und die Ernst-Ludwig-Straße, in denen damals Grundstücke Preise von 120,-- DM und höchstens 150,-- DM erbrachten. Der Bodenwert von Grundstücken am Schloßgraben müsse wesentlich niedriger sein. Die Vergleichspreise ließen ein deutliches, durch die Lage der Grundstücke begründetes Preisgefälle vom Zentrum weg zu den Randgebieten erkennen. Der Sachverständige hat als besonders passende Vergleichspreise solche aus Grundstücksverkäufen in der Alexanderstraße, Am Theaterplatz sowie am Schillerplatz gewählt und daraus unter eingehender Berücksichtigung der Verschiedenartigkeit der Objekte den entsprechenden Preis für das enteignete Grundstück ermittelt. Das Berufungsgericht hat aus seiner Kenntnis der örtlichen Verhältnisse diese Ausführungen gebilligt.

Das alles ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

2. Daneben hat der Sachverständige nach den Verhältnissen von Ende 1952 den Bodenwert des Grundstücks mit Hilfe des Ertragswertes eines fiktiven Neubaus ermittelt. Dabei ist er, wie ausgeführt, zulässigerweise von einem vierstöckigen, gemischt genutzten Gebäude ausgegangen, dessen beide unteren Stockwerke als Gewerberäume und dessen drittes und viertes Geschoß als Wohnungen benutzt wären. Die Ertragswertberechnung hat er so vorgenommen, daß er den Reinertrag durch Abzug der jährlichen Aufwendungen von der Bruttomiete sowie nach Abzug des Unternehmergewinns durch Kapitalisierung mit dem landesüblichen Zinsfuß errechnet hat, und zwar unter Ansatz der üblichen Nutzung, der üblichen Gewinne und durchschnittlicher Preise.

Dem Grundsatz nach erheben die Parteien gegen diese Berechnungsart keine Bedenken; denn der kapitalisierte nachhaltige Reinertrag eines Grundstücks ergibt dessen Wert. Diese Art von Ermittlungen eines Grundstückswertes ist nicht nur von der Rechtsprechung anerkannt (BGH LM Art. 14 GG Nr. 73 Anhang), sondern auch in Wissenschaft und Praxis (vgl. Krekeler, Bewertungsgesetz 6. Aufl. 1958, Anmerkung zu § 52). Die Bundesregierung hat diese Berechnungsart für ihren Geschäftsverkehr empfohlen (MinBl. Fin. 1955, 298). Danach ist anhand der nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere der Mieten unter Abzug der Unkosten (Bewirtschaftungskosten) der Wert des Jahresertrages des bebauten Grundstücks zu ermitteln, aus dem im Wege der Kapitalisierung unter Verwendung des jeweils üblichen Zinssatzes der Ertragswert errechnet wird; abzusetzen ist allerdings der Gebäudewert, was der Sachverständige hier durch Abschreibung der Kapitalkosten erreicht hat.

Der Kläger hat immer wieder, insbesondere unter Vorlage von Gegengutachten einen Teil der Darlegungen und Berechnungen des Sachverständigen Gassner angegriffen und einzelne Elemente seiner Schätzung beanstandet; die Revision wiederholt diese Angriffe zum großen Teil. Das Berufungsgericht hat sich mit allen Einwendungen auseinandergesetzt und ist dem Gutachten von Prof. Gassner gefolgt. Darin liegt eine Schätzung durch den Tatrichter nach § 287 ZPO, so daß das Revisionsgericht grundsätzlich nur prüfen darf, ob diese Schätzung auf falschen oder offenbar unsachlichen Erwägungen beruht oder ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Acht gelassen sind (BGH LM ZPO § 287 Nr. 4). Dabei darf das Revisionsgericht die Bewertung eines sachverständigen Gutachtens durch den Tatrichter lediglich daraufhin prüfen, ob Rechtssätze des Beweisrechts, Erfahrungssätze oder Denkgesetze verletzt sind, ob also der Tatrichter bei seiner Überzeugungsbildung die vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisquellen ausgeschöpft und sich mit beachtlichen wissenschaftlichen Meinungen auseinandergesetzt hat; ein Rechtsfehler liegt nicht schon deshalb vor, weil das Ergebnis der Gutachtenauswertung durch den Tatrichter etwa von dem Urteil eines anderen Sachverständigen oder einer wissenschaftlichen Meinung abweicht (BGH LM ZPO § 411 Nr. 3).

Derartige Rechtsfehler liegen hier nicht vor.

Die Revision greift dabei wiederum wie in den Tatsacheninstanzen den Betrag von 38 % der angenommenen Miete an, den der Sachverständige als reine Betriebskosten innerhalb der allgemeinen Bewirtschaftungskosten einsetzt. Aber der Sachverständige hat seine Sätze nach den konkreten Verhältnissen in Darmstadt errechnet und sie eingehend belegt oder erläutert. Das Berufungsgericht hat die einzelnen Posten des Gesamtwerts geprüft und sich mit Einwendungen des Klägers sowie der anderweitigen Privatgutachten auseinandergesetzt.

setzt. Alle diese Erwägungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen, auf die allein es im jetzigen Verfahrensabschnitt ankommen würde. Der errechnete Wert hält sich auch in dem Rahmen, den Schrifttum und Praxis durchweg in solchen Fällen annehmen. Bedeutsam ist dabei der vom Berufungsgericht und vom Sachverständigen betonte Hinweis, daß es sich überall um Schätzungen handelt, so daß eine Gesamtbelastung von rd. 38 % sowie das Endergebnis auch dann noch aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden wären, wenn einzelne Posten anders eingesetzt würden.

D) Damit erweist sich die Revision insgesamt als unbegründet, so daß sie mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückgewiesen werden muß.

Dr.Geiger

Gähtgens

Dr.Arndt

Schäfer

Dr.Hußla