

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 99/67

URTEIL

Verkündet am
27. Mai 1968
Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Grundstücke B-S, A-Ufer, A-Ufer, A-Ufer, Ecke Asring, Asring, Asring (Frontgrundstück) Asring (Hinterland)

Beteiligte:

1. Wissenschaftler Heinz K, B (S), Pweg,

Eigentümer, Berechtigter aus Grunddienstbarkeiten, Antragsteller für das gerichtliche Verfahren, Revisionskläger und Anschlußrevisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. und Dr. -

2. B, vertreten durch den Senator für Finanzen, B, N Straße - ,

Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin für das gerichtliche Verfahren, Revisionsbeklagte und Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

3. B, vertreten durch den Stadtrat für Bau- und Wohnungswesen des Bezirksamtes S, B (S), Carl-Sc-Straße

Berechtigte aus Grunddienstbarkeiten,

4. Senator für Bau- und Wohnungswesen- Baulandbeschaffungsamt, P, P Straße

Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Beteiligten zu 1) und 2) wird das Urteil des Baulandsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. April 1967 aufgehoben, soweit die Klage abgewiesen und soweit der Beteiligte zu 2) zu einer höheren Zahlung als insgesamt 253 000 DM verurteilt ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Für den Bau einer Umgehungsstraße um die Spandauer Altstadt benötigte der Beteiligte zu 2) - im folgenden als "Berlin" bezeichnet - u.a. die im Rubrum bezeichneten, einen geschlossenen Komplex bil-

denden Grundstücke ganz oder teilweise. Die Grundstücke liegen im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3. Sie waren nur geringfügig behaut. Eigentümerin war Frau Martha K., die ursprüngliche Beteiligte zu 1), die im Laufe des Berufungsverfahrens verstorben und von ihrem Sohn, dem jetzigen Beteiligten zu 1), beerbt worden ist. Der Einfachheit halber ist im folgenden stets vom Eigentümer die Rede, gleichgültig ob es sich um die Zeit vor oder nach dem Tode der ursprünglichen Beteiligten zu 1) handelt.

Durch Beschluß Nr. 813/59 vom 13. Oktober 1959 hat der Senat von Berlin dem Land Berlin das Enteignungsrecht verliehen und angeordnet, daß die Enteignung nach den Vorschriften des Preußischen Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 (GS 221) durchzuführen sei. Nachdem Kaufverhandlungen zu keiner Einigung geführt hatten, hat das zur Vertretung Berlins ermächtigte Bezirksamt Spandau am 8. April 1960 bei der Enteignungsbehörde beantragt, den Veranstaltungsplan festzustellen, Berlin in den Besitz der Flächen einzuweisen, die Entschädigung festzusetzen und die Enteignung zugunsten Berlins auszusprechen.

Durch rechtskräftig gewordenen Beschluß vom 8. März 1961 hat die Enteignungsbehörde den Veranstaltungsplan endgültig festgelegt und die zu enteignenden Flächen bestimmt. Durch Beschluß vom 24. Mai 1961 hat sie Berlin mit Wirkung vom 1. Juni 1961



vorläufig in den Besitz der Grundstücksflächen eingewiesen.

Nach Einholung eines Gutachtens des Regierungsbaumeisters a.D. Dr. R. [REDACTED] durch die Enteignungsbehörde und Vorlage eines Gutachtens des Professors E. [REDACTED] durch den Eigentümer hat die Enteignungsbehörde mit Beschluß vom 30. Oktober 1961 die Verkehrswerte der Grundstücke wie folgt festgesetzt:

für das 879 qm große Grundstück

A. [REDACTED]-Ufer 16

auf 25 DM pro qm

21.975 DM

für 627 qm des Grundstücks

A. [REDACTED]-Ufer 17/18

auf 25 DM pro qm

15.675 DM

zuzüglich Wert der Baulich-
keiten

5.500 DM

21.175 DM

für das 1.198 qm große Grundstück

A. [REDACTED]-Ufer 19/20

Ecke As. [REDACTED] ring [REDACTED]

auf 27,50 DM pro qm

32.945 DM

zuzüglich Wert der Baulich-
keiten

21.798 DM

54.743 DM

für 642 qm des Grundstücks

As. [REDACTED] ring [REDACTED]

auf 26 DM pro qm

16.692 DM

für 305 qm des Grundstücks

As. [REDACTED] ring [REDACTED] (Frontgrundstück)

auf 26 DM pro qm

7.930 DM

zuzüglich Wert der Baulich-
keiten

12.600 DM

20.530 DM

für das 228 qm große Grundstück

As. [REDACTED] ring [REDACTED] (Hinterland)

auf 26 DM pro qm

5.928 DM

zusammen

141.043 DM

=====

Zugleich hat die Enteignungsbehörde die Enteignung der bezeichneten Grundstücksflächen ausgesprochen.

Diesen Beschluß haben sowohl der Eigentümer als auch Berlin mit Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten.

Der Eigentümer hat eine Erhöhung der Enteignungsentschädigung auf 308.050 DM verlangt; neben höheren Quadratmeterpreisen hat er eine Entschädigung für Grundstückskauf-Nebenkosten in Höhe von 13 % des Bodenwertes sowie einen Zuschlag wegen der durch das Geschäftsraummiets-Gesetz ermöglichten Erhöhung der Erträge der Baugrundstücke gefordert. Berlin hält die eingesetzten Bodenpreise für zu hoch und hat die Herabsetzung der Entschädigung auf 130.598 DM beantragt.

Das Landgericht hat ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin über den Verkehrswert der Grundstücke unter Zugrundelegung des Zustands vom 1. Juni 1961 und der Preisverhältnisse vom 30. Oktober 1961 eingeholt. Es hat sodann die Entschädigung auf 151.952 DM festgesetzt, also um 10.909 DM höher als die Verwaltungsbehörde.

Mit seiner Berufung hat der Eigentümer die Posten Grundstückskauf-Nebenkosten und Entschädigung für ermöglichte Erhöhung der Erträge nicht weiter verfolgt, sondern nur noch geltend gemacht, die

Grundstückspreise seien zu niedrig angesetzt, und zuletzt, nämlich in der mündlichen Verhandlung vom 28. März 1967 beantragt, die Enteignungsentschädigung über die bereits entrichteten Entschädigungszahlungen von zusammen 151.952 DM hinaus auf insgesamt weitere 406.672 DM festzusetzen. Er hat zur Begründung in der Verhandlung vorgetragen, daß infolge zu geringer Festsetzung der Entschädigung noch 25 % der enteigneten Fläche zu entschädigen seien und der Preis je qm inzwischen auf 400 DM gestiegen sei.

Das Berufungsgericht hat ein Ergänzungsgutachten des Gutachterausschusses darüber eingeholt, ob die vom Eigentümer genannten Vergleichsobjekte wegen ihrer Lage mit den Bewertungsgrundstücken besser vergleichbar seien als die vom Gutachterausschuß im ursprünglichen Gutachten herangezogenen Vergleichsgrundstücke und ob sich hierdurch der Verkehrswert der einzelnen Grundstücke per 31. Oktober 1961 ändere. Dem Gutachterausschuß ist aufgegeben worden, den Verkehrswert sowohl für den 30. Oktober 1961 als auch für den Tag der Gutachtenerstattung zu ermitteln.

Das Berufungsgericht hat sodann eine Entschädigung von insgesamt 259.330 DM (107.378 DM mehr als das Landgericht) zugesprochen und im übrigen die Berufung zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Eigentümer seinen abgewiesenen Berufungsantrag weiter. Mit seiner unselbständigen Anschlußrevision erstrebt Berlin die

Herabsetzung der Entschädigung auf 253.000 DM. Beide Parteien beantragen, das gegnerische Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat auf Grund von Vergleichspreisen den Wert der enteigneten Grundstücke zum 1. Oktober 1961 mit 40, 36 und 33,50 DM je qm und einschließlich eines Betrages für den Minderwert eines Restgrundstückes (3.216 DM) sowie des unstreitig gewordenen Wertes der aufstehenden Gebäude (43.525 DM) mit insgesamt 188.306,50 DM angesetzt. Davon zieht es den auf Grund des Enteignungsheschlusses bezahlten Betrag von 147.043 DM ab und gelangt für 1961 zu einer Restforderung des Eigentümers von 42.263,50 DM = 25 % der ursprünglich geschuldeten Entschädigung. Es legt weiter dar, im April 1964 habe der Verkehrswert der Grundstücke 100, 90 und 83,50 DM je qm und insgesamt einschließlich der Entschädigung für Minderwert und Gebäude 405.160,50 DM betragen. Davon seien nach dem damaligen Stande noch 25 % = 101.290,12 DM zu zahlen gewesen. Mit dem von Berlin im April 1964 entsprechend dem landgerichtlichen Urteil bezahlten Betrage von 10.909 DM seien 10 % der 25 % oder 2,5 % des Gesamtwertes bezahlt worden.

Für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung (28. März 1967) sei der Wert der Grundstücke mit 120, 108 und 100 DM je qm und der gesamte Verkehrswert des enteigneten Geländes mit 477.233 DM anzusetzen. Darnach betrage der noch nicht bezahlte Rest (22,5 %) 107.377,42 DM. Diesen Betrag hat das Kammergericht - aufgerundet auf 107.378 DM - über den vom Landgericht zuerkannten Betrag von 151.952 DM hinaus zugesprochen, so daß sich eine Entschädigung von insgesamt 259.330 DM ergibt.

II.

Die Revision des Eigentümers rügt, wesentliche Feststellungen des Berufungsgerichts beruhten auf Verfahrensverstößen. Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft Beweisangebote unberücksichtigt gelassen, durch die unter Beweis gestellt worden sei, daß dem Eigentümer im Jahre 1966 für sein benachbartes Grundstück As[redacted]ring 4.400 DM je qm geboten worden seien und daß andere vergleichbare Grundstücke (Kl[redacted]straße Nr. [redacted] und Nr. [redacted]) im Jahre 1964 zu einem Quadratmeterpreis von 140 bis 160 DM verkauft worden seien (Schriftsatz vom 1. Dezember 1966 S. 4 und 5).

Die Rüge greift durch, weil das Berufungsgericht zu den Beweisangeboten nicht Stellung genommen hat.

Wie auch die Revision einräumt, ist auf Ent-eignungsentschädigungen § 287 Abs. 1 ZPO anwend-bar (BGHZ 29, 217). Der Tatrichter entscheidet daher über deren Höhe unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung. Dabei bleibt es seinem - pflicht-gemäßen - Ermessen überlassen, ob und inwieweit ei-ne beantragte Beweisaufnahme vorzunehmen sei. Das enthebt ihn allerdings nicht der Notwendigkeit, die schätzungsbegründenden Tatsachen soweit als möglich festzustellen, weil die Schätzung der Wirklichkeit möglichst nahekommen soll. Das Revisionsgericht kann aber nur prüfen, ob die Schadensermittlung auf grundsätzlich fehlerhaften oder offenbar unsachli-chen Erwägungen beruht, ob wesentliche, die Entschei-dung bedingende Tatsachen außer acht gelassen sind, und ob der Tatrichter die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteils-gründen hinreichend dargelegt hat; die Darlegung ist erforderlich, weil dem Revisionsgericht ohne sie auch die zulässige und gebotene beschränkte Nachprüfung nicht möglich wäre (BGHZ 3, 162, 175; 6, 62 = LM § 287 Nr. 7 m. Anm. Johannsen; Urteile vom 25. Februar 1960 - III ZR 51/59 = VersR 1960, 369; vom 16. Dezember 1960 - VI ZR 51/60 = VersR 1961, 183; vom 16. Dezember 1963 - III ZR 47/63 = LM § 287 ZPO Nr. 33; vom 3. Dezember 1964 - III ZR 141/64 = VersR 1965, 242). Zu dieser Darlegung ge-hört auch, daß der Tatrichter gestellte Beweisan-träge würdigt und ihre Ablehnung begründet (RGZ 40, 422, 424; BAG NJW 1963, 925, 926; BGH Urteil vom 12. Juli 1965 - III ZR 214/64 = WM 1965, 947; Stein-Jonas ZPO § 287 Anm. III 2; Wieczorek ZPO § 287

Ann. D IV 2 a; Baumbach ZPO 29. Aufl. § 287 Ann. 3 A). Ausnahmen mögen gelten, wenn der Beweisantrag nicht berücksichtigt werden durfte, etwa weil offensichtlich die Voraussetzungen für die Zulassung nach § 529 Abs. 2 und 3 ZPO nicht gegeben waren, wenn er offensichtlich unerhebliche Tatsachen betrifft, oder wenn sich aus dem sonstigen Inhalt der Urteilsgründe zweifelsfrei ergibt, daß und warum das Gericht eine unter Beweis gestellte Behauptung für unerheblich gehalten hat, wenn also das Urteil nicht auf der Nichtberücksichtigung des Beweisantrages beruhen kann. Dagegen ändert es an der Notwendigkeit, gestellte Beweisanträge zu würdigen und ihre Ablehnung zu begründen, nichts, daß der Tatrichter im Anwendungsbereich des § 287 ZPO den Umfang der Beweisaufnahme nach seinem Ermessen bestimmen kann. Das Revisionsgericht muß prüfen, ob alle wesentlichen Umstände gewürdigt sind und eine sachentsprechende Beurteilung stattgefunden hat, und dazu muß es ersehen können, warum gestellten Beweisanträgen nicht stattgegeben worden ist.

Die Beweisanträge, deren Nichterhebung die Revision rügt, sind nicht offensichtlich verspätet oder unerheblich. Das gilt entgegen der in der Revisionsverhandlung vorgebrachten Ansicht Berlins auch für das behauptete Kaufangebot zu 400 DM je qm; auch ein Angebot, das nicht zu einem Abschluß geführt hat, kann geeignet sein, Anhaltspunkte für den Verkehrswert eines Grundstücks zu geben, und es ist nicht offensichtlich, daß bei dem behaupteten

ten Angebot Umstände vorliegen, die es für einen Preisvergleich ungeeignet machen. Die Nichtberücksichtigung der Beweisanträge hätte daher nach der angeführten Rechtsprechung begründet werden müssen. Diese Begründung fehlt, es ist auch aus den sonstigen Ausführungen des Berufungsurteils nicht erkennbar, warum das Berufungsgericht den Anträgen nicht stattgegeben hat. Es liegt zwar nahe, daß es dies in Ausübung des ihm nach § 287 Abs. 1 ZPO zustehenden Ermessens und deshalb getan hat, weil es die vorliegenden Gutachten für zuverlässig und ausreichend angesehen hat. Indessen ist das Revisionsgericht zu einer Überprüfung nicht in der Lage, es kann auch hinsichtlich des Umfangs der gebotenen Beweisaufnahme nicht anstelle des Tatrichters über die Ausübung des Ermessens gemäß § 287 Abs. 1 ZPO entscheiden.

Danach muß auf die Revision des Eigentümers das Berufungsurteil aufgehoben werden, soweit es die Klage abweist; auf die weitere Rüge, Grundstücke in der Carl-Schurz-Straße in Spandau seien zum Vergleich zu Unrecht nicht herangezogen worden, kommt es hier nach nicht mehr an.

III.

1. Die Anschlußrevision rügt, das Berufungsgericht habe unter Verletzung verfahrensrechtlicher Vorschriften festgestellt, die Grundstückspreise seien in Berlin in der Zeit vom Frühjahr 1964

bis zur letzten mündlichen Verhandlung (28. März 1967) um etwa 20 % gestiegen. Das Berufungsgericht habe Berlin mit dieser unrichtigen Feststellung überrascht; es hätte diesen Punkt erörtern müssen; stattdessen habe es zu Unrecht eine eigene genügende Sachkunde für sich in Anspruch genommen; die Grundstückspreise seien in Wirklichkeit vom Frühjahr 1964 bis Frühjahr 1967 gerade in der in Betracht kommenden Gegend von Spandau um etwa $66 \frac{2}{3}$ % gestiegen. Die Quadratmeterpreise seien danach für das Frühjahr 1964 mit 72, 64, 80 und 60 DM anstatt mit 100, 90 und 83,50 DM anzusetzen. Durch die Zahlung von 10.909 DM im April 1964 sei daher ein höherer Prozentsatz der noch offestehenden Entschädigung getilgt worden als vom Berufungsgericht angenommen mit der Folge, daß das Berufungsgericht dem Eigentümer 5.240,14 DM zuviel zugesprochen habe.

Auch diese Rüge greift im Ergebnis durch. Wie der Revision einzuräumen ist, läßt sich aus den Prozeßakten nicht ersuchen, daß das Berufungsgericht die für Frühjahr 1964 anzusetzenden Grundstückspreise und seine Auffassung darüber mit den Parteien erörtert habe. Indessen mußte es den Prozeßbevollmächtigten der Parteien klar sein, daß das Berufungsgericht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes über die Auswirkung steigender Preise auf noch nicht vollständig gezahlte Enteignungsentschädigungen folgen werde, daß es daher auch die Zahlung von 10.909 DM entsprechend den für 1964 anzusetzenden Grundstückspreisen berücksichtigen werde und daß es nach dem Inhalt seines Auf-

trags an den Gutachterausschuß nicht beabsichtigte, auch über diese Preise ein Gutachten einzuholen. Es wäre daher ihre Sache gewesen, entsprechenden Vortrag zu bringen. Es stand dem Berufungsgericht auch frei, von einer Beweisaufnahme über die Grundstückspreise von 1964 abzusehen, wenn es selbst insoweit eine genügende Sachkunde besaß. Daß dies an sich zutraf, hat es in ausreichender Weise dargelegt. Da jedoch die Parteien über die Grundstückspreise von 1964 nichts vorgetragen haben, und das Berufungsgericht lediglich angibt, die Preise seien vom Frühjahr 1964 bis März 1967 in Berlin um etwa 20 % gestiegen, ist das Revisionsgericht auch hier nicht in der Lage zu überprüfen, ob alle wesentlichen Umstände beachtet sind. Insbesondere ist die nicht fernliegende Möglichkeit nicht auszuschließen, daß sich die Grundstückspreise in verschiedenen Teilen Berlins wie anderswo auch verschieden und, wie die Anschlußrevision behauptet, in der hier in Rede stehenden Gegend von Spandau anders entwickelt haben als vom Berufungsgericht angenommen. Deshalb muß das Berufungsurteil auf die Anschlußrevision hin aufgehoben werden, soweit die Verurteilung Berlins entfallen kann, wenn die Preise im Frühjahr 1964 niedriger als vom Berufungsgericht angenommen lagen, nämlich wegen eines Betrages von 5.250,14 DM.

2. Mit Recht rügt die Anschlußrevision ferner, daß der im April 1964 bezahlte Betrag von 10.909 DM nicht, wie das Berufungsgericht abrundend ansetzt, 2,5 % des Verkehrswertes ausmacht, den die Grundstücke in jener

Zeit besessen haben, sondern annähernd 2,7 %. Aus dem Unterschied von 0,2 % könnte sich eine Ermäßigung der Restschuld Berlins ergeben, die nach der Berechnung der Anschlußrevision mindestens 954,46 DM ausmacht, aber auch einen etwas höheren Betrag erreichen kann.

Danach ist das Berufungsurteil auf die Anschlußrevision entsprechend dem mit dieser gestellten Antrag aufzuheben, soweit Berlin verurteilt ist, insgesamt mehr als 253.000 DM zu zahlen.

IV.

Im Umfang der Aufhebung muß die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Das gilt auch für die Entscheidung über die Kosten der Revision, da sie vom weiteren Verlauf des Rechtsstreites abhängt.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler