

Verkündet
am 16. April 1962
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Adolf B. [REDACTED], F. [REDACTED] ([REDACTED]), S. [REDACTED]-
[REDACTED]weg [REDACTED],
2. der Ehefrau Clara Ida Käthe B. [REDACTED] geb. M. [REDACTED],
F. [REDACTED] ([REDACTED]), B. [REDACTED]straße [REDACTED], als Alleinerbin des
am [REDACTED] 1960 verstorbenen Erhard B. [REDACTED],
3. des Kaufmanns Franz B. [REDACTED], Bad N. [REDACTED], A. [REDACTED]-V. [REDACTED]
[REDACTED]-Straße [REDACTED],
4. der Frau Ellen S. [REDACTED] geb. F. [REDACTED], K. [REDACTED]., R. [REDACTED]straße,

Kläger, Berufungsbeklagten, Berufungs-
kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt F. [REDACTED] ([REDACTED]), vertreten durch den Magistrat,

Beklagte, Berufungsklägerin, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Boyer und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Ur-
teil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Frankfurt (Main) vom 13. Oktober 1960 auf-
gehoben.

- 1 a -

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten dieses Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer der Geschäftsgrundstücke F [REDACTED], B [REDACTED] und [REDACTED]. Das Gebäude auf dem Grundstück Biebergasse [REDACTED], ein Eckgrundstück von 92 qm, war im Kriege zerstört worden; nur die zweistöckige Kelleranlage war erhalten geblieben. Auch das Gebäude auf dem Grundstück Biebergasse [REDACTED] (Größe 184 qm) war durch Kriegseinwirkung erheblich beschädigt worden; das Gebäude war aber noch benutzbar, insbesondere befanden sich im Erdgeschoß Läden, im ersten Stock ein Café, während die übrigen Geschosse bewohnt waren.

Zur Verbreiterung der B [REDACTED] hat die Beklagte die beiden vorbezeichneten Grundstücke durch Beschluß vom 28. Juli 1952 - dem Eigentümer zugestellt am 27. August 1952 - auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes - HAG - enteignet. Für das Trümmergrundstück Biebergasse 15 hat die Beklagte hierbei eine Entschädigung von 200,-- DM je qm, insgesamt also 18.400,-- DM, für das teilzerstörte bebaute Grundstück B [REDACTED] insgesamt 101.025,-- DM festgesetzt.

Beide Grundstücke waren am 21. Juni 1948 mit einer Abgabeschuld in Höhe von 137.245,34 DM belastet. Der am 1. Juni 1953 noch nicht fällige Kapitalbetrag - nach dem Tatbestand des Berufungsurteils in Höhe von 130.623,26 DM - ist durch Bescheid des Finanzamts Frankfurt (Main) vom 24. März 1956 im Billigkeitswege erlassen worden, "weil die Grundstücke öffentliche Verkehrsfläche geworden sind".

Nachdem der gegen den Enteignungsbescheid nur wegen der Höhe der Entschädigung eingelegte Einspruch als unbe-



gründet zurückgewiesen worden war, haben die Kläger fristgerecht Klage erhoben mit dem Ziel einer höheren Festsetzung der Enteignungsentschädigung. Zur Begründung ist vorgetragen worden, daß die festgesetzte Entschädigung nicht dem wirklichen Wert der enteigneten Grundstücke entspreche; außerdem habe die Beklagte nicht ausreichend berücksichtigt, daß die Kellergeschosse des Hausgrundstücks B [REDACTED] noch verwertbar gewesen seien.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten, da sie die zugebilligte Entschädigung für angemessen hält.

Das Landgericht hat den Klägern über die verwaltungsmäßig festgesetzte Entschädigung hinaus weitere 48.436,-- DM nebst Zinsen zugesprochen und die Klage im übrigen abgewiesen. Hierbei hat es den Bodenwert des Grundstücks B [REDACTED] mit 32 200,-- DM (350,-- DM je qm) angenommen und für die verwertbaren Kellerreste weitere 9.970,-- DM angesetzt; den zu entschädigenden Wert des bebauten Grundstücks B [REDACTED] hat es auf insgesamt 125.571,-- DM geschätzt.

Die dagegen von beiden Parteien eingelegten Berufungen, mit denen die Kläger eine weitere Erhöhung der Entschädigung, die Beklagte hingegen die völlige Abweisung der Klage erstrebt haben, hatte das Oberlandesgericht durch Urteil vom 22. November 1956 zurückgewiesen. Dieses Urteil ist auf die Revisionen der Parteien vom jetzt erkennenden Senat durch Urteil vom 10. Juli 1958 - III ZR 39/57 -, auf das im übrigen Bezug genommen wird, aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Die Beklagte hat im anschließenden Berufungsverfahren nunmehr in erster Linie geltend gemacht, die Klage sei schon deshalb unbegründet, weil die Kläger als Folge der Enteignung einen anrechenbaren Vorteil dadurch erlangt hätten, daß das zuständige Finanzamt im Hinblick auf die Benutzung der enteigneten Grundstücke als Straßenfläche auf Forderungen aus der Hypothekengewinnabgabe in Höhe von fast 140.000,-- DM verzichtet habe.

Die Kläger haben im Berufungsverfahren zuletzt zur Hauptsache beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen und die Beklagte zu verurteilen, an sie über die auf 119.425,-- DM festgesetzte Enteignungsschädigung und über die vom Landgericht zuerkannten 48.436,-- DM hinaus weitere 96.439,-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Juni 1953 zu zahlen, außerdem weitere 4 % Zinsen aus 48.436,-- DM für die Zeit vom 1. Juni 1953 bis 18. Mai 1954.

Die Kläger berufen sich wegen der Höhe ihrer nunmehrigen Gesamtforderung auf das im zweiten Berufungsverfahren vom Oberlandesgericht eingeholte Gutachten des Sachverständigen B. vom 29. Mai 1959; sie sind im übrigen der Ansicht, durch den Erlaß der Hypothekengewinnabgabe hätten sie einen anrechenbaren Vorteil nicht erlangt, weil diese - übrigens als das Ergebnis langwieriger Bemühungen der Kläger selbst - ohnehin erlassen worden wäre. Der Erlaß der restlichen Hypothekengewinnabgabe stehe nicht im Zusammenhang mit der Enteignung. Außerdem habe die Beklagte in den Enteignungsverhandlungen immer wieder betont, wegen der beab-

sichtigten Verwendung der Grundstücke als Straßenfläche würden die ursprünglichen Umstellungsgrundschulden, an deren Stelle dann die Hypothekengewinnabgabe getreten sei, wegfallen; demgemäß sei von beiden Parteien stets davon ausgegangen worden, daß die Umstellungsgrundschulden und sonach auch die Hypothekengewinnabgabe bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung unberücksichtigt bleiben solle. Die Beklagte handele daher auch gegen Treu und Glauben, wenn sie sich für die Bemessung der Enteignungsentschädigung jetzt auf den Wegfall der Abgabe berufe.

Das Oberlandesgericht hat nunmehr unter Zurückweisung der Berufung der Kläger und in Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihren zuletzt geltend gemachten Anspruch auf Zahlung einer um 144.875,-- DM höheren Enteignungsentschädigung, als sie von der Beklagten festgesetzt worden ist, sowie von Zinsen hieraus weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision der Kläger.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht kommt zur vollständigen Klageabweisung aus folgenden Erwägungen:

Die Beklagte habe den Wert der Grundstücke zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses nicht zu niedrig festgesetzt. Auf den Grundstücken habe in diesem Zeitpunkt eine Hypothekengewinnabgabe im Betrage von 137.245,34 DM gelastet, die sich die Kläger auf die Enteignungsentschädigung (jedenfalls in einer bestimmten Höhe) anrechnen lassen müßten. Im Gegensatz zur Regelung des § 20 HAG, nach der mit

Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses sich die auf den enteigneten Grundstücken ruhenden privatrechtlichen dinglichen Lasten nur an der Enteignungsentschädigung fortsetzen, blieben die öffentlich-rechtlichen Belastungen, zu denen - im Gegensatz zur Umstellungsgrundschild - die Hypothekengewinnabgabe nach § 111 Abs. 1 LAG zu rechnen sei, auf den enteigneten Grundstücken bestehen. Diese Rechtsfolge könne deshalb bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung nicht unberücksichtigt bleiben. Ebenso wie im Falle eines freihändigen Verkaufs die Kläger vorher die Hypothekengewinnabgabe auf ihre Kosten hätten ablösen müssen oder die Hypothekengewinnabgabe, sofern sie vom Käufer übernommen würde, in der Regel Einfluß auf die Preisgestaltung gehabt hätte (§ 123 Abs. 2 und 3 LAG), ebenso müsse im Falle der Enteignung der Übergang des Eigentums einschließlich der öffentlich-rechtlichen Last auf den Enteignungsbegünstigten die Höhe der Entschädigung beeinflussen. Die Enteignungsentschädigung schmälere sich somit um den Wert der öffentlich-rechtlichen Belastung, so daß den Enteigneten "nur der noch freie Restbetrag zufalle". Ob die Beklagte die Hypothekengewinnabgabe in voller Höhe in Abzug bringen könne oder lediglich den auf den Zeitpunkt der Enteignung zu berechnenden geringeren Ablösungswert, könne hier offenbleiben. Denn auch wenn die Beklagte nur den Ablösungswert hätte berücksichtigen dürfen, sei die von der Beklagten zugebilligte Entschädigung gleichwohl angemessen. Nach der Schätzung des Sachverständigen B. [REDACTED] vom 29. Mai 1959 - wenn man diese zu Gunsten der Kläger als richtig unterstelle - habe der Wert der beiden Grundstücke zur Zeit der Enteignung 168.200,-- DM betragen. Da die Beklagte einen Betrag von 119.425,-- DM als Entschädigung festgesetzt und bezahlt habe, brauche hiernach der (anrechenbare) Ablösungs-

wert nur 48.775,-- DM zu betragen, um die Feststellung zu rechtfertigen, daß die von der Beklagten insgesamt "gezahlte" Entschädigung die "angemessene" im Sinne des Gesetzes sei. Die auf den beiden Grundstücken zur Zeit der Enteignung lastende Hypothekengewinnabgabe habe aber noch im Juni 1953 einen Ablösungswert von 85.742,64 DM gehabt. Selbst wenn dieser Wert zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses im August 1952 geringer gewesen sei, und selbst wenn man für die Bemessung der Entschädigung etwa auf den Zeitpunkt der Auszahlung der von der Beklagten zunächst beim Amtsgericht hinterlegten Entschädigungssumme abstelle, übersteige der den Klägern anzurechnende Ablösungswert der Hypothekengewinnabgabe bei weitem den erforderlichen Betrag von 48.775,-- DM.

Das Berufungsgericht führt sodann mit näherer Begründung aus, daß der durch Bescheid des Finanzamts Frankfurt (Main) vom 24. März 1956 nachträglich im Billigkeitswege ausgesprochene Erlaß der Hypothekengewinnabgabe ausschließlich der Beklagten zugute gekommen sei, die am 11. September 1952 Eigentümerin der Grundstücke und damit nach den Bestimmungen des Lastenausgleichsgesetzes alleinige Lastenausgleichspflichtige geworden sei.

2. Gegen die Argumentation des Berufungsgerichts bestehen bei dem hier gegebenen Sachverhalt Rechtsbedenken, die sich aus folgendem ergeben:

Auszugehen ist von der, vom Oberlandesgericht übrigens in Anwendung des irrevisiblen Landesrechts festgestellten Tatsache, daß die Beklagte im Wege des Enteignungsverfahrens am 11. September 1952 Eigentümerin der beiden Grundstücke B [REDACTED] und [REDACTED] geworden ist. Nach dem be-

denkenfrei festgestellten Sachverhalt lastete entsprechend dem am 1. September 1952 in Kraft getretenen Lastenausgleichsgesetz seit diesem Zeitpunkt auf diesen beiden Grundstücken eine - nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sich auf eine beträchtliche Höhe belaufende - Hypothekengewinnabgabe als öffentlich-rechtliche Last (§ 111 LAG), die anstelle der bis dahin auf Grund des Hypotheken-Sicherungs-Gesetzes vom 2. September 1948 an den Grundstücken bestehenden Umstellungsgrundschulden getreten war (vgl. hierzu Harmening-Weber, Hypothekengewinnabgabe 2. Aufl. 1956 Vorbem. vor § 91 LAG und Anmerkungen zu § 111 LAG), und die nach der insoweit irrevisiblen (§ 20 HAG) Rechtsauffassung des Berufungsgerichts an den Grundstücken trotz deren Erwerbs durch die Beklagte im Wege der Enteignung bestehen blieb.

Nicht zu beanstanden ist der Ausgangspunkt des Oberlandesgerichts, daß das Bestehen von Umstellungsgrundschulden und Hypothekengewinnabgaben, sofern sie den neuen Grundstückseigentümer belasten, im allgemeinen den Verkehrswert des Grundstücks beeinflußt und deshalb bei der Ermittlung der Entschädigung für ein enteignetes Grundstück, die dessen Verkehrswert entsprechen soll, grundsätzlich berücksichtigt werden muß (vgl. hierzu Urteile des Senats vom 3. März 1958 - III ZR 182/56 - und vom 23. Oktober 1961 - III ZR 47/60 - für den Fall der "Übernahme" von Umstellungsgrundschulden durch den Enteignungsbegünstigten). Jedoch kann dann etwas anderes gelten, wenn die am Enteignungsverfahren Beteiligten, insbesondere also der von der Enteignung Betroffene und der Enteignungsbegünstigte sich darüber "einig" sind, daß jedenfalls im Verhältnis untereinander oder im sog. Innenverhältnis diese formelle Bela-

stung des enteigneten Grundstücks für die Enteignungsent-
schädigung keine Rolle spielen oder keine Bedeutung haben
soll, weil z.B. übereinstimmend und ~~zu~~ Recht mit einem
Fortbestehen dieser Last nicht gerechnet wird, oder daß
trotz der formellen Belastung des Grundstücks selbst der
bisherige Eigentümer diese "Last" zu tragen oder abzulö-
sen hat, so daß der neue Eigentümer jedenfalls wirtschaft-
lich durch diese "Last" nicht berührt wird. Denn bei solchen
Fallgestaltungen soll nach dem Willen der Beteiligten diese
dem Grundstück selbst anhaftende "Last" dessen Verkehrswert
nicht beeinflussen und wird ihn in der Regel auch tatsäch-
lich nicht berühren. Ein solcher besonderer Sachverhalt
kann deshalb bei der im Enteignungsrecht anzuwendenden
wirtschaftlichen Betrachtungsweise für die Frage der Bemessung
der Enteignungsentuschädigung nicht außer Betracht blei-
ben. Das Berufungsgericht stellt hier aber - und zwar im
Zusammenhang mit der Frage, welcher Partei der spätere Er-
laß der Hypothekengewinnabgabe zugute komme - in tatsächli-
cher Beziehung fest (BU S.12), daß bei den Enteignungsver-
handlungen zwischen den Parteien im Juni 1952 diese überein-
stimmend davon ausgegangen sind, daß "die Lastenausgleichs-
abgaben bei der Bemessung der Entschädigung unberücksichtigt
bleiben sollten", und daß deshalb die Beklagte bei der Fest-
setzung der Enteignungsentuschädigung "die öffentliche Last
nicht abgezogen habe". Wenn das Oberlandesgericht hieraus
die weitere Folgerung zieht, daß aber ein solcher Abzug in
Erwägung gezogen worden wäre, wenn die "Belastung" der Be-
klagten mit einer Hypothekengewinnabgabe erkennbar gewesen
wäre, so ist das Berufungsgericht zu diesem Ergebnis in-
folge nicht ausreichender Ausschöpfung und fehlerhafter
Würdigung des unstreitigen Sachverhalts und des Parteivor-
trags, z.T. auch unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften
(§§ 286, 139 ZPO), gelangt, wie die Revision mit Recht ge-
rügt hat:

Es ist zwar richtig, daß die ursprünglich aus dem Umstellungsgewinn des Eigentümers eines mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücks herrührenden privatrechtlichen Umstellungsgrundschulden mit der Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses untergingen und als Haftungsobjekt anstelle des Grundstücks die Enteignungsentschädigung trat (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 HAG), so daß der Enteignungsbogünstigte grundsätzlich, d.h. soweit keine entgegenstehende "Regelung" getroffen war, durch eine nach dem Hypotheken-Sicherungs-Gesetz entstandene Umstellungsgrundschuld weder dinglich noch persönlich berührt wurde; ferner daß demgegenüber die im Verlauf des Enteignungsverfahrens am 1. September 1952 mit dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes - also im vorliegenden Fall noch vor dem Übergang des Eigentums auf die Beklagte - eingetretene neue gesetzliche Regelung über die Hypothekengewinnabgabe eine weitgehende Änderung zu Ungunsten des Enteignungsbegünstigten brachte, weil nämlich nunmehr die Hypothekengewinnabgabe als öffentlich-rechtliche Last auf den beiden enteigneten Grundstücken bestehen blieb und die Beklagte als neue Grundstückseigentümerin für die während der Dauer ihres Eigentums fälligen Lastenausgleichsleistungen auch persönlich haftete (§ 20 HAG und § 111 Abs. 1 und 3 LAG; vgl. hierzu Harmening-Weber, aaO, Anmerkungen zu § 111 LAG). Ebenso wie im Falle eines Verkaufs eines mit einer Umstellungsgrundschuld oder Hypothekengewinnabgabe belasteten Grundstücks Vereinbarungen zwischen den Beteiligten, wer im Innenverhältnis für diese Ausgleichslasten aufzukommen habe, zulässig und in erster Linie maßgeblich sind (§ 123 LAG; vgl. auch Harmening-Weber, aaO Anmerkungen zu § 123 LAG), muß auch im Falle des Eigentumserwerbs im Wege der Enteignung - da für diesen Fall, wie das Berufungsgericht selbst ausgeführt hat, inso-

weit eine grundsätzlich andere Betrachtungsweise nicht geboten ist - in erster Linie das zwischen den Beteiligten im Innenverhältnis über die Haftung für die Ausgleichslasten "Vereinbarte" oder das in den Enteignungsbedingungen für die Beteiligten "Geregelte" gelten; gleichgültig, ob diese "Vereinbarung" oder "Regelung" ursprünglich nur die Umstellungsgrundschulden betraf, da die Hypothekengewinnabgabe lediglich an deren Stelle mit verschiedenen gesetzlichen Modalitäten getreten ist und im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten hierdurch sich nichts ändern kann (vgl. hierzu auch Harmening-Weber aaO Anmerkungen 12 und 13 zu § 111 LAG).

In dieser Beziehung hat aber nach dem Sachvortrag der Parteien die Beklagte selbst von Anfang an unverändert die Meinung vertreten, daß für die ursprünglichen Umstellungsgrundschulden und für die an deren Stelle getretene Hypothekengewinnabgabe ausschließlich die Kläger als frühere Eigentümer hafteten, und daß hierfür die festgesetzte Enteignungsentschädigung zu dienen habe; zu diesem Zweck erfolgte von der Beklagten ausweislich des vorgetragenen Inhalts der Hinterlegungsakten noch im November 1954 auch die Hinterlegung des größten Teils der festgesetzten Entschädigungssumme (102.703,28 DM nach Abzug einer bezahlten Forderung eines Grundpfandgläubigers). Schließlich ist in dieser Beziehung beachtlich: Auch tatsächlich sind die nach dem im Abgabebescheid des Finanzamts vom 24. März 1956 ausgesprochenen Erlaß der Hypothekengewinnabgabe verbliebenen rückständigen Ausgleichsleistungen, die fast nur in die Zeit des Eigentums der Beklagten fallen, in Höhe von 12.185,85 DM (658,82 DM + 11.526,97 DM) von den Klägern aus der ursprünglich hinterlegten Enteignungsentschädigung an die öffentliche Hand gezahlt

worden (Bl. 117 Hinterlegungsakten und BU S.10); die Beklagte selbst hat in dem jetzigen, seit Mai 1954 schwebenden Rechtsstreit bis zum zweiten Berufungsverfahren, d.h. bis zum Oktober 1958, niemals die Auffassung vertreten, sie sei - wirtschaftlich gesehen - durch die Hypothekengewinnabgabe in irgend einer Form "belastet" worden, während umgekehrt von seiten der Kläger schon in der Klageschrift Seite 5 - 6 darauf hingewiesen worden ist, daß trotz der Enteignung der Grundstücke die Ausgleichslasten in voller Höhe der frühere Eigentümer zu tragen habe. Schließlich haben auch die Kläger und nicht die Beklagte den Erlaß der Hypothekengewinnabgabe jedenfalls "betrieben", was die Beklagte aber nach der Lebenserfahrung getan hätte, wenn sie sich im Innenverhältnis als die alleinige Lastenausgleichsverpflichtete angesehen hätte, und sowohl das Finanzamt Frankfurt/Main in seinem Abgabebescheid vom 24. März 1956 als auch die Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main in ihrem Bescheid vom 24. Oktober 1955 haben die Kläger als Voreigentümer immerhin noch als "Beteiligte" angesehen. Im übrigen vertritt die Beklagte sogar im jetzigen Revisionsverfahren nach wie vor die Auffassung, daß die Kläger jedenfalls im Innenverhältnis allein für die Hypothekengewinnabgabe aufzukommen gehabt hätten (Revisionserwiderung S. 4). Ohne daß es deshalb noch der Heranziehung des von der Revision - unter Erhebung einer Verfahrensrüge nach § 139 ZPO - eingeführten Schreibens der Beklagten vom 13. Januar 1955 an den Bevollmächtigten der Kläger bedarf, in dem die Beklagte auch damals schon ausdrücklich dargelegt und begründet hat, daß auf alle Fälle im Innenverhältnis zwischen ihr als Enteignungsbegünstigte und den Klägern als Enteigneten diese allein für die Hypothekengewinnabgabe aufzukommen hätten, genügt nach all dem schon der bisher unstreitige oder sonst festgestellte Sachverhalt für die rechtliche Annahme, daß die auf den beiden der Enteignung unterworfenen Grundstücken

zunächst lastenden Umstellungsgrundschulden die Höhe der Enteignungsentschädigung nicht berühren sollten, und daß sich hieran durch die zwischen der Zustellung des Enteignungsbeschlusses und dem Übergang des Eigentümers auf die Beklagte eingetretene anderweitige rechtliche Regelung der Ausgleichslasten in Form der Hypothekengewinnabgabe nichts geändert hat; ferner daß jedenfalls im Innenverhältnis allein die Kläger Schuldner der Ausgleichslasten waren und bleiben sollten, selbst wenn der Streit der Parteien untereinander und gegenüber der Hinterlegungsstelle seinerzeit in erster Linie darum ging, ob als Haftungsobjekt für die Hypothekengewinnabgabe die Enteignungsentschädigung, und nicht die Grundstücke zu dienen hätten. Daß etwa die Beklagte entsprechend § 123 Abs. 3 LAG durch eine "Vereinbarung" oder durch eine sonstige "Regelung" den Klägern als Enteigneten gegenüber die Verpflichtung zur Ablösung der Lastenausgleichslasten übernommen hätte, ist von keiner Partei jemals behauptet worden; eine solche Annahme würde dem bisherigen beiderseitigen Sachvortrag sogar eindeutig widersprechen.

Das alles führt dazu, daß der Frage einer "Belastung" der enteigneten Grundstücke mit der Hypothekengewinnabgabe für die im Verhältnis zwischen den Parteien festzusetzende Enteignungsentschädigung eine rechtliche Bedeutung nicht zukommt, d.h. die Entschädigung grundsätzlich unabhängig hiervon festzusetzen ist.

3. Es bleibt jedoch zu prüfen, ob der Erlaß der Abgabeschuld durch den Bescheid des Finanzamts Frankfurt (Main) vom 24. März 1956 geeignet ist, die Höhe der Enteignungsentschädigung zu beeinflussen.

Hierzu hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß nach der Gesetzeslage, wie sie sich aus § 111 LAG in Verbindung mit § 20 HAG ergebe, dieser Erlaß ausschließlich der Beklagten zugute gekommen sei, weil sie mit dem Übergang des Eigentums der beiden enteigneten Grundstücke mit Wirkung vom 11. September 1952 die alleinige Lastenausgleichspflichtige geworden oder gewesen sei, und der begünstigende Verwaltungsakt in Form des Erlasses der Hypothekengewinnabgabe lediglich der Beklagten als der alleinigen öffentlich-rechtlich Verpflichteten Vorteile habe zuwenden können. Schon hiergegen bestehen Bedenken, weil die Kläger, wie ausgeführt, jedenfalls im Innenverhältnis der Beklagten gegenüber für die öffentlich-rechtliche Abgabeschuld in voller Höhe und unabhängig von dem Weiterbestehen der Hypothekengewinnabgabe als öffentlich-rechtlicher verdinglichter Last auf den enteigneten Grundstücken aufzukommen hatten. Wegen dieser Sach- und Rechtslage können sie bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise aus dem Erlaß der Hypothekengewinnabgabe ebenfalls Vorteile gezogen haben.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, die Höhe der Enteignungsentschädigung werde (zu Ungunsten der Beklagten) auch nicht dadurch beeinflusst, daß der Erlaß der Hypothekengewinnabgabe etwa als eine infolge der Enteignung eingetretene "Vorteilsausgleichung" (vgl. hierzu Kröner, Die Eigentumsgarantie usw. S. 83, 84) zu berücksichtigen sei. Es hat nämlich festgestellt, daß der Erlaß der restlichen Hypothekengewinnabgabe durch die Enteignung der beiden Grundstücke der Kläger nicht adäquat verursacht worden ist; denn der Erlaß rühre nicht von der Enteignung dieser Grundstücke her, sondern aus einem freiwilligen Verzicht oder einer freigebigen Leistung der Lastenausgleichsbehörde

gegenüber dem Pflichtigen auf der Grundlage der eine generelle Regelung enthaltenden allgemeinen Verwaltungsanordnung des Bundesministers der Finanzen vom 24. Januar 1956 (abgedruckt bei Harmening-Weber aaO, S.789 f).

Es ist zweifelhaft, ob diese Feststellung - gegen die sich die Beklagte in ihrer Revisionserwiderung wendet, allerdings nur, soweit die Berücksichtigung eines "Vorteils" zu Lasten der Kläger in Frage steht - gehalten werden könnte. Denn in dem Bescheid des Finanzamts Frankfurt/Main vom 24. März 1956 ist als Grund des Erlasses der restlichen Hypothekengewinnabgabe ausdrücklich die Tatsache genannt worden, daß die Grundstücke "öffentliche Verkehrsfläche" geworden sind, und zu diesem alleinigen Zweck erfolgte auch die Enteignung der Grundstücke; es könnte daher vielleicht auch die Auffassung vertreten werden, der Erlaß der Abgabe stelle sich als ein durch die Enteignung verursachter "Vorteil" dar. Dem braucht aber aus folgenden Erwägungen nicht weiter nachgegangen zu werden:

Einerseits spricht nichts dafür, daß der Erlaß der Hypothekengewinnabgabe etwa deshalb erfolgte, weil die Beklagte teures Bauland erworben hat, das sie alsdann nur als Verkehrsfläche, also mit weit geringerem Nutzen, verwenden konnte oder mußte, oder deshalb, um in sonstiger Weise die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Straßenbaupflichtige zu begünstigen. Andererseits bestand - wie ausgeführt - zwischen den Parteien Einigkeit darüber, daß sowohl die auf den Grundstücken ursprünglich lastenden Umstellungsgrundschulden als auch die spätere Hypothekengewinnabgabe die Höhe der Enteignungsentschädigung in keiner Weise berühren sollte, und daß wirtschaftlich die Kläger als Vor-

eigentümer allein für die Hypothekengewinnabgabe aufzukommen hatten. Dann kann es aber nur der Sinn dieser Abrede oder "Regelung" zwischen den Parteien sein, daß auch das spätere endgültige Schicksal der Hypothekengewinnabgabe völlig unabhängig von der Enteignungsentschädigung bleiben und tatsächlich nur die Kläger angehen oder betreffen sollte, ohne daß also - sei es im Falle weiterer Zahlungen der Kläger auf diese Last, sei es im Falle deren gänzlichen Wegfalls, z.B. durch einen Erlaß - hierdurch die Höhe der von der Beklagten zu zahlenden Enteignungsentschädigung irgendwie berührt werden sollte. Das hat zur Folge, daß für die Bemessung der Enteignungsentschädigung der spätere Erlaß der Hypothekengewinnabgabe durch das Finanzamt auch nicht im Wege einer "Vorteilsausgleichung" berücksichtigt werden kann, und zwar hinsichtlich beider Parteien, und daß somit die Enteignungsentschädigung unabhängig von der Hypothekengewinnabgabe und vor allem von ihrem späteren Schicksal festzusetzen ist.

Hiernach kann das klagabweisende Urteil des Berufungsgerichts mit der ihm gegebenen Begründung nicht gehalten werden; es kann auch nicht aus anderen Rechtsgründen aufrechterhalten werden. Auf der anderen Seite ist eine abschließende Sachentscheidung nicht möglich, weil das Berufungsgericht zum Wert der beiden enteigneten Grundstücke und damit zur Höhe der angemessenen Enteignungsentschädigung eigene tatsächliche Feststellungen nicht getroffen, sondern die Schätzung des Sachverständigen Brandau vom 29. Mai 1959 über den Wert der Grundstücke im Zeitpunkt

der Enteignung nur als richtig "unterstellt" hat. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten dieses Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Arndt
ist beurlaubt und ortsab-
wesend; er ist an der Lei-
stung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm

Dr. Beyer

Gähtgens