

Für das Nachschlagewerk!

Für die Amtliche Sammlung?

Gesetz: GrundG Art 14 Abs 3; Preisstopverordnung vom 26. November 1936 § 1; Hessisches Aufbaugesetz vom 25. Oktober 1948 § 41;

- Rechtssatz: a) Die Entschädigung für enteignetes Grundeigentum – hier gemäß dem Hessischen Aufbaugesetz – ist auch nach Inkrafttreten des Grundgesetzes dann unter Berücksichtigung der Preisstopbestimmungen festzusetzen, wenn die Enteignung während ihrer Geltung vollzogen worden ist.
- b) Im Rechtsstreit über die Höhe der Enteignungsschädigung hat die Festsetzung eines Stoppreises durch die Preisbehörde keine bindende Wirkung. Das Gericht hat von sich aus den höchstzulässigen Preis zu ermitteln. Soweit es dabei eine Stellungnahme der Preisbehörde einholt, kommt dieser nur die Bedeutung eines Gutachtens zu.

Aktenzeichen V ZR 10/54
Urteil des EGH vom 4. Juni 1954

IG Frankfurt
OLG Frankfurt

V ZR 10/54

Verkündet
am 4. Juni 1954
Hoffmeister, Justiz-
angestellter als Ur-
kundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt F [REDACTED] am M [REDACTED], vertreten durch den Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den kaufmännischen Direktor Franz Alfred K [REDACTED] in H [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED], als Nachlaßverwalter des Nachlasses der am
27. Dezember 1945 in L [REDACTED] verstorbenen und in F [REDACTED]
am M [REDACTED] wohnhaft gewesenen Witwe Anna G [REDACTED] geb. J [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 4. Juni 1954 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler,
Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt am Main vom 26. November 1953 aufgehoben, so-
weit die Beklagte verurteilt worden ist, weitere
61 546,30 DM nebst 5 v.H. Zinsen seit dem 13. Februar
1950 zu hinterlegen.

- 2 -

In diesem Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Zum Nachlaß der am 27. Dezember 1945 verstorbenen Witwe Anna G. geb. J. gehörte das 225 qm große Trümmergrundstück Große E.straße in F. am M. Das Amtsgericht F. am M. hat eine Nachlaßpflegschaft zum Zwecke der Befriedigung der Nachlaßgläubiger angeordnet und den kaufmännischen Direktor Franz Alfred K. in H. zum Nachlaßverwalter bestellt. Die Beklagte hat der ungeteilten Erbengemeinschaft das Eigentum an diesem Grundstück auf Grund des § 12 Abs 1 Nr 2 des Gesetzes über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen vom 25. Oktober 1948 (GVBl S 139) ("Hessisches Aufbaugesetz" = HAG) durch den Enteignungsbeschluß vom 13. Februar 1950 gegen eine Entschädigung von 67 500 DM entzogen. Hierbei hat die Beklagte den vom Regierungspräsidenten als Preisüberwachungsstelle festgesetzten Richtpreis von 300 DM je Quadratmeter als äußerste Grenze der angemessenen Entschädigung angesehen und unter Berufung auf § 41 HAG festgesetzt. Den Einspruch der Enteigneten gegen die Höhe der Entschädigung wies die Beklagte mit Bescheid vom 27. März 1950 zurück.

Die Erbengemeinschaft beansprucht eine Entschädigung von 700 DM für den Quadratmeter. Sie ist der Ansicht, Preisstopvorschriften seien im Enteignungsverfahren unanwendbar, weil sie nur für freiwillige Verkäufe gälten. Sie erblickt in § 41 Abs 2 HAG - welcher die Höhe der Entschädigung auf den gemeinen Wert an einem weit zurückliegenden Stichtage, dem 1. Januar 1935, abstellt - schon deshalb einen Verstoß gegen Art 14 GrundG, weil die Regelung die gerechte Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten nicht zulasse. Die Erben meinen ferner, die mittelbare Berücksichtigung der Preisstopvorschriften widerspreche dem Grundsatz

einer angemessenen Entschädigung, der in Art 14 Abs 3 GrundG, in Art 45 Abs 2 der Hessischen Verfassung und in § 41 Abs 1 HAG niedergelegt sei. Schliesslich erblicken sie in der Bindung des Gerichts bei der Entscheidung über die Enteignungsentschädigung an den Richtpreis der Preisbehörde die Aufhebung der in Art 14 Abs 3 Satz 4 GrundG gegebenen Rechtsgarantie eines unabhängigen richterlichen Verfahrens.

Sie fordern daher eine weitere Entschädigung von 90 000 DM (= 700 DM je Quadratmeter) und haben - vertreten durch den jetzigen Kläger - beantragt, die Beklagte zu verurteilen, diesen Betrag über die festgesetzten 67 500 DM hinaus zu ihren Gunsten sowie zugunsten der Bodenkreditbank in Basel und der Allianz Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft in Stuttgart (der Pfandgläubiger) zu hinterlegen.

Die Beklagte ist der Rechtsauffassung der Erben entgegengetreten. Sie ist weiter der Ansicht, die Festsetzung des Grundstücksrichtpreises durch die Preisbehörde binde als Verwaltungsakt auch das Gericht. Dieses sei in seiner Entscheidung nur frei, soweit es subjektive, in den besonderen Verhältnissen der Enteigneten begründete Momente berücksichtigen könne. Wegen der Kriegszerstörung der Gebäude des enteigneten Grundstücks kämen solcher hier aber nicht in Betracht. Die Beklagte ist außerdem der Ansicht, der der Enteigneten zugebilligte Wert von 300 DM für den Quadratmeter entspreche auch dem wirklichen Wert und keinesfalls könne von der übersetzten Bewertung früherer Zeiten ausgegangen werden, die in F. am M. in der hier in Betracht kommenden Umgegend der Hauptwache bis zu einem Spitzenwert von 3 000 bis 3 500 RM für den Quadratmeter gegangen sei.

Das Landgericht ist unter Betrachtung der geschichtlichen Entwicklung des Begriffs der Enteignungsentschädigung und unter Eingehen auf die Entstehungsgeschichte des Grundgesetzes zunächst zu dem Ergebnis gelangt, Art 14 Abs 3 GrundG gebe in Fortentwicklung der bisherigen Grundsätze zur Enteignungsentschädigung dem Gesetzgeber Spielraum, nach sorgfältiger Abwägung zwischen Allgemein- und Einzelinteressen die Enteignungsentschädigung zwischen den Extremen einer formalen und einer vollen Entschädigung festzusetzen. Hiervon ausgehend hat es in § 41 Abs 2 HAG keine Verletzung des Grundgesetzes gefunden. Zur Auslegung dieser Vorschrift hat es dabei § 10 Abs 2 des Reichsbewertungsgesetzes herangezogen, der auf die Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung abstellt. Demgemäß hat er die Auffassung vertreten, § 41 Abs 2 HAG schließe nur aus, allgemeine, unkontrollierbare Werterhöhungen, insbesondere spekulativer Art, zu berücksichtigen, während er die Beachtung natürlicher, nachweisbarer und das einzelne Grundstück betreffender Wertentwicklungen zulasse. Hieraus hat es den Schluß gezogen, diese Bestimmung bedeute, daß der Preis zu ersetzen sei, der bei Veräußerung des Grundstücks in seinem Zustand zur Zeit der Enteignung, jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am 1. Januar 1935 zu erzielen gewesen wäre. Dabei hat es den gemeinen Wert als nach oben hin durch den Stopp Preis begrenzt angesehen. Die Preisvorschriften hat es mit dem Grundgesetz als vereinbar gehalten, mit dessen Art 14 Abs 3 sie nicht nur nicht in Widerspruch ständen, sondern aus dessen Grundsätzen sich gerade ihre Anwendbarkeit ergebe. Insbesondere hat es die Auffassung abgelehnt, ihre Anwendung im Falle der Entziehung von Grundeigentum stelle eine doppelte Enteignung dar. Denn diese bedeute

keinen Einzeleingriff in das Privatvermögen, der dem einzelnen Betroffenen ein besonderes Opfer zu Gunsten der Allgemeinheit auferlege, sondern eine allgemeine Beschränkung der Privatrechtssphäre durch einen generellen und auf jeden unter den von ihnen geregelten Tatbestand passenden Fall in gleicher Weise anwendbaren Eingriff. Es hat aber eine Bindung des ordentlichen Gerichts bei der Entscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung an die Festsetzung der Preisbehörde im Verwaltungsverfahren abgelehnt, weil Art 14 Abs 3 Satz 4 GrundG die endgültige Entscheidung ausschliesslich dem ordentlichen Gericht übertrage. Die Aufspaltung dieses Verfahrens in ein selbständiges Verwaltungsverfahren, das den festzustellenden Wert nach oben begrenze, und in das gerichtliche Verfahren, das an die verwaltungsrechtliche Entscheidung gebunden nur über die sonstigen in Betracht kommenden Gesichtspunkte zu befinden habe, hat es als mit dem Grundgesetz unvereinbar erachtet. In der Mitwirkung der Preisbehörde hat es lediglich eine wertvolle Hilfe für die in vollem Umfange selbständige Ermittlung des Gerichts erblickt. Auf Grund der eingeholten Gutachten der Sachverständigen Scheuermann und Wagenbach, die zu Werten des Quadratmeters von 650 bzw. 697 RM bei einer Veräußerung in gewöhnlichem Geschäftsverkehr am 1. Januar 1935 und von 700 DM als allgemeinen Verkehrswert vom 27. März 1950, dem Tage des Einspruchsbescheids der Beklagten, gelangt sind, ist es unter selbständiger Würdigung der einzelnen Gesichtspunkte zu dem Ergebnis gelangt, der Bodenwert betrage sowohl für den 1. Januar 1935 wie für den 17. Oktober 1936 (Stichtag des Stopp Preises) 633,5391 RM. Daraus hat es den Schluß gezogen, daß die Festsetzung der Preisbehörde in diesem Falle nicht stimmen könne. Dazu hat es sich einmal deshalb als berechtigt angesehen, weil die Beweiserhebung über die

Vorgänge der Preisüberwachungsstelle ergeben habe, daß sie die von der Beklagten in diesem Falle und in ähnlich liegenden Fällen vorgeschlagenen Entschädigungen ohne besondere eigene Überprüfung und Ermittlung lediglich pauschal bestätigt habe. Es hat sich auch darauf gestützt, daß nach den Ermittlungen des Sachverständigen Wagenbach in Städten wie Mannheim und Karlsruhe für Grundstücke in gleich günstiger Lage wie die enteignete Liegenschaft Richtpreise bis zu 750 bzw. 550 DM für den Quadratmeter und nach den Angaben des Sachverständigen Scheuermann in Städten wie Düsseldorf, Köln und Hamburg sogar bis zu 900 DM festzustellen seien. Weiterhin hat es als Indiz auch auf den Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr 83/41 vom 25. Juli 1941 verwiesen, der als Spitzenwerte großstädtischer Grundstücke in der Preisstufe 24 mehr als 750 RM für den Quadratmeter vorgesehen habe. Demgemäß hat es die den Klägern zustehende Gesamtentschädigung auf $633,5391 \text{ DM} \times 225 = 142.546,30 \text{ DM}$ bemessen. Nach Abzug der von der Beklagten festgestellten Entschädigung von 67.500 DM hat es der Klage wegen weiterer 75.046,30 DM stattgegeben, sie im übrigen aber abgewiesen.

Nach Abschluß des ersten Rechtszuges hat die Beklagte mit den Betroffenen am 24. Juni 1952 zugestelltem Bescheid vom 23. Juni 1952 unter Rechtsmittelbelehrung eröffnet, daß "sie den nach den preisrechtlichen Vorschriften höchst zulässigen Preis (Stopppreis) auf 300 DM je Quadratmeter Grund und Boden festgesetzt habe" und daß der Regierungspräsident - Preisüberwachungsstelle - in Wiesbaden mit Verfügung vom 28. Januar 1950 dieser Festsetzung zugestimmt habe. Auf den Einspruch der Betroffenen, der in erster

Linie die Unzulässigkeit dieses Verfahrens geltend machte und hilfsweise die Erhöhung des Stoppreises auf 700 DM je Quadratmeter erstrebte, hat der Einspruchsausschuß der Beklagten am 9. Februar 1953 den höchst zulässigen Preis auf 360 DM je Quadratmeter festgesetzt, im übrigen aber die Angriffe in den Gründen seiner Entscheidung zurückgewiesen. Die Erben der früheren Grundstückseigentümerin haben dagegen Verwaltungsklage erhoben, deren Ruhen später angeordnet worden ist.

Mit der Berufung hat die Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfange erstrebt. Die Erben haben um Zurückweisung des Rechtsmittels gebeten und sich der Berufung mit dem Antrage angeschlossen, die Beklagte auch zur Hinterlegung von 5 v.H. Zinsen auf die Urteilssumme des Landgerichts seit dem 13. Februar 1950 zu verurteilen. Die Beklagte hat die Zurückweisung der Anschlußberufung beantragt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und der Anschlußberufung stattgegeben.

Die Beklagte hat das Berufungsurteil zunächst uneingeschränkt mit der Revision angegriffen, vor Beginn der mündlichen Verhandlung aber ihr Rechtsmittel wegen eines Betrages von 13 500 DM nebst Zinsen zurückgenommen. Sie hat alsdann beantragt, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils nach ihren Anträgen des zweiten Rechtszuges zu erkennen, als sie zur Hinterlegung eines höheren Betrages als 81 000 DM nebst 5 v.H. Zinsen seit dem 13. Februar 1950 verurteilt worden ist.

Mit ihrem Einverständnis hat der Nachlaßverwalter erklärt, kraft seiner Stellung (§ 1984 BGB) selbst als Kläger aufzutreten. Er hat gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

I.

1. Das Berufungsgericht hält die §§ 41 ff HAG für mit dem Grundgesetz nicht vereinbar und daher für unwirksam, soweit sie entgegen dem Art 14 Abs 3 Satz 4 GrundG hinsichtlich der Höhe der Enteignungsentschädigung den ordentlichen Rechtsweg ausschließen.

Der Senat hat zu der Frage bereits in BGHZ 9, 242 /245 ff/ Stellung genommen und die Bestimmung des Hessischen Aufbaugesetzes für unwirksam erklärt, die dem "Unternehmer" wegen der Höhe der Enteignungsentschädigung den Rechtsweg verschließt (§ 43). Im vorliegenden Falle bedarf es keines weiteren Eingehens auf diese Frage, weil § 43 HAG den Klägern jedenfalls den ordentlichen Rechtsweg offen läßt.

2. Das Berufungsgericht hält die Regelung des § 41 HAG über die Enteignungsentschädigung trotz ihrer Abweichung vom Art 153 Abs 2 WeimVerf zunächst für wirksam, da die Weimarer Reichsverfassung nach dem Zusammenbruch des nationalsozialistischen Regimes nur als einfaches Reichsgesetz ohne Verfassungsrang fortgegolten habe. Anders beurteilt es die Rechtslage für die Zeit von Inkrafttreten des Grundgesetzes an. Die

zufolge Verbindung mit der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 - Preisstopverordnung (RGBl I, 955) durch das Hessische Aufbaugesetz angewandten Preisstopvorschriften als Höchstpreisvorschriften hält es mit Art 14 Abs 3 Satz 3 GrundG für unvereinbar, der eine "angemessene Entschädigung" vorschreibe. Es erachtet es für unzulässig, ausser dem Interesse der Allgemeinheit und der Beteiligten weitere Gesichtspunkte heranzuziehen, die sich bei der Bemessung der Entschädigung auswirkten. Dazu führt es aus: Eine Heranziehung der Preisstopvorschriften würde sich mit dem eindeutigen und klaren Wortlaut des Art 14 GrundG in Widerspruch setzen. Sie würde außerdem die Festsetzung der Entschädigung den Gerichten, denen sie durch den genannten Artikel des Grundgesetzes ausdrücklich übertragen sei, weitgehend entziehen und den Preisbehörden überlassen. Der Einwand, daß für die Gerichte auch noch innerhalb der von der Preisbehörde ermittelten Höchstpreise genügend Spielraum für die Festsetzung der angemessenen Entschädigung bliebe, sei angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung unbeachtlich. Mit dem Anziehen der Lebenshaltungskosten seien im allgemeinen auch die Grundstückspreise ständig gestiegen, so daß die Vereinbarung eines unter dem preisrechtlich zulässigen Höchstpreis liegenden Entgelts für die Überlassung von Grundbesitz praktisch nicht vorkäme. Dadurch, daß die Bemessung der Enteignungsentschädigung den Gerichten übertragen sei, hätte gerade die Mitwirkung einer in jeder Hinsicht über den Parteien stehenden Stelle herbeigeführt werden sollen, welche die Interessen der Allgemeinheit und die der Beteiligten an der Enteignung abwäge und dann zur Festsetzung der angemessenen Entschädigung gelange. Diese unabhängige überparteiliche Stellung vermöge die Preisbehörde nicht einzunehmen, da es ihre Aufgabe sei, bei der Preisgestaltung die Interessen

der Allgemeinheit, nicht aber die der Beteiligten wahrzunehmen (OLG Celle in NJW 1953, 547). Dieses Ergebnis entspreche auch der Billigkeit. Ein Grundstückseigentümer, der sonst keinen Anlaß zur Veräußerung seines Grundstücks hätte, würde, wenn die Entschädigung dem Preisstop unterliege, des Vorteils verlustig gehen, welchen der sonst von ihm abgewartete freie Markt mit sich gebracht hätte. Er würde damit ein Opfer für die Allgemeinheit bringen müssen, das von ihm nicht verlangt werden könne, so daß damit die Entschädigung als unangemessen erscheinen müsse. Seinem Eigentum würde über die im Art 14 GrundG vorgesehene Beschränkung hinaus eine weitere Schranke auferlegt sein, die aus der sozialen Gebundenheit des Eigentums nicht zu rechtfertigen sei, da die Angemessenheit der Enteignungsentschädigung jedenfalls nicht in Zweifel gezogen werden dürfe.

Demgemäß hält es sowohl die Preisstopverordnung wie das Hessische Aufbaugesetz (zu ergänzen: mit den hier in Betracht kommenden Vorschriften) für verfassungswidrig. Hierzu sieht es sich ohne Vorlage an das Bundesverfassungsgericht für berechtigt, da es sich bei der Preisstopverordnung nicht um ein Gesetz im formellen Sinne handle und da das Hessische Aufbaugesetz vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes verkündet worden sei.

Eine weitere Stütze seiner Ansicht findet es in den §§ 9 und 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (BGBl I, 720). Danach sei bei der Ermittlung des Wertes eines von der Enteignung betroffenen Grundstücks von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936, dem Tage des Inkrafttretens des Preisstops auszugehen, doch seien die seitdem eingetretenen Änderungen in den Wertverhältnissen zu berücksichtigen.

II.

Die Revision wendet sich zunächst hinsichtlich der Preisstopvorschriften gegen diese Auffassung. Sie meint, die einhellige Beurteilung in Rechtsprechung und Schrifttum lehne es ab, in der Auswirkung der Höchstpreisbestimmungen eine Enteignung zu sehen. Sie beruft sich weiter auf die nahezu unbestrittene Meinung, diese Bestimmungen seien auch bei Festsetzen der Entschädigung im Enteignungsverfahren zu beachten, und wirft dem Berufungsgericht vor, sich ohne eigene Begründung der von der Kritik abgelehnten Stellungnahme des Oberlandesgerichts Celle angeschlossen zu haben (NJW 1953, 547). Die Revision meint weiter, Art. 14 Abs 3 GrundG gewähre dem Gesetzgeber einen Spielraum zwischen einer nur nominellen Entschädigung und einem vollen Schadensersatz. Deshalb könne von seiner Verletzung keine Rede sein, wenn die Enteignungsentschädigung unter Beachtung der Preisstopbestimmungen festgesetzt werde. Die Revision hält auch § 41 HAG als mit dem Grundgesetz vereinbar. Dabei nimmt sie darauf Bezug, daß diese Vorschrift überhaupt nicht auf den Preisstop verweise, sondern für die Bewertung unbebauter Grundstücke den gemeinen Wert vom 1. Januar 1935, d.h. den Zeitpunkt der Hauptfeststellung aller Einheitswerte für maßgebend erkläre. Hierzu vertritt sie die Auffassung, zwischen der Regelung des § 41 HAG und der Anwendung der Preisstop-Verordnung bestehe kein Unterschied, da zwischen dem 1. Januar 1935 und dem 17. Oktober 1936, dem Stichtag für den Preisstop, anerkanntermaßen kein Wertgefälle bestanden habe. Hinsichtlich der Nachprüfbarkeit des Hessischen Aufbaugesetzes beruft sie sich dabei auf BGHZ 9, 242 (= NJW 1953, 983).

III.

1. Soweit die Verletzung von Art 14 Abs 3 GrundG durch § 41 HAG in Betracht kommt, ist die Frage ohne Bedeutung, ob diese Bestimmung des Hessischen Aufbaugesetzes revisibel ist oder nicht. Denn insoweit wäre die angeführte Vorschrift des Grundgesetzes die verletzte Rechtsnorm. Aber auch hinsichtlich der Auslegung der angeführten Vorschrift des Hessischen Aufbaugesetzes braucht nicht geprüft zu werden, in welchem Umfange sie gerade hinsichtlich der hier zu beurteilenden Eigentumsentziehung vom Revisionsgericht nachgeprüft werden kann. Denn indem sie für die Bewertung unbebauter Grundstücke (§ 41 Abs 2) und des Grund und Bodens bebauter Grundstücke (§ 41 Abs 3) den gemeinen Wert am 1. Januar 1935 als maßgebend erklärt und indem dieser bis zum Stichtag des Inkrafttretens des Preisstops (17. Oktober 1936) praktisch keiner Veränderung unterlag, führt sie zwingend zur Anwendung der Preisstopvorschriften. Von dieser Rechtslage geht das Berufungsgericht aus. Das Revisionsgericht hat daher nur zu prüfen, ob diese vom Landesrecht verordnete unzweifelhafte Rechtsfolge mit der angeführten Bestimmung des Grundgesetzes vereinbar ist. Auf die Tragweite des Urteils des Senats vom 30. April 1953 (BGHZ 9, 242) braucht somit nicht eingegangen zu werden, in welchem das Hessische Aufbaugesetz nur hinsichtlich einer Enteignung für revisibel erklärt worden ist, die im Rahmen des Aufgabengebiets der in Hessen aufgehobenen Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl 1968) lag (§ 58 Abs 1 Nr 3 HAG) und hinsichtlich der das Hessische Aufbaugesetz gemäß Artt 125, 74 Nr 14 und 18 GrundG als Bundesrecht anzusehen ist.

2. Ob der Auffassung des Berufungsgerichts beizutreten ist, die Weimarer Verfassung habe nach dem Zusammenbruch des

nationalsozialistischen Regimes nur noch als einfaches Reichsgesetz ohne Verfassungskraft fortgegolten (vgl. einerseits BGHZ 6, 270 [274], andererseits BVerfGE 2, 237), kann hier dahingestellt bleiben, weil die Enteignung unter der Geltung des Grundgesetzes erfolgt ist.

3. Der Entscheidung über die Vereinbarkeit der vom Berufungsgericht beanstandeten Vorschriften mit dem Grundgesetz stehen weder Art 131 der Verfassung des Landes Hessen vom 11. Dezember 1946 (GVBl S 229) noch Art 100 GrundG entgegen. Wenn die hessische Verfassungsbestimmung die Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der Gesetze oder über die Verletzung der Grundrechte dem hessischen Staatsgerichtshof (Art 130) zur alleinigen Entscheidung (Art 132) mit Gesetzeskraft (Art 133) überträgt, so bezieht sich diese Zuständigkeit allein auf die Vereinbarkeit mit der hessischen Verfassung oder mit den durch sie verbrieften Grundrechten. Ein etwaiger Verstoß gegen das Grundgesetz unterliegt dagegen der freien Nachprüfung durch das Revisionsgericht, wie diese ohne Rücksicht auf Art 131 der hessischen Verfassung auch in BGHZ 9, 322 durchgeführt worden ist (wegen der Nachprüfung durch das Bundesverfassungsgericht trotz Bestehens einer landesrechtlichen Verfassungsgerichtsbarkeit vgl. BVerfGE 2, 380). Es bedarf auch nicht der Vorlage an das Bundesverfassungsgericht, da die beanstandeten Gesetzesvorschriften vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes verkündet worden sind (BVerfGE 2, 124).

4. Hinsichtlich des Art 14 Abs 3 GrundG sind die Angriffe der Revision begründet, da das Berufungsgericht einen Verstoß der von ihm beanstandeten Gesetzesvorschriften gegen diese Bestimmung rechtsirrtümlich annimmt.

Nicht zu billigen wäre zunächst die Auffassung, nach dem Inkrafttreten des Grundgesetzes stellten die Preisstopvorschriften für den Grundstücksverkehr schlechthin eine besondere Enteignung dar. Wenn die Revision sich dagegen wendet, so erweitert sie die Bedeutung der Ausführungen des Berufungsgerichts in einem ihnen nicht innewohnenden Sinne. Denn dieses spricht die Unwirksamkeit jener Bestimmungen nur im Hinblick auf die Enteignung von Grundeigentum aus, zumal es ja zur Gültigkeit des Preisstops im allgemeinen nicht Stellung zu nehmen hatte. Der Angriff der Revision mag auf die allgemein gehaltene Ausdrucksweise des angefochtenen Urteils zurückzuführen sein, deren wahre Bedeutung indessen dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe zu entnehmen ist. Nicht in der Preisstopverordnung als solcher erblickt das Berufungsgericht den Verstoß gegen das Grundgesetz, sondern in ihrer Anwendung bei Ermittlung der Enteignungsschädigung, ein Ergebnis, das durch Verweisung des § 41 Abs 2 HAG auf den Grundstückswert vom 1. Januar 1935 mittelbar nach der das Revisionsgericht bindenden Auffassung des Berufungsgerichts herbeigeführt wird.

Für die Beachtung der Höchstpreise des Grundstücksverkehrs auch im Enteignungsverfahren hat sich der Senat bereits wiederholt ausgesprochen (vgl BGHZ 6, 91 [99] und 12, 357 [376]). An dieser Auslegung hat er auch gegenüber der Stellungnahme des Oberlandesgerichts Celle festgehalten, auf die sich das Berufungsgericht mit stützt (MDR 1953, 371 = NJW 1953, 547). Indessen ist damit das hier in Frage stehende Problem noch nicht gelöst, da in den beiden Fällen,

die der Senat zu beurteilen hatte, die Enteignung vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes durchgeführt worden war. Vielmehr ist es geboten, den Einfluß der Preisstopbestimmungen auf die Enteignungsentschädigung unter dem Geltungsbereich des Grundgesetzes selbständig zu prüfen.

Ausgangspunkt hierbei ist die allgemeine Beurteilung der gesetzlichen Preisbeschränkungen. Bereits der erste Weltkrieg brachte mit seiner Mangel- und Notlage eine unabsehbare Fülle von Bestimmungen über öffentliche Bewirtschaftung verbunden mit Festsetzung von Höchstpreisen. Die nationalsozialistische Regierung führte dann bereits im Frieden ein allgemeines Verbot von Preiserhöhungen ein (Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 - Preisstopverordnung - RGBl I, 955) auf Grund des Gesetzes zur Durchführung des Vierjahresplanes vom 29. Oktober 1936 (RGBl I, 927). Die Rechtsgültigkeit dieser Anordnungen ist vom Bundesgerichtshof stets anerkannt worden (vgl. BGHZ 12, 146 = NJW 1954, 675 und BGHZ 13, 45). Die Not der Nachkriegszeit zwang zur Beibehaltung dieses Systems. Erst die Neuordnung der Währung im Jahre 1948 erlaubte eine weitgehende Aufhebung dieser gesetzlichen Preisbindung. Auf einzelnen Gebieten, darunter dem des Grundstücksverkehrs, mußte aber auch der demokratische Staat an der Bindung zunächst noch festhalten und muß er es z.T. auch heute noch. Für die bebauten und ihnen gleichgestellten Grundstücke löste die Verordnung PR 75/52 über die Aufhebung der Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken vom 28. November 1952 (BGBl I, 792) die Preisbindung mit Wirkung vom 12. Dezember 1952.

Diese zu einem großen Teil inzwischen beseitigte, für

bestimmte Gebiete aber noch bestehende Gesetzgebung fällt unter den Begriff der sozialen Bindung des Eigentums, wie ihn der Große Senat für Zivilsachen in BGHZ 6, 270 [278/279] näher gekennzeichnet hat. Er sieht darin eine gesetzliche Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums in einer allgemeinverbindlichen Weise, welche das Eigentum durch eine verstärkte, alle gleich treffende Pflichtenbindung belastet. Diese inhaltliche Begrenzung läßt der Große Senat für Zivilsachen auch für eine bestimmte Gattung von Rechten zu, deren Träger unterschiedslos und einheitlich bei der Ausübung ihrer Rechte sozial gebunden sind. Als Beispiel führt er die Verfügungsbefugnis über Wohnraum an, die durch die Kündigungsschutzbestimmungen des Mieterschutzgesetzes oder durch Preisbindungen der Altmietzinsen allgemein eingeengt sei. Eine solche allgemein angeordnete inhaltliche Bindung und Begrenzung des Eigentums erklärt er nicht für eine Enteignung.

Diese Bindung der Grundstückspreise hatte notwendigerweise die Folge, daß der von der Rechtsordnung gebilligte "gemeine Wert" der Grundstücke den Wert nicht überschreiten konnte, welcher den Preisbestimmungen entsprach. Andere Wertbegriffe, die auf eine höhere Bewertung zielten wie der "wahre" oder "innere" Wert eines Grundstücks, konnten nur als "Schwarzmarktpreise" beurteilt werden und keine rechtliche Anerkennung finden. Daran ist auch gegenüber der Tatsache festzuhalten, daß die Entwicklung zu einer Beseitigung der Preisbindung für Grundstücke drängte und daß der Gesetzgeber diese Bindung für ein großes Gebiet des Grundstücksmarktes durch die oben angeführte Verordnung vom 28. November 1952 aufhob. Insbesondere ist in dieser gesetzgeberischen Maßnahme nicht etwa die Sanktionierung einer unzulässigen Preisbildung in der Vergangenheit zu finden. Für die vor dem 12. Dezember

1952 geschlossenen Grundstücksveräußerungsverträge hat die Preisbindung ihre Kraft behalten, soweit nicht die Übergangsbestimmung des § 5 Abs 2 auch die Verträge aus der Zeit vom 1. Januar bis 11. Dezember 1952 unter bestimmten Voraussetzungen befreit. Die Preisstopgesetzgebung hat aber nicht nur den rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr, sondern auch den Eigentumswechsel im Zwangsversteigerungsverfahren erfaßt (vgl die inzwischen durch Art 5 Nr 16 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 20. August 1953 - BGBl I, 952 - außer Kraft gesetzte Geboteverordnung vom 30. Juni 1941/27. Januar 1944 - RGBl I 1941, 354, 370; 1944, 47). Der gesetzlich anerkannte gemeine Wert des Grundstücksverkehrs wurde mithin in umfassender Weise über anderthalb Jahrzehnte vom Preisstop entscheidend beeinflusst.

Für die Enteignungsentschädigung des Art 14 Abs 3 GrundG ist nun nach dem oben angeführten Beschluß des Großen Senats für Zivilsachen der "gemeine Wert" der Anknüpfungspunkt (vgl BGHZ 6, 292 ff) unbeschadet der Möglichkeit, im Einzelfall die Entschädigung höher zu bemessen oder sie in Ausnahmefällen aus besonderen Gründen auch niedriger festzusetzen. Anknüpfungspunkt für die Festsetzung muß der "gemeine Wert" auch für die Vertreter der Ansicht sein, daß er nur die unterste Grenze der Entschädigung bilde. Ist aber der bisher vom Preisstop entscheidend beeinflusste gemeine Wert Ausgangspunkt der Ermittlung der Enteignungsentschädigung, dann führt dies zwingend zur Beachtung der Preisbindung auch im Enteignungsverfahren. Eine Festsetzung der Entschädigung, die sich über die allgemeine gesetzliche Bindung der Grundstückspreishöhe hinwegsetzen und auf von der Rechtsordnung mißbilligte und mit Sanktionen belegte "Schwarzmarkt-" oder "Überpreise" stützen würde, würde weder im Sinne des Art 153 WeimVerf "an-

gemessen" sein, noch "der gerechten Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten" gemäß Art 14 Abs 3 GrundG entsprechen. Denn die Preisbindung durch den Gesetzgeber ist - jedenfalls in ihrer Aufrechterhaltung in den Jahren 1945 bis 1952 - eine im Interesse des gesamten Volkes durch die Notzeit bedingte Maßnahme, ein Steigen der Grundstückspreise zu verhindern, um insbesondere den so dringend erforderlichen Wohnraum mit einem Kostenaufwand herzustellen, der tragbare Mietzinsen gestattet. Wie lange der Gesetzgeber es für nötig hält, diese Bindung beizubehalten, muß seiner Entschliessung überlassen bleiben. Solange sie in Kraft war, mußte sie unbedingte Geltung beanspruchen. Ihre Beachtung konnte niemals "unangemessen" oder eine "ungerechte Interessenabwägung" sein.

Auch dem Beschluß des Großen Senats für Zivilsachen vom 16. November 1953 (BGHZ 11, 156) ist nicht zu entnehmen, die Preisbindung sei entweder nach Inkrafttreten des Grundgesetzes überhaupt oder zum mindesten nach teilweiser Aufhebung dieser Bindung für die noch nicht endgültig geregelten Fälle bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung auszuschalten. Dieser Beschluß sieht die Ziele des öffentlichrechtlichen Anspruchs auf Enteignungsentschädigung und des bürgerlichrechtlichen Schadensersatzanspruches insofern als verwandt an, als sie dem Betroffenen einen Ausgleich für den erlittenen Vermögensnachteil gewähren sollen. Er führt aaO S 167 zwar aus, aus dem Wesen der Enteignungsentschädigung folge, daß sie im Augenblick ihrer Festsetzung einen vollen oder doch angemessenen Ausgleich für den entzogenen Sachwert geben müsse. Er führt dann fort: "Selbst wenn die maßgeblichen tatsächlichen Umstände (z.B. der Zustand der Sache oder der Verkehrswert des enteigneten Grundstücks)

weiter nach einem in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt beurteilt werden müßten, so stünde das nicht im Gegensatz dazu, daß diejenigen Währungsmaßstäbe anzuwenden sind, die bei der Feststellung der Entschädigung zur Verfügung stehen, und daß insoweit auch Veränderungen der Verhältnisse bis zum Abschluß der Tatsacheninstanz berücksichtigt werden müssen". Diese Berücksichtigung der veränderten Verhältnisse wird hier ausdrücklich nur in währungsrechtlicher Hinsicht gefordert, wie der vorstehende Gedankengang ausdrücklich ausspricht (vgl. "insoweit") und der betreffende Abschnitt in seinem Zusammenhang erkennen läßt. Die Beurteilung des Großen Senats für Zivilsachen bezieht sich entscheidend nur auf die Frage, ob der Anspruch auf Entschädigung für eine Enteignung aus der Zeit vor der Währungsreform des Jahres 1948 eine Geldsummenforderung ist, die gemäß § 16 UmstG im Verhältnis 10:1 in Deutsche Mark umgestellt ist, oder nicht. Auch der zu § 26 Abs 3 RLG ausgeführte Gedanke, der Geschädigte könne bei einem Sachverlust den Betrag verlangen, den er aufwenden müsse, um sich im Zeitpunkt der richterlichen Entscheidung oder im Zeitpunkt der Ersatzbeschaffung eine gleiche Sache zu beschaffen (aaO S 160), steht mit der währungsrechtlichen Einordnung dieses Anspruchs in Zusammenhang. Hiermit ist nur die Verwandtschaft mit einem bürgerlichrechtlichen Schadensersatzanspruch gekennzeichnet. Bei der Enteignungsent-schädigung berücksichtigt der Beschluß aber auch, daß die Rechtsprechung deren Höhe nach den Verhältnissen in einem Zeitpunkt bemißt, der im Falle eines Rechtsstreits der Vergangenheit angehört, und hält er diese Rechtsprechung bei gleichbleibender Währung und gleichbleibendem Preisgefüge für unbedenklich, bei Wegfall dieser Voraussetzungen aber für fragwürdig (aaO S 166/167). Zu dieser weiten Fassung des Problems

hat indessen der Große Senat für Zivilsachen von einer abschliessenden Stellungnahme abgesehen und nur die währungsrechtliche Frage entschieden (aaO S 167 Mitte).

Mit vorstehenden Erwägungen ist zunächst dem ersten Gesichtspunkt des Berufungsgerichts und des Oberlandesgerichts Celle (NJW 1953, 547 548 1 Sp oben) entgegengetreten, die Beachtung der Preisstopvorschriften widerspreche dem Art 14 GrundG. Aber auch der weitere Gedanke beider Gerichte, die Enteignung zwinge zur Aufgabe des Grundeigentums gegen den Willen des Betroffenen, während der Eigentümer sonst mit einem beabsichtigten Verkaufe bis zur Herstellung eines freien Marktes warten und die Vorteile des Wegfalls der Preisbindung ausnutzen könne, kann die hier vertretene Auffassung nicht entkräften. Die Entscheidung ist auf die Rechtslage zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses, also auf den 22. Februar 1950, abzustellen. Sie darf nicht dadurch beeinflusst werden, daß etwa zweieinhalb Jahre später der Preisstop für das enteignete Grundstück fiel. Daß der von der Enteignung Betroffene das Grundstück gegen seinen Willen hergeben muß, liegt in der Natur der Enteignung. Diese Erwägung kann nicht dazu führen, ihm für den Verlust der Aussicht auf eine bessere Verwertungsmöglichkeit eine vom Preisstop losgelöste Entschädigung zuzubilligen. Es ist ferner auch der Auffassung entgegenzutreten, die Anwendung der Preisstopvorschriften verlagere die dem Gericht durch Art 14 Abs 3 S 4 GrundG zugewiesene Aufgabe - mindestens im Ergebnis - auf die Verwaltungsbehörde (Preisbehörde). Der Senat hat schon in dem oben angeführten Urteil vom 26. Februar 1954 - V ZR 68/52 - (BGHZ 12, 357 376) ausgesprochen, die Entscheidung über die Enteignungsentschädigung stehe allein beim Gericht und die Stellungnahme der Preis-

behörde stelle in diesem Verfahren lediglich eine gutachtliche Äußerung dar. Die Aufgabe des Gerichts liegt hier ähnlich wie früher die des Landwirtschaftsgerichts im Falle des § 33 Abs 1 LVO (BGH in LDR 1954, 31 = RechtdLandw 1954, 20), dem Aufgaben der Preisbehörde im Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich landwirtschaftlicher Grundstücke übertragen waren (vgl BGH in RechtdLandw 1952, 161 = MDR 1952, 216; 1953, 110), wobei zu beachten ist, daß die Aufgabe der Preisbehörde im Falle des § 33 Abs 1 LVO dem Gericht kraft ausdrücklicher gesetzlicher Einzelanordnung zufiel, während im Streitfalle die Berücksichtigung des preisrechtlichen Gesichtspunktes im Rahmen des allgemeinen, dem Gericht durch Art 14 Abs 3 S 4 GrundG bzw. hier § 43 HAG erteilten Auftrags liegt. Ein weiterer grundsätzlicher Unterschied besteht darin, daß die gerichtliche Festsetzung des höchstzulässigen Gebots nach § 33 Abs 1 LVO an die Stelle der konstitutiven Verwaltungsentscheidung im allgemeinen Zwangsversteigerungsverfahren nach § 1 der Geboteverordnung trat, während im vorliegenden Verfahren die preisrechtliche Prüfung durch das Gericht lediglich ein Element der Urteilsfindung ist und keine selbständige rechtliche Bedeutung hat. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, liegt die vom Oberlandesgericht Celle befürchtete Aufspaltung des Rechtsstreits nach Art 14 Abs 3 S 4 GrundG in zwei selbständige Verfahren, d.h. in das Verwaltungsverfahren mit konstitutiver Festsetzung des Stoppreises und in den demgemäß in einem wesentlichen Punkte gebundenen Rechtsstreit selbst, nicht vor. Der vom Landgericht beschrittene Weg, dessen Nachprüfung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht das Berufungsgericht gemäß seiner Rechtsauffassung unterlassen hat, gegen dessen Zulässigkeit aber grundsätzliche rechtliche Bedenken nicht bestehen, zeigt in besonders augenfälliger Weise, daß das Gericht auch bei

der Prüfung der preisrechtlichen Gesichtspunkte in Erfüllung des ihm durch das Grundgesetz zum Schutze des Eigentums erteilten Auftrags durchaus selbständig ist. Auf die weitere Aufgabe des Gerichts, die besonderen, aus dem Enteignungsrecht erwachsenen Umstände selbständig zu prüfen, welche die Entschädigung beeinflussen, braucht nur ergänzend hingewiesen zu werden.

Der Auffassung des Oberlandesgerichts Celle ist inzwischen das Oberlandesgericht Bremen gefolgt, ohne wesentliche neue Gründe anzuführen (Urteil vom 14. Oktober 1953, 3 (1) U 55/51; das Urteil ist mit der Revision angefochten, V ZR 51/54 des Bundesgerichtshofs). Im Schrifttum wird sie von Diester geteilt (Enteignung und Entschädigung nach altem und neuem Recht, 1953, S 178), der sich besonders gegen die Preisstopvorschriften als bindende Grundlage wendet und in ihrer Anwendung eine Verletzung des Art 14 Abs 3 Satz 4 GrundG sieht. Auch Scheuner will unter Ablehnung der Ansicht des OLG Hamm im Urteil vom 11. Dezember 1953 - 9 U 160/53 - in dem "Festhalten eines längst überholten Preisstandes" eine (unzulässige) Einschränkung der richterlichen Bewertung nach Art 14 Abs 3 GrundG erblicken (Reinhardt-Scheuner, Verfassungsschutz des Eigentums, 1954, S 63 ff, 134 Note 201, vgl auch S 132/133 aaO). Indessen kann seiner Auffassung, die Festlegung der Mietzinsen stelle eine generelle aus einer Notlage (Wohnungsnot) geborene Maßnahme im sozialen Interesse dar, während die Herabdrückung der Grundstückspreise schwerlich generell als im sozialen Interesse gelegen begründet werden könne, nicht beigetreten werden. Wie oben ausgeführt, diene auch die Preisregelung auf dem Grundstücksmarkt dem Zwecke, neuen Wohnraum für breite Volksschichten zu tragbaren Mietzinsen zu beschaffen und dient, sie, soweit sie noch gilt, diesem

Zwecke auch heute noch. Sie ist daher ebenfalls als eine durch die Not der Zeit veranlasste soziale Maßnahme zu beurteilen. Eine solche muß ihrem Wesen nach allgemeiner Art sein und kann sich nicht, wenn sie nicht den Gleichheitsgrundsatz verletzen soll, lediglich auf einzelne konkrete Fälle beschränken. Im übrigen eröffnet § 3 der Preisstopverordnung die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung, wenn ein öffentliches Schutzbedürfnis nicht gegeben ist und die sonstigen Voraussetzungen für sie vorliegen. Hat die Preisbehörde eine solche Ausnahme zugelassen oder angeordnet, dann ist auch dem Gericht bei der Entscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung ein entsprechend weiterer Rahmen eröffnet.

Die Beurteilung des Senats steht im Einklang mit dem gemeinschaftlichen Runderlaß Nr 65/42 vom 27. Juni 1942 (IX .. 31 - 3512/42) des Reichskommissars für die Preisbildung und aller beteiligten obersten Reichsbehörden betr. Durchführung des Preiserhöhungsverbots bei Enteignungen (Mitteilungsblatt des Reichskommissars für die Preisbildung I, 425 = DJ 1942, 440). Dabei braucht nicht hervor- gehoben zu werden, daß dieser Runderlaß keine das Gericht bindende Gesetzeskraft hat. Er enthält nur Weisungen an die Verwaltungsbehörden (vgl dazu auch AV des Reichsjustizministers vom 27. Juni 1942 (3440 - VI b ² 1034), DJ 1942, 440, die ebenfalls nur von einer gutachtlichen Tätigkeit der Preisbehörden im Rechtsstreit über die Höhe der Entschädigung ausgeht).

Eine andere als die vom Senat vertretene Ansicht ist auch nicht deshalb berechtigt, weil inzwischen die Preisbindung für das enteignete Grundstück durch die bereits erwähnt

Verordnung PR Nr 75/52 mit Wirkung vom 12. Dezember 1952 beseitigt worden ist. Diese Maßnahme kann auf die bereits im Jahre 1950 vollzogene Enteignung nicht zurückwirken. Die durch § 5 Abs 2 der Verordnung sachlich und zeitlich beschränkt angeordnete Zurückbeziehung greift nicht über den 1. Januar 1952 hinaus. Ebensowenig ist aus Art 8 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 20. August 1953 (BGBl I, 952) eine Stütze für die Auffassung des Berufungsgerichts abzuleiten. Danach findet zwar für anhängige Zwangsvorsteigerungsverfahren das bisherige Recht Anwendung, wenn die Beschlagnahme des Grundstücks vor dem Inkrafttreten des Gesetzes bewirkt worden ist. Doch wird die Anwendung der Geboteverordnung ausdrücklich auch für diese Verfahren ausgeschlossen. Das ist eine auf das Wesen des Zwangsversteigerungsverfahrens abgestellte Sonderbestimmung als Übergangsvorschrift, deren zeitliches Zurückwirken jedenfalls nicht unbegrenzt ist und nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen bis zu dem Zeitpunkt reichen wird, zu dem im vorliegenden Falle die Enteignung stattgefunden hat. Schließlich führen auch die vom IV. Zivilsenat in dem Urteil vom 25. März 1954 (BGHZ 13, 45) über die Nichtbeachtung der Stoppreise im Grundstücksverkehr bei Ermittlung der Höhe eines Pflichtteils nicht zu einer anderen Beurteilung. Diese Entscheidung bewertet ein zum Nachlaß gehörendes Grundstück nicht nach dem Verkaufswert, sondern im Wege der Schätzung gemäß § 2311 Abs 2 BGB nach dem Wert, den es allgemein in der Hand jedes Erben haben würde. Im Zusammenhang damit führt es aus, wenn für den Verkaufswert Höchstpreise bestimmt seien und die betreffenden Gegenstände knapp seien oder von ihren Eigentümern festgehalten würden und daher auf dem freien Markt überhaupt nicht oder doch kaum zu

haben seien, entspreche es der allgemeinen Verkehrsanschauung, daß der "innere" Wert des Gegenstandes höher sei, als es durch den Höchstpreis ausgedrückt werde. Der IV. Zivilsenat geht bei seinen Erwägungen dabei davon aus, daß eine Veräußerung des Nachlaßgrundstückes nicht erfolgt. Seine Entscheidung beruht mit auf der engen familien- und erbrechtlichen Bindung der Beteiligten. Der Ausschluß der Preisvorschriften war in diesem Falle schon deshalb gerechtfertigt, weil eine freiwillige oder unfreiwillige Veräußerung des Grundstücks nicht in Frage kam. Für die inneren Beziehungen von Pflichtteilsberechtigten und Erben ist daher eine andere Beurteilung der Wertverhältnisse berechtigt. Dieser Gedankengang kann auf die Ermittlung der Enteignungsentschädigung nicht übertragen werden (vgl hierzu auch Kohler in NJW 1951 548).

IV.

Die vorstehenden Ausführungen ergeben zugleich, daß der weitere Revisionsangriff unbegründet ist, das Berufungsgericht setze sich über den auch das Gericht bindenden Verwaltungsakt der Höchstpreisfestsetzung hinweg und hätte den Rechtsstreit bis zum Abschluß der verwaltungsgerichtlichen Verfahren aussetzen müssen. Das Preisrecht enthält keine gesetzliche oder gesetzesgleiche Vorschrift, die einen unmittelbaren Eingriff der Verwaltungsbehörde in das gerichtliche Verfahren nach Art 14 Abs 3 S 4 GrundG vorsieht. Eine solche ist insbesondere auch nicht in § 2 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBI S 27) zu erblicken (vgl hierzu Bettermann in DVBl 1953, 24 1 Sp oben unter II, 1). Die Anordnungen der Preisstellen im vorliegenden Enteignungsverfahren stellen somit keine dar, die sich an das ordentliche Gericht wenden. Sie binden lediglich die Parteien bei einer

Vereinbarung über die Höhe der Entschädigung und wirken auch gegenüber der Enteignungsbehörde bei ihrer Festsetzung. Mangels gesetzlicher Regelung haben sie aber inhaltlich keine konstitutive Kraft im Rechtsstreit nach Art 14 Abs 3 S 4 GrundG bzw. § 43 HAG. Auch dem § 84 des hessischen Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit vom 31. Oktober 1946 (GVBl S 194) ist keine bindende Kraft eines auf die Verwaltungsklage der Kläger ergehenden Urteils für das ordentliche Gericht des vorliegenden Rechtsstreits zu entnehmen. Gewiß bedeutet diese Bindung der Parteien, die auch in anderen Verwaltungsgerichtsgesetzen ausgesprochen ist (vgl § 51 BVerwGG, § 80 BrMilRegVO Nr 165, § 84 BayrG Nr 39 /GVBl S 287), daß sie auch dann wirkt, wenn die Parteien in einem Rechtsstreit das ordentliche Gericht anrufen und der vom Verwaltungsgericht rechtskräftig entschiedene Streitgegenstand dem ordentlichen Gericht erneut unterbreitet wird (BGHZ 9, 329). Die Bindung der Beteiligten wirkt sich dann mittelbar zu einer Bindung des Gerichts im Verhältnis zu ihnen aus. Diese Bindung besteht aber nur hinsichtlich des Streitgegenstandes, welcher der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts unterliegt. Die Höhe der Enteignungsentschädigung gehört weder nach § 43 HAG noch nach Art 14 Abs 3 S 4 GrundG zu dem Gebiet der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Für den nach diesen Vorschriften eröffneten ordentlichen Rechtsweg ist der Einfluß der Preisstopgesetzgebung lediglich ein Element der Urteilsfindung, nicht aber eine selbständige Vorfrage i.S. des § 148 ZPO. Denn dessen Entscheidung ist durch § 43 HAG wie durch Art 14 Abs 3 S 4 GrundG in vollem Umfange ausschliesslich dem ordentlichen Gericht übertragen. Die Entscheidung RGZ 168, 91 /957 betrifft eine Preisfestsetzung für eine rechtsgeschäftliche Grundstücksveräußerung, bei der die Bindung des ordentlichen Gerichts auf dem materiellen

Preisrecht beruhte. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster (NJW 1952, 492) betrifft die Mitwirkung der Preisbehörde nach der Geboteverordnung, welche der Verwaltungsbehörde (Preisbehörde) die Bestimmung des höchstzulässigen Gebots im Zwangsversteigerungsverfahren ausdrücklich übertrug und diese Einschaltung der Verwaltungsbehörde in das gerichtliche Verfahren mit einer ausdrücklichen gesetzlichen Anweisung an den Richter verband (§§ 1, 2). Die Ausführungen von Bettermann in DVBl 1953, 23 und in RechtsdLandw 1952, 204 befassen sich ebenfalls nicht mit der Preisbindung im Enteignungsverfahren. Soweit er aaO S 24 r Sp unter Nr 5 auch die Veräußerung durch Staatsakt einbezieht, befaßt er sich nicht näher mit der besonderen Rechtslage des Enteignungsverfahrens. Es bedarf deshalb keines Eingehens auf die Frage, inwieweit die Gerichte selbständig befugt sind, die Unwirksamkeit von Verwaltungsakten festzustellen. Ebensowenig bedarf es einer Prüfung, ob die Preisbestimmung der Beklagten bzw. eines ihrer Organe mit Rücksicht auf den eigenen Erwerb der Beklagten im Einklang mit dem Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung vom 17. Juni 1941 - IX - 30 - 3198/41 (MittlBl I, 364) steht (vgl dazu aber Bundesverfassungsgericht vom 29. April 1954 - 1 BvR 328/52 - in NJW 1954, 833).

B.

1. Von seiner Auffassung aus, daß die Preisbindung keine Anwendung zu finden hätte, zieht das Berufungsgericht die §§ 9, 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (BGBl I, 720) bei der Prüfung der Höhe der Entschädigung heran. Es kommt dabei mit dem Sachverständigen Scheuermann und Wagenbach, welche dieser Regelung gefolgt seien, zu dem Ergebnis, der Wert des enteigneten Grundstücks habe in

den Jahren 1935 und 1936 mindestens 650 RM und im Jahre 1950 z.Zt. der Enteignung 700 DM je Quadratmeter betragen. Es meint, die Sachverständigen seien in ihren Gutachten mit großer Sorgfalt vorgegangen und trotz der Vorbehalte der Beklagten vom 5. April und 19. September 1952 bei ihrer Ansicht geblieben. Das Vorbringen der Beklagten vom 3. November 1953, das nur eine Woche vor dem Verhandlungstermin eingegangen sei, während die Ergänzungsgutachten bereits am 23. Juli und 1. September 1953 an die Parteien abgesandt seien, weist es gemäß §§ 283 Abs 2, 279 ZPO zurück. Hierzu führt es aus, die Zulassung würde die Erledigung des Rechtsstreits verzögern und die Beklagte habe nach der freien Überzeugung des Gerichts die Beweiseinreden mindestens aus grober Nachlässigkeit nicht früher vorgebracht. Demnach sieht es als bewiesen an, der Wert des Grundstücks z.Zt. der Enteignung sei mindestens so hoch gewesen, wie das Landgericht angenommen habe, d.h. 633,54 DM je qm. Dem mit der Anschlußberufung verfolgten Zinsanspruch gibt es statt, weil die Beklagte weder der Höhe nach noch gegen ihren Beginn Einwendungen erhoben habe.

2. Die Revision wendet sich gegen die Zurückweisung des Vorbringens der Beklagten vom 3. November 1953 und meint, das Berufungsgericht habe den Begriff der "groben Nachlässigkeit" verkannt. Sie verweist auf den Gang des Rechtsstreits, der mehrere Jahre gedauert habe, auf die erhebliche Zeit von vielen Monaten, welche die Sachverständigen für ihre Gutachten in Anspruch genommen hätten, auf die starke Inanspruchnahme der Sachbearbeiter der Beklagten durch eine ganze Reihe gleichlautender Prozesse, auf die Schwierigkeit des Streitstoffes und auf die Tatsache, daß die Beklagte ihre sachlichen Einwendungen innerhalb von noch nicht zwei Monaten

nach Erhalt des letzten Gutachtens eingereicht habe. Sie hält es deshalb für rechtsirrig, bei solcher Sachlage "grobe Nachlässigkeit" anzunehmen, und meint, das Berufungsgericht habe somit sein Ermessen bei der Zurückweisung mißbraucht.

Die Revision rügt weiter, das Urteil beschränke sich auf die Feststellung, die Sachverständigen seien mit großer Sorgfalt vorgegangen und trotz Vorhalte der Beklagten bei ihrer Ansicht verblieben. Sie hält diese Begründung nicht für ausreichend, um dem Revisionsgericht die Nachprüfung zu ermöglichen, ob sich das Berufungsgericht bei Auswertung der Gutachten von zutreffenden tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen habe leiten lassen. Die Revision greift ferner die Gutachten der Sachverständigen an, die hinsichtlich verschiedener im einzelnen angeführter Punkte Rechtsirrtümer enthielten und gegen die Denkgesetze verstießen, was das Berufungsgericht auch ohne Hinweis der Beklagten von sich aus hätte beanstanden müssen.

3. Im Ergebnis ist dem Angriff der Revision stattzugeben

Da das Berufungsgericht seiner Entscheidung die Aufassung zu Grunde gelegt hat, die Festsetzung der Enteignungsentschädigung sei an den Preisstop nicht gebunden, ist es zwar von rechtsirrtümlichen Erwägungen ausgegangen. Indessen gefährdet dieser Gesichtspunkt noch nicht den Bestand des Urteils. Denn indem das Berufungsgericht den Sachverständigen Scheuermann und Wagenbach folgt, die ihre Bewertung des enteigneten Grundstücks unter Bezugnahme auf die Preisstopvorschriften vorgenommen haben, bringt es zum Ausdruck, daß sie

diese Feststellung der im maßgebenden Zeitpunkt nach diesen Vorschriften in Betracht kommenden Werte zu seiner eigenen macht, wosuf der Revisionsbeklagte zutreffend hingewiesen hat. Doch rügt die Revision mit Recht, daß diese Feststellung § 286 ZPO verletzt. Das Verfahren des Berufungsgerichts führt im Ergebnis dazu, die Entscheidung über die Höhe des nach den Preisstopbestimmungen zu ermittelnden Grundstückswertes in die Hände privater Sachverständiger zu legen. Weicht die Ermittlung des Höchstpreises durch das Gericht in so erheblicher Weise wie hier von der Festsetzung der Preisbehörde ab, so kann das Gericht nicht darauf verzichten, sich selbst mit ... den von den Parteien vorgetragenen Gesichtspunkten und ihrer Stellungnahme zu den Gutachten eingehend auseinanderzusetzen. Hierzu bestand umsomehr Veranlassung, als der Bauwert des zerstörten Gebäudes auf dem enteigneten Grundstücke von Einfluß auf das Bewertungsergebnis ist. Der Sachverständige Scheuermann hatte sich zur Beurteilung dieser Frage nicht für befugt erklärt und auf das Hilfspersonal des Sachverständigen Wagenbach verwiesen. Dieser hatte sich zwar näher mit dieser Frage befaßt, letzte Zweifel über den Umfang des Bauwerkes aber nicht ausgeräumt. Eine eigene Sachkunde des Berufungsgerichts kam nicht in Betracht, ist auch von ihm in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils nicht dargelegt worden. Zwar bestehen an sich keine Bedenken, daß das Berufungsgericht sich nicht ausschliesslich auf die Mit Hilfe von Bausachverständigen gestützt, sondern Grundstücksmakler als Gutachter herangezogen hat (vgl Urteil des Senats vom 10. Juli 1953 in BGHZ 10, 171 [180/181]). Bei der hier vorliegenden Sachlage hätte jedoch das Berufungsgericht auf die ergänzende Begutachtung durch einen Bausachverständigen und der Auswertung seines Ergebnisses durch die von ihm ernannten Sachverständigen nicht verzichten dürfen. Insofern

bestehen auch Bedenken gegen die Zurückweisung des Vorbringens der Beklagten vom 3. November 1953 als verspätet. Soweit dieser Schriftsatz die vorstehende Frage betraf, war er als Anregung einer vom Gericht von Amts wegen zu veranlassenden weiteren Prüfung zu betrachten. Insoweit war überhaupt kein Raum für eine Zurückweisung gemäß §§ 283 Abs 2, 279 ZPO. Gegen diese bestehen aber auch hinsichtlich des übrigen Vorbringens der Beklagten Bedenken. Zwar ist die Ausübung des Ermessens nach den vorstehend angeführten Vorschriften durch das Berufungsgericht in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbar. Wohl aber unterliegt die Frage, ob sich das Verhalten der Partei als grobe Nachlässigkeit darstellt, der Beurteilung des Revisionsgerichts (Stein-Jonas-Schönke, 18. Aufl, § 279 Bem III Note 16; Baumbach-Lauterbach, 22. Aufl, § 279 Anm 1 C; Rosenberg, Lehrbuch des Deutschen Zivilprozeßrechts, 6. Aufl, § 76 III 4 a S 328 unten; RG in JW 1932, 1139 und 2875 für § 529 ZPO alter Fassung⁷). In dieser Hinsicht ist die Auffassung des Berufungsgerichts nicht frei von Rechtsirrtum. Denn es berücksichtigt nicht die besondere Schwierigkeit des Prozeßstoffes sowie die geraume Zeit, welche die Sachverständigen für ihre Gutachten benötigten, und ihr Verhältnis zu der von der Beklagten für ihre Gegenvorstellungen in Anspruch genommenen Frist.

Es kann hier auch nicht der Auffassung des Revisionsbeteiligten zugestimmt werden, die Beklagte hätte ihr Vorbringen vom 3. November 1953 in die Berufungsbegründung aufnehmen müssen. Wenn das Berufungsgericht eine ergänzende Begutachtung durch die Sachverständigen für geboten hielt und anordnen kann den Parteien das Recht, zu den Gutachten Stellung zu nehmen.

men, nicht verkürzt werden. Sachverständige sind grundsätzlich durch das Gericht zu vernehmen (§§ 402, 394 ff ZPO), wobei den Parteien das Fragerecht des § 397 ZPO zusteht. Nach § 411 ZPO kann das Gericht auch schriftliche Begutachtung anordnen. Der Beweisbeschluß des Berufungsgerichts vom 23. April 1953 dürfte eine solche Anordnung enthalten, obwohl er sie nicht ausdrücklich ausspricht. Wählt das Gericht diesen Weg, dann wurden die ergänzenden schriftlichen Gutachten erst durch Vortrag in der mündlichen Verhandlung vom 12. November 1953 zum Gegenstand des Rechtsstreites (§ 285 Abs 2 ZPO; Stein-Jonas-Schönke, 17. Aufl, § 285 Bem II, 2, § 411 Bem III, 2). In diesem Zeitpunkt stand den Parteien auch das Recht zu, zu den Gutachten Stellung zu nehmen (vgl auch die in BGHZ 6, 398 ausgesprochenen Grundsätze). Auch unter diesem Gesichtspunkt erscheint die Zurückweisung des Vorbringens der Beklagten durch das Berufungsgericht als rechtsirrig.

Aus den vorstehenden Gründen kann das Berufungsurteil nicht bei Bestand bleiben. Vielmehr ist es aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, um ihm Gelegenheit zu geben, die Prüfung des Sachverhalts nach den vorstehenden Grundsätzen zu ergänzen. Zur Verweisung an einen anderen Senat besteht kein Anlaß.

4. Bei der erneuten Verhandlung wird zu beachten sein, daß der vom Landgericht beschrittene Weg, selbständig die Auswirkung der Preisbindung zu ermitteln, grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Außer der notwendigen Anordnung einer weiteren Begutachtung durch einen Bausachverständigen wird das Berufungsgericht noch folgende Gesichtspunkte zu beachten haben.

Zur Rüge der Revision, für die Ertragswertberechnung dürfe nur der dem Finanzamt vom Grundstückseigentümer in früheren Steuererklärungen angegebene Ertrag berücksichtigt werden, kann dieser Gesichtspunkt dem Kläger die Beweisführung über den nachhaltig erzielten Mietzins nicht abschneiden. Welche Folgerungen aus einer etwaigen unzutreffenden Steuererklärung zu ziehen sind, zu entscheiden, ist nicht Sache dieses Rechtsstreits, sondern der zuständigen Stellen. Das Berufungsgericht wird auch zu beachten haben, ob den Beweisanträgen der Beklagten über die Bedeutung der Eintragung auf der Karteikarte des Vermessungsamts über den "Friedensmietwert" stattzugeben ist. Es wird ferner das Vorbringen der Beklagten, z.Zt. der hier in Frage stehenden Enteignung sei der Preis für Grund und Boden durch ein Überangebot von Trümmergrundstücken gedrückt gewesen, in tatsächlicher Hinsicht zu prüfen und seine Feststellungen rechtlich zu würdigen haben. Dabei wird auch zu erwägen sein, ob es sich nur um eine vorübergehende, zufällige Preisänderung gehandelt hat oder ob das Preisgefüge hierdurch nachhaltig beeinflusst worden ist. Den richtigen Kapitalisierungsfaktor zu ermitteln, wird ebenfalls zunächst Aufgabe des Tatrichters sein, der sich auch dabei schlüssig zu machen haben wird, ob die Zuziehung eines besonderen, auf diesem Gebiet über umfassende Erfahrung verfügenden Sachverständigen geboten ist. Daß die Grundsätze des Baulandbeschaffungsgesetzes, das z.Zt. der Enteignung des Grundstücks der Kläger nicht in Kraft war, keine Anwendung finden können, bedarf keiner besonderen Hervorhebung.

C.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens

ist gleichfalls dem Berufungsgericht zu übertragen, und zwar auch insoweit, als die Revisions zurückgenommen worden ist.

Dr. Tasche Schuster Dr. OechBler

Dr. Piepenbrock Dr. Großmann