

**64. Wie ist der Wert eines enteigneten Grundstücks für die Feststellung der Entschädigung zu berechnen, wenn die Enteignung während der Inflationszeit stattgefunden hat?**

Preuß. Enteignungsgezet vom 11. Juni 1874 § 8.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 29. März 1927 i. S. Stadtgemeinde D.  
(Wefl.) iv. F. u. Gen. (Rl.). VI 520/26.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Durch Befchluß vom 18. Oktober 1921 hat der Regierungspräsident in Arnberg im vereinfachten Enteignungsverfahren eine den Klägern gehörige Ackerparzelle von 129,45 Ar zugunsten der

Beklagten enteignet und die Entschädigung dafür auf 129 656,40 *M* festgesetzt. Den Klägern wurde der Beschluß am 8. November 1921 zugestellt und die festgesetzte Entschädigung am 5. Januar 1922 ausgezahlt. Sie verlangen im Rechtsweg Erhöhung der Entschädigung und beantragten zunächst, die Beklagte zur Zahlung weiterer 134 193,37 *G.M.* zu verurteilen.

Das Landgericht billigte ihnen außer der im Verwaltungsweg festgesetzten Entschädigung weitere 76 604,24 *R.M.* zu. Das Berufungsgericht verurteilte die Beklagte, unter Abweisung des Mehranspruchs der Kläger, die in der Berufungsinstanz noch weitere 4000 *R.M.* (zu den zuerkannten 76 604,24 *R.M.*) gefordert hatten, nur zur Zahlung von 49 048,20 *R.M.*

Auf die Revision der Beklagten und die Anschlußrevision der Kläger wurde die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

#### Gründe:

Die Enteignung des den Klägern gehörigen Grundstücks ist in einer Zeit geschehen, wo als Folge des verlorenen Krieges und der Nachkriegsverhältnisse eine wirtschaftliche Umwälzung eingetreten war. Auch in diesem Fall ist dem Enteigneten der volle, gemeine Wert des enteigneten Grundstücks zu ersetzen. Für das vereinfachte Enteignungsverfahren bestehen in dieser Hinsicht keine Besonderheiten. Bloß die Erfassung des zu entschädigenden Wertes stößt hier auf Schwierigkeiten, weil die veränderten Verhältnisse nur schwer einen geeigneten Maßstab für die Ermittlung dieses Wertes gewinnen lassen.

In der Vorkriegszeit wurde der gemeine Wert eines Grundstücks in der Regel durch den Preis bestimmt, der im freien Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstücks unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei seiner Veräußerung erzielt werden konnte. Denn dieser Preis gab den sichersten Maßstab für den inneren Wert des Grundstücks, da er am zuverlässigsten und unverfälschtesten dessen Brauchbarkeit für die wirtschaftlichen Bedürfnisse erkennen ließ, nach der sich grundsätzlich der Wert einer Sache richtet. Zur Ermittlung des Wertes konnten deshalb auch die für ähnliche Grundstücke gezahlten Kaufpreise vergleichsweise herangezogen werden. Eine solche Berechnungsart ist aber nur unter gewöhnlichen Verhältnissen möglich. Sind die Wirtschaftsverhältnisse, wie es für die Nachkriegszeit zutrifft, unbeständig und regelwidrig

geworden, so hindert dies die Bildung eines freien Marktes, besonders wenn hinzukommt, daß sich dieselben wirtschaftlichen Vorgänge nicht mehr nach gleicher Ordnung abwickeln. Damit verlieren aber auch die Preise der geschlossenen Grundstücksverkäufe ihre Verwendbarkeit für die Wertbestimmung. Es entspricht den Erfahrungen des wirtschaftlichen Verkehrs, wenn die Sachverständigen in ihrem Gutachten hervorheben, daß sich vor dem Krieg infolge einer ordnungsmäßigen Wirtschaft und der Wertbeständigkeit der Mark eine Norm herausgebildet hatte, welche die Möglichkeit gab, unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, des geologischen Wertes und des Kulturzustands eines Grundstücks und, wie hinzugefügt werden muß, auch unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage, seinen Wert zu bestimmen. Als aber in der Nachkriegszeit die Zwangswirtschaft, die Steuerlast, die Verarmung des Volkes und nicht zuletzt der fortschreitende Währungsverfall in den regelmäßigen Gang der deutschen Wirtschaft eine Bresche legten, da hörte eine Preisbildung, worin der wirkliche Wert der Wirtschaftsgegenstände und damit auch der Grundstücke zum Ausdruck gekommen wäre, gänzlich auf. Auf der einen Seite waren keine Mittel vorhanden, Grundstücke zu kaufen, oder man verspürte keine Neigung zum Kauf, weil sie der erforderlichen Rentabilität entbehrten, auf der anderen Seite aber sträubte man sich gegen den Verkauf, weil die Grundstücke fast die einzigen Werte waren, deren Besitz die Erhaltung der Vermögenssubstanz einigermaßen gewährleistete. Denn die Mark hatte ihren festen Wert eingebüßt und war darum kein geeignetes Tauschmittel mehr, wie sie auch kein zuverlässiger Wertmesser mehr war, um den inneren Wert des verkauften Gegenstandes auszudrücken. Soweit sich Grundstückseigentümer zum Verkauf ihrer Grundstücke entschlossen, waren es in der Hauptsache Notverkäufe, zu denen sich die Verkäufer gezwungen sahen, entweder, weil sie infolge der Lasten und der eingeschränkten Erträge die Grundstücke nicht mehr halten konnten oder weil die Veräußerung zur Beschaffung von flüssigen Mitteln für andere Zwecke notwendig war. Zum Teil führten auch falsche Werturteile zum Entschluß, ein Grundstück zu verkaufen, weil man sich durch die gebotenen Millionenpreise in Mark vielfach blenden ließ und trotz der naheliegenden Gefahr der weiteren Kursverschlechterung der Mark deren wahren Wert vollkommen verkannte.

Darum war die Preisbildung während der Inflationszeit tatsächlich zufällig und haltlos. Es war aber auch unter den damaligen Verhältnissen die Bahn nicht frei für eine dem wirklichen Wert der Grundstücke entsprechende Preisbildung. Zur Zeit der Zustimmung des Beschlusses über die Feststellung der Entschädigung, am 8. November 1921, war die Mark zwar noch nicht so erheblich gesunken, wie es später und besonders im Jahre 1923 der Fall war. Aber immerhin war sie auch damals schon entwertet und die anderen Druckmittel der Wirtschaft, wie die Zwangsbewirtschaftung, Steuerlast usw., waren ebenfalls schon vorhanden. Deshalb standen auch schon zu jener Zeit die wirtschaftlichen Verhältnisse, in Verbindung mit der politischen Lage, einer regelrechten Markt- und Preisbildung entgegen. Das Trugbild der gezahlten Preise trat erst klar in die Erscheinung, als mit der Renten- und Reichsmark wieder ein beständiger Wertmesser geschaffen war.

Unter diesen Umständen kann der Revision der Kläger nicht zugegeben werden, daß für die Ausmittlung des Wertes der ihnen enteigneten Grundstücke nur die Verhältnisse zur Zeit der Zustimmung des Beschlusses über die Festsetzung der Entschädigung in Rücksicht gezogen werden dürfen; denn man würde zu einem Berrbild gelangen, wenn man sie zugrundelegen würde. Auch auf den Grundstücks-Ertragswert der damaligen Zeit kann die Wertermittlung aus den gleichen Gründen nicht aufgebaut werden. Vielmehr ist, da nur die gewöhnlichen Verhältnisse eine richtige Wertbestimmung verbürgen, auch bei der Ermittlung des Wertes eines Grundstücks während der Inflationszeit von den regelrechten Verhältnissen auszugehen, wie es das Berufungsgericht im Anschluß an die für die Berechnung der Grunderwerbsteuer getroffene Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 24. November 1924 (Entsch. Bd. 14 S. 330) zutreffend getan hat.

Wenn man aber vom Friedenspreis der enteigneten Grundstücke ausgeht, so kann ihr Wert zur Zeit der Zustimmung des genannten Beschlusses (8. November 1921) nicht einfach derart bestimmt werden, daß zwischen dem Friedenspreis und dem Preis bei Einführung der Reichsmark lediglich ein prozentualer Durchschnitt genommen wird. Jedenfalls fehlt es an einer Grundlage dafür, daß das Berufungsgericht den damaligen Wert der enteigneten Grundstücke im Anschluß an die Sachverständigengutachten errechnet, indem es unter

Annahme eines Durchschnittspreises von 600 M für das A in der Zeit nach Befestigung der Mark den zwischen 350 und 400 M schwankenden Vorkriegspreis auf 450 M erhöht. Dies um so mehr, als nicht einmal ersichtlich ist, ob sich die Sachverständigen bewußt gewesen sind, daß die höheren Preise nach Befestigung der Mark nicht ohne weiteres eine wirkliche Werterhöhung der Grundstücke bedeuteten, sondern zum großen Teil nur aus der verringerten Kaufkraft der Mark zu erklären sind. Mit so summarischen Schätzungen lassen sich zuverlässige Ergebnisse überhaupt nicht gewinnen. Es müssen die Einzelumstände gewürdigt werden, die für die Bestimmung des vollen Wertes der enteigneten Grundstücke im November 1921 maßgebend ins Gewicht fallen. Dazu sind einmal, worauf auch der Reichsfinanzhof in der bezeichneten Entscheidung hingewiesen hat, als Minderungen des Friedenswertes alle diejenigen Tatsachen einzustellen, die infolge des verlorenen Krieges und seiner Nachwirkungen die inländische Wirtschaft und damit auch den inneren Wert der Grundstücke ungünstig beeinflusst haben. Auf der anderen Seite muß aber, wie die Revision der Beklagten selbst nicht verkennet, auch berücksichtigt werden, ob und inwiefern die zu erwartende Besserung der Verhältnisse, wenn man sie mit gesundem Maß veranschlagt, bei der Einschätzung dieser ungünstigen Momente mildernd in Betracht kommt. Auch besondere örtliche Verhältnisse oder sonstige Sonderumstände werden in Rechnung gestellt werden können und müssen. Die Preise, welche die Kläger und benachbarte Grundstücksbesitzer selber für ihre Grundstücke verlangt haben, werden dabei nicht schlechthin ausgeschaltet zu werden brauchen, ebensowenig die Anfang November 1921 für ähnliche Grundstücke gezahlten Preise. Nur wird ihre Bewertung bei der Feststellung des Wertes der enteigneten Grundstücke mit Vorsicht zu geschehen haben, da die eigene Wertbeurteilung der Interessenten wegen der unsicheren Verhältnisse sehr im Ungewissen schwebte und die in der Inflationszeit gezahlten Grundstückspreise aus den bereits erörterten Gründen zumeist keinen zuverlässigen Schluß auf den wirklichen Wert der verkauften Grundstücke zur damaligen Zeit zulassen.

Es mag nicht leicht sein, die Umstände, die für die Ermittlung des zur maßgebenden Zeit bestehenden Wertes der enteigneten Grundstücke zu berücksichtigen sind, in ihrer Gesamtheit zu erfassen und vor allem auch im einzelnen richtig zu beziffern. Vielleicht ist

es deshalb zweckmäßig, zur Lösung dieser Aufgabe nicht bloß rein landwirtschaftliche, sondern auch allgemein volkswirtschaftliche Sachverständige beizuziehen. Diese haben vermöge ihrer Allgemeinkenntnis und Allgemeinbetrachtung der Wirtschaftsverhältnisse, insbesondere auch auf Grund des ihnen zur Verfügung stehenden statistischen Materials, wohl den besten Einblick in den Einfluß der in Frage kommenden Umstände auf den Grundstücksmarkt und sind daher auch am ehesten in der Lage, die etwaige Verschiebung der Grundstückswerte zwischen der Friedenszeit und dem Zeitpunkt der Zustellung des Beschlusses über die Feststellung der Entschädigung prozentual zu beziffern, besonders wenn ihnen keine peinlichen Schätzungen zugemutet werden.

Stellt man auf der Grundlage des Friedenswertes den Wert der enteigneten Grundstücke in Friedensmark fest, wie es das Natürliche ist, so wird am einfachsten und zweckdienlichsten auch ihr Wert zur Zeit der Zustellung des Beschlusses über die Feststellung der Entschädigung in Friedensmark auszudrücken sein, wobei allerdings deren veränderte Kaufkraft zu diesem Zeitpunkt nicht unbeachtet bleiben und wegen der verschiedenen Kaufkraft auch die Goldmark nicht ohne weiteres der Friedensmark gleichgesetzt werden darf. Von dem so ermittelten Werte der enteigneten Grundstücke ist die am 5. Januar 1922 geleistete Zahlung von 129656,40 *RM* abzuziehen, nachdem auch sie — und zwar unter entsprechender Berücksichtigung der Kaufkraft des Geldes zur Zeit dieser Zahlung — vorher in Friedensmark umgewandelt ist. Der dann noch verbleibende Rest ist in Reichsmark umzurechnen. Bei dieser Umrechnung wird aber der Unterschied zwischen der Kaufkraft der Friedensmark zur Zeit der Zustellung des Beschlusses über die Feststellung der Entschädigung und der Kaufkraft der Reichsmark zur Zeit des Urteilserrlasses zu berücksichtigen sein, entsprechend den Grundsätzen, wie sie der erkennende Senat in seiner bisherigen Rechtsprechung festgelegt hat (*RGZ.* Bb. 107 S. 228, Bb. 109 S. 259; *JW.* 1924 S. 815; 1925 S. 1105; 1926 S. 2360, 2364; *WamMpr.* 1926 S. 298). Dort ist auch darauf hingewiesen worden, daß bei Ermittlung der veränderten Kaufkraft des Geldes nicht bloß ein besonderer Markt (hier wäre es der Grundstücksmarkt) in Rechnung zu ziehen ist, sondern die Kaufkraft im allgemeinen als ausschlaggebend zu gelten hat. . .