



Anlage zum Protokoll vom 11.01.2006

Verkündet am 11.01.2006

...
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau M... S...,
2. der Frau E... H...,
3. des Herrn G... B...,
4. des Herrn H... R...,
5. des Herrn R... P...,
6. des Herrn W... S...,
7. der Frau K... S...,
8. des Herrn L... S...,
9. der Frau H... B...,
10. des Herrn O... A...,
11. des Herrn F... S...,

Kläger und Berufungskläger,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

hat der 4. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 14.12.2005

durch

die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht ...,
die Richterin am Oberlandesgericht ... und
die Richterin am Landgericht ...

für R e c h t erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts
Potsdam vom 31.03.2005 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 %
des aufgrund dieses Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die
Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu
vollstreckenden Betrages leistet.

G r ü n d e :

I.

Die Kläger verlangen als Erben und Erbeserben der früheren Eigentümerin, E... T..., von der
beklagten BRD Wertersatz für die investiv veräußerten Flurstücke 51/5 und 53/2, der Flur 7,
Gemarkung G..., welche Bestandteil der Gesamtliegenschaft „Haus P...“, ... in S... sind.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird mit den nachfolgenden Ergänzungen auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen:

Die Gesamtliegenschaft „Haus P...“ weist eine Fläche von 21.565 m² auf. Sie war mit verschiedenen Gebäuden bebaut und wurde zu DDR-Zeiten als Schulungs- und Erholungsheim der staatlichen Planungskommission der DDR genutzt. Im Jahre 1990 wurde die Nutzung eingestellt. Das streitgegenständliche Flurstück 51/5, mit einer Größe von 2.622 m², ist unbebaut. Das Flurstück 53/2 war zum maßgeblichen Bewertungsstichtag, dem 25.08.1995, mit den sog. Häusern 1, 2, 4 und 9 bebaut. Das Haus 1 wurde 1911 - 1913 als dreigeschossiges Wohnhaus gebaut, 1968 teilweise abgerissen und zu einem Schulungsheim umgebaut sowie in den Jahren 1986 bis 1989 umfangreich saniert und modernisiert. Das Haus 2 wurde in den Jahren 1986 bis 1989 errichtet und stellt mit dem Haus 1 eine technische und wirtschaftliche Einheit dar. Das Haus 4 wurde 1900 als Nebengebäude errichtet, dem 1985 ein Anbau hinzu gesetzt wurde. Das Haus 4 wurde zwischenzeitlich abgerissen. Bei dem „Haus 9“ handelt es sich um Reihengaragen, die 1983 gebaut wurden. Die Häuser 2 und 4 wurden teilweise über die Grenzen der streitgegenständlichen Flurstücke überbaut.

Die Oberfinanzdirektion C... nahm im Auftrage des Bundesvermögensamtes P... am 28.06.1995 für das Objekt „Haus P...“ unter Anwendung des Sachwertverfahrens eine Wertermittlung vor und bezifferte darin den Verkehrswert für die Gesamtliegenschaft auf 2.719.800,00 DM sowie den darin enthaltenen anteiligen Bauwert für das Flurstück 53/2 auf 860.510,00 DM. Auf die Ermittlung des Ertragswertes wurde dabei mit der Begründung verzichtet, dass „gegenwärtig mit den Gebäuden keine Erträge erzielt werden und darüber hinaus Mieten aus vergleichbaren Objekten in der Region nicht ermittelt werden können“.

Diese Bewertung wurde mit Nachtragswertermittlung der Oberfinanzdirektion C... vom 30.08.1996 dahingehend abgeändert, dass der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft auf 2.562.500,00 DM festgesetzt wurde. In diesem Betrag war ein anteiliger Verkehrswert der Flurstücke 51/5 und 53/2 in Höhe von 815.829,00 DM enthalten, welcher sich aus einem Bodenwert in Höhe von 44.109,00 DM und einem Gebäudewert des Flurstückes 53/2 in Höhe von 771.720,00 DM zusammensetzte.

Am 11.08.1995 erließ das Bundesvermögensamt P... einen Investitionsvorrangbescheid, der eine investive Veräußerung der Gesamtliegenschaft an den gemeinnützigen ... e.V. vorsah. Der ... e.V. hatte sich in seinem Vorhabenplan verpflichtet, auf dem Gesamtareal eine Einrichtung zur psycho-sozialen Betreuung und Rehabilitation suchtmittelabhängiger gefährdeter Jugendlicher und junger Erwachsener zu errichten und hierzu Gesamtinvestitionen in Höhe von 2,4 Mio DM zu tätigen.

Mit Kaufvertrag vom 17.02.1997 veräußerte die beklagte BRD die Gesamtliegenschaft an den ... e.V. zum Kaufpreis von 2.007.964,50 DM. Dabei war die Nachtragswertermittlung der Oberfinanzdirektion C... vom 30.08.1996 Grundlage der Kaufpreisgestaltung, wobei dem Käufer ein Preisnachlass in Höhe von 25 % auf den Verkehrswert gewährt wurde. Der auf die Flurstücke 51/5 und 53/2 entfallende Erlösanteil betrug dabei 611.894,25 DM.

Mit Widerspruchsbescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen des Landkreises O... wurde festgestellt, dass die Beklagte von dem vorbezeichneten Erlösanteil nach Abzug eines auf 574.419,65 DM bezifferten Wertausgleichsbetrags noch 37.474,60 DM an die Kläger auszukehren hat.

Die Kläger fochten diesen Bescheid an und erhoben Klage vor dem Verwaltungsgericht P... (Az. 9 K 5823/97). Die Beklagte wurde zum Verfahren beigegeben. In einem am 19.05.2003 geschlossenen Vergleich einigten sich die Beteiligten auf eine Festsetzung des Wertausgleichsbetrags auf 503.000,00 DM/257.179,81 € sowie auf die Auszahlung des Differenzbetrages zwischen dem Erlösanteil und dem Wertausgleichsbetrag in Höhe von 108.894,26 DM/55.676,75 €. Dabei behielten sich die Kläger eine weitere Geltendmachung des über den Erlös hinausgehenden Verkehrswertes vor.

Zu diesem Zeitpunkt lag bereits das seitens der Kläger in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten des Sachverständigen S... vom 17.09.1999 vor, in dem dieser auf Grundlage des Sachwertverfahrens einen Verkehrswert der streitgegenständlichen Flurstücke zum Stichtag 28.08.1995 in Höhe von 1.462.400,00 DM/747.713,24 € ermittelte. Dieser Betrag setzte sich zusammen aus einem Bodenwert von 84.400,00 DM und einem Gebäudewert nebst Außenanlagen in Höhe von 1.378.000,00 DM.

In einem an das Bundesvermögensamt P... gerichteten anwaltlichen Schreiben vom 21.05.2003 machten die Kläger den Differenzbetrag zwischen dem durch den Sachverständigen S... ermittelten Verkehrswert in Höhe von 1.462.400,00 DM, dem Wertausgleichsbetrag von 503.000,00 DM sowie dem Vergleichsbetrag von 108.894,26 DM, mithin in Höhe von 850.505,74 DM, geltend und setzten eine Zahlungsfrist bis zum 30.06.2003.

Unter dem 19.09.2003 zahlte die Beklagte auf der Grundlage des von der Oberfinanzdirektion C... ermittelten Verkehrswertes sowie unter Abzug des Wertausgleichsbetrages und des Vergleichsbetrages weitere 104.285,52 € an die Kläger.

Die Kläger haben erstinstanzlich unter Bezugnahme auf das von ihnen eingeholte Gutachten des Sachverständigen S... und unter Abzug des vor dem Verwaltungsgericht P... vergleichsweise festgelegten Wertausgleichsbetrages und der beklagtenseits geleisteten Zahlungen einen Anspruch nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz in Höhe von 330.571,16 € geltend gemacht.

Demgegenüber hat die Beklagte den Standpunkt vertreten, dass der Verkehrswert der beiden Bewertungsgrundstücke auf der Grundlage der zweiten Nachtragswertermittlung der OFD C... vom 30.08.1996 815.859,00 DM betrage und unter Berücksichtigung des vereinbarten Wertausgleichsbetrages und der von ihr geleisteten Zahlungen ein weitergehender Anspruch der Kläger nicht mehr bestehe.

Das Landgericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 06.05.2004 durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens über die Behauptung der Kläger, die streitgegenständlichen Grundstücke hätten zum maßgeblichen Stichtag, dem 28.08.1995, einen Verkehrswert von 1.462.400,00 DM/747.713,25 € gehabt.

Der gerichtlich bestellte Sachverständige G... hat in seinem Gutachten vom 09.08.2004 den Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke unter Anwendung des sog. Ertragswertverfahrens auf 375.000,00 € festgelegt. Er hat dem Ertragswertverfahren gegenüber dem Sachwertverfahren mit der Begründung den Vorzug gegeben, das zu bewertende Objekt werde am Markt im allgemeinen als Renditeobjekt angesehen und für derartige Grundstücke

würde regelmäßig das Ertragswertverfahren angewendet. Das Sachwertverfahren könne zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden, da es zur Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall mit der Nutzungsart Schulungsstätte nicht geeignet sei und keine Marktdaten vorlägen. Im vorliegenden Fall sei das Ertragswertverfahren anzuwenden, da sich die Investitionen des Erwerbers vorrangig an dem wirtschaftlichen Interesse an der Erzielung eines optimalen Ertrages ausrichte. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Gutachten vom 09.08.2004, das Schreiben des Sachverständigen G... vom 26.10.2004 und auf seine persönliche Anhörung durch die Kammer im Termin vom 31.03.2005 Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage auf der Grundlage der durchgeführten Beweisaufnahme mit der Begründung abgewiesen, der Anspruch der Kläger auf Ersatz des Verkehrswertes gemäß § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz sei durch die beklagtenseits erfolgten Zahlungen bereits vollumfänglich erfüllt. Die Kläger hätten nicht zu beweisen vermocht, dass die streitgegenständlichen Grundstücke zum maßgeblichen Bewertungsstichtag einen über den von der Beklagten angesetzten Betrag in Höhe von 815.589,00 DM hinausgehenden Verkehrswert gehabt haben. Nach den überzeugenden Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen G... gehe das Gericht davon aus, dass die Grundstücke einen Verkehrswert in Höhe von 733.436,25 DM gehabt haben. Entgegen der Auffassung der Kläger habe das Gericht dem Sachverständigen nicht die Anwendung des Sachwertverfahrens vorgeben müssen. Die Wahl des richtigen Wertermittlungsverfahrens sei vom Sachverständigen zu klären und zu begründen gewesen. Der Sachverständige habe seine Entscheidung, dass Ertragswertverfahren dem Sachwertverfahren vorzuziehen, nachvollziehbar damit begründet, dass die im Rahmen des Sachwertverfahrens vorzunehmende Marktanpassung vorliegend nicht durchgeführt werden könne, da Grundstücksmarktberichte mit Marktanpassungskriterien nicht vorlägen. Außerdem habe der Sachverständige überzeugend darauf hingewiesen, dass das Sachwertverfahren für die Beurteilung des Verkehrswertes der Grundstücke auch deswegen nicht geeignet sei, da es - wie die beiden Parteigutachten zeigt - zu unterschiedlichen Bewertungen führe. Weiterhin habe der Sachverständige G... erläutert, dass in den alten Bundesländern gewerblich genutzte Grundstücke seit den 80er Jahren nach dem Ertragswertverfahren bewertet würden. Überdies habe sich der Sachverständige G... auch ausreichend mit dem Parteigutachten S... auseinandergesetzt und dessen Mängel aufgezeigt. Schließlich habe der Sachverständige G... auch nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass es sich bei der klägerseits zur

Begründung ihrer Auffassung, dass ausschließlich das Sachwertverfahren anzuwenden sei, vorgelegten Analyse „Vergleich der Immobilien in Bewertung ausgewählter Grundstücke“ der P... nicht um die Ermittlung eines Verkehrswertes handele, sondern um die bilanzielle Darstellung von Grundstücksvermögen in Anfangsbilanzen privatisierter kommunaler bzw. staatlicher Unternehmen. Das Gericht habe keine Veranlassung, an der Richtigkeit der Ausführungen des Sachverständigen zu zweifeln. Auch bestehe kein Anlass, ein Obergutachten einzuholen, da der Sachverständige G... die Einwendungen der Kläger gegen sein Gutachten nachvollziehbar und schlüssig widerlegt habe.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung. Sie stützen diese darauf, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruhe. Sie vertreten nach wie vor die Auffassung, dass der Verkehrswert der Grundstücke nicht aufgrund des Ertragswertverfahrens hätte ermittelt werden dürfen, sondern ausschließlich aufgrund des Sachwertverfahrens. Zur Begründung führen sie aus, dass im Rahmen des Verfahrens nach § 16 Investitionsvorranggesetz die Wahl des richtigen Wertermittlungsverfahrens der Disposition der Parteien unterliege. Im Streitfall hätten sich die Parteien auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verständigt. Denn die Beklagte habe - ebenso wie die Kläger - ein Verkehrswertgutachten vorgelegt, in dem der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden sei. Auf der Grundlage dieses im Wege des Sachwertverfahrens ermittelten Verkehrswertes habe die Beklagte die erfolgten Zahlungen vorgenommen. Schließlich habe der Verkehrswert auch deswegen auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt werden müssen, weil auch die Berechnung des Wertausgleiches nach § 7 Abs. 1 VermG nach den tatsächlich aufgewendeten Baukosten erfolgt sei, was der Sache nach einer Wertberechnung nach dem Sachwertverfahren gleich komme. Bei dieser Sachlage müsse aber auch der Verkehrswert gemäß § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz nach den Baukosten und damit nach dem Sachwertverfahren ermittelt werden. § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz bezwecke die Gleichstellung zwischen einem Rückgabeberechtigten und einem Erlösberechtigten. Diesen Zweck könne die Regelung aber nicht erfüllen, wenn der Verkehrswert nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz nicht nach den gleichen Kriterien - also dem Sachwert - berechnet würde wie der Wertausgleich nach § 7 Abs. 1 VermG. Wenn aber der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren berechnet werde, so müsse der Berechtigte einen Wertausgleich für etwas bezahlen, was sich im Ertragswert gar nicht niederschlage. Der Berechtigte sei in diesem Fall in zweifacher Hinsicht benachteiligt, zum einen gegenüber dem Verfügungsberechtigten, dessen

Wertausgleich nach dem Sachwert berechnet werde, zum anderen gegenüber dem Restitutionsberechtigten, der unabhängig von allen Wertermittlungsverfahren sein Objekt zurückerhalte.

Die Kläger beantragen,

das erstinstanzliche Urteil aufzuheben und die Sache an das Gericht des ersten Rechtszuges zurückzuweisen;

hilfsweise

das erstinstanzliche Urteil abzuändern und die Beklagte nach Maßgabe des Klageantrages in der I. Instanz zur Zahlung von 330.571,16 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.06.2003 zu verurteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Sie vertritt die Auffassung, dass die Wahl des Wertermittlungsverfahrens nicht der Disposition der Parteien unterliege. Es handele sich insoweit nicht um eine Tatsachenfrage, sondern in erster Linie um eine Rechtsfrage, die allein dem richterlichen Beurteilungsspielraum unterliege. Im Übrigen liege eine Einigung der Parteien auf die Anwendung des Sachwertverfahrens nicht vor. Die Ermittlung des Verkehrswertes durch das Sachwertverfahren ergebe sich auch nicht aus der Wertausgleichsverpflichtung gemäß § 7 Abs. 1 VermG. Die vermögensrechtliche Wertausgleichsverpflichtung habe mit der Verkehrswertermittlung nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz nichts zu tun. Wertausgleich und Verkehrswert würden nach unterschiedlichen Kriterien ermittelt, nämlich der Wertausgleich nach den tatsächlichen Kosten und der Verkehrswert nach den Wertermittlungsmethoden der Wertermittlungsverordnung. Im Übrigen würden Wertausgleich und Verkehrswertermittlung auch unterschiedliche Dinge betreffen. Bei der Wertausgleichsverpflichtung nach § 7 Abs. 1 VermG handele es sich um eine Kostenerstattungsregelung. Die Verkehrswertermittlung nach

§ 16 Abs. 3 Satz 1 Investitionsvorranggesetz diene dem gegenüber der Ermittlung eines Verkehrswertes, der gleichermaßen wie der Erlös lediglich ein Surrogat des aufgrund eines Investitionsvorrangbescheides veräußerten Vermögensgegenstandes darstelle und die beide den gleichen Beschränkungen unterliegen. Der Wertausgleich sei gleichermaßen vom Erlös wie - im Falle seiner Geltendmachung - vom Verkehrswert abzuziehen.

II.

Die Berufung der Kläger zu 1. bis 10. ist zulässig; in der Sache selbst bleibt sie jedoch ohne Erfolg. Die Berufung des Klägers zu 11. ist unzulässig.

Der Kläger zu 11. ist unstreitig vor der am 15.12.2003 eingetretenen Rechtshängigkeit der Klage verstorben. Die Beklagte hat erstinstanzlich mit Schriftsatz vom 08.11.2004 darauf hingewiesen, dass der Kläger zu 11. ausweislich eines im Verwaltungsstreitverfahren eingereichten Schriftsatzes der Klägervorteiler vom 10.04.2002 bereits zu diesem Zeitpunkt verstorben war. Dieses Vorbringen hat der Klägervorteiler im Schriftsatz vom 14.12.2004 unter Ziffer 4. bestätigt. Eine im Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtshängigkeit nicht mehr existente Person kann indessen nicht Partei eines Rechtsstreites sein und demgemäß auch keine Berufung einlegen.

Das Landgericht hat der Klage auch zu Recht den Erfolg versagt. Den Klägern zu 1. bis 10. steht gegen die Beklagte der mit der Berufung weiterverfolgte Anspruch nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz in Höhe von 330.571,16 € nicht zu.

Dies ergibt sich bezüglich der Kläger zu 9. und 10. bereits daraus, dass sie ihre Aktivlegitimation nicht hinreichend dargelegt haben. Berechtigter nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz ist diejenige Person sowie ihre Rechtsnachfolger, deren an sich bestehender Rückübertragungsanspruch durch den Erlass des Investitionsvorrangbescheides entfallen ist. Berechtigte in diesem Sinne war ehemals unstreitig die im Jahre 1998 verstorbene Frau I... A..., deren Kinder die Kläger zu 9. und 10. sind. Frau A... hat die Kläger zu 9. und 10. durch Testament vom 25.04.1991 zu ihren Erben eingesetzt. Dass diese dann tatsächlich auch ihre Erben geworden sind, Frau A... also die vorgenannte letztwillige Verfügung bis zu ihrem Tode nicht mehr aufgehoben oder geändert hat, ist nicht ausreichend

belegt, worauf bereits das Landgericht unter V. des Beschlusses vom 06.05.2004 hingewiesen hat. Zum Nachweis der Erbenstellung der Kläger zu 9. und 10. hätte es vielmehr der Vorlage eines Erbscheines bedurft. Auch die von ihnen erstinstanzlich mit Schriftsatz vom 19.05.2004 angebotene Vorlage der Niederschrift des Nachlassgerichtes über die Eröffnung des Testamentes der Frau I... A... vom 25.04.1991 würde als Ausweis über ihr Erbrecht nicht genügen. Denn damit wäre nicht ausgeschlossen, dass zeitlich nachfolgend eine letztwillige Verfügung der Erblasserin aufgefunden wurde, durch welche die im Testament vom 25.04.1991 vorgenommene Erbeinsetzung abgeändert oder aufgehoben wurde.

Letztlich kann die Aktivlegitimation der Kläger zu 9. und 10. aber dahinstehen.

Zwar ist unstrittig, dass der Verkehrswert der beiden Flurstücke zum Zeitpunkt des Eintritts der Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides den erzielten Erlös aus dem Verkauf der Flurstücke im Sinne des § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz überschritt. Der Anspruch der Kläger aus § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz ist - unter Zugrundelegung des unstrittigen Wertausgleichsanspruches nach § 7 Abs. 1 Vermögensgesetz in Höhe von 503.000,00 DM/257.179,81 € - jedoch durch die vorgerichtlichen Zahlungen der Beklagten in Höhe von 159.962,27 € (= 108.894,26 DM/55.676,75 € + 104.285,52 €) vollständig erloschen. Die Kläger haben nicht zu beweisen vermocht, dass die Flurstücke 51/5 und 53/2 im Zeitpunkt des Eintritts der Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides am 28.08.1995 einen den Betrag von 815.859,00 DM/417.142,08 € übersteigenden Verkehrswert hatten.

Die vom Landgericht zur Feststellung des Verkehrswertes der Grundstück herangezogene Ertragswertmethode ist nicht beanstanden. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Regelungen dazu, wie der Verkehrswert zu bestimmen ist, enthält § 16 Investitionsvorranggesetz nicht. Es kann daher - was unstrittig ist - auf die allgemeinen Bestimmungen zurückgegriffen werden. Der BGH (Urteil vom 12.01.2001, V ZR 420/99) hat die Anwendung der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung im Zusammenhang mit der Prüfung eines Anspruches nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz ausdrücklich mit der Begründung für zulässig erachtet, dass sie nahezu für alle Bereiche anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken enthalten.

Des Weiteren entspricht es ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass der Tatrichter bei der Auswahl der Wertermittlungsmethode frei ist (Ernst-Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 7 WertV, Rz. 8; BGH, Urteil vom 11.03.1993, III ZR 24/92). Welcher Methode er den Vorzug gibt, steht in seinem pflichtgemäßen Ermessen. Die von ihm gewählte Wertermittlungsmethode muss jedoch nach den Besonderheiten des konkreten Falles geeignet sein, den vollen Verkehrswert für den zu bewertenden Gegenstand zu erfassen, ohne das Wertbild zu verzerren (BGH, Urteil vom 12.01.2001, a.a.O.).

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze ist das Gericht - entgegen der Auffassung der Kläger - bei der Ausübung seines Ermessens, d.h. bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens, auch nicht durch Vorgaben der Parteien gebunden oder beschränkt. Denn nach der Rechtsprechung des BGH ist die Wahl des Wertermittlungsverfahrens in erster Linie eine Rechtsfrage (Ernst-Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., m.w.N.). Deren pflichtgemäße Beurteilung obliegt im Ergebnis indessen allein dem Gericht und unterliegt nicht der Disposition der Parteien. Der Rahmen des Ermessens für die Bestimmung des Verkehrswertes eines Grundstückes und damit für die Wahl der richtigen Wertermittlungsmethode im Sinne des § 7 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung wird dabei durch § 7 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung vorgegeben (Ernst-Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rz. 5). Danach sind die Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Zwar sind im Rahmen der Feststellung der in § 7 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung für die Wahl der Wertermittlungsverfahren genannten Kriterien (bestehende Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr/sonstige Umstände des Einzelfalles) konkrete Tatsachen zu ermitteln und zu bewerten. Bei der anschließend vorzunehmenden Subsumtion, d.h. bei der Frage, welches Wertermittlungsverfahren unter Zugrundelegung des festgestellten Sachverhaltes zu einem sachgerechten Ergebnis bei der Verkehrswertermittlung führt (§ 194 BauGB), handelt es sich jedoch vorwiegend um eine rechtliche Bewertung, und nicht - wie die Kläger meinen - ausschließlich um eine Tatsachenfrage.

Zudem kann aber auch nicht festgestellt werden, dass die Parteien sich tatsächlich bindend auf die Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke nach dem Sachwertverfahren geeinigt haben. Eine entsprechende ausdrückliche Verständigung der Parteien liegt unstreitig nicht vor. Allerdings ist den Klägern zuzugestehen, dass die von der Beklagten beauftragte

Oberfinanzdirektion C... in den Jahren 1995/1996 die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren vorgenommen und die Beklagte auf der Grundlage des solchermaßen ermittelten Verkehrswertes die Zahlungen an die Kläger geleistet hat. Entgegen der Auffassung der Kläger verhält sich die Beklagte indessen nicht treuwidrig, in dem sie nunmehr - in Kenntnis der vom Sachverständigen G... vorgenommenen Begründung für die Wahl des Ertragswertverfahrens - für die Anwendung des Ertragswertverfahrens eintritt. Unabhängig davon, dass die jeweiligen Ergebnisse der von den Parteien eingeholten Verkehrswertermittlungen ganz beträchtlich voneinander abweichen, waren auch die in die jeweiligen Wertermittlungen eingestellten Berechnungsfaktoren (z.B. Zugrundelegung der Normalherstellungskosten 1995 durch den Sachverständigen S..., indessen der Preisbasis 1913/14 durch die Oberfinanzdirektion; Altersabschreibung in Höhe von 59,5 % durch den Sachverständigen S..., indessen in Höhe von 78,6 % durch die Oberfinanzdirektion) derart unterschiedlich, dass auf Seiten der Kläger ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand nicht entstanden ist.

Bleibt es danach bei dem Grundsatz, dass die Wahl des Wertermittlungsverfahren im pflichtgemäßen Ermessens des Tatrichters liegt, so hat das Landgericht - hinsichtlich der tatsächlichen Voraussetzungen für die zu treffende Ermessensentscheidung sachverständigenseits beraten - zur Erreichung des Zieles der Wertermittlung auch zu Recht das Ertragswertverfahren angewendet.

Ziel der Wertermittlung muss nach ständiger Rechtsprechung des BGH der Preis sein, der in dem Zeitpunkt, auf den sie sich bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauG) (BGH, Urteil vom 11.03.1993, III ZR 24/92). Zutreffend ist, dass dabei aber auch Sinn und Zweck des § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz zu berücksichtigen ist. Denn nach dieser Regelung tritt der Verkehrswert des restitutionsbelasteten Grundstückes an dessen Stelle, weil es wegen der Veräußerung nicht mehr zurückübertragen werden kann. Der Berechtigte soll bei der Frage der Auskehrung des Verkehrswertes nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz nicht besser oder schlechter, sondern wirtschaftlich so gestellt werden, als würde ihm das Grundstück zurückübertragen (BGH, Urteil vom 16.07.1999, V ZR 129/98). Gegenstand der Bewertung ist, dem Surrogationszweck des § 16 Investitionsvorranggesetz folgend, der Vermögenswert

in dem Zustand, in dem ihn der Berechtigte, wäre es zur Restitution in Natur gekommen, empfangen hätte (BGH, Urteil vom 25.07.2003, V ZR 192/02).

Allerdings schränkt der Sinn und Zweck des § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz, nämlich den Berechtigten wirtschaftlich so zu stellen, als würde ihm das Grundstück zurückübertragen, die Wahl des richtigen Wertermittlungsverfahrens nicht von vornherein in dem Sinne ein, dass nur das Sachwertverfahren die richtige Wertermittlungsart wäre. Auch durch das Ertragswertverfahren kann dem Sinn und Zweck des § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz Rechnung getragen werden.

Das Sachwertverfahren, bei welchem der Verkehrswert nach dem Bodenwert und dem Bauwert der vorhandenen Gebäude und Anlagen ermittelt wird, bietet sich grundsätzlich zur Wertermittlung von eigengenutzten bebauten Grundstücken an, bei denen ein Ertrag nicht angestrebt wird (vgl. Ernst-Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rz. 38; BGH, Urteil vom 12.01.2001, a.a.O.). Das Sachwertverfahren bietet sich auch zur Wertermittlung bei Grundstücken an, für welche kein Markt vorhanden ist und die in erster Linie nicht zur Erzielung eines Gewinnes genutzt werden (so z.B. bei kommunalen Gemeinbedarfsgrundstücken - Rathaus, Schulen, Kindertagesstätten). Allerdings führt das Sachwertverfahren bei bebauten Grundstücken, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Baugestaltung und ihres Erhaltungszustandes, zum einen zur Eigennutzung nicht geeignet sind, und zum anderen - wie hier - auf dem Markt auch nur beschränkte Verwendung finden können, zu übersetzten Verkehrswerten. Es würde die physisch zwar vorhandene und auch noch „brauchbare“ Substanz bewertet, die aber wirtschaftlich in dieser Höhe realistisch nicht verwertbar wäre (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rz. 41, 42). Das Ertragswertverfahren ist demgegenüber bei der Bewertung von bebauten Grundstücken, die auf laufende Erträge ausgerichtet sind, angebracht (BGH, a.a.O.), z.B. bei Grundstücken mit Miethäusern oder bei gewerblich genutzten Grundstücken (BGH, Urteil vom 11.03.1993, a.a.O.).

Der vorliegende Sachverhalt erhält sein Gepräge u.a. dadurch, dass die streitgegenständlichen Grundstücke 51/5 und 53/2 Bestandteile des Gesamtareals „Haus P...“ sind, dass Haus 1 eine technische und wirtschaftliche Einheit mit dem Haus 2 darstellt und dieses wiederum - ebenso wie das Haus 4 - teilweise über die Grenzen des Flurstückes 53/2 überbaut wurde.

Aufgrund dieser Besonderheiten ihrer Lage, Beschaffenheit und Zugehörigkeit zu dem Gesamtareal „Haus P...“ konnten die beiden Grundstücke im maßgeblichen

Wertermittlungsstichtag (28.08.1995) nur eingeschränkt verwendet bzw. verwertet werden. Bei dieser Sachlage würde das Sachwertverfahren zu einem verfälschten Ergebnis führen. Es würden die verhältnismäßig hohen Herstellungswerte der auf dem Flurstück 53/2 aufstehenden Gebäude berücksichtigt; gänzlich unberücksichtigt bliebe aber, dass die Baulichkeiten aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Besonderheit, dass sie auf einem Gesamtareal liegen, nicht in entsprechender Höhe wirtschaftlich verwertet werden könnten (vgl. hierzu Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rz. 42). Mit dieser eingeschränkten Verwendbarkeit bzw. Verwertbarkeit wären die Grundstücke auch den Klägern im Falle der Restitution zugefallen. Auch die Kläger hätten die beiden Grundstücke aufgrund der vorgenannten besonderen Umstände nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes verwerten können. Dieses Gesamtkonzept wäre aber - wie ab 1997 auch geschehen - nur in Gestalt einer Vermietung/Verpachtung denkbar und umsetzbar gewesen, nämlich - wie vom Sachverständigen G... auf den Seiten 5 und 12 seines Gutachtens vom 09.08.2004 überzeugend ausgeführt wurde - zur Nutzung als Tagesstätte, Privatschule, Erholungsheim, Rehabilitationszentrum, Sanatorium u.ä. Der Umstand, dass die Gesamtliegenschaft „Haus P...“ mit dem investiven Zweck „Schaffung einer Einrichtung zur psycho-sozialen Betreuung und Rehabilitation suchtmittelabhängiger und gefährdeter Jugendlicher und junger Erwachsener“ veräußert wurde und es sich dabei um eine gemeinnützige, nicht auf Gewinnerzielung errichtete und daher nichtgewerbliche Einrichtung handelt, ist für die Frage, mit welcher Wertermittlungsmethode das Ziel der Wertermittlung, nämlich die Bestimmung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB, zu erreichen ist, unerheblich. Für die Verkehrswertermittlung ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis maßgebend. An dem gemeinnützigen Zweck war nur der Antragsteller des Investitionsverfahrens gebunden, nicht aber die Kläger für den - fiktiven - Fall, dass ihnen die Grundstücke zurückübertragen worden wären. Sie hätten über die Grundstücke grundsätzlich ohne Beschränkung im Hinblick auf die Nutzungsart verfügen können.

Dies hat der Sachverständige G... bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens und bei der Bestimmung des Verkehrswertes hinreichend berücksichtigt. Er hat plausibel und überzeugend ausgeführt, dass im Hinblick auf die konkrete Lage und Beschaffenheit der Gesamtliegenschaft eine Nutzung als Tagesstätte, Betriebsferienheim, Rehabilitationszentrum und Managementschule u.ä. möglich gewesen sei. Auf dieser Grundlage hat er den Ertragswert der in Streit stehenden Grundstücke ermittelt.

Unerheblich ist auch, dass die Liegenschaft 1990 zunächst nicht mehr genutzt worden ist. Entscheidend ist, wie sie zum maßgeblichen Stichtag von den Klägern hätte wirtschaftlich genutzt werden können. Da eine Eigennutzung ausschied, wäre - wie ausgeführt - auch für die Kläger nur eine Vermietung oder Verpachtung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes in Betracht gekommen.

Schließlich ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren auch nicht deshalb zwingend geboten, um einen inhaltlichen Gleichklang mit dem nach den tatsächlichen Baukosten zu berechnenden Wertausgleich nach § 7 Abs. 1 VermG zu erzielen.

§ 16 Investitionsvorranggesetz enthält - wie bereits ausgeführt - keine Regelungen darüber, nach welchem Wertermittlungsverfahren der Verkehrswert zu bestimmen ist. Eine ausdrückliche Regelung dazu, dass bei Vornahme eines Wertausgleichs der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln ist, fehlt. Auch der BGH hat in seiner Entscheidung vom 12.01.2001, der ebenfalls ein Anspruch nach § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz zugrunde lag, bezüglich der Wahl der Wertermittlungsmethode ausschließlich darauf abgestellt, dass diese im Ermessen des Tatrichters liege. Es sei das Verfahren zu wählen, das nach den Besonderheiten des konkreten Falles geeignet sei, den vollen Gegenwert des zu bewertenden Gegenstandes zu erfassen, ohne das Wertbild zu verzerrern. Eine Verzerrung des Wertbildes würde aber aus den oben genannten Gründen im Streitfall bei Anwendung des Sachwertverfahrens eintreten.

Ferner weist die Beklagte zutreffend darauf hin, dass dem Anspruch aus § 16 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorranggesetz einerseits und der Wertausgleichsverpflichtung im Sinne des § 7 Abs. 1 VermG andererseits unterschiedliche Ansätze zugrunde liegen. Im erstgenannten Fall steht die Ermittlung eines Verkehrswertes im Raum, im letztgenannten Fall geht es um die Erstattung von Kosten für bis zum 02.10.1990 durchgeführte bauliche Maßnahmen. Der Verkehrswert einerseits und der Wertausgleich andererseits werden auch jeweils nach unterschiedlichen Kriterien ermittelt; der Verkehrswert nach den Wertermittlungsmethoden der Wertermittlungsverordnung und der Wertausgleich nach den tatsächlichen Kosten, die gegebenenfalls im Wege der Schätzung nach § 7 Abs. 1 Satz 2 VermG zu ermitteln sind.

Schließlich werden die Kläger durch die Anwendung des Ertragswertverfahrens auch nicht zu Unrecht benachteiligt. Sie übersehen, dass der von ihnen zu leistende Wertausgleich

ausweislich der Berechnung auf Seite 18 des Widerspruchbescheides vom 30.10.1997 (Anlage K 8/Bl. 393 d. A.) nur einen Bruchteil der nachgewiesenen tatsächlichen Kosten der bis 1989 auf den Flurstücken durchgeführten Baumaßnahmen ausmacht. Die nachgewiesenen Gesamtkosten wurden nämlich entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 3 VermG jährlich mit 8 % linear abgeschrieben.

Gegen die konkrete Höhe des vom Sachverständigen G.. nach dem Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes haben die Kläger in der Berufungsinstanz keine Einwände mehr erhoben, so dass die daraus getroffenen tatsächlichen Feststellungen der Kammer gemäß § 529 Abs. 1 ZPO bindend sind. Konkrete Anhaltspunkte, die gegen die Richtigkeit der Berechnung des Sachverständigen G... sprechen könnten, vermag der Senat nicht zu erkennen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Sache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Revisionsgerichtes gebieten (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO).

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 330.571,16 € festgesetzt.

...

...

...