

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 116/83

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend das Grundstück Gemarkung D [REDACTED], Flur [REDACTED],
Flurstücke Nr. [REDACTED] 5, [REDACTED] 7 und [REDACTED] 8, an der beteiligt sind:

1. Frau Anna H [REDACTED] geb. B [REDACTED],
R [REDACTED] weg [REDACTED], E [REDACTED],

Antragstellerin und
Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. die Stadt B [REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor, Stadthaus,
B [REDACTED] P [REDACTED], B [REDACTED],

Antragsgegnerin und
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der Regierungspräsident K [REDACTED],
Postfach [REDACTED], K [REDACTED],

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn
und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt
und Dr. Werp
am 18. Oktober 1984
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschuß vom 11. Juni 1980 -
1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der beteiligten Stadt gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen
des Oberlandesgerichts Köln vom 30. Mai
1983 - 7 U (Baul) 191/81 - wird nicht
angenommen.

Die beteiligte Stadt trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 161 Abs. 1 BBauG,
§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 443.376 DM

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung
(§ 554 b ZPO). Auch muß die Revision im Endergebnis er-
folglos bleiben.

1. Zu den Voraussetzungen, unter denen bei der Bemessung der Entschädigung gemäß § 23 Abs. 2 StBauFG ent-

- 3 -

wicklungsbedingte Werterhöhungen des Enteignungsobjekts außer Betracht bleiben, hat der Senat bereits in den Urteilen vom 8. Mai 1980 (III ZR 27/77 = BGHZ 77, 338, 348 ff.) und vom 12. Januar 1984 (III ZR 103/82 = BGHZ 89, 338 = NJW 1984, 1880) Stellung genommen. § 23 Abs. 2 in Verb. mit § 57 Abs. 1 Nr. 6 StBauFG findet auch auf entwicklungsbedingte Werterhöhungen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes Anwendung. Eine Fortentwicklung der in diesen Entscheidungen dargelegten Grundsätze ist durch den Streitfall nicht veranlaßt.

Eine entwicklungsbedingte - und daher nicht zu berücksichtigende - Bodenwertsteigerung kann nur angenommen werden, wenn die vorbereitenden Planungen für die spätere Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich ursächlich waren, eine hinreichende Bestimmtheit hatten und die förmliche Erklärung der betroffenen Flächen zum Entwicklungsbereich, die dann die Enteignung gestattete, mit Sicherheit erwarten ließen (Senatsurteil vom 12. Januar 1984 aaO). Dahingehende Feststellungen hat das Berufungsgericht - ohne daß ein durchgreifender Verfahrensfehler vorliegt - nicht getroffen. Es ist revisionsrechtlich daher nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht § 23 Abs. 2 StBauFG unangewendet gelassen hat.

2. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist der Richter weithin auf Schätzungen angewiesen und die Anwendung des § 287 ZPO geboten. Das bedeutet, daß der Tatrichter im Rahmen dieser Bestimmung befugt ist, die Annahme von den Parteien angebotener Beweise abzulehnen und ohne jede Beweiserhebung, selbst unter



Berücksichtigung nicht vorgetragener Tatsachen über die Höhe der Entschädigung nach freiem Ermessen zu befinden. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, daß das von den Parteien Vorgebrachte gewürdigt ist und die Ablehnung der Beweise begründet wird, wobei freilich der Tatrichter noch in stärkerem Umfang als bei § 286 ZPO nicht auf jedes einzelne Vorbringen und auf jedes einzelne Beweismittel einzugehen braucht. Doch muß seine Begründung erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und daß nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Momente außer acht gelassen worden sind (BGH WM 1965, 947/8). Hinzu kommt, daß auch bei der grundsätzlichen Anwendung des § 287 ZPO der Tatrichter, weil er die die Entscheidung begründenden Tatsachen soweit als möglich festzustellen hat, damit seine Schätzung der Wirklichkeit tunlichst nahekommt, Tatsachen, die die Grundlage für die Ausübung des ihm eingeräumten Ermessens geben sollen, unter Heranziehung des § 286 ZPO festzustellen und zusammen mit ihrer Auswertung auch im Urteil darzulegen hat.

Diesen Anforderungen entspricht das Berufungsurteil. Der Senat hat die Revisionsrügen geprüft und für unbegründet erachtet. Zu Unrecht beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht bei der Vergleichswertbildung auch die Ankaufsfälle berücksichtigt hat, bei denen der Zeuge D■■■■■■ beteiligt gewesen ist. Es hat ohne Rechtsfehler Umstände dargelegt, die die Schlußfolgerung tragen, die von dem Zeugen gezahlten Einkaufspreise spiegeln den Verkehrswert der Grundstücke wider. Bei den Verträgen Nr. 19, 20 und 24 hat das Berufungsgericht den Wert der aufstehenden Gebäude unberücksichtigt lassen dürfen, da dieser nach den getroffenen Feststellungen den Verkehrswert nicht gesondert beeinflußt hat. Die alten

Gebäude mußten, um die geplante Neubebauung zu ermöglichen, abgerissen werden. Das hat das Berufungsgericht als einen nicht nur vom Zeugen D■■■■■■■■■■, sondern allgemein vom gesunden Grundstückswert berücksichtigten wertbildenden Umstand ansehen dürfen (vgl. dazu Senatsurteil vom 25. Juni 1964 - III ZR 111/64 = VersR 1966, 521). Die Berücksichtigung und Auswertung der Verträge Nr. 13 und 17 sowie 27, 28 und 30 ("Foto-Clark" und "ADAC") hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei begründet. Es hat sich im Rahmen des ihm durch § 287 ZPO eingeräumten Ermessens gehalten.

3. Da auch im übrigen das angefochtene Urteil einen durchgreifenden Rechtsfehler nicht erkennen läßt, muß die Revision erfolglos bleiben.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp