

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 134/83

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend das Grundstück Gemarkung G [REDACTED], Flur [REDACTED],
Flurstück [REDACTED] 7, [REDACTED] 3/55 und [REDACTED] 8/50, an dem beteiligt sind:

1. Günter K [REDACTED],
J [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED] 2,
2. Gisela K [REDACTED],
D [REDACTED]weg [REDACTED], B [REDACTED] 2,
3. Gerd K [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED] 71,

Antragsteller und Revisions-
gegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4. Stadt B [REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor, Stadthaus, B [REDACTED]
Platz [REDACTED], B [REDACTED] 1,

Antragsgegnerin und
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

5. der Regierungspräsident in K [REDACTED]
Z [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED] 1,

als Enteignungsbehörde,

6. die L [REDACTED]gesellschaft Nordrhein-Westfalen (NRW),
Bez.Stelle B [REDACTED], M [REDACTED] Allee [REDACTED], B [REDACTED] 1,

Enteignungsbegünstigte

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 (Beschluß 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) 97/80 - wird nicht an-
genommen.

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

Streitwert: 326.323 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. Die Ermittlung der den Antragstellern gebührenden
Entschädigung wirft keine neuen, über den Einzelfall
hinausgehenden Fragen auf. In der Auswahl der Bewertungs-
methode ist der Tatrichter grundsätzlich frei (BGHZ 83,

- 3 -

61, 69). Er darf sich allerdings keines Bewertungsverfahrens bedienen, das das Wertbild verzerrt (Senatsurteil vom 23. Juni 1983 - III ZR 39/82 = WM 1983, 997 m.w.Nachw.). Er ist weder durch § 141 BBauG, noch durch die im Anschluß daran erlassene Wertermittlungsverordnung beschränkt (Senatsurteil vom 24. Januar 1966 - III ZR 15/65).

Entgegen der Ansicht der Revision führt im Streitfall das vom Berufungsgericht angewandte Ertragswertverfahren nicht zu einer Verzerrung des Wertbildes. Nach den nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts beurteilt der gesunde Grundstücksverkehr zur Vermietung geeignete gewerblich nutzbare bebaute Grundstücke nach dem Ertragswert, nicht nach dem Sachwert; auch hat die Stadt im Sanierungsgebiet durchweg auf der Grundlage des Ertragswertes Entschädigung für bebaute Grundstücke geleistet, sofern der Sachwert nicht höher lag. Aus der Entscheidung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 16. Juni 1977 (VII ZR 2/76 = WM 1977, 1055, 1058) kann die Revision nichts für sich herleiten. Vielmehr ist dort ausdrücklich darauf hingewiesen worden, daß es auf die Besonderheiten des Einzelfalls ankommt.

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 festzuhalten 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. Die von der Revision gegen die eingehend begründete Schätzung des "nachhaltig erzielbaren" Mietzinses hat der Senat geprüft und für unbegründet erachtet. Es mag sein, daß der Gewinn aus der auf dem Grundstück betriebenen Schreinerei unter dem Bruttomietwert des Objekts lag. Daraus kann aber nichts gegen das vom Berufungsgericht gewonnene Ergebnis hergeleitet werden.

Auch im Hinblick auf die außerhalb des Verfahrens gezahlten Verlagerungskosten bestehen aus dem Gesichtspunkt des Verbots der Doppelentschädigung keine Bedenken (vgl. dazu Senatsurteil vom 26. Mai 1977 - III ZR 93 und 109/75 = WM 1977, 1059, 1062). Auch hat das Berufungsgericht den Grundsatz der Vorteilsausgleichung nicht mißachtet.

3. Da auch im übrigen das angefochtene Urteil nicht auf einem durchgreifenden Rechtsfehler beruht, erweist sich die Revision der Stadt als erfolglos.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp