

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 152/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die
Oberfinanzdirektion Münster, diese vertreten durch
den Oberfinanzpräsidenten, A [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße 50,
Münster,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Forstwirt Egon Graf von und zu W [REDACTED] und G [REDACTED],
S [REDACTED]straße 1, H [REDACTED]-W [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die
Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp
am 26. Mai 1983

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 Beklagten gegen
das Urteil des 22. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Hamm vom
7. Juni 1982 - 22 U 82/81 - wird
nicht angenommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1
ZPO).

Streitwert: 165.556,-- DM

G r ü n d e

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

1. Die Ermittlung der dem Kläger für die Teilfläche
von 22.679 qm gebührenden Entschädigung wirkt keine
neuen, über den Einzelfall hinausgehenden Fragen auf.

2. Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks zwei Zeitpunkte beachtet: Den Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes maßgebend ist, und den Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des entzogenen Grundbesitzes zu ermitteln ist.

a) Für die "Qualität" des entzogenen Grundstücks ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem er endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (stRspr. z.B. BGHZ 64, 383, 384). Das Berufungsgericht hat die Frage offengelassen, ob dieser Ausschluß bereits mit der tatsächlichen Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Besatzungsmacht im Jahre 1945 oder aber erst durch ihren Befehl im Jahre 1949 eingetreten ist. Es ist der Ansicht, in der Zeit von 1945 - 1949 hätten sich die für die Bewertung des Grundstücks maßgebenden tatsächlichen Verhältnisse nicht verändert. Das ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden (s. dazu Senatsurteil vom 29. September 1977 - III ZR 80/74 - WM 1977, 1411).

b) Die Annahme des Berufungsgerichts, das betroffene Grundstück habe bereits im Jahre 1945 teilweise die Qualität "Hotelbaugelände" (im übrigen "forstwirtschaftliche Nutzfläche") besessen, wird vergeblich von der Revision bekämpft.

Nach ständiger Rechtsprechung beantwortet sich die Frage nach der "Qualität" eines Grundstücks nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob



eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war. Entscheidend ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Durchschlagend für die enteignungsrechtliche "Qualität" sind Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sowie seine gesamten Umweltverhältnisse (BGHZ 63, 240, 244 m.w.Nachw.).

Von diesen Grundsätzen ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

Nach seinen Feststellungen lag das Grundstück im Außenbereich in unmittelbarer Nähe eines Flugplatzes, an dessen Rand die für den Flugbetrieb erforderlichen Baulichkeiten (nebst einem Restaurationsbetrieb) errichtet waren. Seine Lage zum Eingang dieses Flugplatzes machte es zum Teil besonders für die Errichtung eines Hotels geeignet.

Mit Recht hat das Berufungsgericht bei der Qualitätsbestimmung nicht auf die ungewöhnlichen Kriegs- und Nachkriegsverhältnisse abgehoben; das zeitweilige Fernhalten des Flugbetriebes war eine Folge der Inanspruchnahme des Geländes (vgl. dazu BGHZ 39, 198, 212; aus der von der Revision angeführten Senatsentscheidung vom 3. Juni 1982 - III ZR 98/79 = WM 1982, 985 kann nichts Gegenteiliges hergeleitet werden). Es ist kein öffentlicher Belang ersichtlich, der zur damaligen Zeit ein Verbot der Errichtung eines flachgehaltenen Hotelbaus hätte rechtfertigen können. Das Grundstück konnte als hinreichend erschlossen angesehen werden. Falls die

vorhandene Sammelkläranlage nicht ausgereicht hätte, wäre die Errichtung einer hoteleigenen Anlage möglich gewesen. Auch Gründe des Luftverkehrs hätten - wie das Berufungsgericht im Ergebnis ohne Rechtsfehler ausgeführt hat - der Errichtung eines Hotels nicht entgegengestanden (§ 3 BauRegVO vom 15. Februar 1936, § 37 LuftVerkVO vom 19. Juli 1930). Das Vorbringen der Beklagten, ein Hotelbau wäre unwirtschaftlich gewesen, da der Flugbetrieb nur wenige Monate im Jahr möglich gewesen wäre und für einen solchen Bau wegen der damals im Vordergrund stehenden Härteausbildung kein Bedarf bestanden, der gesunde Grundstücksverkehr mit- hin die Eignung des Grund und Bodens zum Hotelbau nicht werterhöhend berücksichtigt hätte, hat das Berufungsgericht ersichtlich in seine Erwägungen einbezogen. Von der Eignung des Bodens zur Errichtung eines flachen Hotelbaus hat sich das Berufungsgericht bei der Augenscheinseinnahme überzeugt. Sachverständiger Beratung bedurfte es nicht.

c) Das Berufungsgericht hat aufgrund eigener Sachkunde für das zu einem Teil als Hotelbauland, zum anderen Teil als forstwirtschaftliche Nutzfläche eingestufte Grundstück von 22.679 qm einen "Mischpreis" von 8,50 DM je qm angenommen. Es hat sich dabei im Rahmen des ihm durch § 287 ZPO eingeräumten Ermessens gehalten (s. BGH WM 1965, 947/8). Die von der Revision erhobenen Rügen hat der Senat geprüft und für unbegründet erachtet (§ 565 a ZPO). Es begegnet keinen Bedenken, daß das Berufungsgericht die gesamte Fläche in die Bewertung einbezogen hat. Den Schriftsatz der Beklagten vom 1. Juni 1982 brauchte das Berufungsgericht nicht zu beachten; er ist erst nach Schluß der mündlichen Verhandlung

eingereicht und war der Beklagten nicht nachgelassen worden. Eine Pflicht zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung bestand nicht. Auf eine Verletzung der §§ 139, 278 Abs. 3 ZPO kann sich die Beklagte nicht mit Erfolg berufen.

3. Da auch im übrigen durchgreifende Rechtsfehler, auf denen das Berufungsurteil beruhen könnte, nicht ersichtlich sind, erweist sich die Revision im Endergebnis als unbegründet.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp