

3h

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 178/79

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung des Grundstücks Strelitzer Str. 31,
Berlin-Wedding, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts
W [REDACTED] von B [REDACTED]-W [REDACTED], Band 252 Blatt 6692

Beteiligte:

1. der Arzt Dr. Andrad R [REDACTED], P [REDACTED] Feldweg [REDACTED], H [REDACTED] [REDACTED],
-Grundstückseigentümer, Antragsteller für das gericht-
liche Verfahren und Revisionsführer -

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

2. B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,
N [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED]
- Enteignungsbegünstigte und Revisionsbeklagte -

Verfahrensbevollm. II. Instanz: Rechtsanwalt Kraft L [REDACTED],
Bi [REDACTED] str. [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED]

3. Baulandbeschaffungsamt B [REDACTED], P [REDACTED] Str. [REDACTED],
B [REDACTED] [REDACTED],
- Enteignungsbehörde -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Dr. Scholz-Hoppe am 6. November 1980 gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 9. August 1978 - 2 BvR 831/76)

beschlossen:

Die Revision des Beteiligten Dr. Andrad Rilke gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 16. November 1979 - U 916/78 Baul. - wird nicht angenommen.

Der Beteiligte Dr. Andrad Rilke trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

G r ü n d e :

I.

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

1. Eine bestimmte Wertermittlungsmethode ist rechtlich nicht geboten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist der Tatrichter in der Auswahl der Bewertungsmethode grundsätzlich frei; er wird weder durch

§ 141 BBauG noch durch die im Anschluß an § 141 Abs. 4 BBauG erlassene Wertermittlungsverordnung beschränkt. Allerdings ist es eine Rechtsfrage, ob eine bestimmte Bewertungsmethode bei dem gegebenen Sachverhalt auch angemessen ist; sie darf das Wertbild nicht "verzerren" (vgl. die Rechtsprechungsnachweise in BGB-RGRK 12. Aufl. vor § 839 Rdn. 141 - 144). Eine über den Einzelfall hinausreichende Fortentwicklung dieser Grundsätze ist nicht veranlaßt.

2. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Bodenwert des Grundstücks entspreche seinem Verkehrswert; das auf dem Grundstück befindliche Gebäude sei wegen seines hohen Alters und seines schlechten baulichen Zustandes vom Grundstücksverkehr nicht mehr preiserhöhend berücksichtigt worden. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3. Das Berufungsgericht hat sich bei der Ermittlung des Bodenwertes der Vergleichspreismethode bedient. Es hat jedoch nicht unmittelbar aus Vergleichsverkäufen erzielte Preise herangezogen, sondern die nach §§ 143 Abs. 3 BBauG, 5 Satz 2 WertVO gebildeten Richtwerte (sog. "Mittelbarer Preisvergleich"). Das ist im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden.

Nach der Rechtsprechung des Senats muß ein Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises "vergleichbar" sein (WM 1966, 774; 1979, 83). Es sind also gegebenenfalls "Berichtigungen" an dem von einem Vergleichsgrundstück erzielten Preis vorzunehmen. Nichts anderes hat



hier das Berufungsgericht getan. Seine Wertermittlung berücksichtigt noch in vertretbarem Maße die konkrete Situation des enteigneten Grundstücks.

Auch im übrigen beachtet das auf verfahrensrechtlich einwandfreier Grundlage beruhende Berufungsurteil die vom Senat zur Ermittlung der Enteignungsentschädigung entwickelten Grundsätze.

II.

Der Streitwert für die Revisionsinstanz wird auf 105 925,-- DM festgesetzt (Der Senat hat angenommen, daß die vom Berufungsgericht wegen der Teilzahlungen aberkannten Zinsen nicht weiterbeansprucht werden).

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Scholz-Hoppe