

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 181/82

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung des im Grundbuch von S. [REDACTED]
Bd. 21 Blatt 782 eingetragenen Grundstücks Gemarkung
S. [REDACTED], Flur 45, Flurstück 101/2, groß 10 194 qm.

Beteiligte:

1. Stadtgemeinde B. [REDACTED],
vertreten durch den Magistrat (Liegenschaftsamt),

Antragsgegnerin und
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Johanna B. [REDACTED] geb. B. [REDACTED],
Erbin des verstorbenen Landwirts Carl Johann Hinrich
B. [REDACTED], K. [REDACTED] str. 1, S. [REDACTED],

Antragstellerin und
Revisionsgegnerin,

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

3. Der Senator für das Bauwesen, B. [REDACTED], Postfach 10 78 47,

als Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn
und die Richter Dr. Tidow, Kröner, Boujong
und Dr. Werp
am 26. Mai 1983
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 zu 1) gegen das
Urteil des Baulandsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts in Bremen vom 31. August
1982 - U (B) 1/82 (a) - wird nicht angenom-
men.

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

Streitwert: 97.196 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 der von der Revision herausgestellten Abgrenzung
von Ackerland zu Bauerwartungsland hat der Senat bereits
mehrfach Stellung genommen. 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.). Als Anhalt für die Bebauungserwartung eines Grundstücks kommen außer der öffentlichen Bauleitplanung z.B. in Betracht: Eine günstige Lage des Grundstücks noch innerhalb des Stadtgebiets oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahn-, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbare Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet; bauliche Entwicklung der Gemeinde. Denn diesen Gegebenheiten schenkt der gesunde Grundstücksverkehr besondere Beachtung. Sie können zu der Annahme berechtigen, das Grundstück werde in absehbarer Zeit bebaut werden und sich so auf die Bewertung auswirken (s. z.B. Senatsurteil vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 = WM 1982, 878).

Diese Grundsätze bedürfen aus Anlaß des Streitfalles keiner Fortentwicklung.

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 Grundbesitzes ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem er endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (stRspr. z.B. BGHZ 64, 382, 384). Dieser Ausschluß ist nach Ansicht des Berufungsgerichts mit der Beschlußfassung über den ersten Bebauungsplan im Dezember 1975 eingetreten. Das begegnet hier keinen Bedenken.

Die Annahme des Berufungsgerichts, in diesem Zeitpunkt sei der entzogene Grundbesitz als Bauerwartungsland einzustufen gewesen, wird von der Revision vergeblich bekämpft. Ausgehend von der oben geschilderten Rechtsprechung des Senats rechtfertigen die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen über die Beschaffenheit des Grundstücks, seine Lage und die Entwicklung der Umgebung diese Einstufung. Aus der planerischen Entscheidung, das Grundstück als öffentliche Grünfläche zu nutzen, kann die Revision nichts für sich herleiten, denn sie beruht nicht auf den durch die Situation des Grundstücks vorgegebenen Verhältnissen, dieses war nicht auf eine solche Nutzung "vorbereitet" (vgl. BGHZ 63, 240, 246 und 76, 274, 277).

b) Hinsichtlich des Zeitpunkts, der für die Preisverhältnisse des entzogenen Grundstücks maßgebend ist, hat das Berufungsgericht auf den Tag der Entscheidung des Landgerichts abgehoben. Es hat den Wert - in Überein-

stimmung mit dem Landgericht und den Sachverständigen K [REDACTED] und L [REDACTED] - mit 16,50 DM je qm angenommen. Das wird von der Revision vergeblich angegriffen.

aa) 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.

bb) Diesen Anforderungen entspricht das Berufungs-
urteil. Der Senat hat die zahlreichen Revisionsrügen geprüft und für unbegründet erachtet. Das Berufungsge-

richt ist insbesondere nicht gehalten gewesen, ein weiteres Gutachten einzuholen. Es handelte sich weder um besonders schwierige Fragen noch wiesen die bisher erstatteten Gutachten erhebliche Mängel auf (vgl. BGHZ 53, 245, 258 f.). Eine Augenscheinseinnahme durch das Berufungsgericht war nicht geboten. Die besonderen Verhältnisse des Grundstücks und des Grundstücksmarkts hat das Berufungsgericht hinreichend berücksichtigt. Es ist anerkannt, daß bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für "jedermann" ankommt. Das hat das Berufungsgericht beachtet.

Da auch im übrigen nicht ersichtlich ist, daß das angefochtene Urteil auf einem durchgreifenden Rechtsfehler beruht, muß die Revision letztlich erfolglos bleiben.

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong

Werp