

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 24/92

vom

11. März 1993

in dem Rechtsstreit

Landschaftsverband W[REDACTED]-L[REDACTED],
- Straßenbauverwaltung -, vertreten durch den Direktor
des Landschaftsverbandes, dieser vertreten durch das
Landesstraßenbauamt M[REDACTED], H[REDACTED]platz 7, M[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Philipp N[REDACTED],
No[REDACTED] Straße 7, G[REDACTED] 7,

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter
Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Wurm und die Richterin
Dr. Deppert
am 11. März 1993
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 7. November 1991
- 22 U 125/90 - wird nicht angenommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 767.568,62 DM

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Die vom Berufungsgericht gewählte Methode für die Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks des Beklagten (Bodenwert, aufstehende Gebäude, Aufwuchs) ist nicht zu beanstanden.

a) Ziel der Wertermittlung muß nach ständiger Rechtsprechung des Senats der Preis sein, der in dem Zeitpunkt, auf den sie sich bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. nunmehr § 194 BauGB). Dementsprechend kommt es darauf an, alle im maßgeblichen Zeitpunkt den Wert des Enteignungsobjekts beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände in den Bewertungsvorgang einzubeziehen und zu berücksichtigen, andererseits aber alle diejenigen Umstände unberücksichtigt zu lassen, welche sich nicht auf rechtlich gesicherte Positionen beziehen und deshalb enteignungsrechtlich irrelevant sind, ebenso wie diejenigen, welche nicht den allgemeinen Wert des Objekts, sondern nur dessen Preis im einzelnen Fall beeinflussen, ohne daß der gesunde Markt das nachvollzieht. Dieser Wert wird sich regelmäßig nicht exakt errechnen lassen. Enteignungsbehörde und Tat-



richter sind deshalb auf Schätzungen angewiesen. Die Anwendung des § 287 ZPO ist zulässig und geboten. Das bedeutet, daß über die Höhe der Entschädigung zwar nach freiem Ermessen zu entscheiden ist. Doch muß die getroffene Entscheidung nachvollziehbar sowie in sich schlüssig sein und erkennen lassen, daß eine sachentsprechende, umfassende, an den allgemeingültigen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete und vom richtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums sowie der seinen Wert ausmachenden Faktoren getragene Wertermittlung stattgefunden hat (zuletzt: Senatsurteil vom 2. Juli 1992 - III ZR 162/90, für BGHZ 119, 62 vorgesehen = NJW 1992, 2880 m.w.N.).

b) Die von Verwaltungsbehörden aufgestellten Richtlinien zur Wertermittlung sind für den Richter rechtlich nicht verbindlich. Das gilt auch hinsichtlich der die Enteignungsentschädigung nicht regelnden Wertermittlungsverordnung. Der Richter ist bei seiner Entscheidung über die Wertermittlung vielmehr grundsätzlich frei. Dennoch können solche Richtlinien eine brauchbare Hilfe zur Entschädigungsbemessung bilden, da sie in der Regel bewährte und in sich folgerichtige Methoden zur Ermittlung einer richtigen Entschädigung darstellen, eine gleichmäßige Behandlung gleichliegender Entschädigungsfälle gewährleisten und praktikable Abwicklungsmöglichkeiten aufzeigen können. Dies gilt um so mehr, als sich die gebräuchlichen Richtlinien weitgehend an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zur Wertermittlung ausrichten und darauf aufbauen. Das enthebt Richter und Enteignungsbehörde aber nicht der Notwendigkeit, diese Richtlinien sowie die dort vorgesehenen Bewertungsmethoden und Kriterien im Einzelfall

immer auf ihre Vereinbarkeit mit den allgemeinen rechtlichen Entschädigungsgrundsätzen zu überprüfen (Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. 1984 Rn. 372, 373 m.w.N.).

c) Auch die Revision räumt ein, daß im vorliegenden Fall die Vergleichswertmethode mangels vergleichbarer Objekte nicht in Betracht kommt. Das Berufungsgericht hat daher im Ansatz zutreffend das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren in Erwägung gezogen. Das Sachwertverfahren, bei welchem der Verkehrswert des Entschädigungsobjekts nach dem Bodenwert und dem Bauwert der vorhandenen Gebäude und Anlagen ermittelt wird, bietet sich zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken an, für welche kein Markt vorhanden ist und die in erster Linie nicht zur Erzielung eines Gewinns genutzt werden. Das Ertragswertverfahren wird angebracht sein, wenn es um die Entschädigung von Grundstücken ohne Marktpreis geht, welche in erster Linie zur Erzielung von Gewinn ("Ertrag") eingesetzt und genutzt werden, beispielsweise bei Grundstücken mit Miethäusern oder bei gewerblich genutzten Grundstücken (Krohn/Löwisch a.a.O. Rn. 396, 397). Das Berufungsgericht hat in rechtsfehlerfreier tatrichterlicher Würdigung festgestellt, daß der vorliegende Sachverhalt sein Gepräge dadurch erhält, daß der Beklagte das Grundstück selbst genutzt und den Hotel- und Gaststättenbetrieb als Familienbetrieb mit mehr als hundertjähriger Tradition geführt hat. Dies hat die Folge, daß zwar auch die Bausubstanz zur Erzielung von Erträgen eingesetzt worden war, daß aber andererseits im Vordergrund der persönliche Einsatz der Fähigkeiten der Familienmit-

glieder und die Möglichkeit standen, eine für den Betrieb entscheidende Atmosphäre zu schaffen. Daraus hat das Berufungsgericht die Folgerung gezogen, daß der Verkehrswert im vorliegenden Fall in der Weise zu berechnen sei, daß zunächst in getrennten Schritten jeweils der Sachwert und der Ertragswert zu ermitteln seien und sodann die Ergebnisse beider Methoden in der Weise kombiniert werden müßten, daß der Gesamtwert aus einer Addition von 70 % des Sachwerts und 30 % des Ertragswerts zu bilden sei.

d) Gegen diese Berechnungsmethode, mit der das Berufungsgericht dem im Enteignungsverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen B. und dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß des Regierungspräsidenten folgt, wendet sich die Revision ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat keineswegs einen schematischen rechnerischen Mittelwert aus beiden Methoden gebildet, was unzulässig wäre (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juli 1970 - VII ZR 189/68 = NJW 1970, 2018). Ebenso wenig hat es in unzulässiger Weise mehrere in ihren Grundlagen unterschiedliche Berechnungsmethoden miteinander verquickt, indem etwa Elemente der einen mit solchen der anderen zur Ermittlung der konkreten Entschädigung verwendet würden (Krohn/Löwisch a.a.O. Rn. 379). Vielmehr hat es die nach den beiden in sich geschlossenen Berechnungsmethoden gewonnenen Ergebnisse miteinander verglichen, um daraus Anhaltspunkte für die endgültige Schätzung des Enteignungsobjekts und damit für die "richtige" Entschädigung zu gewinnen (Krohn/Löwisch a.a.O.). Die Gewichtung der auf die Ergebnisse beide Methoden letztlich entfallenden Anteile hält sich im Rahmen des dem Tatrichter durch § 287 ZPO gewährten erweiterten Beurteilungsspielraums.

2. Zu den wertbildenden Faktoren im einzelnen:

a) Bodenwert: Der Ansatz von 170 DM pro Quadratmeter ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht ist den eingehend begründeten Feststellungen im Entschädigungsfeststellungsbeschluß des Regierungspräsidenten gefolgt, die in vollem Umfang den tatsächlichen Eigenschaften und Besonderheiten des zu bewertenden Geländes Rechnung tragen. Dabei war das Berufungsgericht nicht gehalten, dem von der Revision als Übergangen gerügten Vorbringen zu Erwerbsgeschäften des Klägers, die sich auf Grundstücke in der Nachbarschaft bezogen haben sollen, in allen Einzelheiten nachzugehen. Erforderlich und ausreichend ist vielmehr, daß das von der Enteignungsbehörde und vom Tatrichter ausgewertete Tatsachenmaterial eine geeignete Grundlage für die Wertermittlung bot. Dies war hier der Fall.

b) Aufwuchs: Das Berufungsgericht hat ihn - wiederum in Übereinstimmung mit dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß - auf 26 DM pro Quadratmeter, d.h. mit 15 v.H. des reinen Bodenwertes bemessen. Im Gegensatz zu dem Sachverhalt, der dem Senatsurteil vom 2. Juli 1992 (a.a.O.) zugrundegelegen hatte, handelte es sich dabei jedoch nicht um eine rein abstrakte Rechenoperation, die jegliche individuelle Würdigung und Bewertung des Aufwuchses vermissen ließ und in ihren Schätzgrundlagen nicht nachvollziehbar war. Ausgangspunkt der hier in Rede stehenden Berechnung waren vielmehr die Feststellungen des Sachverständigen B., der den Pflanzenbestand im einzelnen ermittelt und bewertet hatte und zu einem Ergebnis von 107.750 DM gelangt war.

Diesen Betrag hatte die Enteignungsbehörde auf die Grundstücksgröße von 3.097 m² umgelegt und war auf diese Weise zu einem Zuschlag von ca. 35 DM pro Quadratmeter für den Aufwuchs gelangt, was einem Prozentsatz von 20,6 entsprach. Diesen Satz hatte die Enteignungsbehörde sodann unter Berücksichtigung verschiedener wertmindernder Faktoren auf 15 v.H. ermäßigt. Diese Berechnungsweise hält sich in dem durch § 287 ZPO erweiterten Rahmen.

c) Gebäudewert: Das Berufungsgericht weist zu Recht darauf hin, daß die vom Sachverständigen B. [REDACTED] vorgenommene Bewertung zumindest in ihren Grundlagen derjenigen entspricht, die auch der vom Kläger selbst beauftragte Sachverständige K. [REDACTED] vorgenommen hatte.

3. Der Senat hält auch die übrigen Revisionsrügen für nicht durchgreifend; von einer weiteren Begründung wird abgesehen.

Krohn

Engelhardt

Werp

Wurm

Deppert