

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 31/81

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung der im Grundbuch von B[REDACTED],
VR [REDACTED] 0 Bl. 12 eingetragenen Flurstücke VR [REDACTED] 2 Nr. [REDACTED]/12
(20 693,5 qm groß), VR [REDACTED] 2 Nr. [REDACTED]/5 (17 426 qm groß),
VR [REDACTED] 1 Nr. [REDACTED]/1 (54 741,5 qm groß)

Beteiligte:

1. Stadtgemeinde B[REDACTED], vertreten durch den Senator
für Finanzen - Liegenschaftsamt -,

Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin
des Enteignungsverfahrens und
Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

2. Stiftung M[REDACTED]-Waisenhaus, gesetzlich vertreten durch den
Verwalter, Herrn Direktor Peter H[REDACTED], Ho[REDACTED] Str. 19-21,
B[REDACTED],

Eigentümerin, Antragsgegnerin des Ent-
eignungsverfahrens und Revisionsführerin

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

3. Landwirt Klaus Bö[REDACTED], R[REDACTED]straße 19, B[REDACTED],
als Pächter der enteigneten Grundstücke,

4. der Senator für das Bauwesen,

als Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Dr. Halstenberg am 25. Februar 1982 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 zu 2) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 14. Januar 1981 - U (B) 1/80 - wird nicht angenommen.

Die Beteiligte zu 2) trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 1.829.835 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 der Eigentümerin gebührenden Entschädigung wirft keine neuen, über den Einzelfall hinausgehenden Fragen auf. In der Auswahl der Bewertungsmethode ist der Tatrichter grundsätzlich frei (BGH WM 1979, 83, 85). Er ist weder durch § 141 BBauG, noch durch die im Anschluß daran erlassene Wertermittlungsverordnung beschränkt (Senatsurteil vom 24.1.1966 -

III ZR 15/65). Daher kommt - entgegen der Ansicht der Revision - den Fragen, die die Anwendung dieser Verordnung betreffen, eine rechtsgrundsätzliche Bedeutung nicht zu.

2. Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke 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 dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 676 eingetreten. In diesem Plan sind die Grundstücke als öffentliche Grünflächen ausgewiesen worden. Diese Annahme begegnet keinen Bedenken. Die Flächennutzungspläne aus den Jahren 1957 und 1967 haben auf die rechtliche Qualität der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke keinen Einfluß ausüben können. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 676 hat das Berufungsgericht eine Bauland-eigenschaft der entzogenen Grundstücke verneint. Das ist zutreffend; denn eine solche Qualitätsstufe setzt voraus, daß dem Eigentümer nach dem geltenden Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung zustand. Daran aber fehlte es. Mit Rücksicht auf die Entwicklung in der Umgebung hat das Berufungsgericht die Grundstücke als landwirtschaftlich ge-



nutzte Flächen mit unterschiedlicher Bauerwartung eingestuft. Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision sind nicht begründet.

b) 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 nahek kommt, 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. Der Senat hat die zahlreichen Revisionsrügen geprüft und für unbegründet erachtet. Das Berufungsgeschicht 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.). Im übrigen ist im Rahmen der von der Revision ausgelösten Überprüfung zu sagen: Die eigentliche Aufgabe des Revisionsgerichts ist nicht, selbst den Quadratmeterpreis der enteigneten Grundstücke zu ermitteln, sondern die, nachzuprüfen, ob das Berufungsgericht die von ihm angesetzten Preise richtig, d.h. ohne Rechtsfehler ermittelt hat. Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Sachverständigen folgend den Verkehrswert in Anlehnung an das Vergleichswertverfahren ermittelt hat. Dabei hat es beachtet, daß bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für "jedermann" ankommt (BGH WM 1977, 627, 630).

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Halstenberg