

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 35/86

BESCHLUSS

in der Baulandsache

1. des Dr. Wilhelm B., Dr.-E.-Straße , St. I. und des Joachim B., Am H. , St. I. als Erben der am 27. Mai 1977 verstorbenen Frau Eleonore B., geb. Bu., En. Straße , St. I.,
2. der Frau Elisabeth Charlotte von L., geb. J., C. Ho. S.A., Apartado Postal Nr. , M., N.L. Me.,
3. der Frau Margareta Jo., geb. Br., Markus-P.-Straße , Lö.,
4. der Frau Maria Charlotte K., geb. Jo., Markus-P.-Straße , Lö.,
5. der Frau Irmgard Hö., Eb.straße , F.,
6. der Frau Dr. Gertrude Maria N., geb. Hö., Im A. , F.,
7. des Herrn Dr. Julius S., Am E. , Am.,
8. des Herrn Kunibert Lu., E.straße , St. I.-Ha., gesetzlich vertreten durch den Testamentsvollstrecker Rechtsanwalt Ka., Sa.,

Antragsteller und
Revisionsführer

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

1. die Landeshauptstadt Sa., vertreten durch den Oberbürgermeister,

Antragsgegnerin und
Revisionsgegnerin

- Verfahrensbevollmächtigte II. Instanz:
Rechtsanwälte Dethart und Christel Ab., Ba.straße , Saarbrücken -
2. das Saarland, vertreten durch den Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Sa.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Rinne am 26. Februar 1987 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 1) bis 8) gegen das Urteil des Baulandsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 20. Dezember 1985 - 4 U (Baul) 164/82 - wird nicht angenommen.

Die Beteiligten zu 1) bis 8) tragen die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 161 Abs. 1 Satz 1 BBauG).

Streitwert: 1.347.260 DM

G r ü n d e :

Die Sache hat keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung. Die Revision verspricht auch keine Aussicht auf Erfolg.

1. Die Revision erhebt zunächst die Besetzungsrüge aus § 551 Nr. 1 ZPO. Sie trägt unter Vorlage eines entsprechenden Schreibens des Oberlandesgerichtspräsidenten in Saarbrücken vor, der Baulandsenat habe zur Zeit der mündlichen Verhandlung (18. November 1985) und der Urteilsfällung (20. Dezember 1985) keinen ordentlichen Vorsitzenden gehabt, da der Vorsitzende Richter J. (der

- 3 -

frühere ordentliche Vorsitzende) zum 1. Mai 1985 in den Ruhestand getreten und erst mit Wirkung vom 9. Januar 1986 ein neuer Vorsitzender Richter ernannt worden sei.

Die Verfahrensrüge greift nicht durch.

a) Der Vorsitzende Richter a.D. J. [REDACTED] ist am 8. April 1923 geboren (Handbuch der Justiz 1984, S. 227). Er ist also nicht mit Erreichung des 65. Lebensjahres in den Ruhestand getreten, sondern offenbar auf eigenen Antrag schon nach Erreichung des 62. Lebensjahres. Bei dieser Sachlage ergibt das Revisionsvorbringen - auch unter Beachtung der Entscheidung BGHZ 95, 246 - nicht den absoluten Revisionsgrund des § 551 Nr. 1 ZPO. Für die Besetzungsrüge ist auf die jeweiligen Umstände der Stellenbesetzung abzustellen. Dabei muß je nach Lage des Falles eine Übergangszeit von mehreren Monaten in Kauf genommen werden (BGHZ 95, 246, 248). Die Revision zeigt nicht auf, daß die Vorsitzendenstelle ohne allgemeine Haushalts- oder Beförderungssperre zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung wieder hätte besetzt sein müssen, wenn die Justizverwaltung ordnungsgemäß vorgegangen wäre. Zur Begründung der Besetzungsrüge bedarf es der Angabe entsprechender Einzeltatsachen oder der substantiierten Behauptung, der Versuch einer zweckentsprechenden Aufklärung sei erfolglos geblieben (Senatsbeschuß vom 26. März 1986 - III ZR 114/85 = NJW 1986, 2115; vgl. auch Senatsbeschuß vom 12. Juni 1986 - III ZR 146/85 = BGHR ZPO § 551 Nr. 1, Besetzungsrüge 1). Daran fehlt es hier.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

b) Aus der abgelaufenen Zeitspanne allein kann nicht geschlossen werden, daß die Nichtbesetzung der Planstelle des Vorsitzenden bis zur letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz personalverwaltungsmäßig vermeidbar und daher unzulässig war. Die Vakanz war, anders als bei Erreichung der zwingenden Altersgrenze von 65 Jahren durch den Stelleninhaber, hier nicht längere Zeit vorher voraussehbar. Die Revision trägt nicht vor, wann der Vorsitzende Richter seine Versetzung in den Ruhestand beantragt hat. Die Zeitspanne zwischen dem 1. Mai 1985 und 18. November 1985 ist auch nicht so lang, daß nach allgemeiner Erfahrung alle Besetzungsmaßnahmen (wie z.B. eine etwaige Ausschreibung der Stelle, Besetzungsvorschläge, Beteiligung des Präsidialrats) und die Ernennung bei ordnungsgemäßem Vorgehen bis zur mündlichen Verhandlung hätten durchgeführt sein müssen.

2. Die Revision greift die Festsetzung der Enteignungsentschädigung an. Die vom Berufungsgericht im Rahmen des § 287 ZPO vorgenommene tatrichterliche Ermittlung der Entschädigungshöhe kann vom Revisionsgericht nur darauf überprüft werden, ob sie auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht oder entscheidungserhebliche Tatsachen außer acht gelassen wurden (Senatsurteil BGHZ 83, 61, 66 m. w. Nachw.). Hiernach beachtliche Rechtsfehler liegen nicht vor.

a) Das Berufungsgericht stützt sich maßgeblich auf die Gutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. G. [REDACTED].

Die Revision beanstandet, daß der in Hannover ansässige Sachverständige mit den Besonderheiten des Grundstücksmarkts in Saarbrücken nicht hinreichend vertraut

sei und daher über eine geringere Sachkunde verfüge als ein ortskundiger Gutachter. Dieser Rüge muß der Erfolg versagt bleiben. Die Auswahl des Sachverständigen liegt grundsätzlich im Ermessen des Tatrichters. Ermessensfehler, die insoweit mit der Revision allein gerügt werden können (vgl. Zöllner/Stephan ZPO 14. Aufl. § 404 Rdn. 1), sind nicht erkennbar. Das mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Berufungsgericht hat den - schon in der Vorinstanz erhobenen - Einwand nicht für durchgreifend erachtet. Die Revision weist nicht nach, daß die Beteiligten zu 1) bis 8) (Eigentümer) spezifische Eigenarten des Grundstücksmarktes in Saarbrücken behauptet haben, die der Sachverständige etwa unberücksichtigt gelassen hat.

Im übrigen hat der Sachverständige die zu beurteilenden Grundstücke und ihre Umgebung zweimal besichtigt, hat mit den Vorsitzenden des Gutachterausschusses Gespräche geführt und Unterlagen des Gutachterausschusses eingesehen. Zudem beruht das Gutachten im wesentlichen auf Vergleichspreisen. Die Revision weist auch nicht nach, daß die Beteiligten zu 1) bis 8) im Berufsrecht zug beantragt haben, den Sachverständigen zur Erläuterung seines Gutachtens zu laden (vgl. § 411 Abs. 3 ZPO).

Das von der Revision in diesem Zusammenhang (angebliche Ortsunkundigkeit des Sachverständigen) herangezogene Schreiben des Gutachterausschusses vom 4. September 1963 führt aus, daß Vergleichswerte für die hier zu beurteilenden Grundstücke aus der damaligen Zeit nicht in genügender Anzahl vorliegen; es wird dann lediglich der (auf ein größeres Gebiet bezogene) Richtwert von (pauschal) 2.800,00 DM/qm (30. Juni 1961) mitgeteilt. Die

für die Folgezeit vom Gutachterausschuß angegebenen einzelnen Vergleichspreise hat der Sachverständige G[REDACTED] ausgewertet. Das Privatgutachten des ortsansässigen Regierungsbaumeisters Drisch, das zu einem Bodenpreis von 2.000,00 DM/qm für den Stichtag des 30. Juni 1961 gelangt, enthält keine Einzelangaben über Vergleichspreise und läßt nicht erkennen, auf wieviel Verkaufsfälle sich die Wertschätzung gründet.

Nach alledem kann es aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden, daß das Berufungsgericht die Sachkunde des (mit einschlägigen Veröffentlichungen hervorgetretenen) Sachverständigen G[REDACTED] in tatrichterlicher Würdigung bejaht hat. Das Berufungsgericht war daher nicht gehalten, eine weitere Begutachtung (§ 412 Abs. 1 ZPO) durch einen mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertrauten Sachverständigen anzuordnen.

b) Die Beteiligten zu 1) bis 8) haben im Berufungsrechtszug den Sachverständigen G[REDACTED] wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt, weil er mit dem bei der beteiligten Stadt tätigen Leiter des Gutachterausschusses in Abwesenheit der Anwälte der beteiligten Eigentümer die Bahnhofstraße besichtigt hat und sich von ihm Auskünfte erteilen ließ. Das Berufungsgericht hat das Ablehnungsgesuch wegen Verspätung als unzulässig zurückgewiesen. Das wird von der Revision im Hinblick auf § 548 ZPO i.V. mit § 567 Abs. 3 ZPO nicht gerügt. Bei dieser Sachlage kann auch nicht die Auswahl des Sachverständigen (§ 404 ZPO) als ermessensfehlerhaft mit dem Vorliegen von Ablehnungsgründen beanstandet werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 28, 302). Das mit dem Ablehnungsgesuch gerügte Verhalten des Sachverständigen

beeinträchtigt auch nicht den Beweiswert seines Gutachtens (vgl. dazu BGH Urt. v. 12. März 1981 - IV a ZR 108/80 = NJW 1981, 2009 f.). Der Leiter des Gutachterausschusses, von dem sich der Sachverständige informieren ließ, war besonders sachkundig (vgl. §§ 136 ff. BBauG; s. auch BGHZ 62, 93) und hatte Einblick in die Kaufpreissammlungen (§ 143 a BBauG), so daß seine Befragung an sich sachgerecht war. Deren Ergebnisse hat der Sachverständige im Gutachten offengelegt. Im übrigen enthält § 139 Abs. 3 BBauG eine gewisse Garantie der Unabhängigkeit und Neutralität der Mitglieder des Gutachterausschusses; sie dürfen nicht mit der Verwaltung der zu begutachtenden Objekte und nicht hauptamtlich mit der Verwaltung des Grundbesitzes der betreffenden Gemeinde befaßt sein.

3. Bei der Berechnung der Entschädigung für den Entzug der Nutzung im Bereich der Arkadenflächen ist das Berufungsgericht von den Gutachten des Sachverständigen G. abgewichen und hat sich insoweit in Übereinstimmung mit dem Landgericht den im administrativen Verfahren eingeholten Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Kaufmann Dr. K. und Architekt T. angeschlossen. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Der Tatrichter ist in der Wahl der Wertermittlungsmethode grundsätzlich frei (Senatsurteile BGHZ 83, 61, 69 und vom 18. September 1986 - III ZR 83/85, für BGHZ vorgesehen).

Das Berufungsgericht hat für seine Auffassung eine nachvollziehbare Begründung gegeben. Seine Beurteilung ist möglich. Es durfte in freier Beweiswürdigung den letztgenannten Sachverständigen, deren Gutachten es

insoweit für überzeugend hielt, ohne Einholung eines Obergutachtens den Vorzug geben (BGH Urt. v. 4. März 1980 - VI ZR 6/79 = LM § 412 ZPO Nr. 2). Entgegen der Ansicht der Revision hat sich das Berufungsgericht keine Sachkunde angemaßt, die ihm nicht zukam. Das Berufungsgericht hat auch die durch die Arkadenbauweise bedingten Mehraufwendungen in die Entschädigungsberechnung einbezogen.

Dem Berufungsgericht kann auch nicht zum Vorwurf gemacht werden, daß die von ihm gewählte Methode das Wertbild verfälsche. Gegen das Ergebnis des Sachverständigen G. spricht, wie das Berufungsgericht ausführt, daß er den Teilentzug der Bodennutzbarkeit auf der Arkadenfläche höher entschädigen will als die vollständige Enteignung dieser Fläche. Die Berechnungsmethode dieses Sachverständigen nähert sich einer schadensersatzrechtlichen Betrachtung. Es kann nicht als sachwidrig bezeichnet werden, daß das Berufungsgericht die Entschädigung am Bodenwert der nur beschränkt nutzbaren Grundfläche (nicht am Ertragswert) orientiert hat. Daß die Fläche gewerblich nutzbar ist, ist in die Berechnung des Bodenwerts eingeflossen.

4. Auch die Festsetzung der Entschädigung für die Straßenfläche (Parzelle Nr. 77/18) unterliegt keinen rechtlichen Bedenken.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht dem Angebot der beteiligten Stadt von August 1957 preisfixierende Bedeutung beigemessen hat. Die Revision vermißt vor allem Ausführungen darüber, daß die Enteignung im Zeitpunkt des Angebots zulässig war (Senatsurt. vom 24. Januar 1980 - III ZR 26/78 = NJW 1980, 1844). Die Regierung des Saarlandes hatte

jedoch mit Genehmigung vom 24. November 1954 (Amtsblatt des Saarlandes 1955, 159) für den Ortsplan-Teilabschnitt der Stadt Saarbrücken "Bahnhofstraße I" nach § 19 Abs. 1 des Gesetzes über Planung und Städtebau im Saarland vom 30. Juli 1948 (Amtsblatt S. 1198) beschlossen, daß nach Ablauf von 3 Monaten ab Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses für den gesamten Ortsplan-Teilabschnitt die Enteignung oder Umlegung zulässig ist. Daß die Parzelle 77/18 in den Bereich des genannten Plans fällt, wird im Enteignungsbeschluß ausgeführt. Auch die Revision weist keinen gegenteiligen Vortrag der Beteiligten zu 1) bis 8) in den Tatsacheninstanzen nach.

Die übrigen Voraussetzungen der Preisfestschreibung durch ein angemessenes Erwerbsangebot (vgl. Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rdn. 335 ff. m. w. Nachw.) sind vom Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei als erfüllt angesehen worden.

Auch im übrigen läßt das Berufungsurteil keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beteiligten zu 1) bis 8) erkennen.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Rinne