

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 43/82

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betr. die Grundstücke mit der Flurbuchbezeichnung:
VR 273 Nr. 18/3 (622 qm groß) und VR 273 Nr. 49/1 (11 868 qm
groß) eingetragen im Grundbuch von B[REDACTED] VR 270 Bl. [REDACTED]

Beteiligte:

1. Landwirt Friedrich Johann B [REDACTED] ,
R[REDACTED]straße 2, B[REDACTED] ,

Eigentümer, Antragsteller
und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

2. Stadtgemeinde B[REDACTED] ,
vertreten durch den Senator für Finanzen, Liegenschafts-
amt B[REDACTED] ,

Antragsgegnerin und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Senator für das Bauwesen als Enteignungsbehörde,
R[REDACTED]ring 19, B[REDACTED] ,

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg am 14. Oktober 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 des Eigentümers gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 19. Januar 1982 - U (B) 1/81 - wird nicht angenommen.

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

Streitwert: 121.833 DM.

G r ü n d e

1. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Auch muß die Revision im Endergebnis erfolglos bleiben. Der Ermittlung der dem Eigentümer gebührenden Entschädigung wirft keine neuen, über den Einzelfall hinausgehenden Fragen auf. Zutreffend hat das Berufungsgericht die Flurstücke 18/3 und 49/1 als landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Bauerwartung eingestuft.
2. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht es abgelehnt, das Sandvorkommen als werterhöhend zu berücksichtigen.

- 3 -

tigen. Nach der Rechtsprechung des Senats (s. Senatsurteile vom 3. Juni 1982 - III ZR 98/79 = WM 1982, 985 und vom 1. Juli 1982 - III ZR 10/81 = WM 1982, 988, beide m.w.Nachw.) kann ein abbauwürdiges Sand- und Kiesvorkommen, auch wenn seine Ausbeutung noch nicht begonnen hat, ein werterhöhender Umstand sein, dem der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück bereits Rechnung trägt. Kriterien der Abbauwürdigkeit sind dabei u.a. die Mächtigkeit des Vorkommens, die Lage des Grundstücks, sein Zuschnitt, ein günstiger (niedriger) Grundwasserstand, überhaupt die Möglichkeit rentabler Kiesausbeute. Weiter ist erforderlich, daß mit der Ausbeutung des Vorkommens in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Auszuscheiden haben bei der Bewertung (Qualitätsbestimmung) deshalb Nutzungsmöglichkeiten, die den Verkehrswert nicht zu beeinflussen vermögen, sei es weil ihre Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe liegt, sei es aus einem anderen Grunde, etwa weil das Angebot an Grundstücken, die dieselbe Nutzung erlauben, sehr hoch ist. Maßgebend ist jeweils, ob der gesunde Grundstücksverkehr in dem für die Qualitätsbestimmung maßgebenden Zeitpunkt dem Vorhandensein eines abbauwürdigen Kies- und Sandvorkommens Bedeutung bei der Preisbildung beimaß.

Hiervon ausgehend erscheint die Annahme, der gesunde Grundstücksverkehr habe das Sandvorkommen nicht als werterhöhend berücksichtigt, schon deshalb gerechtfertigt, weil nach dem Gutachten des Dr.-Ing. J. [REDACTED] eine wirtschaftlich rentable Ausbeute des Sandvorkommens kaum möglich gewesen ist.

3. Das Berufungsgericht hat eine gesteigerte Nutzungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke als "Zeltplatz" verneint. Das wird von der Revision vergeblich an-



gegriffen. Dem Flurstück 18/3 fehlt schon - wie das Berufungsgericht ausgeführt hat - wegen seiner geringen Größe, seines Zuschnitts und seiner Lage an der Autobahn die Eignung zu einem Zeltplatz. Hinsichtlich des Flurstücks 49/1 hat das Berufungsgericht in der Möglichkeit, es als Zeltplatz zu nutzen, lediglich eine bloße (nicht wertsteigernd zu berücksichtigende) Hoffnung gesehen. Auch dies begegnet keinen Bedenken; denn nach den rechtsfehlerfrei getroffenen tatrichterlichen Feststellungen war es offen, ob die zu einer gesteigerten Nutzung als Zeltplatz erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu erlangen waren.

4. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Wertermittlung berücksichtigt die vom Senat für maßgeblich erachteten Grundsätze und hält sich im Rahmen des dem Tatrichter durch § 287 ZPO eingeräumten Ermessens; Art. 3 GG ist - entgegen der Revision - nicht verletzt. Ein durchgreifender Verfahrensfehler zum Nachteil des Antragstellers liegt nicht vor.

Nußgens

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg