

26.5
24

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 63/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Frau Maria S. [REDACTED],
K. [REDACTED]straße 17, A. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch den Freistaat Bayern, dieser vertreten
durch die Bezirksfinanzdirektion München,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt [REDACTED], P. [REDACTED]
straße 8, M. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die
Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt
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 Klägerin gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 28. Januar 1982 - 1 U 3627/78 -
wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisions-
verfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 128.216 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. a) Zu der von der Revision herausgestellten Abgren-
zung von Ackerland zu Bauerwartungsland hat der Senat be-
reits mehrfach Stellung genommen. Nach ständiger Recht-
sprechung beantwortet sich die Frage nach der "Qualität"
eines Grundstücks nicht allein nach formalen Gesichts-

- 3 -

punkten (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.

b) Der Streitfall betrifft eine sog. Unternehmensflurbereinigung nach §§ 87 ff. FlurbG; sie diene dem Bau der B 12 und B 299 sowie weiterer Staats- und Kreisstraßen. Die Unternehmensflurbereinigung soll den Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern vertei-



len oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur vermeiden (§ 87 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Soweit den Beteiligten eine Landabgabe zugunsten des Unternehmens abgefordert wird, stellt das einen Enteignungstatbestand dar (§ 88 Nr. 4 Satz 4 FlurbG; BVerwGE 3, 156, 157; 12, 1, 2). Daran ändert sich nichts, wenn auch in diesem Verfahren - worauf aber kein Anspruch besteht, vgl. BVerwG Buchholz 424.01 § 88 FlurbG Nr. 1 - eine Abfindung in Land gewährt wird, die dazu bestimmt ist, den Landverlust voll auszugleichen (vgl. § 44 Abs. 1 FlurbG). Diese Landabfindung ist nur eine besondere Art der Enteignungsentschädigung (vgl. BGHZ 31, 49, 56, 59). Ob sie ausreicht, das dem Eigentümer auferlegte Sonderopfer auszugleichen oder ob ein nicht ausgeglichener, in Geld zu entschädigender Rest (§ 88 Nr. 4 Satz 4 FlurbG) verbleibt, ist als notwendige Vorfrage der Entscheidung über die Höhe der Enteignungsentschädigung vom Zivilgericht in eigener Verantwortung und ohne Bindung an den Ausgang des flurbereinigungsgerichtlichen Verfahrens zu prüfen (§ 88 Nr. 7 FlurbG; Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG; BGHZ 66, 173, 176).

Eine Fortentwicklung dieser - zuletzt in dem zur Veröffentlichung bestimmten Senatsurteil vom 13. Januar 1983 (III ZR 118/81) dargelegten - Grundsätze ist nicht geboten.

2. Unter Berufung auf das Senatsurteil in BGHZ 66, 173, 178 hat das Berufungsgericht einem Gesamtvergleich der Werte aller von der Klägerin in der Flurbereinigung eingebrachten Grundstücke mit den Werten der zugeteilten Flächen vorgenommen und ist zu dem Ergebnis gelangt, daß die von der Klägerin erlittene Minderzuteilung durch die

von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzte Geldentschädigung in Höhe von 37.920 DM angemessen ausgeglichen worden ist. Das begegnet keinen durchgreifenden Bedenken.

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.

Diesen Anforderungen entspricht das Berufungsurteil. Der Senat hat die Rügen der Revision geprüft und für un-

begründet erachtet. Das Berufungsgericht ist nicht gehalten gewesen, ein weiteres Gutachten einzuholen. Es handelte sich weder um besonders schwierige Fragen noch wies das schriftliche Gutachten des Sachverständigen Dr. Groh vom 31. Oktober 1980 nebst Ergänzung vom Mai 1981 und mündlicher Erläuterungen vom 5. Juli 1981 und vom 19. November 1981 erhebliche Mängel auf (vgl. BGHZ 53, 245, 258 f.). Entgegen der Revision ist es nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht auch hinsichtlich der Bewertung (Qualitäts- und Preisbestimmung) der Flurstücke Nr. 506, 557, 567/640, 647, 679, 1181, 1206, 1207, 1208, 1211, 1212 und 1212/2 dem Sachverständigen folgt. Den Beweisanträgen der Klägerin brauchte es nicht nachzugehen. Diese Anträge berücksichtigen nicht genügend, daß es bei der Wertermittlung auf die Verhältnisse ankommt, die Ende 1958 gegeben waren. Danach aber war offensichtlich die Bauerwartung geringer zu bewerten. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht den günstigeren Durchschnitt des zugeteilten Grundstücks (Fl.Nr. 446) werterhöhend berücksichtigen dürfen. Aus der Entscheidung des Senats in BGHZ 66, 173, 177 kann nichts Gegenteiliges hergeleitet werden; dort handelte es sich um Bauerwartungsland, während es hier um eine landwirtschaftliche Nutzfläche geht.

Zutreffend hat das Berufungsgericht berücksichtigt, daß die Klägerin den Flächenabzug nach § 47 FlurbG für gemeinschaftliche Anlagen der Teilnehmer in Höhe von 0,4370 ha unentgeltlich hinzunehmen hat (s. BVerwGE 3, 156, 157; BGHZ 66, 173, 178; Seehusen/Schwede FlurbG 3. Aufl. § 87 Rdn. 1).

Da auch im übrigen das Berufungsurteil einen durchgreifenden Rechtsfehler nicht erkennen läßt, erweist sich die Revision im Endergebnis als erfolglos.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp