

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 65/82 **BESCHLUSS**

in der Enteignungssache

1. F [REDACTED] und H [REDACTED] H [REDACTED],
vertreten durch das Bezirksamt E [REDACTED],
G [REDACTED] allee 66, H [REDACTED],

Antragstellerin und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Marie Magdalene M [REDACTED],
V [REDACTED]-W [REDACTED]-Straße 2, H [REDACTED],

Eigentümerin und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

3. F [REDACTED] und H [REDACTED] H [REDACTED],
vertreten durch die Finanzbehörde, G [REDACTED] 36,
H [REDACTED],

Enteignungsbehörde

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 der Eigentümerin gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 5. Februar 1982 - 1 U 3/79 (Baul.) - wird nicht angenommen.

Die Eigentümerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 285.000 DM.

G r ü n d e

1. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Ermittlung der der Eigentümerin gebührenden Entschädigung wirft keine neuen, über den Einzelfall hinausgehenden Fragen auf.
2. Auch muß die Revision im Endergebnis erfolglos bleiben.

- 3 -

Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks 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 (std.Rspr. z.B. BGHZ 64, 382, 384). Dieser Ausschluß ist nach Ansicht des Berufungsgerichts spätestens mit der vorzeitigen Besitzeinweisung am 1. April 1977 eingetreten. Das ist nicht zu beanstanden. Bereits im Bebauungsplan L [REDACTED] 4 vom 23. November 1976 war das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausgewiesen.

Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler das Grundstück als "Bauerwartungsland im Außenbereich" eingestuft. Zu Unrecht macht die Revision geltend, das Grundstück habe nicht im "Außenbereich", sondern im "nicht geplanten Innenbereich" im Sinne des § 34 BBauG gelegen. Das Grundstück befand sich nicht "innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils", wie es § 34 BBauG erfordert (vgl. dazu BVerwG BayVBl. 1968, 432 und 1972, 557). Ein Bebauungszusammenhang im Sinne dieser Vorschrift verlangt eine aufeinanderfolgende Bebauung, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Daran

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



fehlt es hier, wie die Feststellungen des Berufungsgerichts zur Lage des Grundstücks ergeben. Die Bewertung des Grades der Bauerwartung mit 70 % begegnet keinen Bedenken.

b) Zutreffend hat das Berufungsgericht hier den Zeitpunkt der Entscheidung des Landgerichts für die Wertermittlung maßgebend sein lassen. Seine Wertermittlung berücksichtigt die vom Senat für maßgeblich erachteten Grundsätze und hält sich im Rahmen des dem Tatrichter durch § 287 ZPO eingeräumten Ermessens. Ein durchgreifender Verfahrensfehler zum Nachteil der Eigentümerin liegt nicht vor.

Das Berufungsgericht 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.). Es war dem Streitfall angemessen, den Verkehrswert in Anlehnung an das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Auswahl der Vergleichsgrundstücke ist nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei begründet, aus welchen Gründen es von der Eigentümerin benannte Verkaufsfälle nicht berücksichtigt hat. Zutreffend hat es beachtet, daß bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" bestimmt sind, auszuschneiden haben, da es auf den Wert für "jedermann" ankommt (BGH WM 1977, 627, 630). Der Kauf-

vertrag vom 29. Dezember 1978 ist schon vom Landgericht mit zutreffender Begründung unberücksichtigt gelassen worden. Die Berücksichtigung der vom Sachverständigen Vieth angenommenen Erschließungskosten hält sich im Rahmen des § 287 ZPO. Hinsichtlich der während des Verfahrens eingetretenen Preissteigerungen bedurfte es weder einer ausdrücklichen Auseinandersetzung mit dem Gutachten des Gutachterausschusses noch weiterer Ermittlungen.

Nußgens

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg