

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 69/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Josef und Theresia W [REDACTED],
S [REDACTED]-B [REDACTED]-Straße [REDACTED], M [REDACTED] 83,

- vertreten durch: Kläger und Revisionskläger,
Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] -

g e g e n

D e u t s c h e B u n d e s b a h n ,
vertreten durch die Bundesbahndirektion [REDACTED],
R [REDACTED]str. [REDACTED], M [REDACTED] 19,

- Prozeßbevollmächtigte: Beklagte und Revisionsbeklagte,
Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED], [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. Juni 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 Kläger gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 11. Februar 1981 - 1 U 4091/79 - wird nicht angenommen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 148.600,-- DM

G r ü n d e

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

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 spätestens am 26. Mai 1977 eingetreten, als die Kläger vertraglich der Beklagten den Besitz an dem Grundstück einräumten. Ob in Anwendung der von der Rechtsprechung zur Vorwirkung entwickelten Grundsätze ein früherer Zeitpunkt anzunehmen ist, kann offenbleiben. Das Berufungsgericht spricht von einer verfestigten Trassenplanung ab 1973, was die Revision bezweifelt. Doch hat das Berufungsgericht für beide Zeitpunkte die Qualitätsstufe "Bauerwartungsland" (obere Wertstufe) ermittelt. Das begegnet keinen Bedenken. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, daß den Klägern nach dem geltenden Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung zustand. Daran aber fehlte es, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat.

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 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 Revisionsrügen geprüft und für unbegründet erachtet. Das Berufungsgericht ist nicht gehalten gewesen, ein weiteres Gutachten einzuholen. Es handelte sich weder um besonders schwierige Fragen noch wiesen das Gutachten des Sachverständigen Karg nebst mündlichen und schriftlichen Ergänzungen erhebliche Mängel auf (vgl. BGHZ 53, 245, 258 f.). Auf die Preisentwicklung nach 1977 kommt es nicht an. Die Verkäufe der Kläger in den Jahren 1974 und 1975 zu je 100 DM/qm hat das Berufungsgericht ersichtlich berücksichtigt. Wenn es gleichwohl mit eingehender Begründung im Blick auf andere Verkäufe für 1977 nicht zu einem

90 DM/qm übersteigenden Preis gelangt ist, so ist das revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat sich noch im Rahmen des ihm durch § 287 ZPO eingeräumten Ermessens gehalten. Das Privatgutachten Dr. Böhler nötigte nicht zur Einholung eines weiteren Gutachtens. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei dargelegt, warum es dem Sachverständigen Karg gefolgt ist.

Auch im übrigen beruht das angefochtene Urteil nicht auf einem durchgreifenden Rechtsfehler.

Nußgens

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg