

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 108/67

URTEIL

Verkündet am

29. März 1971

Schorm,

Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d ,
Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch das Land H [REDACTED],
dieses vertreten durch das Hessische Landesamt für Straßen-
bau in W [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

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

gegen

den Landwirt Philipp H o [REDACTED] , We [REDACTED],
Krs. Hof [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1971
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt,
Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 14. Zivilsenats in Kassel des Oberlandes-
gerichts Frankfurt (Main) vom 30. Mai 1967 im
Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die
Beklagte verurteilt ist, über den durch Beschluß
des Regierungspräsidenten in K[REDACTED] vom
11. September 1961 festgesetzten Betrag hinaus
mehr als 59.126 DM nebst 4 % Zinsen aus 30.000 DM
seit dem 1. Februar 1961 und aus 29.126 DM seit
dem 9. Mai 1967 zu zahlen.

Im übrigen wird die Revision der Beklagten
zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur ander-
weiten Verhandlung und Entscheidung an das Be-
rufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines etwa 18 ha großen landwirtschaftlichen Betriebes in We[REDACTED]. Für den Bau einer Umgehungsstraße (Bundesstraße Nr. [REDACTED]) ist unter anderem sein Grundstück in We[REDACTED] Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED] teilweise in Anspruch genommen worden. Die Parteien streiten um die Höhe der Enteignungsschädigung.

Das 1,9354 ha große Grundstück schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ist im Bebauungsplan der Gemeinde teilweise als Bauland ausgewiesen. Es ist nahezu rechteckig und wird an beiden Längsseiten von befestigten Feldwegen begrenzt, mit einer Schmalseite liegt es an einer durch den Ort führenden Straße, die früher Bestandteil der Bundesstraße [REDACTED] war. Es wird jetzt von der Umgehungsstraße fast diagonal durchschnitten, so daß zwei spitzwinklige Restflächen verblieben sind. Das Grundstück war an die Wasserleitung angeschlossen. Auf ihm befinden sich eine massive Scheune und ein Geräteschuppen. Diese haben auf dem Grundstück eine befestigte Zufahrt.

Den Plan für den Bau der Umgehungsstraße hatte der Hessische Minister für Wirtschaft und Verkehr insoweit nach § 18 des Bundesfernstraßengesetzes durch Beschluß vom 3. Oktober 1960 festgestellt. Im November 1960 hat die Beklagte bei dem Regierungspräsidenten in K[REDACTED] die Enteignung der für den Straßenbau erforderlichen



Fläche des fraglichen Grundstücks beantragt. Die Enteignung ist noch nicht ausgesprochen. Die Beklagte ist mit Wirkung vom 1. Februar 1961 und für eine Restfläche ab 10. Mai 1961 vorläufig in den Besitz eingewiesen worden. Die Enteignungsentschädigung hat der Regierungspräsident durch Beschluß vom 11. September 1961 auf 64.333 DM festgestellt, soweit sie die aus dem Flurstück ■ in Anspruch genommene Fläche betrifft. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem Bodenwert für 7.530 qm entzogene Fläche je 4 DM = 30.120 DM, der Wertminderung der Restfläche von 11.824 qm je 2,03 DM = 24.003 DM, für die Durchschneidung des Grundstücks und dadurch erschwerte Bewirtschaftung 4.960 DM und als Entschädigung für Mehrwege 5.250 DM. Wie sich im zweiten Rechtszuge aufgrund einer Vermessung herausgestellt hat, war die entzogene Fläche indessen nicht 7.530 qm, sondern nur 6.799 qm groß.

Die festgesetzte Entschädigung ist Ende Dezember 1961 an den Kläger bezahlt worden.

Den Entschädigungsbeschluß haben beide Parteien mit Klage angefochten. Das Landgericht hat die Verfahren verbunden und die Klage der Bundesrepublik als Widerklage behandelt.

Der Kläger hat vorgetragen: Er habe seit langem beabsichtigt, auf die Parzelle ■ auszusiedeln, deshalb seien dort Scheune und Schuppen errichtet worden. Um ein Ersatzgrundstück in gleicher Weise aufzuschließen, wie die Parzelle ■ aufgeschlossen gewesen sei, müsse er

über 55.000 DM aufwenden. Außerdem seien die Mehrwege mit 6.020 DM und die Mehrbelastung des Restbetriebes mit anteiligen Festkosten in Höhe von 0,75 DM je qm entzogener Fläche zu entschädigen.

Der Kläger hat im ersten Rechtszug beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über den Entschädigungsfeststellungsbeschuß hinaus weitere 30.000 DM an ihn zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, auf die Widerklage unter Abänderung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses die Entschädigung anderweitig auf 36.574,60 DM festzusetzen und den Kläger zu verurteilen, 33.924,40 DM nebst Zinsen zurückzuzahlen; in dem zuerst genannten Betrag ist noch die Entschädigung für ein anderes enteignetes Grundstück enthalten, über deren Höhe (6.166 DM) kein Streit besteht.

Die Beklagte hat die Aussiedlungsabsicht des Klägers bestritten und meint, die mit der Klage geltend gemachten Posten seien nicht entschädigungsfähig, die entzogene Fläche sei nur mit dem landwirtschaftlichen Nutzwert von 1,62 DM je qm = 12.198,60 DM für 7.530 qm zu entschädigen, die Wertminderung der Restflächen mit 8.000 DM.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, weitere 1.847,87 DM zu zahlen. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen, ebenso die Widerklage.

Beide Parteien haben Berufung eingelegt. Der Kläger hat zuletzt seine Entschädigungsforderung nicht mehr in erster Linie auf die Erschließungskosten des Ersatzgrundstücks, sondern im Anschluß an ein vom Berufungsgericht eingeholtes Gutachten auf die vom Sachverständigen ermittelten Werte der enteigneten und die Wertminderung der restlichen Fläche gestützt, außerdem für Mehrwege beim Milchtransport 22.529 DM, für weitere Mehrwege 1.890,75 DM, für die nicht einzusparenden, auf die enteignete Fläche entfallenden anteiligen Festkosten 5.099,25 DM und für die Durchschneidung des Grundstücks - wie vom Regierungspräsidenten festgesetzt - 4.960 DM gefordert. Er hat so einen Mehranspruch von 96.784 DM gegenüber der vom Regierungspräsidenten angesetzten Entschädigung errechnet.

Er hat zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über den Bescheid der Enteignungsbehörde hinaus weitere 90.000 DM nebst 4 % Zinsen von 30.000 DM ab 1. Februar 1961 und von 60.000 DM ab 9. Mai 1967 an ihn zu zahlen.

Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, über den im Entschädigungsbeschuß festgestellten Betrag hinaus an den Kläger weitere 88.465 DM nebst 4 % Zinsen von 30.000 DM seit dem 1. Februar 1961 und von 58.645 DM seit dem 9. Mai 1967 zu zahlen. Im übrigen hat es die Berufung des Klägers zurückgewiesen, ebenso die der Beklagten.

Mit ihrer Revision verfolgt dieæ ihren Klageabweisungsantrag und den Antrag der Widerklage weiter. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat den Zeitpunkt, in dem der Planfeststellungsbeschluß des Ministeriums dem Kläger zugestellt wurde (14. Oktober 1960) als maßgebend angesehen, soweit es für die Entschädigung auf die Qualität des betroffenen Grundstücks ankommt. Es hat diesem ungeachtet der landwirtschaftlichen Nutzung Baulandqualität zuerkannt. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Das Berufungsgericht hat nicht, wie die Revision meint, dahinstehen lassen, ob das Grundstück als erschlossenes Bauland, Bauerwartungsland oder reines Ackerland zu bewerten ist, sondern hat entsprechend den im Urteil des erkennenden Senats BGHZ 39, 198 dargelegten Grundsätzen die wertbildenden Umstände geprüft und mit eingehender Begründung dargelegt, warum es dem Grundstück insgesamt eine höhere Qualität als die des Ackerlandes zuerkennt und eine Entschädigung aufgrund von Baulandpreisen für angemessen hält. Es hat lediglich dahinstehen lassen, ob das Grundstück als Bauerwartungsland zu bezeichnen sei, und zwar mit der dem angeführten Senatsurteil entsprechenden Begründung, dem Begriffe "Bauerwartungsland" komme als

einem rechtlich nicht bestimmten Ausdruck in diesem Zusammenhange keine selbständige Bedeutung zu. Es liegt kein Rechtsfehler und insbesondere kein Verstoß gegen die Grundsätze der genannten Entscheidung darin, entspricht dieser vielmehr, daß das Berufungsgericht das Grundstück nicht mit einer Bezeichnung wie Bauerwartungsland, Baurohland oder ähnlich sozusagen abgestempelt, sondern ohne eine solche Festlegung die Umstände erörtert hat, die bei der Preisbildung derartiger Grundstücke ins Gewicht fallen, insbesondere die Lage unmittelbar am Rand des bereits bebauten Gebietes, die günstige Verkehrslage, die Tatsachen, daß das Grundstück teilweise bereits aufgeschlossen, im übrigen leicht zu erschließen ist, daß es eben und gut geschnitten ist und guten Baugrund aufweist, daß es teilweise in den Bebauungsplan der Gemeinde bereits aufgenommen ist und im übrigen ohne den Eingriff in das Baugebiet einbezogen worden wäre, endlich, daß in der Gemeinde wenig Bauplätze vorhanden waren und eine große Nachfrage nach solchen bestand.

Die Revision vermag nicht aufzuzeigen, daß dem Berufungsgericht bei dieser Wertung im Revisionsverfahren beachtliche Fehler unterlaufen seien. Als baureifes Gelände hat es das Grundstück nicht bezeichnet. Wenn der Kläger, wie er vorträgt und das Berufungsgericht feststellt, auf dem Gelände einen Aussiedlerhof errichtet hätte, falls es ihm ganz verblieben wäre, ändert das nichts daran, daß die Entschädigung nach dem Verkehrswert zu bemessen ist. Wie das Berufungsgericht zutreffend darlegt, ist die Entschädigung nach dem objektiven Wert des

enteigneten Objekts zu bemessen (§§ 1, 8 PreußEnteigGes). Das Grundstück hätte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ohne die Inanspruchnahme in vollem Umfang als Baugelände verwertet werden können und der gesunde Grundstücksverkehr hätte das Gelände deshalb trotz der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung höher bewertet als solches, das nur landwirtschaftlich genutzt werden kann. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, unter denen nach dem angeführten Urteil des Senats ein höherer als der landwirtschaftliche Nutzungswert für die Bemessung der Entschädigung anzusetzen ist. Wenn der Kläger das Grundstück ganz oder teilweise nicht als Baugelände verwertet hätte, falls es ihm unangetastet verblieben wäre, sondern auf ihm seinen Aussiedlerhof errichtet hätte, so vermag das den maßgebenden objektiven Wert des Grundstücks nicht zu beeinträchtigen. Zutreffend weist das Berufungsgericht auf das Urteil des erkennenden Senats vom 30. Mai 1963 - III ZR 230/61 = LM Nr. 1 zum Württ.ZwEnteigG hin, das auf die objektive Nutzungsmöglichkeit abstellt.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß ohne den Eingriff das ganze Grundstück hätte bebaut werden können, ist bedenkenfrei getroffen. Soweit die Revision diese Feststellung angreift, erweisen sich ihre Verfahrensrügen als unbegründet; im übrigen begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der Tatsachenwürdigung.

II.

Das Berufungsgericht folgt hinsichtlich der Bewertung des Grundstücks dem Gutachten des Sachverständigen Dr. R. [REDACTED] vom 15. Februar 1967, der entsprechend

dem Beweisbeschlusse vom 12. Juli 1966 u.a. erörtert, welcher über den reinen - unstreitig gewordenen - Grundstückspreis von 4.30 DM je qm hinausgehende Mehrerlös sich bei einer Veräußerung des gesamten Grundstücks zum Zwecke der Bebauung im November 1960 mit Rücksicht auf die vorhandenen Erschließungsanlagen und die auf dem Grundstück ausgebauten Zufahrten vermutlich hätte erzielen lassen. Der Sachverständige ermittelt u.a. als auf das Grundstück entfallenden Anteil der Straßenbaukosten an der Straße auf der nördlichen Schmalseite des Grundstücks 20.016 DM und für einen Straßengraben an dieser Straße 275 DM. Die Revision rügt, der Sachverständige habe in diesen beiden Punkten gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen, nämlich übersehen, daß für den Bereich der alten Bundesstraße ■ keine Erschließungskosten hätten anfallen können, da die Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 128 Abs. 3 Ziff. 2, 180 Abs. 2) den Erschließungsaufwand nicht erfaßten, den die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten erforderten; dasselbe gelte für den Straßengraben.

Es ist richtig, daß grundsätzlich der Bund die Straßenbaulast für die Bundesfernstraßen trägt und in den Gemeinden unter 50.000 Einwohnern auch die für die Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen, ausgenommen die Gehwege und Parkplätze (§ 5 Abs. 1, 3 des Bundesfernstraßengesetzes); dementsprechend können die Gemeinden den Erschließungsaufwand für die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen nicht als Erschließungsbeitrag erheben.

Daraus kann die Revision aber nichts gewinnen. Der Sachverständige hat geprüft, welche Aufschließungskosten die Parzelle ■ benötigt haben würde, um sie in den Aufschließungszustand zu versetzen, in dem sie sich vor der Inanspruchnahme befunden hatte. Er hat seiner Berechnung nicht die Ausführungsform einer Bundesstraße oder einer Landstraße zugrundegelegt, sondern etwa eine solche, wie sie bei der baulichen Aufschließung eines Geländes zu Wohnzwecken üblich ist. Er hat also im Ergebnis auf die Werterhöhung abgestellt, die die Parzelle durch den früher vorhandenen Aufschließungszustand erfahren hatte. Für diese Werterhöhung kommt es nicht darauf an, wer die Kosten der Aufschließungsmaßnahmen seinerzeit getragen hatte. Wenn der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht diese Werterhöhung danach bemessen haben, was ein Anlieger an einer Straße in einer Wohngegend aufwenden müßte, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auf die Verteilung der Baulast für Bundesstraßen kommt es in diesem Zusammenhange nicht an.

III.

Hilfsweise macht die Revision geltend, wenn schon für das Grundstück Baulandpreise zugebilligt würden, dann könne der Kläger nicht darüber hinaus eine Entschädigung für landwirtschaftliche Nebenschäden durch Mehrwege, insbesondere für höhere Kosten des Milchtransports, und die Mehrbelastung des Restbetriebes mit anteiligen Festkosten fordern.

Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt: Da der Kläger seinen Aussiedlerhof auf dem beanspruchten Grundstück errichtet hätte, sei er auch für die Nachteile zu entschädigen, die sein Betrieb durch den Verlust dieser Aussiedlungsmöglichkeit erlitten habe. Sie stellten sich als ein Mehrwert dar, den das betroffene Grundstück durch seinen örtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ganzen landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers gehabt habe. Nach § 8 Abs. 2 PreußEnteigGes umfasse die Entschädigung auch einen solchen Wert. Darunter fielen die Mehrwege, die der Kläger in Kauf nehmen müsse, weil seine Hofstelle nicht auf der ortsnahen Parzelle Nr. ■, sondern 500 m entfernt liege. Soweit es sich um die Wege zu den Feldern handele, sei die im landgerichtlichen Urteil mit 1.890,75 DM ermittelte Entschädigung unstreitig. Dazu kämen 22.529 DM für Mehrwege beim täglichen Milchtransport, nämlich nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. R■■■■ jährlich 969,85 DM bei Benutzung eines Handkarrens und 832,50 DM bei Benutzung eines Traktors; der Mittelwert ergebe bei einem Kapitalisierungsfaktor von 25 22.529 DM. Von dem Gesamtbetrag beider Posten (24.419,75 DM) habe die Verwaltungsbehörde bereits 5.250 DM zuerkannt, so daß dem Kläger als weitere Entschädigung noch 19.169,75 DM verblieben.

Als Entschädigung für die auf die enteignete Fläche entfallenden anteiligen Festkosten, die trotz der Verkleinerung der Nutzfläche nicht einzusparen seien, sei der in anderen vergleichbaren Fällen unstreitig gezahlte Betrag von 0,75 DM je qm (das ist der bereits kapitalisierte Betrag) angemessen; das ergebe

$6.799 \times 0,75 = 5.099,25 \text{ DM.}$

Zu Unrecht mache die Beklagte geltend, daß der Kläger keinen Ausgleich für die Nebenschäden verlangen könne, wenn das betroffene Grundstück als Bauland bewertet werde. Es komme nicht darauf an, ob der Kläger bei einer bloß gedachten Veräußerung des Grundstücks zu Bauzwecken zwar den Baulandpreis erzielt, die Betriebserschwernisse dann aber aus eigener Tasche hätte tragen müssen. Diese Überlegung der Beklagten stehe mit dem anerkannten Rechtsgrundsatz in Widerspruch, daß ohne Rücksicht auf die tatsächliche oder geplante Nutzung der Verkehrswert des Grundstücks für die Höhe der Entschädigung maßgebend sei und daneben gewisse Folgeschäden nach § 8 Abs. 2 PreußEnteigGes auszugleichen seien. Ob der Kläger ganz oder teilweise habe veräußern wollen und welche wirtschaftlichen Folgen sich daraus ergeben hätten, sei dem gegenüber unbeachtlich.

Die Revision weist dem entgegen darauf hin, bei einer Aufteilung des Grundstücks zu Bauzwecken hätte der Kläger sich entweder mit der ursprünglichen Hofstelle begnügen oder auch ohne Hinzukommen der Umgehungsstraße auf den jetzigen Standort ausweichen müssen. Entschädigung für Mehrwege und Resthofmehrbelastung entfielen daher, da diese nicht gesondert neben einem Baulandpreis bezahlt werden könnten bzw. durch diesen ausgeglichen seien und insoweit bei Bewertung der Wertminderung der Restparzelle (Unterschiedsbetrag zwischen Bauland und landwirtschaftlich genutztem Gelände) ihren Niederschlag gefunden hätten; sonst würde eine Doppelentschädigung vorliegen.

Auch seien die Nebenschäden durch den Zinsvorteil aus der Entschädigung des Unterschiedsbetrags mehr als ausgeglichen; der Kläger erhalte mit dieser bereits jetzt einen Geldwert, der ihm bei normaler Entwicklung überhaupt nicht zugute gekommen wäre, nämlich bei der Nutzung des Geländes als Aussiedlungsgehöft, oder erst dann, wenn der Verkauf als Baugelände tatsächlich erfolgt wäre. Unterstelle man, daß der Kläger das über die Fläche von etwa 3.600 qm hinausgehende Grundstück als Bauland verkauft hätte, dann sei ihm, im Gegensatz zu den Feststellungen des Berufungsgerichts, auch im Zeitpunkt der Inanspruchnahme zuzumuten und möglich gewesen, auf die ihm verbleibende Fläche auszusiedeln und eine Aussiedlung auf den jetzigen Standort hätte sich erübrigt. Bei vollständiger Parzellierung des Grundstücks und Aussiedlung, wie inzwischen geschehen, hätten die Nachteile der Mehrwege und die Mehrbelastung des Resthofs vom Kläger selbst getragen werden müssen.

Damit hat die Revision zum Teil Erfolg.

Es ist anerkannten Rechts, daß auch Vermögensnachteile entschädigungspflichtig sein können, die infolge der Enteignung über den Verlust des Grundstücks hinaus auftreten und die durch die Entschädigung des Grundstückswertes nicht abgegolten sind. In neuen Enteignungsgesetzen ist dies ausdrücklich vorgesehen, wie in § 96 BBauG. Der Grundsatz gilt auch für die nach dem Preußischen Enteignungsgesetz zu beurteilenden Fälle, soweit nicht bereits wie hier dessen § 8 Abs. 2 eine Grundlage für die Entschädigung der Folgeschäden abgibt.

Die Pflicht zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung folgt jetzt in erster Linie aus Art. 14 GG, der sich auch auf die früheren landesrechtlichen Enteignungsgesetze auswirkt, soweit es sich um die Feststellung der angemessenen Entschädigung handelt (BGH Warn 1965 Nr. 253 = NJW 1966, 493; vgl. auch BGH Warn 1964 Nr. 173 = WM 1964, 968). Der erkennende Senat hat deshalb auch für Folgeschäden, die nach früherem Recht nicht zu entschädigen waren, eine Entschädigung zugebilligt, wo dies notwendig erschien, um zu einer angemessenen Entschädigung zu gelangen, z.B. für Umzugskosten (BGH NJW 1963, 1925). Es ist deshalb rechtlich möglich, eine Entschädigung auch für die Vermögensnachteile zu gewähren, die einem Enteigneten deshalb erwachsen, weil sein Betrieb durch die ungünstigere Lage des Ersatzgrundstücks dauernd höhere Aufwendungen an Transportkosten erfordert, als diese ohne die Wegnahme des enteigneten Grundstücks angefallen wären, und weil sich durch die Verkleinerung der bewirtschafteten Flächen bei gleichbleibenden fixen Kosten die Ertragslage verschlechtert hat (Eger, Preuß. Enteignungsgesetz, 3. Aufl. I S. 242; RGZ 13, 244).

Dementsprechend hat der erkennende Senat - unter bestimmten Voraussetzungen - die Entschädigungsfähigkeit von Nachteilen anerkannt, die durch eine hoheitliche Maßnahme infolge der Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse eines Grundstücks oder Betriebes herbeigeführt waren (Fälle der Höherlegung einer Straße oder der zu Umwegen zwingenden Trennung von Hof- und Betriebsgrundstücken durch eine Kraftfahrstraße - BGHZ 30, 241; 48, 65;

LM Art. 14 (Ea) GG Nr. 32).

Dabei ist indessen folgendes zu berücksichtigen:

Die Enteignungsentschädigung soll zwar die Einbuße des Enteigneten ausgleichen, soll ihm aber auch nicht mehr geben, als er ohne den Eingriff hätte. Deshalb sind Vermögensvorteile, die dem Enteigneten infolge der Enteignung zuwachsen, grundsätzlich auszugleichen. Das ist von der Rechtsprechung anerkannt und in neueren Enteignungsgesetzen regelmäßig vorgesehen (BGHZ 6, 270, 295; 21, 388, 394 f; BGH NJW 1966, 1075; BGH Warn 1967 Nr. 258 = LM Art. 14 GG (Cf) Nr. 37 aE; BayObLG MDR 1965, 908; § 32 Abs. 1 BLG; § 13 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz; § 17 Abs. 2 Satz 2 LBeschG; § 93 Abs. 3 BBauG). Auszugleichen sind nicht nur Vorteile, die etwa bei einer Teilenteignung durch eine Werterhöhung des Restgrundstücks entstehen, sondern im Rahmen des Zumutbaren alle durch den Eingriff adäquat verursachten Vorteile. Die Vorteilsausgleichung setzt nicht voraus, daß der Eingriff unmittelbar und gleichzeitig auch den Vorteil zur Entstehung gebracht hat, sondern es genügt, daß Schaden und Vorteil aus mehreren selbständigen Ereignissen fließen, wenn nur das schädigende Ereignis allgemein geeignet war, derartige Vorteile mit sich zu bringen, und der Zusammenhang der Ereignisse nicht so lose ist, daß er nach vernünftiger Lebensauffassung keine Berücksichtigung mehr verdient (BGHZ 30, 29, 32 f; LM Art. 14 GG (Cf) Nr. 37 mit weiteren Nachweisen).

Eine Vorteilsausgleichung im eigentlichen Sinne kommt jedoch erst dann in Betracht, wenn nicht die Entschädigung für einen bestimmten Folgeschaden bereits deshalb entfällt, weil dieser schon durch die im übrigen gewährte Entschädigung, insbesondere die für das Grundstück, mitabgegolten ist (vgl. BGH NJW 1966, 493, bereits angeführt).

Das Berufungsgericht hat, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, keine Feststellung dahin getroffen, ob der Kläger, hätte er auf die Parzelle ■ aussiedeln können, die gesamte Fläche landwirtschaftlich genutzt hätte, wie das Landgericht angenommen hat, oder aber einen Teil als Baugelände abverkauft hätte, wie dies im zweiten Rechtszug vorgetragen und vom Sachverständigen Dr. R■■■■■ als geeignete Lösung erachtet worden ist. Für das Revisionsverfahren ist nach den insoweit übereinstimmenden Angaben davon auszugehen, daß von der Parzelle ■, wäre sie nicht in Anspruch genommen worden, über den für die Hofstatt benötigten Teil hinaus noch eine erhebliche Fläche vom Kläger landwirtschaftlich genutzt worden wäre. Der Kläger hätte damit für diese Fläche auf die Nutzung des Mehrwertes verzichtet, den sie als Baugelände gegenüber lediglich landwirtschaftlich nutzbarem Gelände besitzt. Er erhält indessen die Entschädigung für den entzogenen Teil und für die Wertminderung eines anderen Teils der Parzelle auf der Grundlage von Baulandpreisen und kann damit nunmehr diesen Mehrwert nutzen. Das hätte er mindestens teilweise nicht tun können, wenn er auf die Parzelle ■ ausgesiedelt

hätte, nämlich nur insoweit, als er selbst dort gebaut oder Gelände zum Bauen abgegeben hätte, nicht aber, soweit er das Grundstück landwirtschaftlich, z.B. als Weide, benutzt hätte. Insoweit bedeutet die Nutzung der Entschädigung für den Mehrwert einen Vorteil, den er ohne den Eingriff nicht gehabt hätte. Diesen Vorteil muß er sich auf die Nachteile anrechnen lassen, die ihm durch Mehrwege und die anteilige Erhöhung der festen Kosten infolge der Verminderung der Betriebsfläche entstehen. Der Vorteil steht mit den Nachteilen in dem für eine Ausgleichung erforderlichen Zusammenhang: Diesen Nachteilen, die unmittelbare Folgen des Eingriffs sind, steht als ebenso unmittelbare Folge der genannte Vorteil gegenüber. Der Kläger kann nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts, die einen billigen Ausgleich der erlittenen Einbuße bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise fordern, nicht verlangen, einerseits einen Wert nutzen zu können, den er ohne den Eingriff nicht oder nur teilweise genutzt hätte, andererseits aber die Nachteile ohne Anrechnung dieses Vorteils vergütet zu erhalten, die er auch ohne den Eingriff hätte hinnehmen müssen, wenn er den Mehrwert hätte nutzen wollen, den die Parzelle ■ als Baugelände gegenüber nur landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken besaß.

Die Höhe des anzurechnenden Vorteils vermag das Revisionsgericht nicht festzustellen; sie mag aufgrund einer unterstellten Verzinsung des dem genannten Mehrwert entsprechenden Teiles der Entschädigung nach § 287 ZPO zu schätzen sein. Das Berufungsurteil kann

daher nicht gehalten werden, soweit eine Entschädigung für Mehrwege und die Erhöhung der anteiligen festen Kosten zugesprochen ist, d.h. wegen der Beträge von 1.890,75, 22.529 und 5.099,25 = 29.519 DM nebst Zinsen. Dem steht nicht entgegen, daß im Entschädigungsbeschuß des Regierungspräsidenten für Mehrwege eine Entschädigung von 5.350 DM zuerkannt ist. Wie schon das Landgericht mit Recht ausgeführt hat, handelt es sich um einen unselbständigen Rechnungsposten der Gesamtentschädigung, der nach der Anfechtung des Entschädigungsbeschlusses durch Klage ebenfalls der Nachprüfung unterliegt.

Danach muß das Berufungsurteil aufgehoben werden, soweit es dem Kläger über den Entschädigungsbeschuß des Regierungspräsidenten hinaus mehr als (88.645 DM - 29.519 DM =) 59.126 DM nebst Zinsen zuspricht. Hinsichtlich der Entschädigung für die Erhöhung der anteiligen festen Kosten ist die Aufhebung des Berufungsurteils auch deshalb erforderlich, weil dieser Posten nur zugesprochen werden kann, wenn es dem Kläger nicht möglich war, mit der Entschädigung für den abgetretenen Teil der Parzelle ■, soweit sie nicht den Mehrwert als Baugelände abgilt, ein Ersatzgrundstück zu beschaffen; in dieser Hinsicht ist nichts festgestellt.

Bei der neuen Prüfung wird weiter zu beachten sein: Die Klage ist hilfsweise auf die Aufwendungen gestützt, die der Kläger machen mußte, um seinen Aussiedlerhof

auf einem weiter vom Ort abgelegenen Grundstück zu errichten. Das Landgericht hat dem Kläger für diese Aufwendungen den Betrag von 50.755,12 DM zuerkannt; darauf hat es 20.000 DM Staatsbeihilfe angerechnet. Das Berufungsgericht führt unter Hinweis auf das Urteil des erkennenden Senats NJW 1966, 493 aus, diese Aufwendungen seien nicht entschädigungsfähig. In dem genannten Urteil ist dargelegt, daß die Baukosten für die Herstellung eines neuen Schlachthauses (als Ersatz für das auf dem enteigneten Gelände befindliche) und die Aufschließungskosten eines bisher nicht baureifen Geländes, auf das der Betrieb verlegt werde, nicht zu berücksichtigen seien. Indessen handelt es sich im vorliegenden Fall bei einzelnen, allerdings kleineren der vom Landgericht zugesprochenen Posten um Kosten der Betriebsverlegung, die grundsätzlich berücksichtigungsfähig sind, wie bei Garten und Garage. Im übrigen hat der erkennende Senat inzwischen in seinem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 8. Februar 1971 - III ZR 65/70 - anerkannt, daß die Kosten für die Installation von Wasserleitungen und elektrischen Licht- und Kraftanlagen sowie für die Einfriedung des Ersatzgrundstücks, auf das der Enteignete seinen Betrieb verlegt, bei der Entschädigungsbemessung im Rahmen des § 96 BBauG nicht vollständig außer Betracht gelassen werden müssen. Zwar kann auch in diesem Rahmen eine Entschädigung nur insoweit in Betracht kommen, als die abzugeltenden Vermögensnachteile nicht bereits bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust selbst entschä-

diget worden sind (§ 96 Abs. 1 Satz 1 BBauG). Indes ist nach § 95 Abs. 1 BBauG lediglich die Substanz des entzogenen Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes in Höhe des Verkehrswerts zu entschädigen. Im Rahmen des § 96 Abs. 1 Nr. 1 BBauG kommt es dagegen auf den Aufwand an, der erforderlich ist, um das Ersatzgrundstück so herzurichten, daß es in gleicher Weise genutzt werden kann wie das enteignete. Danach ist es im Anwendungsgebiet des Bundesbaugesetzes möglich, beim Ansatz der Entschädigung neben dem Ausgleich für den Substanzverlust unter Umständen einen zusätzlichen Ausgleich für die Kosten der Herrichtung des Ersatzgrundstückes zu gewähren; dabei sind allerdings die Beträge abzusetzen, die bereits in der Entschädigung der Substanz für entsprechende Anlagen enthalten sind, wie hier für die als werterhöhend berücksichtigten Wasser- und Stromanschlüsse der Parzelle ■■■; außerdem ist ggfs. ein Abzug "neu für alt" oder für sonstige durch Verbesserungen geschaffenen Mehrwerte vorzunehmen, die die neuen Anlagen gegenüber den alten besitzen. Im Geltungsbereich des Preußischen Enteignungsgesetzes sind diese Grundsätze ebenfalls anzuwenden; auch die Rechtsprechung des Reichsgerichts hat schon früh anerkannt, daß dem Enteigneten neben den Kosten des Erwerbs eines Ersatzgrundstücks u.U. (nur) noch die für die Einrichtung desselben zu erstatten sind, die notwendig sind, um den Betrieb in gleicher Weise und mit gleichem Vorteil wie vorher zu führen (RG JW 1892, 228 Nr. 48; Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 96 II 4).

Demnach kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, daß die Kosten für die Anschlüsse des neuen Hofes an Wasser, Strom und Kanalisation sowie für Wegebefestigung teilweise zu berücksichtigen sind; nach der Sachlage spricht vieles dafür, daß sie nicht völlig durch die Entschädigung für die enteignete Fläche abgegolten sind, oder deshalb entfallen, weil die neuen Einrichtungen gegenüber den auf der Parzelle ■ befindlichen einen Mehrwert darstellen, der dem Kläger verbleibt und deshalb bei der Berechnung der Entschädigung zu Lasten des Klägers zu berücksichtigen ist.

In die Prüfung der Frage, welche Entschädigung dem Kläger zusteht, werden daher die genannten Aufwendungen einzubeziehen sein.

Zu bemerken ist noch, daß für die Mehrwege und die anteilige Erhöhung der festen Kosten - sonstige Voraussetzungen als gegeben unterstellt - eine Entschädigung ohne Rücksicht auf die in § 96 Abs. 1 Nr. 1 BBauG gezogene Grenze gefordert werden kann, weil es hier um die Abgeltung von Nachteilen geht, die trotz der Herrichtung des Ersatzgrundstückes verbleiben.

14
2

- 23 -

Da nicht feststeht, ob und inwieweit die Revision der Beklagten endgültig Erfolg hat oder nicht, ist dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Kreft

Keßler

Dr. Arndt

Dr. Krohn

Gähtgens