

34

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

Landbeschaffungsg § 38; GG Art. 14 Ea

Zur Bemessung der Besitzeinweisungsentschädigung,
wenn die spätere enteignende Maßnahme in der Be-
stellung eines Nießbrauchs an dem in Anspruch ge-
nommenen Grundstück besteht.

BGH, Urt. v. 24. November 1975 - III ZR 113/73 - OLG München
LG Augsburg

35

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 113/73

URTEIL

Verkündet am
24. November 1975
Schorm,
Justizhauptsekretär
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 ,
vertreten durch den Präsidenten der Oberfinanzdirektion
M■■■■■,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. ■■■■■
und ■■■■■ -

g e g e n

die Eheleute Karl und Maria T ■■■■■ in S ■■■■■,
B ■■■■■straße ■■■■■,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. ■■■■■ -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 1975 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kreft und die Richter Dr. Krohn, Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 12. April 1973 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Von dem im Eigentum der Beklagten stehenden Grundstück Flur Nr. 96 der Gemarkung S. nahmen am 1. April 1949 die US-Streitkräfte eine Teilfläche von 2,2500 ha - im folgenden "Grundstück" - für den Truppenübungsplatz D. im Wege der Requisition in Anspruch. Das Grundstück wird (zusammen mit anderen Grundstücken) seitdem von den US-Streitkräften als Golfplatz benutzt.



Über das Grundstück schloß die Klägerin für die Jahre 1957 und 1958 mit den Beklagten einen Pachtvertrag ab, der unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündbar war. Diese Regelung entsprach jedoch nicht einer zwischenstaatlichen Vereinbarung der Klägerin, in der sie es übernommen hatte, den US-Streitkräften für die Dauer ihres Bedarfs die Nutzung des Grundstücks zu sichern (vgl. Art. 48 Abs. 2 ZA-NTS BGBl II 1961, 1219). Nachdem Verhandlungen mit den Beklagten über eine Aufhebung der Kündigungsklausel des Pachtvertrages gescheitert waren, erwirkte die Klägerin am 27. Dezember 1968 einen Beschluß der Regierung von Schwaben, durch den die gemäß § 64 Abs. 3 LBG (idF des 4. ÄndG vom 29. November 1966) für die Zeit vom 5. Mai 1955 bis zum 31. Dezember 1968 als Besitzereinweisung geltende Inanspruchnahme des Grundstücks durch die US-Streitkräfte über den 31. Dezember 1968 hinaus aufrechterhalten wurde.

Am 23. November 1971 erließ die Regierung von Schwaben einen Enteignungsbeschluß, in dessen Teil A das Grundstück der Beklagten mit einem Nießbrauch zugunsten der Klägerin belastet und in dessen Teil B I die Entschädigung für diese Belastung auf monatlich 750 DM festgesetzt wurde. Der Teil A des Beschlusses ist rechtskräftig. Über die Höhe der Entschädigung (Teil B I) streiten die Parteien in einem anderen Rechtsstreit.

Im Teil B III des Enteignungsbeschlusses hat die Regierung von Schwaben die Entschädigung für die Besitzereinweisung ab 1. Januar 1969 bis zur Zahlung der

Hauptentschädigung ebenfalls auf monatlich 750 DM festgesetzt. Die Klägerin hält diese Entschädigung für zu hoch; sie erstrebt ihre Herabsetzung im vorliegenden Rechtsstreit.

Das Grundstück der Beklagten wurde bis zur Requisition landwirtschaftlich genutzt. Es liegt - am Stadtrand von A [REDACTED] - im Gemeindegebiet von S [REDACTED] westlich der L [REDACTED] Straße und wird im Norden von der K [REDACTED] Straße begrenzt. Die nördlich dieser Straße liegenden Grundstücke sind seit längerer Zeit mit Wohnhäusern bebaut, die an das gemeindliche Strom- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen sind. Ein ungenehmigter Flächennutzungsplan der Gemeinde S [REDACTED] weist das Grundstück der Beklagten als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Die Regierung hat bei der Ermittlung der Besitzeinweisungsentschädigung das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Quadratmeterpreis von 8 DM bewertet und eine 5 %ige Verzinsung des Gesamtwertes des Grundstücks (= 750 DM monatlich von 180 000 DM) als angemessene Entschädigung erachtet.

Die Klägerin hat beantragt, die Entschädigung für die Besitzeinweisung von monatlich 750 DM auf 187,50 DM herabzusetzen. Sie ist der Ansicht, die Entschädigung dürfe nur nach dem Entgang der landwirtschaftlichen Nutzung bemessen werden, dieser betrage aber nicht mehr als 1 000 DM je ha und Jahr.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie sind der Auffassung, das Grundstück müsse als Bauerwartungsland bewertet werden. Maßgebender Zeitpunkt für die Bestimmung der Qualität des Grundstücks sei der 1. Januar 1969. Die Regierung habe durch den Beschluß vom 27. Dezember 1968 nicht eine bestehende Besitzeinweisung verlängert, sondern eine neue Inanspruchnahme angeordnet, da mit dem Abschluß der Pachtverträge das Grundstück schon 1957 freigegeben worden sei. Die von der Regierung ermittelte Entschädigung sei daher keinesfalls zu hoch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagten bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat erwogen: Nach § 38 Abs. 4 LBG, der auch für Altrequisitionen gelte, habe die Klägerin für die durch die Besitzeinweisung entstandenen Vermögensnachteile eine einmalige oder wiederkehrende Entschädigung zu leisten. Die Besitzeinweisung sei hier als endgültige Teilenteignung anzusehen, die im Zuge eines zur Vollenteignung (nämlich zur Zwangsbelastung des Grundstücks zugunsten der Klägerin)

führenden Enteignungsverfahrens angeordnet worden sei. Bei einer endgültigen Teilenteignung sei die Verzinsung des später für die entgangene Substanz geschuldeten Kapitalbetrages die angemessene Entschädigung. Hier bestehe zwar die Besonderheit, daß das Grundeigentum den Beklagten nicht entzogen, sondern nur mit einem Nießbrauch belastet worden sei. Gleichwohl sei die Entschädigung in Form einer Bodenrente zu gewähren, womit die Parteien auch einverstanden seien. Diese Rente, die wegen der gleichen Wirkungen der Besitzeinweisung und der Nießbrauchsbelastung für die Beklagten der Hauptentschädigung entsprechen müsse, sei danach zu bemessen, was im Verkehr für die Einräumung eines solchen Rechts bezahlt werde. Hierfür komme es auf die Qualität des Grundstücks in dem Zeitpunkt an, als es von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden sei. Die Frage, ob der durch die Requisition am 1. April 1949 erfolgte Ausschluß des Grundstücks von der konjunkturellen Weiterentwicklung durch die Pachtverträge der Jahre 1957/1958 aufgehoben und erst durch den Beschluß der Regierung von Schwaben vom 27. Dezember 1968 mit Wirkung vom 1. Januar 1969 ein erneuter Ausschluß von der konjunkturellen Weiterentwicklung eingetreten sei, könne offenbleiben. Denn die Klägerin habe zugestanden, daß die Grundstücke schon am 1. April 1949, wie auch am 1. Januar 1969, Bauerwartungsland gewesen seien. Dieses Geständnis habe die Klägerin nicht in wirksamer Form widerrufen. Für die Entschädigungsbemessung müsse von der Qualität des Grundstücks als Bauerwartungsland und nicht von seiner landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden, denn ein Eigentümer werde

vernünftigerweise den Besitz des Grundstücks nur gegen eine Bodenrente aus der Hand geben, die sich nach dem Preis von Bauerwartungsland bemesse. Das gelte jedenfalls dann, wenn der Eigentümer - wie die Beklagten - durch eine Nießbrauchsbestellung für dauernd der konkreten Chancen beraubt werde, das Grundstück zum höheren Preis des Bauerwartungslandes zu veräußern oder es später als Bauland selbst zu nutzen. Schließlich aber erübrige sich eine abschließende Stellungnahme zu dieser Frage, weil die Regierung bei der Ermittlung des Grundstückwertes unter Heranziehung von Vergleichspreisen von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, also einem der Klägerin günstigen Maßstab ausgegangen sei. Im Rahmen einer nach § 287 ZPO vorzunehmenden Schätzung der Besitzeinweisungsentschädigung könne der von der Regierung angenommene Grundstückswert von 180 000 DM (= 8 DM je qm) und dessen Verzinsung mit jährlich 5 % nicht als zu hoch bezeichnet werden.

II.

Die Angriffe der Revision müssen im Ergebnis Erfolg haben.

a) Es besteht kein Streit darüber, daß die Klägerin den Beklagten eine Besitzeinweisungsentschädigung in Form einer Rente zu gewähren hat. Die Parteien streiten nur über die Berechnungsweise und die Höhe dieser Rente.

Über die Höhe und Bemessung der Besitzeinweisungsentschädigung sagt § 38 Abs. 4 LBG nichts Ausdrückliches. Ausgehend von dem allgemeinen Prinzip des Landbeschaffungsgesetzes, das die Entschädigung für den durch eine Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem gemeinen Wert des enteigneten Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Enteignung bemisst (§ 18 LBG) und wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile eine Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten gewährt (§ 19 LBG), muß angenommen werden, daß in entsprechender Anwendung dieser Grundsätze auch die Besitzeinweisungsentschädigung (Entschädigung für Verlust des Besitzes an der Sachsubstanz) zu bemessen ist (so bereits Senatsurteil in WM 1963, 437).

Es mag sein, wie das Berufungsgericht in Anlehnung an die genannte Senatsentscheidung meint, daß in der Besitzeinweisung bereits eine endgültige Teilenteignung im Rahmen eines einheitlichen Enteignungsverfahrens zu sehen ist. Als dieses Verfahren abschließende Enteignungsmaßnahme würde sich bei dieser Betrachtungsweise die Belastung des Grundstücks der Beklagten mit einem zeitlich nicht begrenzten Nießbrauch zugunsten der Klägerin darstellen. Dieses Nießbrauchsrecht geht in seinen für die Beklagten nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht weiter als die Besitzeinweisung. In beiden Fällen ist den Beklagten der Besitz an dem Grundstück und damit

die Möglichkeit, es wirtschaftlich zu nutzen, entzogen worden. Die Entschädigung für die Besitzeinweisung und die Entschädigung für die Nießbrauchsbestellung (also die Hauptentschädigung) müssen daher, vom Einfluß verschiedener Preisverhältnisse abgesehen, gleich bemessen werden. Diese Gleichbewertung rechtfertigt aber nicht die Gewährung einer Besitzeinweisungsentschädigung in der Form einer Verzinsung, die sich allein am (Substanz-)Wert des unbelasteten Grundstücks orientiert. Denn eine solche Berechnungsweise würde außer acht lassen, daß den Beklagten das Eigentum an dem Grundstück verblieben ist, es ist ihnen nur die Möglichkeit, ihren Grundbesitz im Rahmen der rechtlichen Ordnung zu nutzen, entzogen worden. Der Entzug der Nutzungsmöglichkeit, mag er auch zeitlich unbefristet sein, kann nicht mit dem Verlust des Eigentums gleichgesetzt werden. Dem steht schon die eigene Bewertung der Beklagten entgegen; denn diese haben nach der Anordnung der Besitzeinweisung vom 27. Dezember 1968 davon abgesehen, die Enteignung des Grundstücks zu beantragen, obwohl das nach § 64 Abs. 3 Satz 2 LBG (idF des 4. ÄndG vom 29. November 1966) möglich gewesen wäre. Die Feststellung des Berufungsgerichts, "die Parteien seien grundsätzlich mit der Festsetzung der Besitzeinweisungsentschädigung in Form einer Bodenrente einverstanden", trägt nicht die Schlussfolgerung, die Klägerin habe zugestimmt, daß bei der Ermittlung der Entschädigung von einer abstrakten Verzinsung des Wertes des unbelasteten Grundstücks ausgegangen werde. Einer solchen Annahme würde auch der Prozeßvortrag der Klägerin widersprechen, die stets auf die konkrete Nutzung des Grundstücks abgehoben hat.

b) Die Besitzzeinschädigung muß sich an dem Verlust orientieren, den die Beklagten durch den Entzug der Möglichkeit, ihr Grundstück zu nutzen, erlitten haben. Diese Einbuße soll die Entschädigung angemessen ausgleichen. Hierbei ist zunächst die tatsächliche Nutzung des Grundstücks im Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu berücksichtigen und zu fragen, welchen Erlös diese Nutzung den Beklagten nachhaltig gebracht haben würde. Sodann sind alle weiteren wirtschaftlich vernünftigen und rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, von denen die Beklagten ernstlich hätten Gebrauch machen können, in Betracht zu ziehen. Würde eine dieser ausnutzbaren Möglichkeiten nachhaltig einen höheren Erlös erbracht haben als die tatsächliche Nutzung im Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Grundstücks, so wäre der Berechnung der Entschädigung dieser höhere Erlös zugrunde zu legen. Für die Ermittlung der Nutzungsmöglichkeiten ist auf den Zeitraum der Besitzzeinschädigung vom 1. Januar 1969 bis zum 31. Dezember 1971 abzuheben (nach diesem Zeitpunkt wird die Hauptentschädigung geschuldet).

c) Das Berufungsgericht hat gemeint, eine 5 %ige Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstücks als Bauerwartungsland erscheine als Gegenwert für die Besitzüberlassung wirtschaftlich vernünftig und sinnvoll. Dabei hat es angenommen, die Klägerin habe "zugestanden", daß das Grundstück sowohl am 1. April 1949 (Inanspruchnahme durch US-Streitkräfte) als auch am 1. Januar 1969 (Wirksamwerden der Besitzzeinschädigung durch die Regierung von Schwaben) bereits die Qualität von Bauerwartungsland aufgewiesen habe.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Es kommt letztlich nicht darauf an, ob das Grundstück die Qualität von Bauerwartungsland aufgewiesen hat, so daß den Bedenken nicht nachgegangen zu werden braucht, die dagegen bestehen, daß das Berufungsgericht das vermeintliche Geständnis der Klägerin auf die Einordnung des Grundstücks als Bauerwartungsland bezogen hat (vgl. dazu Senatsurteil in WM 1966, 774, 778). Denn für die Bestimmung der Besitzeinweisungsentschädigung, die den Verlust konkreter Nutzungsmöglichkeiten angemessen ausgleichen soll, ist die Einstufung des Grundstücks als Ackerland oder Bauerwartungsland ohne ausschlaggebende Bedeutung. Durch die Einstufung eines Grundstücks als Bauerwartungsland werden die konkreten Möglichkeiten, die es dem Eigentümer zu seiner Nutzung bietet, nicht vermehrt. Die Qualität des Grundstücks als Bauerwartungsland bedeutet für den Eigentümer nur die Chance, das Grundstück dereinst als Bauland nutzen zu können. Den wirtschaftlichen Wert dieser Chance kann der Eigentümer nur erlangen, wenn er das Grundstück verkauft; denn er schlägt sich im Kaufpreis nieder.

Hier sind die Beklagten Eigentümer des Grundstücks geblieben. Ihnen ist also ungeachtet der Besitzeinweisung der wirtschaftliche Wert der Chance, das Grundstück dereinst als Bauland nutzen oder als Bauerwartungsland verkaufen zu können, verblieben. Mit der vom Berufungsgericht als Entschädigung gewählten Verzinsung des Wertes des Grundstücks als Bauerwartungsland erhalten die Beklagten also mehr, als sie durch

die Besitzeinweisung eingebüßt haben. Es wird die Verzinsung eines Kapitals vorgenommen, das in diesem Umfange die Beklagten bei der Grundstücksnutzung nicht eingesetzt und dessen Verwertung sie nicht eingebüßt haben. Mag das im Anschluß an die Besitzeinweisung bestellte Nießbrauchsrecht auch zeitlich unbefristet sein, so ist es doch nicht - jedenfalls nicht für den hier maßgeblichen Zeitraum vom 1. Januar 1969 bis zum 31. Dezember 1971 - berechtigt, diese Belastung einem Entzug des Grundeigentums gleichzustellen.

Die Fragen, ob das Grundstück durch die Requisition am 1. April 1949 von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden ist, ob dieser Ausschluß in der Folgezeit bestehen geblieben oder mit dem Abschluß der Pachtverträge der Jahre 1957/58 aufgehoben worden ist und ob erst durch den Beschluß der Regierung von Schwaben vom 27. Dezember 1968 mit Wirkung vom 1. Januar 1969 ein erneuter Ausschluß bewirkt worden ist, bedürfen keiner Stellungnahme. Diese Fragen betreffen die Entwicklung der Qualität des Grundstücks vom Ackerland zum Bauerwartungsland. Sie sind für die Ermittlung der Besitzeinweisungsentschädigung - wie dargelegt - ohne Bedeutung.

Für diese Entschädigung ist maßgebend, welche konkrete Nutzungsmöglichkeit den Beklagten in der Zeit vom 1. Januar 1969 bis zum 31. Dezember 1971 entzogen worden ist. Nach dem nachhaltig erzielbaren Erlös, den diese Nutzung erbracht haben würde, bestimmt sich die Höhe der Entschädigung. Zwar ist das Grundstück von den Beklagten nur landwirtschaftlich genutzt wor-

den. Die Inanspruchnahme des Grundstücks hat aber nun nicht bewirkt, daß für die Dauer der Inanspruchnahme nur eine landwirtschaftliche Nutzung bei der Berechnung der Entschädigung zu berücksichtigen wäre. Vielmehr kommt es auf die konkrete Lage an, in der sich das Grundstück in der Zeit vom 1. Januar 1969 bis zum 31. Dezember 1971 befunden hat, d.h. darauf, welche wirtschaftlich vernünftige Nutzungsmöglichkeit nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten bestanden hat, und ob die Beklagten in der Lage gewesen sind, diese Möglichkeit wahrzunehmen. So kann z.B. eine möglich gewesene Nutzung des Grundstücks als Golfplatz, Lagerplatz oder dergleichen in Betracht kommen, falls der Pachtzins bei einer solchen Nutzung höher gewesen wäre als der landwirtschaftliche Ertrag. Die zur Beurteilung dieser Fragen notwendigen Feststellungen sind bislang nicht getroffen worden.

III.

Das angefochtene Urteil, das die Berufung der Klägerin gegen das die Klage abweisende landgerichtliche Urteil zurückweist, kann nach alledem mit der ihm gegebenen Begründung und auch mit anderer Begründung nicht gehalten werden.

Da es für eine abschließende Sachentscheidung an den dafür erforderlichen tatrichterlichen Feststellungen fehlt, muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Kreft

Dr. Krohn

Peetz

Lohmann

Kröner