

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea

- a) Ein "Resthofscha-den" wird durch die Kapitalentschädi-gung für den Entzug eines Betriebsgrundstücks auch dann ausgeglichen, wenn der Enteignungsbetroffene die Entschädigung zur vorzeitigen Tilgung betrieblicher Verbindlichkeiten verwenden muß (Ergänzung zu BGHZ 67, 190).
- b) Hat die Enteignung eines Betriebsgrundstücks zur Fol-ge, daß der Betriebsinhaber ein dem Betrieb zu günsti-gen Bedingungen gewährtes Darlehen vorzeitig ablösen muß, so stellt dies einen der Entschädigung fähigen "sonstigen Nachteil" der Enteignung dar.

BGH, Urt. v.3. Mai 1979 - III ZR 114/77 - OLG Frankfurt/Main
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 114/77

URTEIL

Verkündet am

3. Mai 1979

Schorm,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Herbert G [REDACTED],
Auf d [REDACTED], W [REDACTED]-H [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

das Land H e s s e n - Landesstraßenbauverwaltung -
vertreten durch den Hessischen Ministerpräsidenten,
dieser vertreten durch den Hessischen Verkehrsminister,
dieser vertreten durch die Landesstraßenbauverwaltung
W [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 1979
durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens
und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz
und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird
das Urteil des 14. Zivilsenats in
Kassel des Oberlandesgerichts Frank-
furt/Main vom 21. Juni 1977 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch über
die Kosten des Revisionsrechtszuges,
an das Berufungsgericht zurückverwie-
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Das beklagte Land hat für den Neubau der Landes-
straße 3251 ein Grundstück des Klägers in der Gemarkung
H (Zonenrandgebiet) in Anspruch genommen. Das
27.006 qm große Grundstück gehörte zu dem landwirt-
schaftlichen Betrieb des Klägers (Aussiedlerhof) und
wurde als (ortsnahe) Ackerland genutzt. Mit Vertrag
vom 21. Januar 1971 verkaufte der Kläger das Grundstück
an das beklagte Land. Über den Kaufpreis konnten die



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Parteien sich nicht einigen. Der Kläger behielt sich vor, über eine an ihn geleistete - vorläufige - Zahlung von 116.125,80 DM Kapital nebst 10.080,36 DM Zinsen hinaus eine höhere Entschädigung zu fordern, die behördlich festgesetzt werden sollte.

Im Entschädigungsfeststellungsverfahren hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung auf 116.527 DM nebst Zinsen vom Tag des Besitzübergangs (16. Oktober 1969) an festgesetzt. Sie hat hierbei den Verkehrswert der beanspruchten Fläche mit 4,50 DM/qm bewertet, ausgenommen eine etwa 2.500 qm große Fläche innerhalb eines 40-m-Streifens entlang der Autobahn; hierfür hat sie die Entschädigung auf 2,50 DM/qm festgesetzt. Im gerichtlichen Verfahren hat der Kläger zunächst eine angemessene höhere Entschädigung, mindestens weitere 75.000 DM nebst 5 % Zinsen seit dem Besitzübergang begehrt. Er hat neben der Entschädigung für den Grund und Boden (die er auf mindestens 7,50 DM/qm veranschlagt hat), auch einen Ausgleich für Erwerbseinbußen in seinem landwirtschaftlichen Betrieb beansprucht. Außerdem hat er geltend gemacht, daß er - unstreitig - die ihm ausgezahlten 116.527 DM voll zur vorzeitigen Rückzahlung eines ihm zu günstigen Bedingungen gegebenen Darlehens der D■■■■■■ Siedlungsbank habe verwenden müssen, weil sonst eine Pfandfreigabe des veräußerten Grundstücks nicht erfolgt wäre.

Das Landgericht hat dem Kläger weitere 7.228 DM nebst 4 % Zinsen seit dem Besitzübergang zugesprochen und die Klage im übrigen abgewiesen. Hiergegen haben sich im Berufungsrechtszug beide Parteien gewendet. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers

zurückgewiesen. Auf die Berufung des beklagten Landes hat es die Klage auf Erhöhung der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung um insgesamt 51.025 DM nebst Zinsen abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger dieses Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat den Verkehrswert des südöstlichen, 24.506 qm großen Teils des beanspruchten Grundstücks auf 4,50 DM/qm geschätzt. Hierzu hat es ausgeführt: Das betroffene Flurstück sei zwar zum überwiegenden Teil Bauerwartungsland gewesen, jedoch sei nur eine Ansiedlung kleinerer Industriebetriebe in Betracht gekommen und es habe eine geringe "Bauerwartungschance" bestanden. Dies rechtfertige die Festsetzung eines Verkehrswerts, der an der unteren Grenze der Vergleichspreise liege. Dies greift die Revision ohne Erfolg an.

Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, daß die Preise für Rohbauland zwischen 8 und 15 DM/qm lagen. In Übereinstimmung mit dem gerichtlichen Sachverständigen hat es für das hier bewertete Bauerwartungsland nur einen Bruchteil des Ausgangswertes angesetzt, weil die Chance der Bauerwartung gering war. Diese Beurteilung der Qualität des Grundstücks läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Sie stützt sich darauf, daß die Nachfrage nach Industriegelände im Bereich der Gemeinde Hönebach gering war und konkrete Ansiedlungswünsche nicht bestanden. Diesen Sachverhalt stellt auch die Revision nicht in Frage. Bei dieser Sachlage ist es sogar

zweifelhaft, ob die beanspruchte Fläche als "Bauerwartungsland" bewertet werden kann. Voraussetzung für eine solche Einstufung ist nämlich, daß nach den gesamten Umständen in absehbarer Zeit mit einer Bebauung zu rechnen ist (BGHZ 39, 198, 204; Aust/Jacobs Enteignungsentschädigung S. 31, 32). Die - hier bestehende - bloße "Hoffnung" auf eine spätere Bebauung genügt diesen Voraussetzungen möglicherweise nicht. Um so weniger ist es zu beanstanden, daß das Berufungsgericht für das Gelände einen Wert festgesetzt hat, der deutlich unter dem unteren Grenzwert für Rohbauland, d.h. für baureifes Land in noch unerschlossenem Zustand, liegt. Eine Beweiserhebung über einen angeblich höheren Wert für Bauerwartungsland war schon deshalb nicht geboten, weil diese Qualität einen Grad der Bauerwartung voraussetzt, den das Gelände des Klägers nicht hatte.

Fehl geht auch die Rüge der Revision, der von dem gerichtlichen Sachverständigen genannte Wert (4,50 DM/qm) dürfe nicht zugrundegelegt werden, weil der Sachverständige ihn nur unter der Voraussetzung bejaht habe, daß dem Kläger eine zusätzliche Entschädigung wegen weiterer Vermögensnachteile gebühre. Der Sachverständige hat ersichtlich den Verkehrswert des Grund und Bodens nicht mit einer bestimmten Entschädigung für Erwerbsnachteile im landwirtschaftlichen Betrieb verknüpft, sondern im Gegenteil bei seiner mündlichen Anhörung vor dem Landgericht klargestellt, daß der angegebene Preis für sich allein den Verkehrswert der bewerteten Grundfläche auch dann darstellt, wenn dem Kläger kein weiterer Vermögensnachteil ersetzt wird (S. 5 des Urteils des Landgerichts).

2. Die dem Kläger nach dem zu 1) Ausgeführten zustehende Substanzentschädigung für das Grundstück beläuft sich auf 116.527 DM (2.500 qm zu 2,50 DM und 24.506 qm zu 4,50 DM). Der Kläger begehrt daneben eine Entschädigung für Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb, die der gerichtliche Sachverständige auf 51.025 DM veranschlagt hat.

Das Berufungsgericht hat eine Erhöhung der Entschädigung über den Betrag der Substanzentschädigung hinaus abgelehnt. Es hat ausgeführt, der Kläger könne eine Entschädigung für Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb nicht neben einer Entschädigung für den Entzug von Bauerwartungsland erhalten. Entweder gebühre ihm die Substanzentschädigung für das Grundstück in Höhe von 116.527 DM oder eine Entschädigung in Höhe des Wertes der landwirtschaftlichen Nutzfläche (67.515 DM) zuzüglich einer Entschädigung für den Erwerbsverlust (errechnet mit 56.240 DM). Im letzten Fall müsse der Kläger es sich jedoch als Vorteil anrechnen lassen, daß er mit dem Entschädigungskapital betriebliche Schulden vorzeitig getilgt und dadurch 10.777,99 DM Zinsen, die sonst angefallen wären, erspart habe. Die dem Kläger gebührende Entschädigung übersteige daher den Betrag von 116.527 DM nicht.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis mit Erfolg.

3. a) Die Ausführungen des Berufungsgerichts stehen zwar grundsätzlich im Einklang mit den Senatsurteilen BGHZ 67, 190 und 67, 200. Danach kann der Kläger eine Entschädigung für einen "Resthofscha-
den",

die nicht auf einer konkreten Berechnung des Ertragsausfalls in diesem Betrieb beruht, nicht zusätzlich zu der Entschädigung für die entzogene Grundstückssubstanz erhalten (BGHZ 67, 190, 198). Dem Enteignungsbetroffenen muß allerdings die Möglichkeit bleiben, darzulegen, daß die Substanzentschädigung (für das Grundstück) mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit bei seinem Betrieb nicht ausreicht, den durch den Wegfall gerade des enteigneten Grundstücks entstehenden "Resthofscha- den" auszugleichen (BGHZ 67, 190, 199). Ob der gerichtliche Sachverständige den von ihm angenommenen "ewigen Schaden" hier auf Grund einer konkreten Ertragsberechnung (BGH aaO S. 200) ermittelt hat, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt worden.

b) Der Kläger kann eine zusätzliche Entschädigung für einen abstrakt berechneten "Resthofscha- den" auch nicht etwa deshalb beanspruchen, weil er einen Teil der Entschädigung für die vorzeitige Tilgung von Darlehen hat verwenden müssen. Wie der Senat in BGHZ 67, 190, 199 ausgeführt hat, sind die Erträge (Zinsen) aus der Entschädigung für das Betriebsgrundstück dazu bestimmt und geeignet, die Betriebsbelastungen mitzutragen oder auszugleichen, die bisher die entzogene Fläche mitgetragen hat. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Enteignungsbetroffene nicht in der Lage ist, Zinserträge des Entschädigungskapitals zu ziehen, weil er in Auswirkung der Enteignung die Entschädigung dazu verwenden muß, auf dem enteigneten Grundstück bisher ruhende Lasten abzulösen. Denn enteignungsrechtlich ist es grundsätzlich unerheblich, wie der Betroffene im Einzelfall die Entschädigung verwendet (BGHZ 41, 354, 358; 65, 253, 259).

c) Das Berufungsgericht hat jedoch verkannt, daß die nach dem Vortrag des Klägers erzwungene vorzeitige Ablösung von Darlehen der D[REDACTED] Siedlungsbank dem Betrieb des Klägers Nachteile zugefügt hat, die einer gesonderten Entschädigung fähig sind.

Die Gewährung langfristiger Darlehen zu günstigem Zinssatz an den landwirtschaftlichen Betrieb war ein durch Art. 14 GG geschützter Bestandteil des Betriebes, der dem Unternehmen hier als adäquate Folge der Enteignung verloren gegangen ist. Denn das enteignete Grundstück mußte dem beklagten Land lastenfrei übergeben werden und die Darlehensgeberin machte die Pfandfreigabe von der vorzeitigen Rückführung der Darlehen abhängig. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der damit verbundene vorzeitige Wegfall der sonst bis zum Jahre 1984 zu zahlenden Darlehenszinsen sei ein (anrechenbarer) "Vorteil", kann nicht gebilligt werden. Wie die Revision zutreffend ausführt, drückt der Wegfall der Zinsen nur aus, daß das Darlehenskapital wieder aus dem Betrieb an den Darlehensgläubiger zurückgeflossen ist. Die vorzeitige Rückführung des Darlehens war vielmehr ein betrieblicher Nachteil, wenn die Darlehen, wie der Kläger vorträgt, zu günstigeren Bedingungen als denen des Kapitalmarktes gewährt waren und der Kläger erwarten konnte, mit den Darlehen über das zu leistende Entgelt für die Kapitalüberlassung hinaus noch einen betrieblichen Gewinn zu erwirtschaften (vgl. dazu auch das Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen S. 10, Bl. 63 der Gerichtsakten).

4. Für die revisionsrechtliche Beurteilung läßt sich nicht ausschließen, daß bei einer konkreten Ermittlung der gesamten betrieblichen Nachteile der Enteignung (Vergleich der Wirtschaftslage dieses Betriebs vor und nach dem Eingriff) dem Kläger die begehrte Gesamtentschädigung zusteht. Da entsprechende tatrichterliche Feststellungen fehlen, ist die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Tidow

Peetz

Kröner