

2384 069

B
- 53

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

PrEnteigG v. 11. Juni 1874, GS 221, §§ 8, 12; GG Art. 14 Ea

Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung bei der Inanspruchnahme von Grundstücken für die Errichtung und den Betrieb von Hochspannungsleitungen.

BGH, Urt. v. 9. November 1959 - III ZR 149/58 - OLG Hamm

III ZR 149/58

Verkündet
am 9. November 1959

Justizassistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes
In dem Rechtsstreit

des Landwirts Friedrich S. [REDACTED] in B. [REDACTED]-W. [REDACTED],
N. [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die VEW, W. [REDACTED] [REDACTED] Aktiengesellschaft in D. [REDACTED], vertreten durch den Vorstand, Generaldirektor Dr. St. [REDACTED] und Direktor Sa. [REDACTED] in D. [REDACTED].

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1959 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Beyer und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.) vom 24. Juni 1958 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Bauer und Eigentümer eines in B[REDACTED] W[REDACTED] gelegenen Hofes. Einige seiner - beiderseits der B[REDACTED]straße gelegenen - Grundstücke in einer Größe von zusammen 77,11 ar wurden durch Beschluß des Regierungspräsidenten in A[REDACTED] vom 2. März 1955 auf Grund der §§ 29, 32 des Preuß. Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (GS S. 221) - PrEnteignG - iVm dem Preuß. Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 (GS S. 211) zugunsten der Klägerin, die bereits mit Wirkung vom 1. Juli 1952 in den Besitz der Grundstücke eingewiesen worden war, zum Bau und Betrieb einer 110 kV-Doppelleitung dahingehend einer dauernden Beschränkung unterworfen, daß die Klägerin berechtigt ist, über die Grundstücke eine 110 kV-Freileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Im Rahmen dieser Beschränkung ist unter der Leitung ein 32 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, innerhalb dessen Gebäude nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden dürfen. Durch den genannten Beschluß wurde gleichzeitig die Entschädigung auf 10 214,22 DM festgesetzt. Bei dieser Festsetzung ist der Regierungspräsident davon ausgegangen, daß angesichts der baulichen Entwicklung an der B[REDACTED]straße von den hier betroffenen Grundstücken des Beklagten je 2 000 qm beiderseits der B[REDACTED]straße als verloren gegangenes Bauland anzusehen seien, während zwei von ihm zuvor zugezogene Sachverständige die Entschädigung auf insgesamt nur 341,72 DM berechnet hatten und dabei davon ausgegangen waren, daß die zu einem als "Verbandegrünfläche" ausgewiesenen Bereich gehörenden Grundstücke nicht bebaubar seien.

Die Klägerin begehrt mit der Begründung, daß es sich bei den betroffenen Grundstücken nicht um Bauland handele, eine anderweite Festsetzung der Entschädigung, und zwar auf 2 DM



je ar der von der Beschränkung betroffenen Grundstücke (mithin $77,11 \text{ DM} \times 2 = 154,22 \text{ DM}$) zuzüglich 282 DM für einen im Acker des Beklagten stehenden Tragmast. Dementsprechend hat die Klägerin beantragt, die vom Regierungspräsidenten festgesetzte Entschädigung anderweit auf 436,22 DM festzusetzen.

Das Landgericht hat dem Antrag des Beklagten entsprechend die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Klägerin der Klage stattgegeben.

Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision wendet sich zunächst dagegen, daß das Berufungsgericht "für die Bemessung der Enteignungsentschädigung" vom Tage der Besitzeinweisung (1. Juli 1952) ausgegangen ist. Sie vertritt demgegenüber die Auffassung, mit Rücksicht darauf, daß dem Beklagten trotz der "Besitzeinweisung" zugunsten der Klägerin die Nutzungsmöglichkeit für den von der Enteignungsmaßnahme betroffenen Geländestreifen bis zur Errichtung der Leitungsmasten und dem Ziehen der Leitung verblieben, der Aufbau der Leitung aber nicht vor der am 16. April 1955 erfolgten Zustellung des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses vom 2. März 1955 (an den Beklagten) erfolgt sei, sei für die Bemessung der Entschädigung auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses abzustellen. Dabei ist

zunächst klarzustellen, daß es in diesem Zusammenhang nicht darauf ankommt und die Revision auch nicht darauf abhebt, wie die für die Wertbemessung maßgeblichen Preisverhältnisse zu den verschiedenen in Betracht kommenden Zeitpunkten gewesen sind, sondern allein darauf, welche "Qualität" (Bauland, Ackerland usw) die Grundstücke in dem einen oder anderen Zeitpunkt gehabt haben. Insoweit aber muß mit dem Berufungsgericht und in Übereinstimmung mit der in den Vorinstanzen auch von dem Beklagten selbst vertretenen Auffassung (vgl. Bl. 2 der Berufsungsbeantwortung vom 27. August 1957 sowie Bl. 1 und 3 des Schriftsatzes vom 6. Mai 1958) im vorliegenden Fall maßgeblich auf die Verhältnisse zur Zeit der Besitzeinweisung abgehoben werden. Dafür ist folgendes entscheidend: Zwar ist - sofern nicht einschlägige besondere gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen - für den Regelfall auf den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses als den der tatsächlichen Auszahlung der Entschädigung allgemein am nächsten liegenden Zeitpunkt abzustellen; jedoch ist im Fall einer früheren Besitzeinweisung mit tatsächlicher Inbesitznahme des betroffenen Grundstücks dieser Zeitpunkt in ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofs als maßgeblich erklärt worden (vgl. BGHZ 25, 225, 230 mit weiteren Nachweisen). Dieser Rechtsprechung liegt die Auffassung zugrunde, daß der Unternehmer mit der Inbesitznahme bereits zu seinen Zwecken über die in seinen Besitz gekommene Fläche verfügen kann und dem Eigentümer mit diesem Zeitpunkt die Nutzungsmöglichkeit genommen worden ist. Diesen Erwägungen entspricht es, wenn der erkennende Senat für den Fall, daß bei einer Beschränkung des Grundeigentums die vorzeitige "Besitzeinweisung" noch nicht zu einer tatsächlichen Änderung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse an dem der Beschränkung unterworfenen Grundstück geführt hat, für die Bemessung der Entschädigung denjenigen Zeitpunkt als maßgebend erachtet hat, an dem der Unternehmer

von der jener Beschränkung entsprechenden Befugnis tatsächlich Gebrauch gemacht hat (LM PrEnteignG Nr. 5). Auf diese Entscheidung beruft sich auch die Revision zur Begründung ihrer Auffassung. Die Entscheidung trifft jedoch den vorliegenden Fall nicht. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Klägerin von der ihr eingeräumten Befugnis tatsächlich durch Bau und Errichtung der Freileitung erst nach Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses vom 2. März 1955 Gebrauch gemacht hat. Darauf aber kommt es hier nicht entscheidend an. Die tatsächlichen Auswirkungen der Errichtung der Freileitung, die sich im wesentlichen in den mit der Aufstellung eines Leitungsmastes verbundenen Nachteilen für die Bewirtschaftung dieses - kleinen - Grundstücksteils erschöpfen, spielen in dem vorliegenden Zusammenhang keine entscheidende Rolle. Insoweit ist vielmehr entscheidend die in erster Linie rechtliche Beschränkung des betroffenen Grundeigentums dahin, daß auf dem 32 m breiten Schutzstreifen unterhalb der Leitung nicht gebaut werden darf. Diese Beschränkung aber ist, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, mit der am 1. Juli 1952 erfolgten "Besitzeinweisung" wirksam geworden, so daß es für die Entschädigungspflicht darauf ankommt, welche "Qualität" die hier interessierenden Grundstücke in diesem Zeitpunkt hatten. Es braucht deshalb der Frage, ob sich demgegenüber für den Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsbeschlusses überhaupt eine andere Grundstücksqualität ergeben und verneinendenfalls bereits aus diesem Grunde die hier erörterte Rüge der Revision gegenstandslos sein würde, nicht weiter nachgegangen zu werden.

II.

Unstreitig wurden die von der Eigentumsbeschränkung betroffenen Grundstücke des Beklagten am 1. Juli 1952 ebenso wie vorher und nachher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nach den weiteren - und insoweit nicht angegriffenen -

Feststellungen des Berufungsgerichts sind im übrigen folgende örtliche Verhältnisse gegeben: Auch die an den betroffenen und von der B[REITENBURG]straße durchschnittenen Geländestreifen des Beklagten angrenzenden Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt. Die B[REITENBURG]straße ist an dieser Stelle in einer Länge von etwa 150 - 200 m auf beiden Seiten unbebaut. Rechts und links von dieser Stelle erstreckt sich die Verbandsgrünfläche. Jenseits dieser Stelle befindet sich nach B[REITENBURG] zu ein bebautes Kleinsiedlungsgebiet und auf der entgegengesetzten Seite ein bebautes Wohngebiet.

Dazu hat das Berufungsgericht ausgeführt: Es wäre zwar, rein technisch, nicht ausgeschlossen, daß man auf den hier interessierenden Grundstücken des Beklagten rechts und links der B[REITENBURG]straße Häuser errichten könnte. Das aber mache die Grundstücke noch nicht zu Bauland. Die ganz ungewisse Möglichkeit, daß ein Grundstück in Zukunft vielleicht einmal bebaut werden könnte, verleihe ihm für sich allein noch nicht die Eigenschaft als Bauland. Hierzu sei vielmehr die sichere Aussicht erforderlich, daß das Grundstück in naher, absehbarer Zeit bebaut werde.

Dieser rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist richtig. Es kommt für die Frage, welche "Qualität" einem von Enteignungsmaßnahmen betroffenen Grundstück in dem maßgeblichen Zeitpunkt zukommt, nicht entscheidend darauf an, in welcher konkreten Weise das Grundstück gerade in diesem Zeitpunkt genutzt wird. Vielmehr sind alle damals vorhanden gewesenen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, wobei jedoch die Nutzungsmöglichkeit, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe lag und die den damaligen Wert deshalb nicht beeinflussen konnte, ausscheiden muß (BGHZ 28, 160, 163 mit weiteren Nachweisen). Da hier streitig ist, ob die von der Eigentumsbeschränkung betroffenen Grundstücke des Beklagten

als Bauland anzusprechen sind, hat es das Berufungsgericht somit zutreffend darauf abgestellt, ob im hier interessierenden Zeitpunkt (1. Juli 1952) damit gerechnet werden konnte, daß die Grundstücke in absehbarer Zeit bebaubar werden würden.

Hierzu hat das Berufungsgericht im einzelnen ausgeführt: Wie die Beweisaufnahme ergeben habe, hätten die Grundstücke nach dem von der Stadtbauverwaltung Bo [REDACTED] am 30. November 1932 aufgestellten Baustufenplan nicht in einem ausgewiesenen Baugebiet gelegen. Auch in dem am 29. Mai 1952 aufgestellten und am 29. Juli 1954 förmlich festgestellten "Leitplan", der den Baustufenplan vom 30. November 1932 abgelöst habe, sei das Gebiet, in dem die betroffene Grundfläche des Beklagten liege, nicht als Baugebiet ausgewiesen. Zudem seien die Grundstücke in einem Gebiet gelegen, das mindestens schon seit dem 26. Februar 1952 eine Verbandsgrünfläche gebildet habe und deshalb für eine Bebauung nicht vorgesehen gewesen sei. Zwar schließe die Aufnahme von Grundstücken in eine Verbandsgrünfläche oder ihre Aufnahme als unbebaubare Flächen in Baustufen- und Leitpläne eine Bebauung nicht unabänderlich aus. Baustufenpläne hätten geändert werden können und Leitpläne könnten nach entsprechender Beschlußfassung der gemeindlichen Körperschaften mit Genehmigung der zuständigen Behörde geändert werden. Das Entsprechende gelte für die Änderung einer Verbandsgrünfläche. Es sei ferner auch möglich, daß ohne Änderung des Leitplanes oder der Verbandsgrünfläche ausnahmsweise aus besonderen Gründen eine Baugenehmigung für einen einzelnen Fall erteilt werde. Es handele sich dabei aber lediglich um bloße Möglichkeiten. Von einer sicheren Aussicht, daß diese Möglichkeiten in naher, absehbarer Zukunft verwirklicht werden könnten, könne hier keine Rede sein. Nach der eingeholten Auskunft des Nordrhein-Westfälischen Ministers für Wiederaufbau vom 5. März 1958 könne nicht

damit gerechnet und davon ausgegangen werden, daß für die Grundstücke des Beklagten durch deren Herausnahme aus der Verbandsgrünfläche eine Bebauung möglich gemacht werde. Außerdem stünden einer Anerkennung der Grundstücke des Beklagten als Bauland auch die Vorschriften der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhr-Kohlenbezirk vom 24. Dezember 1938/1. Juni 1946 entgegen, nach denen die Grundstücke des Beklagten als Teile der "Außengebiete" der Stadt Bo[redacted] selbst dann, wenn sie nicht in einer Verbandsgrünfläche lägen, nur beschränkt bebaut werden dürften.

Gegen die in diesem Zusammenhang von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen wendet sich die Revision mit verschiedenen Verfahrensrügen.

Ihre Angriffe gehen zunächst dahin, das Berufungsgericht habe die unter Beweis gestellte Behauptung des Beklagten nicht genügend berücksichtigt, daß die B[redacted]straße nicht nur kanalisiert, sondern daß auch die Versorgungsleitungen an dieser Straße vorhanden gewesen seien. Das trifft jedoch nicht zu. Vielmehr geht das Berufungsgericht davon aus, daß - rein technisch gesehen - die Errichtung von Häusern auf den Grundstücken des Beklagten rechts und links der B[redacted]straße nicht ausgeschlossen sei. Diese Annahme des Berufungsgerichts, die B[redacted]straße sei bereits derart ausgebaut, daß sie eine ordnungsmäßige Bebauung an ihren Seiten zulasse, aber hat zur Voraussetzung, daß die B[redacted]straße auch mit den notwendigen Versorgungsleitungen, ohne die heute eine städtische Bebauung praktisch nicht denkbar ist, versehen ist. Der hier interessierende Sachvortrag des Beklagten ist sonach vom Berufungsgericht nicht unberücksichtigt geblieben.

Die Revision macht weiter geltend, daß bei Beurteilung der "Situationsgebundenheit" der Grundfläche auch die vom Beklagten vorgetragenen Ausnahmen aus der Bausperre, der Ver-

bandsgrünfläche oder anderer "sozial gebundener Beschränkungen" zu beachten gewesen seien. Auch diese Rüge ist - soweit es in diesem Zusammenhang allein um die "Qualität" der Grundstücke geht - unbegründet. Das Berufungsgericht hat die sich aus Leitplan und Grünflächenverzeichnis ergebenden Bausperren nicht als endgültig und unabänderlich erachtet, hat vielmehr selbst die Möglichkeit von Änderungen und Ausnahmen in dieser Richtung als Ausgangspunkt für die Beurteilung der Qualität der Grundstücke des Beklagten genommen. Es hat in diesem Zusammenhang auch einzelne tatsächlich vorgekommene oder in Aussicht stehende Ausnahmegewilligungen (Haus K[REDACTED] und Kraftwerk der Bo[REDACTED]er Be[REDACTED]bau AG) gewürdigt und ferner die - von dem Zeugen Dr. G[REDACTED] bekundete - Tatsache berücksichtigt, daß die Bo[REDACTED]er Be[REDACTED]bau AG in einer Verbandsgrünfläche liegende und an die Grundstücke des Beklagten angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundflächen zu einem für Bauland üblichen Preis (4,10 DM je qm) gekauft hat. Wenn es die Bauern N[REDACTED] und Gr[REDACTED] nicht vernommen hat, so sind dagegen verfahrensrechtliche Bedenken nicht zu erheben. N[REDACTED] war als Zeuge dafür benannt, daß er sich um in einer Verbandsgrünfläche gelegenes Pachtland bemüht, ihm aber der Eigentümer erklärt habe, das Land würde bebaut. Dieses Beweisangebot brauchte das Berufungsgericht nicht zu berücksichtigen, da es, wie gesagt, selbst davon ausgegangen ist, daß gelegentlich einzelne Grundstücke aus der "Verbandsgrünfläche" herausgenommen und zur Bebauung freigegeben würden. Der Vernehmung des Zeugen Gr[REDACTED] bedurfte es ebenfalls nicht, weil das Berufungsgericht die Richtigkeit der in sein Wissen gestellten Behauptungen (Verkauf von in die Verbandsgrünfläche fallendem Ackerland zu Baulandpreisen an die Bo[REDACTED]er Be[REDACTED]bau AG) auf Grund der Bekundungen des Zeugen Dr. G[REDACTED] für erwiesen erachtet hat. Schließlich konnte das Berufungsgericht im Rahmen der Beurteilung der Frage, ob die betroffenen Grundstücke des Beklagten als "Bauland"

anzusehen seien, auch von der beantragten Vernehmung von sachkundigen Angestellten von Wohnungsbaugesellschaften und von besonderen Sachverständigen über die Siedlungsentwicklung in dem hier interessierenden Gebiet ohne Verletzung verfahrensrechtlicher Vorschriften Abstand nehmen. Denn das Berufungsgericht hat es insoweit mit Recht entscheidend nicht auf die siedlungsmäßige Entwicklung und die Entwicklungstendenz im allgemeinen abgestellt, sondern darauf, ob gerade für die Grundstücke des Beklagten mit einer Ausnahme aus der Verbandsgrünfläche und ihrer Einbeziehung in ein Baugebiet in absehbarer Zeit gerechnet werden könne oder nicht. Den in dieser Richtung angebotenen Beweisen aber ist das Berufungsgericht - insbesondere durch Vernehmung des städtischen Baurats Dr. M. in Bo. sowie durch die Einholung von Auskünften von der Stadt Bo. und vom Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen - erschöpfend nachgegangen.

Nach alledem muß mit dem Berufungsgericht davon ausgegangen werden, daß die Grundstücke des Beklagten in dem hier maßgebenden Zeitpunkt nicht als Bauland im technischen Sinne zu qualifizieren sind.

III.

Mit der Feststellung, daß es sich bei den betroffenen Grundstücken des Beklagten nicht um Bauland im technischen Sinne handele, erweist sich die Revision aber noch nicht als unbegründet. Vielmehr ist noch folgendes zu berücksichtigen:

Die Qualifizierung eines Grundstückes als Bauland, Rohbauland, landwirtschaftlich genutztes Grundstück usw. bildet in aller Regel den Ausgangspunkt für seine Bewertung. Jedoch hängt die Bewertung keineswegs ausschließlich von dieser Qualifizierung ab. Vielmehr wird daneben die Lage des Grund-

stücks in seiner konkreten Umgebung von entscheidender Bedeutung. Das trifft in besonderem Maße für die Grundstücke des Beklagten zu. Man kann für die Bemessung der hier in Frage stehenden Enteignungsentschädigung nicht zu einem sachgerechten Ergebnis und zum Ersatz des "vollen Wertes" (§§ 8, 12 PrEnteignG) der durch die Eigentumsbeschränkung verursachten Einbußen des Beklagten kommen, wenn man es dabei allein auf die - mehr oder weniger abstrakte - Klassifizierung der betroffenen Grundstücke als "Ackerland" abstellt und dabei die sich aus der konkreten Lage der Grundstücke ergebenden individuellen und ihren Wert maßgeblich mitbestimmenden Besonderheiten außer Betracht läßt. Die besondere Lage der betroffenen Grundstücke des Beklagten ist hier vornehmlich dadurch gekennzeichnet, daß die Grundstücke beiderseits der - mit Kanalisation und Versorgungsleitungen versehenen und zum großen Teil schon bebauten - B[REITEN]straße gelegen sind und daß sich von zwei Seiten bereits Siedlungsgebiete bis auf 150 bis 200 m an das Gebiet der Verbandsgrünfläche, zu der die Grundstücke des Beklagten gehören, herangeschoben haben. Wenn auch angesichts ihrer derzeitigen Unbebaubarkeit aus rechtlichen Gründen die Grundstücke nicht als "Bauland" im technischen Sinne angesprochen werden können, so muß doch angenommen werden, daß die geschilderte Lage der Grundstücke ganz offenbar nach der allgemeinen Verkehrsauffassung eine Berücksichtigung erfährt, die auch in ihrer allgemeinen Bewertung ihren Ausdruck findet. Diese Annahme wird hier in augenfälliger Weise durch die Tatsache bestätigt, daß unmittelbar neben den Grundstücken des Beklagten gelegene, ebenfalls zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzte und zur Verbandsgrünfläche gehörende Grundstücke bei einem Verkauf einen sonst durchweg allein für Bauland üblichen Preis erzielt haben.

53

Abgesehen von vorstehenden Erwägungen begegnet es auch Bedenken, daß das Berufungsgericht als Entschädigung für die Eigentumsbeschränkung der als Ackerland qualifizierten Grundstücke ohne weiteres lediglich eine "Anerkennungsgebühr" von 2 DM je ar in Ansatz gebracht hat. Dazu ist folgendes zu bemerken: Die vielfach erfolgte Gewährung lediglich einer "Anerkennungsgebühr" von 2 DM je ar bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke für die Errichtung und den Betrieb von Hochspannungsleitungen (vgl. Meyer-Thiel-Frohberg, Enteignung von Grundeigentum, 5. Aufl. Anm. 1 zu § 12 PrEnteignG) beruht auf der Erwägung, daß durch die Überspannung mit derartigen Leitungen eine Minderung des Ertragswertes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und auch eine Minderung der Beleihungsfähigkeit dieser Grundstücke nicht eintrete (vgl. S. 5 und 6 des vom Regierungspräsidenten beigezogenen Gutachtens der Sachverständigen Bu [REDACTED] und W [REDACTED] und S. 2 des vom Beklagten im Revisionsrechtszug überreichten Gutachtens der Landwirtschaftskammer Rheinland für den Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 7. April 1959 sowie Nordalm, Recht der Landwirtschaft 1958, 113, 114). Auf Grund dieser Erwägungen kann eine Wertminderung aber nur dann verneint und die Gewährung einer Entschädigung lediglich in Form einer "Anerkennungsgebühr" nur dann gerechtfertigt werden, wenn auch der Verkehrswert der Grundstücke, der in der Regel die untere Grenze bei der Entschädigungsbeurteilung zu bilden hat, durch die Eigentumsbeschränkung keine Einschränkung erfahren hat. Dies wird der Fall sein, soweit und so lange sich Ertragswert und Verkehrswert für die belasteten Grundstücke decken. Wenn aber der Verkehrswert der betroffenen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ihren Ertragswert übersteigt - wie es bei stadtnahe gelegenen Grundstücken in der Regel, zumindest vielfach der Fall ist -, dann liegt es nahe, daß der Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch die Eigentumsbeschränkung eine Einbuße erfährt, die alsdann bei der Entschädigungsfestsetzung berücksichtigt werden muß.

Das Berufungsurteil muß sonach aufgehoben und die Sache muß, da die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts eine abschließende Entscheidung noch nicht zulassen, an die Vorinstanz zurückverwiesen werden. Das Berufungsgericht wird nach dem zuvor Gesagten zu ermitteln haben, welcher (Verkehrs-) Wert den betroffenen Grundstücken des Beklagten unter Berücksichtigung aller zuvor erörterten - wertmindernden und wert erhöhenden - Umstände an dem für die Entschädigungsfestsetzung maßgeblichen Zeitpunkt beizumessen war und in welchem Maße dieser Wert durch die Eigentumsbeschränkung zugunsten der Klägerin eine Beeinträchtigung erfahren hat.

Dr. Geiger Dr. Weber Dr. Kreft Dr. Beyer Gähtgens