

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GG Art. 14 Ea; PrEnteigG § 8; LandwR 1963 (Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes - MinBlFin 1963, 426)

a) Die Zinsen der Kapitalentschädigung für die Enteignung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks mit Ackerlandqualität sind nicht auf die Entschädigung für Umwege sowie An- und Durchschneidungen (vgl. Nr. 8, 10 LandwR 1963) anzurechnen.

b) Der Grundstückseigentümer (Betriebsinhaber) kann einen sog. Resthofscha den (vgl. Nr. 13 LandwR 1963) grundsätzlich nicht neben einer Entschädigung für den Entzug einer landwirtschaftlich genutzten Fläche geltend machen.

Eine Entschädigung kommt insoweit nur in Betracht, wenn die Entschädigung und ihre Nutzungsmöglichkeit (Zinsen) nicht ausreichen, eine durch den Landentzug bedingte konkrete Verschlechterung der Wirtschaftslage des Betriebs auszugleichen.

BGH, Urt. v. 30. September 1976 - III ZR 149/75 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 149/75

URTEIL

Verkündet am

30. September 1976

Schorn,

Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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 - Bundes-
straßenverwaltung -, vertreten durch das Land Nordrhein-West-
falen, dieses vertreten durch den Landschaftsverband Rheinland,
dieser vertreten durch seinen Direktor, K[REDACTED], Ker[REDACTED]-Ufer ;

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Landwirt Peter W [REDACTED]

2. den Landwirt Helmut W [REDACTED] ,

beide Kr[REDACTED] - T[REDACTED], An der El[REDACTED] M[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1976 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der weitergehenden Revision wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. August 1975 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zugunsten der Beklagten eine höhere Entschädigung als 200 908,13 DM nebst 5 % Zinsen aus 198 173,50 DM vom 1. September bis 21. November 1969, aus 23 173,50 DM vom 22. November 1969 bis 30. Juni 1972 und aus 25 908,13 DM seit dem 1. Juli 1972 sowie eine höhere Anwaltskostenentschädigung als 4 768,60 DM nebst 5 % Zinsen hieraus seit dem 1. Mai 1972 festgesetzt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin benötigte für den Bau der Bundesautobahn A 14 landwirtschaftlich genutztes Gelände, das im Eigentum der Beklagten in ungeteilter Erbengemeinschaft stand. Durch Vertrag vom 24. September 1969 veräußerten die Beklagten Teile ihrer Grundstücke in einer Gesamtgröße von 31.421 qm an die Klägerin. Über die Höhe der von der Klägerin zu zahlenden Entschädigung erzielten die Parteien keine



Einigung. Die Klägerin leistete am 21. November 1969 eine Abschlagzahlung von 175 000 DM, nachdem der Besitz an dem veräußerten Gelände am 1. September 1969 auf sie übergegangen war.

In dem auf Antrag der Klägerin eingeleiteten Entschädigungsfeststellungsverfahren entschied die Enteignungsbehörde, daß die Klägerin über die vertraglich erworbenen Flächen hinaus eine östlich der Bundesautobahn gelegene weitere Fläche von rd. 2.840 qm zu übernehmen und 264 332,09 DM nebst 5 % Zinsen seit der tatsächlichen Besitzübernahme als Entschädigung für die vertraglich erworbenen und die zu übernehmenden Flächen, sowie 5 776,13 DM als Entschädigung für Anwaltskosten - unter Anrechnung der schon geleisteten Beträge - zu zahlen habe. Die festgesetzte Gesamtentschädigung enthält einen Betrag von 49 930,02 DM als Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile im landwirtschaftlichen Betrieb (Umwegschäden, An- und Durchschneidungsschäden, Zuwegung, Vorratsdüngung, Resthofscha den und Arbeiterschwernisse).

Die Klägerin erstrebt mit ihrer Klage eine Herabsetzung der festgesetzten Entschädigung. Sie hat geltend gemacht: Der Verkehrswert für die abgegebenen Flächen sei zu hoch angesetzt. Der jährliche Zinsvorteil, der sich aus dem Unterschied der Verzinsung der für die abgegebenen Flächen geleisteten Entschädigung und dem Reinertrag aus der landwirtschaftlichen eigenbetrieblichen Nutzung ergebe, sei auf die Nebenschäden wie Umweg-, Deformations- und Resthofscha den anzurechnen. Nur für Zuwegung, Vorratsdüngung und Arbeiterschwernis könne eine Nebenentschädigung (3 975,10 DM) zugbilligt werden.

Die Klägerin hat beantragt, die Entschädigung für den Grund und Boden sowie für Neben- und Folgeschäden auf 175 280,10 DM zuzüglich 5 % Zinsen seit dem 1. September 1969

sowie die erstattungsfähigen Kosten für die anwaltliche Vertretung der Beklagten im Entschädigungsfeststellungsverfahren auf 4 452,10 DM herabzusetzen.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat der Berufung der Klägerin teilweise stattgegeben und die Entschädigung auf 223 747,93 DM für Grund und Boden sowie Nebenschäden und auf 5 164,23 DM für Anwaltskosten herabgesetzt.

Die Klägerin verfolgt mit ihrer Revision den Klageantrag weiter, soweit ihm das Berufungsgericht nicht stattgegeben hat. Die Beklagten bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß der Klägerin eine Enteignungsentschädigung nach §§ 19 Abs. 5 FStrG, 30 PrEnteigG zusteht, die sowohl die Substanzentschädigung für die zu entschädigenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch eine Entschädigung für sonstige Nachteile infolge des Verlustes dieser Flächen umfaßt. Es hat den zu entschädigenden Flächen Ackerlandqualität beigemessen. Den Verkehrswert für das Gelände hat es nach den jeweils maßgeblichen Preisverhältnissen festgestellt. Das greift die Revision nicht an.

2. Das Berufungsgericht hat den Beklagten in Übereinstimmung mit der Enteignungsbehörde und dem Landgericht eine Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Zuwegungen, Vorratsdüngung, Arbeiterschwernisse, Umweg-, An- und Durch-

schneidungs- sowie Resthofschäden) zugebilligt und diese für Mitte des Jahres 1975 nach § 287 ZPO auf 52 000 DM geschätzt.

Es hat eine Anrechnung der Zinserträge aus der Substanzentschädigung auf die Entschädigung für Umwege, An- und Durchschneidung sowie Resthofscha den abgelehnt. Zur Begründung hat es ausgeführt:

Der Eigentümer einer landwirtschaftlichen Nutzfläche erhalte allerdings in einem gewöhnlichen Verkaufsfall kaum eine Entschädigung für die Anschneidung und den Resthofscha den, weil sich eine Erschwerung der Bewirtschaftung des Restbetriebs nicht im Marktpreis des veräußerten Landes niederschlage. Bei einer Enteignung habe der Eigentümer jedoch nicht die Wahl, nur solches Gelände abzugeben, dessen Verlust die Bewirtschaftung seines Anwesens nicht beeinträchtige. Der Enteignungsbegünstigte müsse daher die Nachteile, die er insoweit dem Eigentümer durch die Inanspruchnahme zufüge, also im wesentlichen die Nachteile für den Restbetrieb, entschädigen.

Zwar liege der nach der Vergleichswertmethode ermittelte Verkehrswert eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks regelmäßig erheblich über dessen Ertragswert. Der - wahrscheinlich - höhere Zinsertrag aus der Entschädigungssumme stelle aber gegenüber dem Ertrag aus einer landwirtschaftlichen Bearbeitung keinen ungerechtfertigten Vorteil dar. Nur wenn der Eigentümer einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Bauerwartung oder mit Baulandqualität eine dem Verkehrswert für Bauerwartungsland oder Bauland entsprechende Entschädigung erhalte, sei ihm ein Vorteil zugewachsen, der außerhalb der bisherigen landwirtschaftlichen Zweckbestimmung der entzogenen Fläche liege. In einem solchen Fall seien die Vorteile der Veräußerung und die Nachteile für den Restbesitz auszugleichen.

3. Die Revision vertritt demgegenüber die Auffassung, daß sich die Beklagten den Zinsertrag aus der Entschädigung für den Verkehrswert der entzogenen Grundstücke nach dem Grundsatz des Vorteilsausgleichs auf die vom Berufungsgericht festgestellten "Nebenschäden", zumindest auf die sog. Resthofbelastung anrechnen lassen müßten.

II.

Die Revision hat zum Teil Erfolg.

1. a) Das Berufungsgericht hat den Umfang der enteignungsbedingten betriebswirtschaftlichen Nachteile für den Hof der Beklagten auf Grund eines Gutachtens ermittelt, das der im Entschädigungsfeststellungsverfahren hinzugezogene Sachverständige in Übereinstimmung mit den Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des LandesbeschaffungsgG (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandwR 1963 - MinBlFin 1963, 426) erstattet und das auch die Enteignungsbehörde ihrer Entschädigungsfeststellung zugrunde gelegt hatte.

Die Enteignungsbehörde ermittelte für November 1969 (Zeitpunkt der Abschlagszahlung in Höhe von 175 000 DM) eine Nebenentschädigung von insgesamt 47 425,10 DM, und zwar von 2 259,40 DM für die Umweschäden, 20 633,50 DM für die An- und Durchschneideschäden, 20 556,60 DM für den Resthofschaden, 49,50 DM für die Zuwegung, 3 426,10 DM für die Vorratsdüngung und 500 DM für die Arbeiterschwernisse. Das Berufungsgericht folgt dieser Entschädigungsfeststellung. Es bewertet den Gesamtbetrag der Nebenentschädigung nach den Preisverhältnissen im April 1972 mit 49 930,02 DM, nach den Preisverhältnissen im Januar 1973 mit 51 214,49 DM und nach den Preisverhältnissen Mitte 1975 mit 52 000 DM.

b) Die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft stellen eine Verwaltungsanweisung für die landwirtschaftlichen Sachverständigen der Oberfinanzdirektionen dar. Sie bilden keine im Entschädigungsfeststellungsverfahren und im gerichtlichen Verfahren verbindlichen Bewertungsnormen, werden aber bei Gutachten über die Entschädigung für enteigneten landwirtschaftlichen Grundbesitz allgemein als wesentliche Orientierungshilfe benutzt (vgl. Köhne, Die "Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963" im Lichte ökonomischer Theorie, AgrarR 1973, 341 ff). Sie schließen damit einerseits geeignete in ihnen unerörtert gebliebene Bewertungsmethoden nicht von einer Anwendung aus (z.B. die in der Fachdiskussion behandelte Deckungsbeitragsmethode auf der Grundlage einer Grenzwertrechnung) und müssen sich andererseits an den Rechtsnormen über die Enteignungsentschädigung messen lassen (s. dazu bereits BGHZ 59, 250, 259/60).

2. Bei der Entschädigung für die Enteignung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks sind folgende Rechtsgrundsätze zu beachten:

a) Sowohl der Eingriff in das Eigentum am Grundstück als auch der damit verbundene Eingriff in den landwirtschaftlichen Betrieb können entschädigungspflichtig sein. Denn Eigentumsschutz genießt auch der landwirtschaftliche Betrieb als eine bestimmte Sach- und Rechtsgesamtheit, als eine Organisation persönlicher und sachlicher Mittel. Beide Wertobjekte können durch den Eingriff beeinträchtigt sein (vgl. die Senatsurteile BGHZ 48, 65; WM 1963, 441; 1975, 834).

Die Entschädigung für den Rechtsverlust mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit tritt enteignungsrechtlich als Wertobjekt an die Stelle des entzogenen Rechts mit seiner Nutzungsmöglichkeit. Dem Enteignungsbetroffenen muß diese Entschädigung für den Rechtsverlust wegen des Verbots einer entschädigungslosen Enteignung grundsätzlich als Mindest-

entschädigung verbleiben, soweit nicht der Gesetzgeber eine unter dem vollen Ersatz liegende Entschädigung bestimmt (vgl. BVerfGE 24, 367, 421; BGHZ 59, 250, 254). Dies gilt auch für die Entschädigung des Wegfalls des entzogenen Grundstücks als eines enteignungsrechtlich geschützten Betriebsbestandteils, als eines Wirtschafts- und Bewirtschaftungsobjekts im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs. Grundsätzlich kann die Entschädigung bei dem dauernden Entzug eines Betriebsgrundstücks daher an der Verkehrswertminderung des Eingriffsobjekts, des landwirtschaftlichen Betriebs, ausgerichtet werden, also durch einen Vergleich des Verkehrswerts des landwirtschaftlichen Betriebs mit dem und ohne das entzogene Grundstück ermittelt werden, falls für einen solchen Vergleich hinreichende Betriebs- und Marktdaten zur Verfügung stehen.

b) Die Enteignungsentschädigung braucht sich nicht auf die Entschädigung für den Rechtsverlust zu beschränken. Vielmehr kann im Rahmen des Angemessenen auch eine Entschädigung für sonstige durch die Enteignung bedingte Vermögensnachteile gewährt werden, wenn und soweit diese Nachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Dieser - in neueren Enteignungsgesetzen ausdrücklich verankerte - allgemeine Grundsatz des Enteignungsrechts (vgl. u.a. §§ 96 BBauG, 19 Landbeschaffungsg) folgt aus der verfassungsrechtlichen Normierung der Enteignungsentschädigung, weil diese einen angemessenen Ausgleich für die auferlegte Vermögenseinbuße darstellen muß (BGHZ 6, 270, 295; vgl. die Senatsurteile LM LandbeschG Nr. 9 = WM 1964, 968 = BGHWarn 1964 Nr. 173 - Berghotel -; LM GG Art. 14 (Cf) Nr. 29 = NJW 1966, 493 = WM 1966, 402 - Schlachthof -; BGHZ 55, 294 = NJW 1971, 1176 - Gärtnerei). Dieser Grundsatz gilt auch für eine Enteignung nach §§ 19 FStrG, 30 PrEnteigG (vgl. auch § 8 Abs. 2 PrEnteigG) und für die Entziehung landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. das Senatsurteil WM 1971, 829 = BRS 26 Nr. 82 - Aussiedlerhof).

c) Aus der Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung ergibt sich zugleich, daß der Enteignungsbetroffene für den Rechtsverlust und für Vermögenseinbußen, die als erzwungene und unmittelbare Folgen der Enteignung eintreten (den sog. Folgeschäden), jedenfalls nicht mehr als einen angemessenen Ausgleich erhalten kann. Eine "Doppelentschädigung" für eine Vermögenseinbuße steht ihm daher nicht zu (vgl. das Senatsurteil BGHZ 55, 294). Ebenso gelten die allgemeinen Grundsätze für eine Vorteilsausgleichung (vgl. hierzu die ausdrückliche Regelung des § 93 Abs. 3 BBauG). Ein durch die Enteignung verursachter Vorteil ist demnach anrechenbar, wenn die Anrechnung dem Sinn und Zweck der Enteignungsentschädigung unter Berücksichtigung der gesamten Interessenlage der Beteiligten entspricht und dem Enteignungsbetroffenen zumutbar ist (vgl. die Senatsurteile BGHZ 62, 305, 307; WM 1971, 829 = BRS 26 Nr. 82; LM GG Art. 14 (Cf) Nr. 37 a.E.).

3. Bei der Prüfung, ob die von der Klägerin begehrte Vorteilsausgleichung bei den sog. Nebenschäden (Umwegschaden, An- und Durchschneidungsschäden, Resthofschaden) in Betracht kommt, ist eine gesonderte Untersuchung der einzelnen Gruppen betriebswirtschaftlicher Nachteile geboten, um deren rechtliche Bedeutung im Rahmen der Gesamtentschädigung festzustellen. Diese gesonderte Untersuchung trägt dem Gedanken Rechnung, daß die Abgrenzung der sog. Substanzentschädigung (Entschädigung für den Rechtsverlust) von den sog. Nebenschäden schwierig ist (vgl. Schmidt-Aßmann, Die enteignungsrechtliche Folgenentschädigung, NJW 1974, 1265, 1266) und deren Ausgleichung mit einer nach dem Verkehrswert ermittelten Entschädigung von der rechtlichen Einordnung (Qualität) des jeweiligen Nachteils abhängen kann.

a) Eine Anrechnung der zu erzielenden Zinserträge aus der Substanzentschädigung auf die Nebenschadensbeträge für

Zuwegung, Vorratsdüngung und besondere Arbeiterschwernisse hat die Klägerin nicht verlangt.

b) Die Beklagten sind nicht nach Preisen für Bauland oder Bauerwartungsland entschädigt worden. Daher ist nicht zu klären, ob der Enteignungsbetroffene, der zugleich für landwirtschaftliche Nebenschäden und nach Baulandpreisen entschädigt werden will, eine unzulässige Doppelentschädigung begehrt.

4. a) Nachteile, die sich aus enteignungsbedingten Mehrentfernungen ergeben, wirken sich durch zusätzliche Wegkosten (Arbeitszeitverluste, Schlepper- und Gespannkosten) auf den Ertrag eines landwirtschaftlichen Betriebs nachteilig aus (Umwegschaden, vgl. Nr. 8 LandwR 1963). Durchschneidungen und Anschneidungen bewirken Arbeitszeitverluste und Mindererträge (An- und Durchschneidungsschaden, vgl. Nr. 10 LandwR 1963).

Die Ursache dieser Nachteile liegt bei den Umwegschäden (Mehrwegen) in der durch den Grundstücksverlust bedingten Lösung des Grundstückszusammenhangs und bei den An- und Durchschneidungsschäden in den Erschwernissen für die Bewirtschaftung der Restflächen.

Diese Nachteile, die sich aus dem Wegfall des entzogenen Grundstücks als Betriebsbestandteil ergeben, sind daher Ausdruck einer enteignungsbedingten objektiven Betriebsverschlechterung und somit letztlich Ausdruck einer Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebs als des Zugriffsobjekts. Sie entsprechen den betriebswirtschaftlichen Vorteilen, die das entzogene Grundstück als Bewirtschaftungs- und Wirtschaftsobjekt über den allgemeinen Verkehrswert im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr hinaus für den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb hatte.

Der besondere betriebliche Wert (Nutzen) des Grundstücks für den landwirtschaftlichen Betrieb wird durch den Aufwand an Arbeit und Kapital bestimmt, der nötig ist, um die dargestellten Betriebsnachteile beim Verlust dieses Grundstücks auszugleichen (vgl. Köhne aaO S. 347). Das Berufungsgericht hat den zum dauernden Ausgleich dieser Nachteile erforderlichen Kapitalbetrag festgestellt. Die Ermittlung dieses Entschädigungsbetrags stellt bei der rechtlichen Qualität der festgestellten Nachteile eine besondere Form der Entschädigungsberechnung für einen Substanzverlust im Betrieb dar.

Die nach dem Verkehrswert des entzogenen Grundstücks im allgemeinen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr bemessene Entschädigung (im folgenden: Verkehrswertentschädigung) und die Entschädigung für den wegfallenden besonderen Wert des Grundstücks für den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb bilden einander nicht ausschließende, sondern einander ergänzende Teile der Entschädigung für den Rechtsverlust.

Umweg-, An- und Durchschneidungsschäden bleiben selbst nach der Anschaffung eines Ersatzgrundstücks an anderer Stelle bestehen. Dies zeigt, daß die Verkehrswertentschädigung und ihre dem Belieben des Entschädigungsberechtigten anheimgegebene Nutzungsmöglichkeit die sich in diesen Schäden ausdrückende zusätzliche Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebs grundsätzlich nicht ausgleicht.

Diese Schäden sind Folgen des Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb. Die nur den objektiven Wert des Grundstücks, d.h. den "Wert für alle" abgeltende Entschädigung ist grundsätzlich nicht dazu bestimmt, Schäden im sonstigen Bestand des eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betriebs auszugleichen.

b) Ein besonderer, auf die Entschädigung für Umweg-, An- und Durchschneidungsschäden anrechenbarer Vorteil ist

hier den Beklagten durch die Verkehrswertentschädigung nicht erwachsen.

Zwar ist der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit Ackerlandqualität nach der gegenwärtigen Marktlage in aller Regel erheblich höher als sein Ertragswert. Diese - u.a. durch die Knappheit und die Wertbeständigkeit des Bodens bedingte - Marktlage rechtfertigt es jedoch nicht, das erzielbare Zinseinkommen aus der Verkehrswertentschädigung oder aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkehrswert und dem Ertragswert mit anderen Teilen der Substanzentschädigung, insbesondere mit der Entschädigung für Umweg- sowie An- und Durchschneidungsschäden auszugleichen.

Der Eigentümer ist in der Verwendung der ihm gewährten Entschädigung frei (vgl. Senatsurteil BGHZ 65, 253 = NJW 1976, 232). Er kann diese Entschädigung, falls möglich, zur Ersatzlandbeschaffung verwenden. Irgendwelche enteignungsbedingten "Zinsvorteile" entfallen dann ohnehin.

Das gleiche gilt, wenn sich ein Enteignungsbetroffener zwar nicht Ersatzland für den eigenen Betrieb beschafft, wohl aber ein Ersatzgut mit gleicher Sicherheit und ähnlicher Ertragslage (landwirtschaftliche Grundstücke, sonstige Immobilien) erwirbt. Wenn der Enteignungsbetroffene die Entschädigung in anderer Weise auf dem Kapitalmarkt anlegt, muß er das mit einer höheren Verzinsung verbundene größere Kapitalrisiko (die Gefahr eines Geldwertschwundes und eines sonstigen Kapitalverlustes) tragen (vgl. Köhne aaO S. 347, 348; Koch, Ist der Zinsertrag der Enteignungsentschädigung ein Vorteil? AgrarR 1972, 312; Labbé, Anrechnung von Zinsen aus dem Bodenpreis auf Nebenschäden, AgrarR 1974, 210). Ein höheres Zinseinkommen beruht daher in der Regel wesentlich auf einem Entschluß des Enteignungsbetroffenen oder auf einer für ihn bestehenden Notwendigkeit, die Geldabfindung für den Verlust seines Eigentums weniger sicher, als Aus-

gleich dafür aber ertragreicher anzulegen, als es dem verloreren Vermögensgut entspricht.

Die abstrakte Möglichkeit einer höheren Verzinsung des Entschädigungskapitals oder des Unterschiedsbetrags zwischen dem Verkehrs- und dem Ertragswert, die von der vom Enteignungsbetroffenen gewählten, seinem Belieben anheimgegebenen Art der Verwendung der Entschädigung abhängt, ist daher nicht geeignet, die Entschädigung für Umweg-, An- und Durchschneidungsschäden nach deren rechtlicher Eigenart auszuschließen oder zu mindern.

c) Diesem Ergebnis kann nicht entgegengehalten werden, bei einer freiwilligen Veräußerung einer zum Hof gehörigen Teilfläche im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr wären Umweg-, An- und Durchschneidungsschäden gleichfalls entstanden. Der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebs kann von einem Verkauf absehen, wenn dieser wesentliche Nachteile für den Resthof durch Mehrentfernungen, An- und Durchschneidungen bringt. Der Zuschnitt der enteigneten und der dem Eigentümer verbleibenden Betriebsfläche wird demgegenüber bei einer Enteignung im wesentlichen durch die Zwecke des Enteignungsunternehmens bestimmt. Bei einem freiwilligen Verkauf im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr kann der Zuschnitt der zu verkaufenden Fläche nicht gegen den Willen des Eigentümers (Verkäufers) festgelegt werden. Nach einem Bedarf des Kaufinteressenten wird sich der Eigentümer - außer im Falle eines durch eine Notlage (z.B. Krankheit) erzwungenen Verkaufs - nur richten, wenn der Interessent bereit ist, einen Preis zu zahlen, der auch die Nebenschäden auf der Seite des Eigentümers ausgleicht, die durch den Wunsch des Interessenten nach einem besonderen Zuschnitt der zu erwerbenden Fläche entstehen (zum Problem vgl. Köhne aaO S. 347).

Das erzielbare Einkommen aus dem Teil der Entschädigung, der dem allgemeinen Verkehrswert der entzogenen landwirt-

schaftlichen Teilflächen mit Ackerlandqualität entspricht, ist daher nicht dazu bestimmt, Umweg-, An- und Durchschneidungsschäden auszugleichen (vgl. auch Köhne, Aktuelle Fragen der Nebenentschädigung bei Landentzug S. 22, 37).

5. a) Der vom Berufungsgericht festgestellte sog. Resthofscha-den besteht darin, daß die Restfläche des landwirtschaftlichen Betriebs nicht einsparbare Betriebskosten mitzutragen hat (vgl. Nr. 13 LandwR 1963). Dieser Entschädigungsposten entfällt bei einer Ersatzlandbeschaffung, weil das Ersatzgelände die nicht einsparbaren Betriebsaufwendungen (z.B. für Instandhaltung und Versicherung der Gebäude, Maschinen und Geräte) in gleicher Weise wie die entzogene Betriebsfläche mittragen kann. Die Zeitdauer der Weiterbelastung des Restbetriebs wird "von der Möglichkeit der Anpassung des Gebäude- und Maschinenbesatzes und der Umstellung des Betriebes auf die veränderte Betriebsgröße" beeinflusst (Nr. 13 Abs. 3 LandwR 1963).

Die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, von denen der im Entschädigungsfeststellungsverfahren zugezogene Sachverständige und, ihm folgend, das Berufungsgericht ausgegangen sind, sehen für diesen Entschädigungsposten einen Ausgleich mit den Zinsen aus der Substanzentschädigung nicht vor, wohl aber bei der Entschädigung für Verluste des Betroffenen im Erwerb (Nr. 14 LandwR 1963). Die Höhe der Erwerbsverluste soll danach durch einen Vergleich zwischen dem auf die veräußerte Fläche entfallenden Reinertrag (nebst dem kalkulatorisch ermittelten Lohnanspruch des Betriebsinhabers und seiner mitarbeitenden Ehefrau) einerseits und den Zinsen der Entschädigungssumme für das entzogene Grundstück sowie dem (erzielten oder in einer zuzumutenden Weise erzielbaren) Einkommen aus einem anderen Einsatz der freigewordenen Arbeitskraft andererseits ermittelt werden.

b) Der sog. Resthofschaden (die Restbetriebsbelastung) beruht somit ausschließlich auf der Verkleinerung der landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen, wie die Revision zutreffend darlegt: Die nicht einsparbaren Betriebsaufwendungen müssen - wie dargelegt - aus dem Rohertrag des verkleinerten Restbetriebs bestritten werden. Die Ermittlung dieses Schadens auf der Grundlage der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft läßt die konkrete Ertragsbedeutung des entzogenen Betriebsgrundstücks für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb außer acht. Mit dem so ermittelten Resthofscha- den werden daher keine konkreten Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebs erfaßt, die für diesen durch den Wegfall gerade des enteigneten Grundstücks entstehen.

c) Der auf diese Weise ermittelte Resthofschaden kann nicht zusätzlich neben der entzogenen Substanz entschädigt werden. Mit der vollen Entschädigung des Rechtsverlusts, die sowohl den allgemeinen Verkehrswert des entzogenen Grundstücks im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr - den Wert für jedermann - umfaßt als auch eine Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebs (oder den zusätzlichen besonderen Wert des Grundstücks für den landwirtschaftlichen Betrieb) abgilt, ist das dem Enteignungsbetroffenen auferlegte Sonderopfer grundsätzlich ausgeglichen. Diese Substanzentschädigung mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit tritt enteignungsrechtlich an die Stelle der erlittenen Rechtseinbuße. Sie steht wegen der enteignungsrechtlichen Gleichwertigkeit mit dem entzogenen bzw. beeinträchtigten Wertobjekt auch für die nicht einsparbaren Betriebsausgaben an dessen Stelle und läßt daher grundsätzlich keinen Raum für eine zusätzliche Entschädigung eines auf die beschriebene Weise berechneten Resthofschadens.

d) Die Erwägung, daß die Erträge aus der entzogenen Fläche bisher die nicht einsparbaren Betriebsaufwendungen mitgetragen haben, rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Zwar

tritt die Entschädigung für den Rechtsverlust nur als - abstrakt ertragbringendes - Wertobjekt, nicht als Bewirtschaftungs- und Wirtschaftsobjekt an die Stelle des entzogenen Grundstücks. Die Nachteile, die durch den Wegfall des konkreten Grundstücks als Bewirtschaftungs- und Wirtschaftsobjekt für den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen, sind aber schon als Folgen des Eingriffs in den Bestand des Betriebs entschädigungsfähig. Sind das landwirtschaftliche Grundstück und die an seine Stelle tretende Substanzentschädigung beide als Wertobjekte ertragbringend, so sind die Erträge aus dieser Entschädigung auch dazu bestimmt und geeignet, die Betriebsbelastungen mitzutragen oder auszugleichen, die bisher die entzogene Fläche mitgetragen hat, die also aus deren Erträgen bestritten werden mußten. Dies gilt auch dann, wenn der Enteignungsbetroffene die Substanzentschädigung nicht zur Ersatzlandbeschaffung verwenden will oder kann.

Der Enteignungsbetroffene hat die Möglichkeit, die Substanzentschädigung ertragbringend zu verwenden, und würde doppelt entschädigt werden, wenn er zu dem Ertrag aus der Substanzentschädigung eine Entschädigung für Aufwendungen erhielte, die bisher aus dem Ertrag des entzogenen Rechts bestritten werden mußten.

e) Freilich muß dem Enteignungsbetroffenen die Möglichkeit bleiben, darzulegen, daß die Substanzentschädigung mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit bei seinem Betrieb nicht ausreicht, den durch den Wegfall gerade des enteigneten Grundstücks entstehenden "Resthofschadens" - z.B. Gewinn- oder Ertragsverluste - auszugleichen. Die Beklagten müssen daher die Gelegenheit erhalten, die Berechtigung ihres Entschädigungsbegehrens auch unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt darzutun. Dazu bedürfte es einer konkreten Ertragsberechnung und eines Vergleichs der Wirtschaftslage dieses Betriebs vor und nach dem Eingriff. Dazu haben die Parteien vor dem Tatrichter bisher noch nicht Stellung genommen. Eine abschließende Sachentscheidung ist daher noch nicht möglich.

III.

Auch im übrigen ist eine abschließende Sachentscheidung nur zum Teil möglich.

Ohne Berücksichtigung eines Resthofschadens hätten die Beklagten zum Zeitpunkt der Abschlagszahlung (November 1969) entsprechend den Feststellungen des Berufungsgerichts 198 173,50 DM erhalten müssen.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

1. Verkehrswertentschädigung für das Grundstück ($34.261 \text{ m}^2 \cdot 5 \text{ DM/m}^2$:	171 305,-- DM
2. Betriebsschäden:	
a) Umweschäden:	2 259,40 DM
b) An- und Durchschneidungsschäden:	20 633,50 DM
c) Zuwegung:	49,50 DM
d) Vorratsdüngung:	3 426,10 DM
e) Arbeiterschwernisse beim Roden:	<u>500,-- DM</u>
insgesamt:	26 868,50 DM.

Die Beklagten haben nur 175 000 DM, somit nur 88,3065 % des ihnen zustehenden Betrages erhalten. Selbst wenn für die einzelnen Nebenschäden nur die vom Landgericht festgestellten, vom Berufungsgericht gebilligten Werte zugrunde gelegt werden, ergibt sich, daß den Beklagten über die Abschlagszahlung hinaus noch mindestens eine Entschädigung von 25 908,13 DM (11,6935 % von 221 560,18 DM) gebührt: Die Verkehrswertentschädigung war für Mitte 1975 mit 191 861,60 DM ($5,60 \text{ DM/m}^2$) zu bemessen. Die Betriebsschäden waren nach den Feststellungen des Landgerichts, denen das Berufungsgericht gefolgt ist, schon im Januar 1973 mit 2 259,40 DM für Umweschäden, 23 463,58 DM für An- und Durchschneidungsschäden,

49,50 DM für Zuwegung, 3 426,10 DM für Vorratsdüngung und 500 DM für Arbeiterschwernisse zu bewerten. Die Gesamtentschädigung hätte sich somit nach den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht auf mindestens 221 560,18 DM belaufen.

Eine Anwaltskostenentschädigung steht den Beklagten mindestens aus einem Entschädigungswert von 198 173,50 DM zu.

Das Berufungsgericht wird zu prüfen haben, ob den Beklagten auch insoweit noch höhere Entschädigungsbeträge gebühren.

Dr. Krohn

Dr. Peetz

Lohmann

Kröner

Boujong