

20

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 164/74

URTEIL

Verkündet am
31. März 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Maria M[REDACTED]-M[REDACTED], K[REDACTED], G[REDACTED] R[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

die Deutsche Bundesbahn - Bundesbahndirektion -, vertreten
durch ihren Präsidenten, K[REDACTED], K[REDACTED]-W[REDACTED]-U[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. März 1977 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 23. August 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an den 7. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

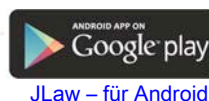
Die Klägerin ist Eigentümerin mehrerer am Stadtrand von P. gelegener Grundstücke. Auf diesen Parzellen errichtete die Beklagte eine 110 KV-Bahnstromfernleitung, nachdem ihr die Klägerin am 26. September 1956 den Besitz an dem benötigten Gelände überlassen hatte. Diese Hochspannungsleitung verläuft parallel zu einer bereits in den Jahren 1949/1950 von dem r. -w. Elektrizitätswerk auf dem Grundbesitz der Klägerin verlegten 220 KV-Fernstromleitung.

Am 3. Juni 1965 erließ der Regierungspräsident in K einen Planfeststellungs-, Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschuß (ergänzt und berichtigt durch Beschuß vom 7. Juli 1965), durch den die Grundstücke der Klägerin zugunsten der Beklagten mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet wurden. Diese sichert das Recht der Beklagten, über die Grundstücke der Klägerin eine Hochspannungsleitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Außerdem wurden die Grundstücke in einem Schutzstreifen von 46 m Breite verschiedenen Nutzungsbeschränkungen unterworfen.

Durch den genannten Beschuß setzte der Regierungspräsident die Entschädigung für die Beschränkung des Grundeigentums der Klägerin auf 95 664 DM nebst 4 % Zinsen von 62 087,50 DM seit dem Tag der Besitzüberlassung (26. September 1956) fest. Dabei wurde die Wertminderung der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche von insgesamt 76 310 qm auf 91 572 DM veranschlagt (1,20 DM je qm = 20 % des auf 6 DM je qm geschätzten Verkehrswertes) und die Aufstellung von 6 Leitungsmasten mit 4 092 DM abgegolten.

Mit der Klage hat die Klägerin eine höhere Entschädigung verlangt und zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über den im Beschuß des Regierungspräsidenten festgesetzten Betrag hinaus weitere 385 365 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung hat die Klägerin ihr Entschädigungsbegehren in Höhe von 100 000 DM nebst Zinsen weiterverfolgt. Das Oberlandesgericht hat ihre Berufung zurückgewiesen. Der erken-



nende Senat hat die Berufungsentscheidung durch Urteil vom 23. November 1972 - III ZR 77/70 (= LM Art. 14 Ea GG Nr. 65 = MDR 1973, 567) aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin erneut zurückgewiesen. Mit der Revision begehrt die Klägerin, die Beklagte zur Leistung einer angemessenen Entschädigung, mindestens eines Betrages von 30 000 DM nebst Zinsen, zu verurteilen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Es könne zugunsten der Klägerin unterstellt werden, daß ihre von der Leitungsdienstbarkeit betroffenen Grundstücke bereits am 26. September 1956 (Tag der Besitzüberlassung) qualitätsmäßig als Kiesland einzustufen gewesen seien. Gleichwohl könne die Klägerin eine höhere als die ihr durch den Regierungspräsidenten in K. bereits zuerkannte Enteignungsentschädigung nicht verlangen.

Für die Frage der Wertminderung des mit der Dienstbarkeit belasteten Geländes sei darauf abzustellen, ob der gesunde Grundstücksverkehr das mit einer Leitung überspannte Gelände niedriger bewerte als dieselben Flächen ohne Leitung. Bei landwirtschaftlich genutztem Gelände werde im allgemeinen schon das bloße Vorhandensein einer

Freileitung wertmindernd berücksichtigt. Anders verhalte es sich jedoch bei Kiesgelände. Hier komme es dem Erwerber in erster Linie auf die Ausbeute, also den Ertrag, an. Er richte sein Augenmerk vor allem auf die Mächtigkeit des Vorkommens, die Lage des Geländes, überhaupt auf die nach rein kaufmännischen Gesichtspunkten beurteilte Rentabilität. Nach einer lange Jahre, evtl. mehrere Jahrzehnte dauernden Auskiesung bleibe (vor einer etwaigen Rekultivierung) Ödland zurück; dieses würde hier aus Baggerlöchern oder Baggergräben von etwa 25 m Tiefe bestehen. Bei solchem Ödgelände spiele es für den Eigentümer nur eine untergeordnete Rolle, ob dort eine - dann tiefer liegende - Hochspannungsleitung verlaufe oder nicht. Dem Käufer von Kiesgelände komme es daher ganz überwiegend darauf an, ob und inwieweit die Hochspannungsleitung den Kiesabbau beeinträchtige. Insoweit habe aber der Sachverständige Dr. Rom dargelegt, die Beeinträchtigungen bestünden im wesentlichen darin, daß im Bereich der Masten bzw. der Zugänge zu diesen Masten Kiesmengen stehen bleiben müßten. Diese Einbußen und etwaige weitere Abbauerschwernisse seien nach den einleuchtenden Berechnungen des Gutachters, die im einzelnen auch von der Klägerin nicht angegriffen worden seien, bei weitem niedriger als die Enteignungsentschädigung, die die Klägerin bereits erhalten habe.

II.

Diese Erwägungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Der Sachverständige Dr. Rom, dem das Berufungsgericht folgt, hat die Wertminderung des kieshaltigen Geländes durch die Leitungsdienstbarkeit auf 20 850 DM veranschlagt. Zu diesem Betrag ist er aufgrund folgender Überlegungen gelangt: Die Grundstücke enthielten abbauwürdige Kiesvorkommen, die im Jahre 1956 eine rentable Ausbeute gestattet hätten. Die Nachteile, welche der Klägerin infolge der Belastung ihres Grundbesitzes mit einer Dienstbarkeit entstünden, erschöpften sich indes darin, daß im Bereich der Leitungsmasten und der etwa erforderlichen Zugänge zu den Masten eine Kiesausbeute unterbleiben müsse und Abbauerschwernisse aufträten. Die beklagte Bundesbahn habe schon 1956 in einer Aktennotiz festgelegt, daß sie einen Kiesabbau im Schutzstreifen dulden werde. Sie verlange jedoch, wie einer Auskunft der Bundesbahndirektion K [REDACTED] zu entnehmen sei, daß in der Umgebung der Leitungsmasten sog. Sicherheitspfeiler mit einem Abstand von 7 m zwischen Mastmitte und Kiesgrubenoberkante bei einem Böschungswinkel von 30° erhalten blieben. Daher sei für den Bereich von vier Leitungsmasten von einer "Verlustmasse" von insgesamt $50\,000\text{ m}^3$ Kies auszugehen, was bei einem Kubikmeterpachtpreis von 0,90 DM für das Jahr 1965 einen Betrag von 45 000 DM ergebe, dem noch eine geschätzte Erschwerniszulage in Höhe von 5 000 DM hinzuzurechnen sei. Der Gesamtbetrag von 50 000 DM müsse aber, da sich der Abbau großräumiger Kiesflächen über längere Zeiträume erstrecke, abgezinst werden (15 Jahre bei einem Zinsfuß von 6 %), so daß sich der Wert des Kieses, der infolge der Grundstücksbelastung nicht abgebaut werden dürfe, auf 20 850 DM belaufe.

2. Diese Bewertungsmethode unterliegt durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Das Berufungsgericht hat unter Verstoß gegen § 287 ZPO wesentliche Umstände, die entscheidungserhebliche Bedeutung haben können, außer acht gelassen.

Der Sachverständige hat, wie die Revision mit Recht rügt, lediglich ermittelt, welche Einbußen an Kiesausbeute und welche sonstigen Abbauerschwernisse einem Käufer oder Pächter des Geländes infolge der Hochspannungsleitung entstehen. Den auf diese Weise errechneten Betrag setzt der Sachverständige mit Billigung des Berufungsgerichts der Minderung des Verkehrswertes gleich, die der Eigentümer durch die Belastung seines Grundbesitzes mit der Dienstbarkeit erleidet.

Dabei wird jedoch verkannt, daß für die Bemessung der Entschädigung darauf abzuheben ist, wie im Grundstücksverkehr die Wertminderung kieshaltigen Geländes durch Freileitungen eingeschätzt wird. Der Sachverständige hat nicht dargelegt, ob die beklagte Bundesbahn allgemein den Kiesabbau im Bereich von Schutzstreifen zuläßt und nur fordert, daß sog. Sicherheitspfeiler des oben beschriebenen Ausmaßes in der Umgebung der Masten stehen bleiben. Vor allem haben sich weder der Sachverständige noch das Berufungsgericht dazu geäußert, ob der Kieslandmarkt sich auf eine derartige Gestattungspraxis der Beklagten eingestellt hat und dem bei der Preisbildung Rechnung trägt. Dieser Mangel wiegt um so schwerer, als der Sachverständige keine Vergleichspreise für kieshaltiges Gelände, das mit einer Freileitung überspannt ist, festgestellt hat. Daher läßt sich nicht kontrollieren, ob die von dem Sachverständigen errechnete Wertminderung des Grundbesitzes den Realitäten des Marktes

entspricht. Bedenken dagegen sind schon deshalb zu erheben, weil der Sachverständige für das Jahr 1965 für großflächiges Gelände mit Kiesvorkommen von hoher Mächtigkeit (ohne Leitungsdienstbarkeit) einen Verkehrswert von etwa 15 DM/qm annimmt. Wenn man jedoch die durch die Dienstbarkeit bewirkte Wertminderung der in Anspruch genommenen Grundstücksteile nur auf 10 % ihres Verkehrswertes veranschlagt - die Enteignungsbehörde ist einer verbreiteten Übung folgend von 20 % ausgegangen -, würde sich bereits eine höhere Entschädigungssumme, als sie die Klägerin bisher erhalten hat, ergeben. Demgegenüber ist der Sachverständige zu dem nicht ohne weiteres einleuchtenden Ergebnis gelangt, daß rein landwirtschaftlich genutztes Gelände durch die Belastung mit der Dienstbarkeit eine höhere Wertminderung erfahre als (höherwertige) Grundflächen mit abbauwürdigen Kiesvorkommen.

3. Nach alledem muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur weiteren tatrichterlichen Aufklärung der Frage, inwieweit der Verkehrswert der belasteten Grundstücke gemindert ist, an die Vorinstanz zurückverwiesen werden. Dabei erscheint es dem erkennenden Senat zweckmäßig, von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch zu machen.

Für die erneute Verhandlung wird auf folgendes hingewiesen:

Die Beklagte wird nunmehr eindeutig klarzustellen haben, inwieweit ein Kiesabbau auf dem belasteten Grundbesitz mit der Ausübung ihrer Leitungsdienstbarkeit vereinbar ist und welchen Standpunkt sie in dieser Frage seit dem Jahre 1956 eingenommen hat. Die Einstellung der Beklagten als der Dienstbarkeitsberechtigten kann das Marktverhal-

ten der Interessenten für kieshaltiges Gelände stark beeinflussen, da das Ausmaß der zulässigen Kiesausbeute einen wesentlichen Faktor für die Preisbestimmung darstellt.

Die Klägerin hat Gelegenheit, vor dem Berufungsgerecht ihren Vortrag zu wiederholen, auf dem Grundstücksmarkt für Kiesgelände werde als werterhöhender Faktor die Möglichkeit berücksichtigt, daß ein größeres Areal teils landwirtschaftlich und teils durch Einräumung von Abbaurechten genutzt werden könne und eine Auffüllung und Rekultivierung der Abbauf Flächen in Betracht komme. Da sich eine derartige doppelte Nutzung der Grundflächen im all-

gemeinen über einen längeren Zeitraum hinziehen wird, kann der von dem Sachverständigen Dr. Rom in seinem Gutachten angesprochene Gesichtspunkt einer Abzinsung Bedeutung erlangen. Dabei kommt es darauf an, wie der gesunde Grundstücksverkehr bei der Preisbestimmung auf die zweifache Nutzungsmöglichkeit des Geländes reagiert.

Krohn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Lohmann

Boujong