

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III_ZR_168/66

URTEIL

Verkündet am
10. Juli 1967
Schorm,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauern Hermann E [REDACTED]
in G [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägers, Revisionsklägers und
Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die I l s e d e r H [REDACTED] /Peine,
vertreten durch die Vorstandsmitglieder Dännemark
in Peine und He [REDACTED] in [REDACTED],

Beklagte, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Parteien wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 22. Juli 1966 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 3. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Höhe der Enteignungsentschädigung für die Überspannung von Grundstücken des Klägers mit einer Hochspannungsfreileitung.

Im einzelnen wird wegen des Sach- und Streitstandes auf das in diesem Rechtsstreit bereits ergangene Urteil des erkennenden Senats vom 20. Dezember 1963 - III ZR 60/63 (= NJW 1964, 652 = BGH Warn. 1964 Nr. 21) - Bezug

genommen, durch das das klageabweisende Urteil des Oberlandesgerichts Celle vom 1. Februar 1963 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden war.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens hat der Kläger den Klageantrag auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 25 000 DM nebst Zinsen erweitert. Das Oberlandesgericht hat nach Einholung schriftlicher Gutachten unter teilweiser Änderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagte zur Zahlung von 2 500 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 18. September 1960 verurteilt und im übrigen die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen.

Der Kläger verfolgt mit seiner Revision seinen vor dem Oberlandesgericht zuletzt gestellten Antrag weiter. Die Beklagte erstrebt mit ihrer Anschlußrevision die Abweisung der Klage in vollem Umfang. Beide Parteien bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß das hier in Betracht kommende Gelände des Klägers als reines Ackerland zu qualifizieren sei, ihm jedoch "infolge seiner Bonität und seiner ortsnahen Lage ein höherer Wert als reines Ackerland in der weiteren Feldmark" zukomme. Dieses Ergebnis ist nicht ausreichend begründet.



Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 20. Dezember 1963 im einzelnen dargelegt hatte - insoweit auch wörtlich im Berufungsurteil wiedergegeben -, war es Aufgabe des Berufungsgerichts, zu ermitteln, "ob - bezogen auf den maßgeblichen Stichtag - der gesunde Grundstücksverkehr dem von der Freileitung betroffenen Gelände des Klägers bei der Preisbildung lediglich die Qualität von reinem Ackerland oder eine höher zu bewertende Qualität beigemessen hat."

Dazu hat das Berufungsgericht sich allein auf im Berufungsurteil ebenfalls im Wortlaut wiedergegebene Ausführungen des Architekten und bautechnischen Sachverständigen Dreyer in seinem Gutachten vom 22. November 1965 bezogen, die dahin gehen:

"Im gesunden Grundstücksverkehr kauft kein Mensch Land als Bauland auf, für das keine Aussicht besteht, daß seine Bebauung von seiten der Behörden irgendwie in absehbarer Zeit genehmigt werden kann. Hier können nur Spekulationskäufe eine Rolle spielen, die aber im näheren Bereich der Ortschaft günstiger zu erfüllen sein dürften und nicht zum gesunden Grundstücksverkehr."

Das Berufungsgericht selbst beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf den einen Satz: "Dem schließt der Senat sich an".

Diese Begründung des Berufungsurteils legt die Frage nahe, ob das Berufungsgericht nicht überhaupt die Bindungswirkung des ersten Revisionsurteils verkennt und damit gegen § 565 Abs. 2 ZPO verstoßen hat.

Diese Frage braucht indes nicht weiter vertieft zu werden. Denn jedenfalls hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, die sein Ergebnis, das betroffene Gelände des Klägers komme in seiner Qualität über - zwar durch "Bonität" und "ortsnahe Lage" ausgezeichnetes - reines Ackerland nicht hinaus, hinreichend zu rechtfertigen vermöchten.

Der vom Berufungsgericht übernommene Satz des Sachverständigen, im gesunden Grundstücksverkehr kaufe kein Mensch Land als Bauland auf, für das keine Aussicht bestehe, daß seine Bebauung in absehbarer Zeit genehmigt werden könne, ist zwar richtig. Damit steht aber keineswegs fest, daß es sich bei dem Gelände des Klägers am Stichtag (23. Dezember 1957) qualitätsmäßig nur um reines Ackerland gehandelt habe. Denn zwischen - für eine (städtische oder dörfliche) Bebauung überhaupt (noch) nicht in Betracht kommendem - "reinem Ackerland" und "Bauland", d.h. einem Gelände, das für eine Bebauung bereits erschlossen ist oder mit dessen Bebaubarkeit für die nächste Zeit bereits mit Sicherheit gerechnet werden kann, gibt es zahlreiche Zwischenstufen, die im gesunden Grundstücksverkehr zwar noch nicht wie "Bauland" (Baustellenland), aber doch - in mehr oder weniger weitgehendem Maße - höher als dauernd ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienendes Gelände bewertet werden. Aufgabe des Berufungsgerichts war es, zu ermitteln, ob etwa der hier interessierende Grundbesitz des Klägers qualitätsmäßig einer dieser Zwischenstufen zuzurechnen sei. Dem ist das Berufungsgericht - dessen Ausführungen unter 1.) der Entscheidungsgründe allenfalls entnommen werden kann, daß es sich bei dem Gelände nicht um "Bauland" handele - in keiner Weise gerecht geworden.

Das Ergebnis des Berufungsgerichts, das betroffene Gelände des Klägers sei qualitätsmäßig lediglich als reines Ackerland zu werten, bedurfte hier um so mehr der Begründung, als die tatsächliche Lage der Grundstücke - unmittelbar am Ortsrand gelegen; im Süden in voller Breite von einer Landstraße II. Ordnung begrenzt, im Norden teils ebenfalls von einer öffentlichen Straße und teils vom Sportplatz; Versorgungsleitungen auf beiden begrenzenden Straßen bis an die Grundstücksgrenzen des Klägers verlegt u.a. - erfahrungsgemäß dafür spricht, daß der Grundstücksverkehr es höher als rein landwirtschaftlich nutzbares Gelände bewertet, wenn die erst durch Planung und Errichtung der Freileitung bewirkten Situationsveränderungen außer Betracht bleiben.

Das Berufungsurteil kann daher, soweit es die Klage abweist, mit der ihm bisher gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Da die Entscheidung des Berufungsgerichts, soweit es die Klage abweist, auch nicht mit anderer Begründung aufrecht erhalten, andererseits mangels ausreichender Feststellungen eine anderweite abschließende Entscheidung ebenfalls nicht getroffen werden kann, muß das Berufungsurteil insoweit aufgehoben und die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Das Berufungsgericht wird die oben erörterten Ermittlungen anzustellen und seine Feststellungen unter Beachtung der Grundsätze, wie sie u.a. in der Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 39, 198 ff im einzelnen dargelegt sind, zu treffen haben. Dabei wird es sich zweckmäßigerweise der Hilfe eines auf dem Gebiete des Grundstücksverkehrs erfahrenen Sachverständigen bedienen.

Das Berufungsurteil kann ferner deshalb nicht mit der ihm gegebenen Begründung gehalten werden, weil es auch in der Entschädigungsberechnung einen grundlegenden Fehler zu Lasten des Klägers aufweist: Bei der Entschädigungsbemessung ist das Berufungsgericht von einem "Wert der überspannten Fläche am Stichtag (Dezember 1957)" von 2,50 DM je qm, dementsprechend von einem Gesamtwert von (8 920 mal 2,50 =) 22 320 DM richtig: 22 300 DM ausgegangen. Die Wertminderung durch die Überspannung mit der Freileitung hat das Berufungsgericht mit 10 % angenommen und darauf "infolge der allgemeinen Kaufpreiserhöhung" einen Zuschlag von 10 % vorgenommen. Von dem danach sich ergebenden Betrag von 2 455 DM hat es die vom Regierungspräsidenten zuerkannte "Anerkennungsgebühr" von 178,40 DM abgezogen und ist so zu einem Betrag von 2 276,60 DM gelangt. Alsdann hat es die "Gesamtentschädigung" auf 2 500 DM geschätzt.

Die eigene Berechnung des Berufungsgerichts geht sonach davon aus, daß bereits im Dezember 1957 die durch die Überspannung der Grundstücke mit der Freileitung verursachte Wertminderung 2 232 DM betrug, mithin erheblich mehr als der vom Regierungspräsidenten zuerkannte Betrag von lediglich 178,40 DM. Bis zur mündlichen Verhandlung (21. Juni 1966) war - wie angesichts der allgemeinen Steigerung der Grundstückspreise einschließlich derjenigen für rein landwirtschaftliche Grundstücke angenommen werden muß, zumindest mangels entgegenstehender Feststellungen des Berufungsgerichts nicht auszuschließen ist (vgl. auch S. 7 und 9 des Gutachtens Bewer III 513, 515) - der Wert nicht unerheblich gestiegen. Diesem Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht damit, daß es zu der auf der Grundlage des Wertes vom Dezember

1957 errechneten Wertminderung um 10 % (= 2 232 DM) mit Rücksicht auf die allgemeine Kaufpreissteigerung einen Betrag von (10 % von 2 232 DM =) 223 DM hinzugeschlagen hat, nicht ausreichend Rechnung getragen. Es hätte vielmehr - worauf der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 20. Dezember 1963 (S. 11) hingewiesen hatte - den Wert der Grundstücke unter Zugrundelegung der maßgeblichen Qualität für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung feststellen und sodann unter Beachtung der dafür in der Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. außer den in dem früheren Urteil des Senats bereits angegebenen Entscheidungen insbesondere noch BGHZ 44, 52 ff mit weiteren Nachweisen) entwickelten Grundsätze die durch die Überspannung eingetretene Wertminderung im Rahmen der im Entscheidungszeitpunkt maßgeblichen Preise ermitteln müssen.

Auch insoweit bedarf es daher weiterer Sachaufklärung, so daß auch aus diesem Grunde das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden mußte.

Für die weitere Behandlung und Entscheidung ist noch darauf hinzuweisen, daß die Fläche, die durch die Überspannung im Werte gemindert ist, nicht unter allen Umständen auf die Fläche des "Schutzstreifens" begrenzt ist; je nach den Umständen kann auch der nicht in die Schutzfläche fallende Grund und Boden im Werte gemindert sein, etwa weil er nun nicht mehr sachgerecht bebaut werden kann.

II.

Die Anschlußrevision der Beklagten muß ebenfalls Erfolg haben.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die durch die Überspannung der Grundstücke verursachten Unannehmlichkeiten seien durch die "Anerkennungsgebühr" nicht abgegolten. Verboten sei die Errichtung von Anlagen auf dem Schutzstreifen, die den Brand (gemeint ist "Bestand") der Leitung gefährden, während der Eigentümer ohne diese Einschränkung sein Land benutzen könne wie er wolle; außerdem sei die Blitzgefahr während der Erntearbeiten unter der Leitung größer. Dazu komme, daß im allgemeinen eine Wertminderung allein durch die Tatsache der Überspannung eingetreten sei. Die Wertminderung sei mit 10 % des Grundstückswertes anzunehmen.

Der Anschlußrevision ist zuzugeben, daß auch dieses Ergebnis des Berufungsgerichts - die Grundstücke des Klägers hätten, obwohl sie nur reines Ackerland seien, doch durch die Überspannung eine Wertminderung, und zwar in Höhe von rund 10 % des Grundstückswertes erlitten - nicht ausreichend begründet ist. An die Sachverständigen hat das Berufungsgericht - wie der Beweisbeschluß vom 24. Juli 1964 ergibt - die Frage, ob und in welchem Maße die Überspannung der Grundstücke eine Minderung ihres Verkehrswertes verursacht hat, nicht gestellt; es ist überhaupt nicht ersichtlich, auf welchen Grundlagen die Schätzung des Berufungsgerichts über den Umfang der Wertminderung beruht. Das Urteil muß aber auch im Rahmen des § 287 ZPO die tatsächlichen Grundlagen der richterlichen Schätzung und ihre Auswirkung erkennen lassen (BGHZ 6, 62/3). Daran fehlt es hier völlig.

Sonach muß auch auf die Anschlußrevision der Beklagten hin das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

III.

Es erscheint dem Senat angebracht, gemäß § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO die Zurückverweisung der Sache an einen anderen Senat des Berufungsgerichts auszusprechen. Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu überlassen, weil diese Entscheidung von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängig ist.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Bundesrichter
Dr. Hußla ist
beurlaubt und
ortsabwesend;
er ist an der
Leistung der
Unterschrift
verhindert.

Dr. Reinhardt

Dr. Pagendarm