

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 197/68

URTEIL

Verkündet am

12. Juli 1971

Schorm,

Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma P [REDACTED] E [REDACTED] AG,
vertreten durch das Vorstandsmitglied Direktor Martin N [REDACTED]
und den Prokuristen Rechtsanwalt Wolfgang L [REDACTED], H [REDACTED],
Pa [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Frau Maria H e [REDACTED] geb. K [REDACTED], D [REDACTED] Krs. F [REDACTED]-
[REDACTED], A [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 11. Juni 1968 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte betreibt in W [REDACTED] ein Kraftwerk, das Grundstücke der Gemarkungen W [REDACTED] und S [REDACTED] umfaßt. Für den Ausbau des Werks wurde zu ihren Gunsten der Klägerin durch Feststellungs- und Entschädigungsbeschluß der Lokalkommission beim Regierungspräsidenten in D [REDACTED] vom 20. Oktober 1965 aufgrund des Energiewirtschaftsgesetzes vom 13. Dezember 1935

(RGBI I 1451) in Verbindung mit dem hessischen Gesetz, die Enteignung von Grundstücken betreffend, vom 26. Juli 1884 (RegBl. 175) das Eigentum an dem 10.194 qm großen Grundstück Gemarkung Södel, Flur 2 Nr. 132 entzogen. Insoweit, im Teil A, ist der Beschluß rechtskräftig geworden. Im Teil B wurde die Entschädigung auf 2 DM je qm = 20.388 DM festgesetzt; sie wurde der Klägerin am 4. November 1965 überwiesen.

Das Grundstück schließt an das bereits vorhandene Gelände des Kraftwerks an, es war an einen Landwirt verpachtet und landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet, in dem es liegt, war weder als Baugebiet noch als Bau- oder Industrieerwartungsland ausgewiesen.

Die Klägerin behauptet: Das Grundstück habe bereits vor der Beanspruchung den Charakter von Industrieland, auf alle Fälle den von Industrieerwartungsland gehabt. Selbst als Ackerland sei es erheblich höher als mit 2 DM je qm zu bewerten.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über den durch Teil B des Beschlusses der Lokalkommission festgesetzten Betrag von 20.388 DM hinaus weitere 61.164 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat gebeten, die Klage abzuweisen. Sie hat vorgetragen: Das Grundstück liege in einem rein landwirtschaftlich genutzten Gebiet und



sei für eine industrielle Nutzung weder geeignet noch zugelassen. Sie meint, die industrielle Nutzung durch sie habe bei der Bewertung außer Betracht zu bleiben. Das gelte um so mehr, als es sich bei ihr nicht um ein übliches Industrieunternehmen, sondern um ein Kraftwerk handele. Ein solches werde in der Regel in Gegenden errichtet, die für andere Unternehmen weder zugelassen noch geeignet seien. Auch sei bei einem Kraftwerk in der Regel kaum zu erwarten, daß es sich irgendwann ausdehnen müsse. Die Klägerin hätte somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Grundstück lediglich als Ackerland verkaufen können, dessen Verkehrswert noch unter dem festgesetzten Preis von 2 DM/qm liege.

Landgericht und Oberlandesgericht haben das Grundstück für die Zeit der Inanspruchnahme lediglich als Ackerland gewertet. Das Landgericht hat den Preis für solches mit 2,50 DM/qm angesetzt und deshalb der Klägerin über die festgesetzte Entschädigung hinaus weitere 5.097 DM zuerkannt. Der Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht teilweise stattgegeben und die Beklagte unter Zurückweisung ihrer Anschlußberufung verurteilt, über den Betrag von 20.388 DM hinaus weitere 19.878,30 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat der Klägerin 3,95 DM/qm, d.h. 1,95 DM über die bezahlten 2 DM hinaus, mit der Begründung zugesprochen, der vom Landgericht zutreffend festgestellte Vergleichspreis sei dann der Bemessung der Entschädigung nicht zugrunde zu legen, wenn er niedriger als der Ertragswert liege. Dies folge aus der Erwägung, daß Landwirte den anzunehmenden Preis eines Grundstücks nur aus dessen Ertrag verzinsen und tilgen könnten und demgemäß für Landwirte der maßgebende Preisfaktor lediglich durch den Ertragswert gebildet werde. Diesen habe der Sachverständige zutreffend mit 3,95 DM/qm errechnet.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß gemäß Art. 6 des Hessischen Enteignungsgesetzes vom 26. Juli 1884 entsprechend der allgemein im Enteignungsrecht gültigen Regel der Verkehrswert des Grundstücks zu ersetzen ist. Es bestehen auch keine rechtlichen Bedenken gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, für die Qualität des Grundstücks, nämlich für die Frage, ob es lediglich als Ackerland oder höher zu bewerten ist, sei auf den Zeitpunkt der Inanspruchnahme abzustellen. Mit Recht rügt jedoch die Revision, das Berufungsgericht habe seiner Berechnung mit dem von ihm angesetzten Ertragswert einen über dem tatsächlichen Verkehrswert liegenden Preis zugrunde gelegt. Der Verkehrswert ist der im gewöhn-

lichen Geschäftsverkehr für den enteigneten Gegenstand zu erzielende Preis, also der objektive Tauschwert, den der Gegenstand für jedermann hat (BGHZ 31, 238, 241; 39, 198, 200; vgl. die den Ergebnissen der Rechtsprechung wie des Schrifttums entsprechende gesetzliche Definition des Verkehrswerts in § 141 Abs. 2 BBauG). Danach ist es grundsätzlich ebensowenig möglich, anstelle des Verkehrswerts den in aller Regel bei landwirtschaftlichen Grundstücken niedrigeren Ertragswert zugrunde zu legen wie umgekehrt, anstelle eines niedrigeren Verkehrswerts den Ertragswert, wenn der Verkehrswert im gesunden Grundstücksverkehr einmal niedriger liegen sollte als der Ertragswert. Wohl kann der Ertragswert, insbesondere bei bebauten Grundstücken, für die Bestimmung des Verkehrswerts maßgebend sein. Der Verkehrswert kann je nach den Umständen des Einzelfalles anhand von Vergleichspreisen, nach dem Ertragswert oder, wieder insbesondere bei bebauten Grundstücken, nach dem Sachwert oder aufgrund einer zusammenfassenden Betrachtung dieser Werte zu ermitteln sein (vgl. Pagen-darm, Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in WM 1958, 1350, 1360). Dabei ist regelmäßig die Vergleichspreismethode die einfachste und, wenn genügend geeignete Vergleichspreise festzustellen sind, die zuverlässigste (BGHZ 39, 198, 217), während die anderen Methoden vor allem beim Fehlen geeigneter Vergleichspreise und damit insbesondere bei bebauten Grundstücken in Betracht kommen, da bei diesen nach der Natur der Sache Vergleichsobjekte weniger leicht zu finden sind als bei unbebauten Grundstücken. Daher

kann hier nicht anstelle des vom Landgericht ermittelten und vom Berufungsgericht als richtig übernommenen Vergleichspreises, d.h. des im Grundstücksverkehr tatsächlich erzielbaren Preises, ein höherer Ertragswert zugrunde gelegt werden. Der höhere Ertragswert muß außer Betracht bleiben, soweit er sich auf den tatsächlich im gesunden Grundstücksverkehr erzielbaren Preis nicht auswirkt.

Aus dem vom Berufungsgericht zur Begründung seiner abweichenden Ansicht herangezogenen Urteil des erkennenden Senats BGHZ 39, 198 = NJW 1963, 1492 ergibt sich nichts anderes. Im Gegenteil ist dort, wenn auch in anderem Zusammenhang, die Vergleichspreismethode durchaus in den Vordergrund gerückt (S. 218).

Auch aus der Bestimmung des § 2312 BGB läßt sich für die Auffassung des Berufungsgerichts nichts herleiten. Es handelt sich um eine Ausnahmegestaltung, die darauf abzielt, einem Erben bei Übernahme eines zum Nachlaß gehörigen Landguts die Pflichtteilslast zu erleichtern, weil regelmäßig der Verkehrswert der Grundstücke höher liegt als der Ertragswert. Bereits der Ausnahmecharakter der Bestimmung verbietet es, aus ihr eine allgemeine Folgerung für die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke zu ziehen.

Mit der gegebenen und auch mit anderer Begründung kann die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung eines über die festgesetzte Entschädigung hinausgehenden Betrages von 19.878,30 DM daher nicht

gehalten werden. Andererseits ist es dem Revisionsgericht nicht möglich, einen niedrigeren Betrag zuzusprechen, wie es das Landgericht getan hat, oder die Klage in vollem Umfang abzuweisen, wie die Revision will.

Zunächst kann ihr nicht gefolgt werden, wenn sie unter Hinweis auf Pagendarm aaO; BGHZ 26, 373, 376 meint, angesichts der sorgfältigen Ermittlungen der Verwaltungsbehörde über den Verkehrswert des Grundstücks sei eine gerichtliche Korrektur des von der Verwaltungsbehörde angesetzten Wertes nicht möglich. Dieser Ansicht steht bereits entgegen, daß das Landgericht zu einer Anhebung der Entschädigung um 25 %, also zu einer erheblichen Anhebung gelangt ist.

Des weiteren geben die vorliegenden tatsächlichen Feststellungen dem Revisionsgericht keine hinreichende Grundlage für eine abschließende Entscheidung. Das Landgericht hat zwar den Vergleichspreis mit 2,50 DM/qm festgestellt und das Berufungsgericht hat dies gebilligt. Indessen hat es, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, zum Vergleichspreis keine eingehende Prüfung vorgenommen. Auch das Landgericht hat hinsichtlich des Vergleichspreises nur eine summarische Feststellung getroffen und deren Grundlagen nicht im einzelnen dargelegt. Unter diesen Umständen ist es dem Revisionsgericht nicht möglich zu überprüfen, ob der Verkehrswert von 2,50 DM fehlerfrei festgestellt ist und ob die bisher vorhandenen Unterlagen überhaupt ausreichen, einen Vergleichspreis festzustellen.

Hier ist auf die Erklärung des Vorsitzenden des Ortsgerichts Södel vom 19. Januar 1966 hinzuweisen, dem keine Landverkäufe in der Flur 2 bekannt waren. Dabei erscheint fraglich, ob der in der Mitteilung genannte Preis von 2 bis 2,50 DM/qm für Land bester Qualität wie in der Flur 2 gelten sollte, wie das Berufungsgericht annimmt, oder aber gerade für weniger wertvolles. Der Wortlaut der Erklärung spricht mindestens nicht dagegen, daß das letztere gemeint war. Des weiteren ist darauf hinzuweisen, daß der Sachverständige in seinem Gutachten einerseits ausführt, der Verkehrswert liege bei landwirtschaftlichen Grundstücken regelmäßig über dem Ertragswert, andererseits zu einem weit über dem angenommenen Verkehrswert liegenden Ertragswert gelangt, ohne hierfür eine Erklärung zu geben. Normalerweise pflegt sich ein hoher Ertragswert auch auf den im Verkehr erzielbaren Preis auszuwirken. Die Erklärung des Vorsitzenden des Ortsgerichts und die Gutachten des Sachverständigen sind von um so größerer Bedeutung, als bestimmte vergleichbare Verkaufsfälle nicht festgestellt worden sind. Es bedarf nach alledem weiterer tatsächlicher Prüfung, um den Verkehrswert feststellen zu können, zu dem die Klägerin sich zur Zeit der Inanspruchnahme des Grundstücks ein gleichwertiges Ersatzgrundstück hätte beschaffen können.

Das Berufungsurteil muß daher aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Meyer

Kreft

Dr. Arndt

Keßler

Dr. Krohn