

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 10/75

URTEIL

Verkündet am
31. März 1977
Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma T [REDACTED] - G [REDACTED] G m b H ,
D [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED] - H [REDACTED] vertreten durch die
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Hans K [REDACTED], Dipl.-Kaufmann Kurt
H [REDACTED] und Heinrich W [REDACTED]

Beklagten, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Gärtnermeister Michael A [REDACTED],
Z [REDACTED] D [REDACTED], V [REDACTED]

Kläger, Revisionsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt 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 Revisionen des Klägers und der Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 5. Dezember 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte hat auf dem 14 986 qm großen Grundbesitz des Klägers eine Erdgasleitung unterirdisch verlegt, nachdem sie durch Beschluß der Enteignungsbehörde vom 4. April 1967 vorläufig in den Besitz des Geländes eingewiesen worden war. Durch Beschluß vom 10. April 1969 hat die Enteignungsbehörde den Grundbesitz des Klägers Eigentumsbeschränkungen in Form einer Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten als Unternehmerin der Rohrleitung unterworfen; u.a. dürfen auf einem 8 m breiten Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Zugleich hat die Enteignungsbehörde die dem Kläger zustehende Enteignungsentschädigung auf 8 275 DM nebst Zinsen festgesetzt.

Mit seiner Klage hat der Kläger eine weitere Entschädigung, deren Höhe er in das Ermessen des Gerichts gestellt hat, mindestens jedoch einen Betrag von 86 550 DM nebst Zinsen, begehrt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte unter Klageabweisung im übrigen verurteilt, an den Kläger über die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung hinaus einen weiteren Betrag von 50 592,46 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Beide Parteien haben Revision eingelegt. Die Beklagte verfolgt ihren Klageabweisungsantrag weiter, während der Kläger eine Erhöhung der Entschädigung auf einen angemessenen Betrag, mindestens auf 81 885,03 DM zuzüglich Zinsen verlangt.

Entscheidungsgründe

I.

Zutreffend hat das Berufungsgericht die Rechtsgrundlage für den von dem Kläger geltend gemachten Entschädigungsanspruch in den Bestimmungen der §§ 8, 12 des preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 - PrEnteigG - (PrGS S. 221) erblickt. Der Kläger ist, wie auch die Beklagte nicht in Zweifel zieht, von einer Enteignung betroffen worden. Der hoheitliche Eingriff liegt darin, daß ein dem Kläger gehörendes Grundstück in genau abgegrenztem Umfange für ein konkretes, dem



öffentlichen Wohl dienendes Unternehmen teilweise in Anspruch genommen worden ist (Senatsurteile in BGHZ 57, 278, 283 und in LM Art. 14 [Ea] GrundG Nr. 65 = MDR 1973, 567). Denn dem Kläger sind zugunsten der Beklagten die oben genannten dinglich gesicherten Eigentumsbeschränkungen in Form einer Dienstbarkeit auferlegt worden.

Diese Belastung stellt eine Beschränkung des Grundeigentums im Sinne des § 2 PrEnteigG dar, für die nach § 12 des Gesetzes die Entschädigung nach denselben Grundsätzen zu bestimmen ist wie für die Entziehung des Grundeigentums. Nach § 8 PrEnteigG besteht die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigentums in dem vollen Wert des abzutretenden Grundstücks. Deshalb ist für Eigentumsbeschränkungen durch Belastungen der hier vorliegenden Art ebenfalls der "volle Wert" der durch die Beschränkung eingetretenen Wertminderung zu ersetzen. Demnach muß dem Betroffenen ein wirklicher Wertausgleich für die ihm auferlegte Vermögenseinbuße verschafft werden (Senatsurteile in LM PrEnteigG Nr. 13 = NJW 1964, 652 und in WM 1967, 905).

Für die Höhe der Wertminderung ist die Frage ausschlaggebend, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände mit einer solchen Leitungsdienstbarkeit im Gegensatz zu demselben Grundbesitz ohne Belastung beimißt (Senatsurteile in LM PrEnteigG Nr. 13 = NJW 1964, 652, in WM 1967, 905 und in LM Art. 14 [Ea] GrundG Nr. 65 = MDR 1973, 567).

II.

Das Berufungsgericht hat dem Kläger - zusätzlich zu dem von der Enteignungsbehörde bereits festgesetzten Betrag von 8 275 DM - eine weitere Entschädigung in Höhe

von 50 592,46 DM nebst Zinsen zugesprochen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt:

Von der Verlegung der Gasleitung sei eine etwa 1 220 qm umfassende Teilfläche des dem Kläger gehörenden Grundstücks nicht betroffen worden; dieses Gelände habe auch keine Wertminderung erfahren.

Dagegen sei bei dem größeren Teil des Grundbesitzes, nämlich einer Fläche von 13 766 qm, durch die Belastung mit der Dienstbarkeit eine Werteinbuße eingetreten. Dieses Gelände habe der Kläger durch Vertrag vom 11. Februar 1969 zum Preis von 480 000 DM veräußert. Die Fläche habe nach dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Fusban am Stichtag des 10. April 1969 ohne die Leitungsdienstbarkeit einen Verkehrswert von 538 867,46 DM besessen. Ein Teil von 12 848 qm sei für den genannten Zeitpunkt als Rohbauland (Verkehrswert 38,65 DM/qm, insgesamt 496 575,20 DM), das restliche Gelände (918 qm) als Bauland (Verkehrswert 46,07 DM/qm, insgesamt 42 292,26 DM) einzustufen.

Der Umfang der Beeinträchtigung des Klägers durch die Gasleitung ergebe sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkehrswert des Geländes ohne die Belastung (538 867,46 DM) und dem beim Verkauf tatsächlich erzielten Kaufpreis (480 000 DM). Der Mindererlös in Höhe von 58 867,46 DM gegenüber dem Verkehrswert beruhe auf der Belastung des Grundstücks mit der Dienstbarkeit. Daher sei diese Vermögenseinbuße im Wege der Entschädigung auszugleichen. Damit seien die Wertbeeinträchtigungen der Schutzstreifenfläche und des übrigen Geländes abgegolten.

III.

Revision des Beklagten

Mit Erfolg bekämpft die Revision die von dem Berufungsgericht angewandte Berechnungsmethode.

1. Beeinträchtigungen des Grundeigentums durch Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen sind einer völlig exakten Ermittlung in der Regel nicht zugänglich. Der Tatrichter ist deshalb bei der wertmäßigen Erfassung von Eigentumsbeschränkungen ebenso wie bei der Bewertung der Grundstücke selbst auf Schätzungen (vgl. § 287 ZPO) angewiesen, wobei er sich der Hilfe Sachverständiger bedienen darf. Das Revisionsgericht kann - auf entsprechende Rügen - nur nachprüfen, ob die Wertermittlung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen oder sonst Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (Senatsurteile in NJW 1962, 1441 und BGHZ 39, 198, 219 m.w.Nachw. sowie in LM Art. 14 [Ea] GrundG Nr. 65 = MDR 1973, 567).

2. Im Streitfall läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht bei der Ermittlung der Werteinbuße, die das Grundstück durch die Leitungsdienstbarkeit erfahren hat, entscheidungserhebliche Umstände nicht berücksichtigt hat.

Der nach den obigen Ausführungen (vgl. I) anzustellende Wertvergleich zwischen belastetem und unbelastetem Grundstück kann zwar grundsätzlich auch in der Weise vorgenommen werden, daß der Verkehrswert des Geländes ohne die Leitungsdienstbarkeit dem bei einem Verkauf der Parzelle erzielten Erlös, der wegen der bestehenden Belastung geringer ausfällt, gegenübergestellt wird. Durch

dieses Verfahren kann die Entschädigung jedoch nur dann zuverlässig festgestellt werden, wenn der Mindererlös ausschließlich auf der Belastung mit der Dienstbarkeit beruht. Denn entschädigungsfähig ist der Minderwert nur, soweit er durch einen Eingriff verursacht worden ist, durch den der Eigentümer in einer aus seinem Eigentum sich ergebenden Rechtsposition betroffen und beeinträchtigt worden ist (Senatsurteil in BGHZ 64, 382, 393).

Daher muß bei der Bewertung des hier belasteten Grundstücks dessen Erschließungssituation, die im Zeitpunkt der Belastung mit der Dienstbarkeit bereits vorgegeben war, beachtet werden. Eine Wertminderung, die darauf zurückzuführen ist, daß der Erschließungszustand des Geländes seine bauliche Nutzbarkeit nachteilig beeinflußt hat, ist enteignungsrechtlich irrelevant und kann nicht entschädigt werden. Vielmehr dürfen der Entschädigungsbeurteilung nur die zusätzlichen Werteinbußen, die durch die Belastung mit der Dienstbarkeit eingetreten sind, zugrunde gelegt werden.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen nicht erkennen, ob es bedacht hat, daß die Erschließungsmöglichkeiten schon durch die - nicht von der Beklagten veranlaßten - Aufschüttungen im nordöstlichen Teil des Geländes und die hierdurch bedingte Linienführung des Hauptsammlers begrenzt sein konnten. Ebensowenig geht es auf die Frage ein, ob es sich nicht schon nach der Geländeformation oder der Lage des Sammlers anbot, die Erschließungsstraße auf ihrer heutigen Trasse anzulegen. In diesem Fall würde nur die Wertminderung zu berücksichtigen sein, die durch eine auf die Anlage des Schutzstreifens zurückzuführende zusätzliche Zurücknahme der Baulinie bedingt ist. Schließlich erörtert es nicht, ob die Gasleitung an anderer, für die bauliche Ausnutzung des Geländes günstigerer Stelle hätte verlegt werden können und ob ihre jetzige ungünstige Linienführung einem Wunsch des Klägers entspricht.

3. Das Berufungsgericht will allerdings den Bekundungen des Zeugen K■■■ entnehmen, der bei der Veräußerung erzielte Mindererlös in Höhe von 58 867,46 DM sei allein auf die Belastung des Grundstücks zurückzuführen. Inso- weit sind die von dem Berufungsgericht gezogenen Schluß- folgerungen indes nicht widerspruchsfrei.

Nach der Aussage des Zeugen K■■■ wäre, wenn die Gas- leitung nicht vorhanden gewesen wäre, für den nordwestli- chen - nach dem notariellen Vertrag vom 11. Februar 1969 etwa 6 400 qm großen - Teil des Geländes, für den der Kläger 15 DM/qm erlöst hat, der gleiche Preis wie für den südöstlichen Teil, nämlich 52,60 DM/qm, vereinbart worden. Der daraus sich ergebende Unterschiedsbetrag beläuft sich jedoch auf mehr als das Vierfache der von dem Berufungs- gericht angenommenen Wertminderung. Das ist freilich auch dem Berufungsgericht nicht entgangen. Es hat daher den für die genannte Teilfläche erzielten Erlös von 15 DM/qm zu dem von dem Sachverständigen Fusban ermittelten Verkehrs- wert von (durchschnittlich) 38,65 DM in Beziehung gesetzt. Aber auch bei dieser Berechnungsweise würde der Minderwert 151 360 DM ($38,65 \text{ DM} - 15 \text{ DM} = 23,65 \text{ DM} \times 6 400$) betragen. Diese Konsequenz wiederum konnte das Berufungsgericht nur dadurch vermeiden, daß es - insoweit von der Aussage des Zeugen K■■■ abweichend - angenommen hat, bei der Veräuße- rung des Geländes sei der südöstliche Teil überbewertet und der nordwestliche Teil unterbewertet worden. Da das Berufungsurteil über das Ausmaß dieser Fehlbewertung kei- nen Aufschluß gibt, trägt die von ihm gegebene, vornehm- lich auf die Bekundungen des Zeugen K■■■ gestützte Be- gründung nicht die im Gegensatz zu allen Sachverständi- gen getroffene Feststellung, der Mindererlös von 58 867,46 DM beruhe ausschließlich auf der Grundstücksbelastung. Das gilt um so mehr, als nach den Ausführungen des Berufungs- gerichts in diesem Betrag auch die dem Kläger zustehende Entschädigung für die Beeinträchtigung der Schutzstreifen- fläche in Höhe von 3 587,77 DM mitenthalten sein soll.

IV.

Revision des Klägers

Mit Recht rügt der Kläger, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß er den ihm - nach Ansicht des Berufungsgerichts - bereits seit dem 10. April 1969 zustehenden Entschädigungsbetrag von weiteren 50 592,46 DM bisher nicht erhalten habe. Es fällt in den Verantwortungsbereich der Beklagten, daß sie den genannten Teilbetrag, bei dem es sich um eine erhebliche Summe handelt, nicht gezahlt hat. Daher verschiebt sich nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 44, 52, 56; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Aufl. S. 124 f.) angesichts des in der Folgezeit auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Preisanstiegs, den das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang selbst anerkennt, der Bewertungsstichtag für den genannten Betrag auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz. Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

V.

Nach alledem ist das Berufungsurteil auf die Revisionen beider Parteien aufzuheben. Die Sache ist zur Nachholung weiterer tatsächlicher Feststellungen an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Die Beklagte hat nunmehr Gelegenheit, dem Berufungsgericht erneut ihre Auffassung zur Frage der Verzinsungspflicht darzulegen (vgl. hierzu auch Kröner aaO S. 138; Kreft LM Art. 14 (Ce) GrundG Nr. 29).

Krohn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Lohmann

Boujong