

110
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Preuß EnteigG § 29

Zur Frage, ob im Entschädigungsfeststellungsbeschluß die Entschädigung für Grundstücksteilflächen, die noch nicht abschließend vermessen sind, nur vorläufig festgesetzt werden und der Feststellungsbeschluß den Ergebnissen der Schlußvermessung durch einen Nachtragsbeschluß angepaßt werden kann.

BGH, Urt. v. 2. Februar 1978 - III ZR 29/76 - OLG Schleswig
LG Kiel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 29/76

URTEIL

Verkündet am
2. Februar 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Lotte H [REDACTED], Am V [REDACTED], K [REDACTED]-Ha [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung -,
vertreten durch das Landesamt für Straßenbau und Straßenver-
kehr Sch [REDACTED]-Ho [REDACTED], Ga [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Tidow, Lohmann, Kröner und Boujong für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 30. Oktober 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des etwa 65 000 qm großen Flurstücks ■/■ Flur ■ der Gemarkung Bl ■. Von dieser Parzelle hat die beklagte Bundesrepublik auf Grund des Planfeststellungsbeschlusses vom 18. August 1970 für den Bau der Bundesautobahn Ham ■-K ■ eine - noch nicht vermessene - Teilfläche in Anspruch genommen, die nach dem Vortrag der Klägerin 13 400 qm, nach Darstellung der Beklagten etwa 11 000 qm groß ist. Die Beklagte wurde am 5. Dezember 1970 in den Besitz des benötigten Geländes eingewiesen.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Ein etwa 2 600 qm großes Teilstück der betroffenen Fläche war von der Klägerin an eine Schützengilde verpachtet. Die Entschädigungsbehörde hat der Klägerin eine Besitzeinweisungsentschädigung in Höhe von 90 000 DM und der Schützengilde als Pächterin eine solche von 750 DM zugebilligt; der Betrag von 90 000 DM ist zunächst hinterlegt, da er teilweise von der Schützengilde beansprucht wird.

Durch Entschädigungsfeststellungsbeschuß vom 14. Februar 1972 hat die Enteignungsbehörde nach den Vorschriften des preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (GS S. 221) - PrEnteigG -, die hier nach § 19 Abs. 5 Bundesfernstraßengesetz i. Verb. m. § 44 Abs. 8 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 22. Juni 1962 (GVBl. S. 237) anzuwenden sind, die Entschädigung für Grund und Boden auf 55 000 DM nebst Zinsen (5 DM/qm) festgesetzt. Sie ging dabei davon aus, daß die abgetretene Fläche "ca. 11 000 qm" groß und als Gelände für eine landwirtschaftliche Nutzung oder für die Errichtung von Sportstätten oder Freizeiteinrichtungen einzustufen sei.

Die Klägerin hat mit ihrer Klage eine Erhöhung der Entschädigung begehrt. Sie hat dazu im wesentlichen vorgebracht: Die Enteignungsbehörde habe der Entschädigungsbemessung eine zu geringe Größe des in Anspruch genommenen Geländes, nämlich nur 11 000 qm statt - wie geboten - 13 400 qm zugrunde gelegt. Zudem betrage der Verkehrswert nicht nur 5 DM/qm, sondern 15 DM/qm. In absehbarer Zeit sei eine Bebauung des Geländes zu erwarten gewesen; im übrigen handele es sich um kieshaltige Flächen, die nach einem Abbau der Kiesvorkommen als Müllkippe hätten Verwendung finden können. Die Entschädigungsbehörde habe

überdies nicht den Wert des Aufwuchses und der Einfriedigung des abgetretenen Geländes in ihre Berechnung einbezogen. Ferner sei nicht berücksichtigt worden, daß die ihr verbliebene Restfläche eine Wertminderung erfahren habe.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über die im Entschädigungsfeststellungsbeschluß festgesetzte Entschädigung von 55 000 DM nebst Zinsen hinaus weitere 145 000 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe eines Betrages von 7 800 DM nebst Zinsen (weitere 3 DM/qm für die früher an die Schützengilde verpachtete Fläche von 2 600 qm) stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen.

Die Berufung der Klägerin, mit der sie eine weitere Entschädigung von 40 100 DM verlangt hat, ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag aus der Berufungsinstanz weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsurteil kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil das Berufungsgericht die der Klägerin im administrativen Verfahren und im Besitzeinweisungsverfahren entstandenen Kosten für die Beratung und Vertretung durch einen Rechtsanwalt bei der Entschädigungsbemessung rechtsirrig außer Betracht gelassen hat. Diese Kosten sind als sog. Folgekosten erstattungsfähig, soweit sie vom Standpunkt eines vernünftigen Eigentümers zur Wahrung seiner Rechte erforderlich waren (Senatsurteil BGHZ 61, 240, 248; Kreft MW Sonderbeilage 2/1977 S. 23 m.w.Nachw. aus der Rechtsprechung des erkennenden Senats). Das gilt auch für den Anwendungsbereich des Preußischen Enteignungsgesetzes (Senatsurteil NJW 1966, 493, 496). Die Höhe des für die Gebühren des Anwalts maßgeblichen Gegenstandswerts richtet sich nach dem Entschädigungsbetrag, den die Enteignungsbehörde bei richtiger Entscheidung hätte festsetzen müssen (Kreft aaO m.w.Nachw.). Für das Besitzeinweisungsverfahren ist als Streitwert grundsätzlich ein Bruchteil von 20 % des Grundstückswertes anzunehmen (BGHZ 61, 240, 252 und Senatsurteil WM 1976, 669, 672).

Die Enteignungsbehörde und die Vorinstanzen mußten diese Kosten von Amts wegen berücksichtigen, zumal sich die Mitwirkung eines Anwalts schon aus dem Eingang des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses und des Besitzeinweisungsbeschlusses ergibt. Eines Antrags der Klägerin bedurfte es nicht. Das Entschädigungsfeststellungsverfahren ist auf Antrag des Unternehmers einzuleiten (§ 24 Abs. 1 PrEnteigG); ein Antragsrecht des Enteignungsbetroffenen ist lediglich in dem - hier nicht vorliegenden - Fall des § 25 Abs. 7 PrEnteigG vorgesehen. Daß die Klägerin

insoweit der Enteignungsbehörde keine Anregungen gegeben hat (vgl. § 25 Abs. 6 PrEnteigG), kann ihr mangels einer entsprechenden Rechtspflicht nicht zum Nachteil gereichen. Einer Bezifferung der Vertretungskosten durch die Klägerin, auf die die Enteignungsbehörde und die Vorinstanzen im übrigen auch nicht hingewirkt haben, bedurfte es nicht, da das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus - vorbehaltlich der abschließenden Vermessung - über die erforderlichen Berechnungsgrundlagen (s. oben) verfügte. Der erkennende Senat ist allerdings aus den unten dargelegten Erwägungen (II 2, 3, III 2 a) gehindert, diese Kosten zu ermitteln.

II.

Auch gegen die Entschädigungsbemessung bestehen durchgreifende Bedenken. Zwar dringt die Revision nicht mit ihrer Rüge durch, das Berufungsgericht habe das Gelände im Hinblick auf die ihm zugebilligte "gewisse Bauerwartung" rechtsfehlerhaft zu gering bewertet. Dagegen halten die Erwägungen des Berufungsgerichts zu den übrigen von der Klägerin vorgetragenen wertbestimmenden Faktoren, nämlich den Möglichkeiten der Kiesausbeute und der Nutzbarkeit des Geländes als Müllkippe, nicht der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

1. Das sachverständig beratene Berufungsgericht hat das im Außengebiet gelegene Teilgrundstück, das - abgesehen von der früher an die Schützengilde verpachteten Fläche - überhaupt nicht oder aber nur land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde, als Gelände mit "einer gewissen Bauerwartung", u. a. für Sportstätten (z. B. Schießstände, Reitschulen) oder Freizeiteinrichtungen, eingestuft. Das wird von der Revision nicht angegriffen. Im Blick auf diese Nutzungsmög-

lichkeiten hat das Berufungsgericht den Preis für land- oder forstwirtschaftlich genutztes Gelände (1,50 DM/qm) um einen angemessenen Zuschlag erhöht und ist zu einer Entschädigung von 5 DM/qm für die ca. 8 600 qm große Hauptfläche und von 8 DM/qm für das etwa 2 600 qm umfassende verpachtete Areal gelangt. Diese weitgehend auf tatrichterlichem Gebiet liegende Schätzung des Verkehrswerts der abgetretenen Fläche ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Entgegen der Ansicht der Revision trifft es nicht zu, daß das Berufungsgericht bei der Bewertung des Geländes nicht genügend auf die mit der Bauerwartung zusammenhängenden wertbildenden Merkmale des Geländes (wie Lage, Beschaffenheit, Umweltverhältnisse usw.) und den individuellen Wert des Enteignungsobjekts für den Eigentümer abgehoben habe. Es stützt seine an der Vergleichswertmethode orientierte Beurteilung maßgeblich auf das - auch mündlich erläuterte - Gutachten des in erster Instanz gehörten Sachverständigen M■■■■. Dieser hat in seiner Stellungnahme durchaus die einzelnen wertbeeinflussenden Umstände (außer der Kieshaltigkeit, vgl. dazu unter Ziff. 2), von denen er sich bei einer Besichtigung des Grundstücks überzeugt hatte, berücksichtigt und ist infolgedessen auch zu unterschiedlichen Verkehrswerten für die Hauptfläche und das verpachtete Gelände gelangt. Damit stimmen bezüglich der Hauptfläche auch die im Verwaltungsverfahren eingeholten Bewertungen des Gutachterausschusses des Kreises Re■■■■-Eck■■■■ vom 9. Oktober 1970 und des Sachverständigen St■■■■ überein. Lediglich das von der Klägerin vorgelegte Privatgutachten C■■■■ hatte einen höheren Preis (10 DM/qm) angenommen, während der von der Entschädigungsbehörde gehörte Sachverständige Stoffers seine ursprüngliche Wertangabe (6,50 DM - 7 DM/qm) später selbst als angreifbar

bezeichnet hat. Unter diesen Umständen ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht das Gelände nicht in Augenschein genommen hat. Ebensowenig hat die Revision aufzuzeigen vermocht, daß hier wegen der Bauerwartungschancen einer der Fälle vorliegt, in denen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 53, 245, 258 f) die Einholung eines weiteren Sachverständigen-gutachtens geboten war.

Das Berufungsgericht brauchte auch nicht auf Antrag der Klägerin den Zeugen Bö■■■■■ darüber zu hören, daß er ihr ein Angebot in Höhe von 15 DM/qm unterbreitet habe. Vielmehr durfte das Berufungsgericht angesichts des übrigen Beweisergebnisses in Übereinstimmung mit dem Landgericht davon ausgehen, daß dieses Angebot nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen, sondern durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst war. Schließlich fehlte entgegen der Ansicht der Revision jeder Anhaltspunkt für die Annahme, das Berufungsgericht habe bei der Ermittlung des Wertes der verpachteten Fläche übersehen, daß der Klägerin nach dem Pachtvertrag neben dem Pachtzins von jährlich 100 DM noch weitere Vermögensvorteile zugeflossen seien (Erwerb des Eigentums an den mit Grund und Boden fest verbundenen Baulichkeiten der Schützengilde; Getränkebezug durch die Schützengilde in der Gaststätte der Klägerin). Zudem hat das Berufungsgericht nur vergleichsweise auf das allgemeine Pachtzinsniveau für landwirtschaftliche Grundstücke abgehoben und der Klägerin als Entschädigung ausdrücklich das Mehrfache des Preises für Ackerland zugebilligt.

2. Das Berufungsgericht unterstellt, daß die abgetretene Fläche abbauwürdige Kiesvorkommen in einer Mächtigkeit von ca. 10 m enthalten habe. Es schätzt den Wert

derartigen Kieslandes im Anschluß an das Landgericht auf nur 4 DM/qm und meint, die Möglichkeit der Kiesgewinnung sei bei der Festsetzung der Entschädigung auf 5 DM/qm bzw. 8 DM/qm schon berücksichtigt worden.

Das wird von der Revision mit Recht angegriffen.

Zwar mag der von dem Berufungsgericht angeführte Umstand, daß die früher betriebene Kiesausbeute später wieder eingestellt wurde, ohne daß die Klägerin hierfür einleuchtende Gründe genannt hätte, durchaus ein Beweisanzeichen für wenig rentable Abbaumöglichkeiten bilden. Gleichwohl läßt sich nach der Begründung des Berufungsgerichts nicht rechtsbedenkenfrei ausschließen, daß der Verkehrswert der Flächen im Hinblick auf ihre Kieshaltigkeit den Betrag von 5 DM bzw. 8 DM/qm überstieg. Der Sachverständige M. konnte sich zu dieser Frage nicht äußern. Das Berufungsgericht folgt daher der Schätzung (§ 287 ZPO) des Landgerichts. Dieses hat sich auf seine "Erfahrung aus vergleichbaren Rechtsstreitigkeiten" bezogen, ohne indes näher darzulegen, wie die Vergleichsfälle beschaffen waren. Der Verkehrswert kieshaltigen Geländes hängt jedoch von Faktoren (wie Mächtigkeit der Vorkommen, Lage der Grundstücke, rentable Ausbeutungsmöglichkeiten, Nachfrage nach Kiesgelände usw.) ab, die bei verschiedenen Grundstücken stark voneinander abweichen können, was naturgemäß auch in unterschiedlichen Preisen für solche Flächen zum Ausdruck kommt. Daher sind im Berufungsurteil und dem darin in Bezug genommenen Urteil des Landgerichts die tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihre Auswertung nicht in objektiv nachprüfbarer Weise angegeben. Darin liegt ein im Revisionsrechtszug zu beachtender Rechtsfehler (BGHZ 6, 62, 63; BGH VersR 1965, 239, 240).

3. Die rechtsirrigen Erwägungen des Berufungsgerichts zu dem Kiesvorkommen als verkehrswerterhöhendem Faktor können seine Ausführungen zur Einschätzung des Geländes im Hinblick auf seine Nutzbarkeit als Müllkippe zum Nachteil der Klägerin beeinflußt haben. Wenn sich auch die Auskiesung eines größeren Geländes regelmäßig über einen längeren Zeitraum erstreckt und die anschließende Nutzung als Müllkippe noch nicht in näherer Zukunft zu verwirklichen ist, so konnte sich doch die doppelte Verwertungsmöglichkeit der Flächen bereits in dem maßgeblichen Bewertungszeitpunkt im gesunden Grundstücksverkehr als wertsteigernder Umstand in einem höheren Preis niederschlagen (vgl. zu den dabei in Betracht kommenden Bewertungsgesichtspunkten, wie z. B. Aufwendungen für eine teilweise Rekultivierung von Abbauflächen und die Frage einer Abzinsung, das Senatsurteil vom 31. März 1977 - III ZR 164/74 = WM 1977, 827).

III.

1. Das Berufungsgericht wird die Sache unter den aufgezeigten Gesichtspunkten (vgl. I, II 2, 3) erneut zu würdigen und erforderlichenfalls weitere Beweise zu erheben haben.

2. Die Klägerin hat sodann auch Gelegenheit, die übrigen mit der Revision vorgebrachten Einwendungen nochmals dem Berufungsgericht zu unterbreiten. Insoweit ist auf folgendes hinzuweisen:

a) Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit der Enteignungsbehörde den genauen Flächeninhalt des abzutretenden Geländes und seiner Aufgliederung in von

der Klägerin selbst genutztes Land und Pachtland offengelassen. Daher erschöpft sich die Bedeutung seiner Entschädigungsbemessung darin, daß es nur die Quadratmeterpreise von 8 DM für die verpachtete Fläche bzw. 5 DM für das eigengenutzte Land verbindlich festsetzt, die gesamte Entschädigungssumme, die erst nach der abschließenden Vermessung endgültig berechnet werden kann, aber nur vorläufig - nämlich auf Grund einer angenommenen Flächengröße von "ca. 11000 qm"-ermittelt. Dieses Verfahren führt dazu, daß es nach der Schlußvermessung zur Festsetzung der vollständigen Enteignungsentschädigung noch eines - ebenfalls anfechtbaren - ergänzenden Beschlusses oder Nachtragsbeschlusses der Enteignungsbehörde bedarf, falls sich die Parteien über die noch offenen Punkte nicht gütlich einigen.

Eine derartige nachträgliche Ergänzung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses ist in der älteren Rechtsprechung des Reichsgerichts als unzulässig angesehen worden (vgl. RG Eisenbahnrechtliche Entscheidungen und Abhandlungen Bd. XVII S. 141, 142; s. ferner Eger, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874, 3. Aufl. 1911, Bd. 2, S. 273). Der erkennende Senat hat allerdings schon für den Anwendungsbereich des Bundesbaugesetzes anerkannt, daß die Enteignungsbehörde Nachtragsbeschlüsse über die Höhe der Entschädigung für die Kosten einer anwaltlichen Vertretung (Senatsurteil vom 14. Februar 1974 - III ZR 12/72 = BauR 1974, 270 = MDR 1974, 740) und über eine vorbehaltene zusätzliche Entschädigung für Nebenschäden (Senatsurteil vom 3. März 1977 - III ZR 36/75 = WM 1977, 506) erlassen kann. Diese Auffassung steht mit der neueren Rechtsentwicklung im Einklang. Das Bundesbaugesetz erlaubt in der seit dem 1. Januar 1977 geltenden Fassung, daß bei der Enteignung

von Grundstücksteilflächen diese im Enteignungsbeschluß - wenn die Schlußvermessung noch nicht durchgeführt ist - nur vorläufig bezeichnet werden und der Enteignungsbeschluß den Ergebnissen der abschließenden Vermessung, sobald diese vorliegen, durch einen Nachtragsbeschluß angepaßt wird (§ 113 Abs. 4). Dadurch wird der Gefahr vorgebeugt, daß das Enteignungsverfahren durch das Fehlen der vermessungsamtlichen Veränderungsnachweise verzögert wird.

Es sprechen gewichtige Gründe dafür, dem Gedanken der Verfahrensbeschleunigung und der Praktikabilität auch bei der hier gegebenen, nach dem Preußischen Enteignungsgesetz zu beurteilenden Fallgestaltung dadurch Rechnung zu tragen, daß eine nur vorläufige Entschädigungsbemessung den Ergebnissen der Schlußvermessung durch einen Nachtragsbeschluß angeglichen wird. Erforderlich ist allerdings, daß in dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß die der Entschädigungsberechnung zugrunde gelegten Flächen mit der größtmöglichen Präzision beschrieben werden (vgl. auch § 113 Abs. 4 Satz 1 BBauG). Dieser Weg bietet auch dem Betroffenen den Vorteil, daß die Fragen der Qualitätseinstufung und Preisbemessung, die nicht selten umstritten sind und zeitraubende Ermittlungen erfordern, schon vor der abschließenden Vermessung geklärt werden.

Im Streitfall ist indes nicht entscheidungserheblich, ob ein Nachtragsbeschluß zulässig ist. Hier hat nämlich inzwischen, wie von der Beklagten unter Vorlage der katasteramtlichen Vermessungsunterlagen geltend gemacht wird, die Schlußvermessung stattgefunden. Unter diesen Umständen ist es sachgerecht, dem Berufungsgericht, an das der Rechtsstreit ohnehin zurückverwiesen werden muß, auch die Feststellung der Grundstücksgröße und die davon abhängige Be-

rechnung der vollständigen Entschädigung zu überlassen und die Parteien nicht auf den Weg eines Nachtragsbeschlusses zu verweisen.

b) Die Klägerin hat für die Wertminderung ihres Restbesitzes (§ 8 Abs. 2 PrEnteigG) nur insoweit Anspruch auf Enteignungsentschädigung, als sie in einer Rechtsposition betroffen worden ist (Senatsurteile in WM 1977, 624, 626 f und 1149 sowie das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 1. Dezember 1977 - III ZR 130/75 -, jeweils m.w.Nachw.). An der vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang angeführten Entscheidung BGHZ 61, 253 (= NJW 1973, 2283) hat der erkennende Senat in der Folgezeit festgehalten (vgl. Senatsurteile BGHZ 66, 173, 178 und WM 1977, 1149 m.w.Nachw.). Auch der vorliegende Fall gibt keinen Anlaß, diese Rechtsprechung aufzugeben. Im übrigen ist zu den von der Revision in Bezug genommenen Ausführungen der Berufungsbeurteilung zu bemerken, daß hier eine Verlegung des Gaststättenbetriebs der Klägerin nicht stattgefunden hat.

c) Das Berufungsgericht wird zu klären haben, ob die von der Klägerin begehrte Entschädigung für den Aufwuchs und die Einfriedigung der Flächen außerhalb des

10
Schießplatzgeländes bereits in der Besitzeinweisungs-
entschädigung von 90 000 DM mitenthalten ist, wie das
Landgericht angenommen hat.

Nußgens

Tidow

Lohmann

Kröner

Boujong