

15

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 35/71

URTEIL

Verkündet am
15. Februar 1973
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Fritz B ö [REDACTED] in M [REDACTED] Nr. [REDACTED]
(Kreis N [REDACTED]/W [REDACTED]),

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d
(Bundeswehrverwaltung), vertreten durch die Oberfinanz-
direktion in H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

für Recht erkannt:

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

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer des 3,8188 ha großen Flurstücks [REDACTED]/[REDACTED] der Flur [REDACTED] der Gemarkung Ho[REDACTED]-[REDACTED], das Sand und Kies enthält. Die Beklagte nahm das Grundstück für ein Verteidigungsvorhaben in Anspruch. Ihre dahin gehende Absicht teilte sie dem Kläger mit Schreiben vom 14. Juli 1965 mit.

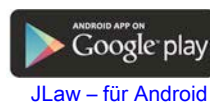
- 3 -

Am 7. September 1965 schloß der Kläger mit der Firma Inge B■■■■■■, Allgemeine Sand-, Kies- und Baustoffverwertung, Po■■■■■■, einen Sand- und Kiesausbeutevertrag über das Grundstück. In einer Verhandlung vom 16. November 1965 räumte der Kläger der Beklagten den Besitz an dem genannten und einem weiteren, hier nicht interessierenden Grundstück ein. In der Folge wurden die Grundstücke zugunsten der Beklagten enteignet. Durch Enteignungsbeschuß - Teil B - des Regierungspräsidenten in H■■■■■■ vom 26. März 1969 wurde die Enteignungsentschädigung auf 38.302,04 DM festgesetzt; davon entfielen auf das zweite Grundstück lediglich 215 DM. Die Grundstücke wurden als Acker-, Forst- und Heideflächen bewertet; das Sand- und Kiesvorkommen blieb unberücksichtigt.

Der Kläger verlangt eine Erhöhung der Entschädigung, weil das Sand- und Kiesvorkommen dem Grundstück schon im Zeitpunkt der Enteignung einen höheren Wert als den von Acker- und Forstflächen verliehen habe. Er hat vorgetragen: Es handele sich um ein abbauwürdiges Vorkommen von mindestens 250.000, vielleicht auch von über 500.000 cbm Sand, der zur Mörtelherstellung geeignet sei. Die Verhandlungen mit der Firma B■■■■■■ hätten schon im Februar 1965 begonnen und bei Eingang der Mitteilung vom 14. Juli 1965 unmittelbar vor dem Abschluß gestanden. Die Firma habe jederzeit mit dem Abbau beginnen können. Es wäre möglich gewesen, das ge-



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



samte Vorkommen innerhalb der nächsten 10 Jahre abzusetzen. Die Beklagte habe bei späteren Bauarbeiten selbst auf das Sandvorkommen zurückgegriffen.

Der Kläger hat beantragt, die Entschädigung um einen ins Ermessen des Gerichts gestellten Betrag angemessen zu erhöhen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, und vorgetragen: Am 25. Juni 1965 habe die Bundesvermögensstelle begonnen, mit dem Kläger über den freihändigen Erwerb der Grundstücke zu verhandeln. Dadurch seien diese von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden. Damals habe eine Ausbeutung des Vorkommens noch nicht in greifbarer Nähe gelegen. Der - wahrscheinlich nur zur Begründung einer Entschädigungsforderung geschlossene - Vertrag mit der Firma B[REDACTED] habe hieran nichts geändert. Sie, die Beklagte, habe den Sand nicht verwertet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß es für die Bemessung der Enteignungsentschädigung für ein Grundstück auf dessen Zustand, dessen "Qualität" in dem Zeitpunkt ankommt, in dem es von der konjunkturellen Weiterentwicklung endgültig ausgeschlossen worden ist. Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht als diesen Zeitpunkt nicht gemäß § 17 Abs. 3 LBG den der Erlassung des Enteignungsbeschlusses, sondern spätestens den des Zugangs der Mitteilung vom 14. Juli 1965 an den Kläger angesehen hat. Nach der Rechtsprechung des Senats ist bei Grundstücken, die Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum und über verschiedene Stadien hinziehenden Enteignungsprozesses waren, bei der Feststellung der Enteignungsentschädigung in der Regel nicht von ihrer Qualität im Zeitpunkt der formalen Enteignung oder formalen Besitz-einweisung auszugehen, sondern von dem Zustand oder der Qualität, die sie in dem Zeitpunkt aufwiesen, als sie im Zuge des fortschreitenden Geschehens endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden (BGHZ 28, 160, 163; 39, 198, 201; Rechtsprechungsübersicht WM Sonderbeilage 5/1965 S.8 m.Nachw.; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 2. Aufl. 1969 S. 109 f; Senatsurteile vom 28. April 1969 - III ZR 189/66 S. 8 f und vom 17. Januar 1972 - III ZR 3/71 S. 8 ff

m.w.Nachw.). Das muß auch gelten, wenn das Vorstadium der eigentlichen Enteignung wie hier nur einen kurzen Zeitraum umfaßt. Es handelt sich um einen allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechts. Er ist bei verfassungskonformer Auslegung auch auf Enteignungen nach dem Landbeschaffungsgesetz anzuwenden (vgl. BGHZ 38, 342, 344; Senatsurteil vom 9. Januar 1969 - III ZR 51/68). Es ist daher trotz der Fassung des § 17 Abs. 3 LBG rechtlich zulässig, für die Qualitätsbewertung auf einen vor dem Enteignungsbeschluß oder der Besitzüberlassung liegenden Zeitpunkt abzustellen, wenn der späteren Enteignung auf diese hinzielende Maßnahmen vorangingen, welche bei wirtschaftlich wertender Betrachtung bereits früher das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausschlossen.

Wie sich aus den beigezogenen Akten des Regierungspräsidenten in H. ergibt und von keiner Seite bestritten ist, wurde das Anhörungsverfahren nach § 1 Abs. 2 LBG mit der zustimmenden Stellungnahme der Landesregierung zu dem Verteidigungsvorhaben am 5. Oktober 1963 abgeschlossen und das Vorhaben entsprechend dieser Stellungnahme am 6. November 1963 vom Bundesminister für Verteidigung gemäß § 1 Abs. 3 LBG bezeichnet. Damit war die Planung hinsichtlich der benötigten Grundstücke abgeschlossen.

Der Inhalt des Schreibens vom 14. Juli 1965 weist eindeutig auf die bereits festliegende Pla-

nung hin (vgl. BGHZ 17, 96, 102); er läßt keinen Zweifel daran, daß die Beklagte das Grundstück in Anspruch nehmen werde und der Kläger, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, im Ergebnis darüber nicht mehr verfügen konnte. Er wäre nach dem Empfang des Schreibens bei Vertragsverhandlungen über den Verkauf, die Verpachtung oder eine sonstige Dauernutzung des Grundstücks, wie die Entnahme von Bodenbestandteilen, nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen, dem Partner von der bevorstehenden Inanspruchnahme Kenntnis zu geben. Das hätte normalerweise das Nichtzustandekommen des Vertrages zur Folge gehabt.

2. Nicht gefolgt werden kann jedoch der Ansicht des Berufungsgerichts, das Sandvorkommen habe deshalb den Wert des Grundstücks nicht beeinflussen können, weil im Juli 1965 noch keine konkrete Möglichkeit bestanden habe, es zu nutzen. Für das Revisionsverfahren ist mangels entgegenstehender Feststellung als möglich zu unterstellen, daß es sich um ein abbauwürdiges Vorkommen gehandelt hat. Die Qualität des Grundstücks, die für die Bemessung der Entschädigung maßgeblich ist, wird durch alle die Umstände bestimmt, die der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bewertung von Grundstücken zu berücksichtigen pflegt.

Wie der Senat in ständiger Rechtsprechung, insbesondere in BGHZ 39, 198, 202 ff zur Frage des Einflusses der Bebauungsmöglichkeit ausgeführt hat, kann auch die Erwartung, daß bisher landwirtschaft-

lich oder forstwirtschaftlich genutztes Gelände in Zukunft bebaut werden könne, zu einer höheren Bewertung als der für land- und forstwirtschaftliches Gelände angemessenen führen. Dabei ist nicht Voraussetzung, daß die künftige Bebauung mit Sicherheit oder in nächster Zukunft zu erwarten ist; selbst der Umstand, daß innerhalb von 6 Jahren eine Bebauung nicht zu erwarten war, schloß in dem jener Entscheidung zugrunde liegenden Fall die Möglichkeit einer Bewertung als Bauland im weitesten Sinne nicht aus (aaO S. 205).

In seinem Urteil vom 23. November 1972 - III ZR 77/70 = WM 1973, 153 hat der Senat ausgeführt, ein abbauwürdiges Kiesvorkommen könne, auch wenn seine Ausbeutung noch nicht in Angriff genommen worden sei, bereits einen gegenwärtigen werterhöhenden Umstand darstellen, dem der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück bereits Rechnung trage. Ein derartiges Kiesvorkommen sei der Grundstückssubstanz zuzurechnen, in welche enteignend eingegriffen worden sei.

Immerhin ist erforderlich, daß mit der fraglichen Nutzung in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Auszuscheiden haben bei der Bewertung folgerichtig Nutzungsmöglichkeiten, die den Verkehrswert nicht zu beeinflussen vermögen, sei es weil ihre Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe liegt, sei es aus einem anderen Grunde, etwa weil das Angebot an Grundstücken, die die fragliche Nutzung erlauben, sehr hoch ist.

Die Umstände, daß im Juli 1965 zwischen dem Kläger und der Firma B[REDACTED] noch kein Vertrag über die Ausbeutung des Grundstücks zustande gekommen war und daß der Kläger zu diesem Zeitpunkt nicht sonstwie eine konkrete Möglichkeit hatte, das Vorkommen auszubeuten, genügen daher nicht, um die Berücksichtigung des Vorkommens bei der Bewertung des Grundstücks auszuschließen. Maßgebend ist vielmehr, ob der gesunde Grundstücksverkehr in jener Zeit und in jener Gegend dem Vorhandensein eines abbauwürdigen Kies- und Sandvorkommens Bedeutung bei der Preisbildung beimaß.

Aus den vom Berufungsgericht angeführten Senatsurteilen BGHZ 32, 338, 351 und III ZR 183/62 vom 11. Juni 1964 ergibt sich nichts anderes. Im vorliegenden Fall verschiebt sich die Grenze zwischen "konkretem Wert" und bloßer "Chance" im Gegensatz zu dem in BGHZ 32, 338 behandelten Fall schon deshalb in Richtung des "konkreten Werts", weil das Kies- und Sandvorkommen, wie zu unterstellen ist, in abbauwürdigem Umfang vorhanden war; außerdem ging es in jenem Fall um eine andere Frage, nämlich um die Nutzungen, die bei einer Besitzeinweisungsentschädigung zu berücksichtigen sind (aaO S. 350, 351). Das Senatsurteil vom 11. Juni 1964 behandelt zwar einen dem vorliegenden ähnlichen Fall; auch dort ging es um die Entschädigung für enteignete Grundstücke mit Sandvorkommen. Indessen lagen in jenem Fall nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Ausbeutungsmöglichkeiten

nicht in so greifbarer Nähe, daß sie den Verkehrswert der Grundstücke hätten beeinflussen können.

Im vorliegenden Fall dagegen ist aufgrund der bisherigen Feststellungen die Möglichkeit nicht auszuschließen, daß der gesunde Grundstücksverkehr das Kies- und Sandvorkommen bereits im Juli 1965 als werterhöhend angesehen hat. Wenn der Kläger seit Februar 1965 ernsthaft mit einem Interessenten über die Ausbeutung des Grundstücks verhandelt haben sollte, wie für das Revisionsverfahren als möglich zu unterstellen ist, so könnte das einen Fingerzeig in dieser Richtung geben. Es ist richtig, daß der Senat in BGHZ 28, 160, 163 (ähnlich auch Urteil vom 11. Juni 1964 S. 12) ausgeführt hat, bei der Bewertung müßten Nutzungsmöglichkeiten ausscheiden, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe gelegen habe und die mithin den damaligen (d.h. den in dem für die Qualitätsbestimmung maßgebenden Zeitpunkt vorhandenen) Verkehrswert nicht hätten beeinflussen können. Indessen ist der Begriff "greifbare Nähe" nicht starr und vor allem nicht für sich allein, sondern im Zusammenhang damit zu sehen, daß der Senat, wie der unmittelbar anschließende Halbsatz zeigt, entscheidend auf die Bewertung im gesunden Grundstücksverkehr abgestellt hat. So wird etwa bei Verknappung des Baugeländes auch der Preis für solche Flächen steigen, bei denen die Bebauung nicht in der nächsten Zeit, sondern erst in späteren Jahren zu erwarten ist. Ähnlich kann es hier liegen.

Das Berufungsgericht hat, wie die Revision mit Recht rügt, die Möglichkeit einer höheren Bewertung des Grundstücks zu eng gesehen. Mit der gegebenen und auch mit anderer Begründung kann das Berufungsurteil daher nicht gehalten werden. Vielmehr ist es aufzuheben und die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Meyer

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Keßler

Dr. Krohn