

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: _____ nein

GG Art. 14 Ca, Ea

Enteignungsrechtlich ist die Geschlossenheit ("Arrondierung") eines Landgutes nur insoweit von Bedeutung, als sie dem Eigentümer rechtlich gesicherte Vorteile verschafft, die der gesunde Grundstücksverkehr werterhöhend berücksichtigt. Dazu können Erleichterungen in der Bewirtschaftung des Gutes und eine günstigere Stellung bei der Abwehr von Immissionen gehören.

BGH, Urt. v. 8. Oktober 1981 - III ZR 46/80 - OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 46/80

URTEIL

Verkündet am
8. Oktober 1981
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung),
vertreten durch das Land Nordrhein-Westfalen, dieses ver-
treten durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe, die-
ser vertreten durch den Direktor des Landschaftsverbandes,
Landeshaus, M■■■■■,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. ■■■■■ -

g e g e n

den Land- und Forstwirt Karl-Heinz vom H■■■■■,
R■■■■■, L■■■■■,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■■ -



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1981 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. Januar 1980 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines Land- und Forstgutes in R. bei L. Die Besitzung hatte eine Gesamtgröße von 77,5 ha, die zu 62,5 ha forstwirtschaftlich und zu etwa 15 ha landwirtschaftlich genutzt wurde. Die zusammenhängenden Flächen wiesen - grob beschrieben - die Form eines in Nord-Süd-Richtung langgezogenen Rechtecks auf, wobei im südwestlichen Bereich zwei längere fingerartige Waldstreifen aus der Rechteckform herausragten.

Von dieser Grundfläche nahm die Beklagte im Jahr 1969 für den Bau der Bundesautobahn "Sauerlandlinie"



und die dadurch bedingte Verlegung der Landesstraße 1275 etwa 12 ha in Anspruch. Die Trasse der Bundesautobahn durchschneidet den landschaftlich schön gelegenen Hof in seiner Mitte über die gesamte Längsausdehnung von etwa 1,6 km.

Das Eigentum an den für die Baumaßnahmen benötigten Flächen übertrug der Kläger durch Vertrag vom 1. April 1969, ergänzt durch Vertrag vom 12. April 1972 (Urk.R.Nr. 209/69 und 198/72 des Notars Fernholz in Lüdenscheid), auf die Beklagte gegen eine Entschädigung von 494.256,03 DM. Dieser Betrag setzte sich zusammen aus dem Kaufpreis für den Grund und Boden, einer Entschädigung für den Aufwuchs, den Nebenentschädigungen für den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betrieb und einer Entschädigung für die Jagdbeeinträchtigung während der Bauzeit. Weiter wurde in § 4 des Vertrages vom 1. April 1969 vereinbart:

"Resthofwertminderung

Der Eigentümer vertritt den Standpunkt, daß die Zerschneidung seines Besitzes - in seiner längsten Ausdehnung auf 1,6 km - und der durch die Landabgabe eingetretene Verlust der Eigenjagd zu einer ganz erheblichen Wertminderung des ihm verbleibenden Grundeigentums führt. Er stützt seine Auffassung u.a. auf die den Vertragschließenden bekannte Argumentation in dem Gutachten Kauseck. Die BRD verneint einen derartigen Anspruch. Sie verpflichtet sich jedoch, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht für den Verlust der Eigenjagd zu zahlen 50.000 DM.

Der Eigentümer behält sich die Geltendmachung der Restbesitzwertminderung vor, wobei sich die Vertragschließenden darüber einig sind, daß bei der Anspruchshöhe der vorerwähnte Betrag von 50.000 DM sowie die in § 3 a Ziff. I 2 und II 2 geregelten Nebenentschädigungen in Abzug zu bringen sind."

Die Enteignungsbehörde hat es durch Beschluß vom 23. Dezember 1974 abgelehnt, eine über den vereinbarten Betrag hinausgehende weitere Entschädigung festzusetzen. Diesen Bescheid hat der Kläger mit der Klage angefochten und beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer weiteren angemessenen Entschädigung zu verurteilen. Die Durchschneidung seines Anwesens durch die Autobahn, so hat er vorgetragen, habe auch im nichtbetriebswirtschaftlichen Bereich zu einer Wertminderung geführt, die in dem Verlust der besonderen Arrondierungs- und Lagevorteile sowie der Eigenjagdqualität begründet sei. Zum Ausgleich dieser Einbußen sei die Beklagte verpflichtet.

Dem ist die Beklagte entgegengetreten und hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie ist der Ansicht, der vom Kläger geltend gemachte sog. merkantile Minderwert des Resthofes sei nicht entschädigungsfähig, weil er auf spekulativen Erwägungen im außerökonomischen Bereich beruhe.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 152.000 DM nebst 2 % Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem 1. April 1969, mindestens jedoch 6 % Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt und ihren Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgt. Der Kläger hat im Wege der Anschlußberufung eine Entschädigung für den Verlust der Eigenjagd gefordert; den dafür von den Parteien vereinbarten Entschädigungsbetrag von 50.000 DM habe das Landgericht zu Unrecht von der zugebilligten Entschädigung abgesetzt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung im wesentlichen zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung die Beklagte zur Zahlung von insgesamt 202.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1969 verurteilt.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Infolge des Ausbaus der Bundesautobahn habe das ruhig und landschaftlich schön gelegene, gut arrondierte Waldgut des Klägers seine Geschlossenheit und den Charakter eines ruhigen, landschaftlich schön gelegenen Besitzes sowie seine Eigenjagdqualität verloren. Das habe zu einer Minderung des Verkehrswertes der gesamten Besitzung geführt, für die der Kläger zu entschädigen sei. Dabei könne offenbleiben, ob zur eigentumsmäßig geschützten Rechtsposition bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in jedem Falle die Geschlossenheit der Besitzung und ihre sonstigen Lagevorteile zu rechnen seien; hier müßten diese Eigenschaften hinzugerechnet werden, weil sie der Besitzung insgesamt ein auch vom Grundstücksmarkt bewertetes Gepräge gegeben hätten.

Die Verkehrswertminderung hat das Berufungsgericht auf der Grundlage des Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. N[REDACTED] auf 202.000 DM ermittelt, indem es von

js

dem Wert der Besetzung vor dem Ausbau der Autobahn (1.282.000 DM) den Wert der Besetzung nach dem Ausbau (586.000 DM) sowie die vereinbarte Entschädigung von rd. 494.000 DM abgezogen hat. Von den verbleibenden 202.000 DM hat es - abweichend vom Landgericht - die vereinbarte Entschädigung für den Verlust der Eigenjagd von 50.000 DM nicht abgesetzt.

II.

Die Revision der Beklagten führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Der Senat hat in seinem Urteil vom 12. Juni 1975 (III ZR 25/73 = BGHZ 64, 382) ausgesprochen, daß ein Eingriff in die geschützte Rechtsposition des Eigentümers darin liegen kann, daß ein bisher geschlossen liegendes ("arrondiertes") Landgut durch den Bau einer öffentlichen Straße durchschnitten wird. Hat die Durchschneidung eine Wertminderung zur Folge, so kann dafür eine Entschädigung verlangt werden, soweit die Minderbewertung auf einer Einbuße in eigentumsmäßig geschützter Rechtsposition beruht. Ein entschädigungsfähiger Minderwert kann nicht schon damit begründet werden, daß ein potentieller Käufer die Durchschneidung des bis dahin geschlossen liegenden Hofes zum Anlaß einer wesentlichen Minderbewertung nehmen würde. Es ist also zu fragen, ob und inwieweit diese Minderbewertung ihren Grund in einem Eingriff hat, durch den der Eigentümer in einer aus seinem Eigentum sich ergebenden Rechtsposition betroffen und beeinträchtigt worden ist (aaO S. 394; BGHZ 66, 173). Daran hat der Senat in der Folgezeit festgehalten und diese Grundsätze auch auf ein

Forstgut und einen Gewerbebetrieb angewendet (Urteil vom 30. Juni 1977 - III ZR 74/75 = WM 1977, 1261 betr. Landgut; Beschluß vom 28. September 1978 - III ZR 162/77 betr. Forstgut; Urteil vom 9. November 1978 - III ZR 91/77 = WM 1979, 168 betr. Gewerbebetrieb). Er hat diese Rechtsprechung zuletzt bestätigt im Urteil vom 25. Juni 1981 (III ZR 12/80 = WM 1981, 1138).

Demnach kann der räumliche, wirtschaftliche und rechtliche Zusammenhang, der Grundstücksflächen in der Hand des Eigentümers zu einer geschlossenen Wirtschaftseinheit zusammenfügt (also "die Arrondierung"), zur eigentumsmäßig geschützten Grundstückssubstanz gehören. Eine Beeinträchtigung dieses Zusammenhangs durch Eingriffe von hoher Hand kann einen (Enteignungs-) Entschädigungsanspruch auslösen, wenn und soweit diese Beeinträchtigung den Schutz des Art. 14 GG genießende Befugnisse - mithin rechtlich gesicherte Vorteile - des Eigentümers betrifft und der gesunde Grundstücksverkehr darauf mit einer Minderung des Verkehrswertes der Grundflächen reagiert. (vgl. Kreft Anm. 21 a LM FStrG).

Auch das Berufungsgericht ist von diesen Grundsätzen ausgegangen. Ihre Anwendung hält jedoch der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

2. Die Revision wendet sich gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, bei dem Gut des Klägers habe es sich bis zur Durchschneidung durch die Autobahn "um eine gut arrondierte, ruhig und frei von Umwelteinflüssen in landschaftlich schöner Lage gelegene, gleichwohl aber verkehrsmäßig gut erreichbare Besitzung" gehandelt.

Die Frage, ob eine Besetzung im Sinne der Rechtsprechung als arrondiert zu bewerten ist, unterliegt als Rechtsfrage der vollen Nachprüfung durch den Senat. Fehl geht deshalb der Hinweis der Revisionsbeantwortung, die angegriffene Bewertung sei im unstreitigen Teil des Tatbestandes des angefochtenen Urteils getroffen worden und daher für das Revisionsgericht bindend.

Die Revisionsrüge ist berechtigt. Schon die äußere Gestaltung der Besetzung spricht gegen die Annahme einer "guten" Arrondierung. Das Berufungsgericht hat zudem unerörtert gelassen, daß schon vor dem Bau der Autobahn die Besetzung in ihrem nördlichen Teil von der Landesstraße L 1275 (von Nordost nach Südost verlaufend) durchschnitten wurde. In dem nördlich der L 1275 gelegenen Teil befanden sich die Hofgebäude und überwiegend die landwirtschaftlich genutzten Flächen, während der südliche Teil vornehmlich forstwirtschaftlich genutzt wurde. Wegen der Zerschneidung des Hofes durch die L 1275 ist hier eine einheitliche Beurteilung nicht mehr möglich. Zwar hat der Sachverständige Prof. Dr. Nießlein ausgeführt, die L 1275 habe den Sachverhalt der Arrondierung nicht beeinträchtigt, weil sie wenig befahren gewesen sei und für den Betrieb eine wertvolle Erschließungsfunktion übernommen habe. Diese Ansicht läßt jedoch außer acht, daß weder die Erwartung, die Straße werde auch in Zukunft wenig befahren, noch die durch die öffentliche Straße vermittelte günstige Verbindung von Betriebsgrundstücken vom Eigentumsschutz des Art. 14 GG umfaßt werden (BGH WM 1963, 1100; 1975, 834). Die Durchschneidung durch die L 1275 nötigt vielmehr zu einer gesonderten Beurteilung des nördlichen und des südlichen Teils, soweit es um ihre Arrondierung und die mit dieser zusammenhängenden Fragen geht. Ob der nördliche Teil noch groß genug ist, um als

arrondierter Betrieb zu gelten, kann dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden. Hinsichtlich des südlichen Teils könnte die mehrfache Verwendung der Begriffe "Forstgut" und "forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke" dafür sprechen, das Berufungsgericht habe diesen Teil der Besitzung für sich genommen und als arrondiertes (gesondert bewirtschaftetes) Forstgut bewertet. Gegen diese Annahme spricht jedoch, daß das Berufungsgericht bei der Ermittlung der Verkehrswertminderung, dem Sachverständigen Prof. Dr. N. [REDACTED] folgend, den gesamten Besitz des Klägers (sowohl forstwirtschaftliche als auch landwirtschaftliche Nutzflächen) berücksichtigt hat.

Schon wegen dieser Mängel kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

3. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Geschlossenheit der Besitzung und ihre ruhige, landschaftlich schöne Lage sei der eigentumsmäßig geschützten Rechtsposition des Klägers zuzurechnen. Potentielle Erwerber berücksichtigten, wie der Sachverständige Prof. Dr. N. [REDACTED] dargelegt habe, solche Lagevorteile wegen ihres Erholungs- und Geltungsnutzens werterhöhend. Ihr Verlust müsse daher zu einer Verkehrswertminderung der gesamten Besitzung führen, zu deren Ausgleich die Beklagte verpflichtet sei.

Gegen diese Ausführungen bestehen durchgreifende Bedenken. Der Sachverständige Prof. Dr. N. [REDACTED] ist davon ausgegangen, daß der von den Parteien vereinbarte Entschädigungsbetrag "offensichtlich alle jene Wirtschafterschwernisse und damit verbundenen Entwertungen des Restbesitzes abgilt, die im ökonomisch erfaßbaren Bereich liegen". Er hat nur geprüft, ob in dem betriebs-

wirtschaftlich nicht unmittelbar erfaßbaren Vermögensbereich eine Wertveränderung eingetreten ist. Dazu rechnet er "Ansehen und Annehmlichkeiten der Lebensführung, die eine deutliche Aufwertung erfahren hätten, was seinen Niederschlag in der Grundstücksbewertung finde". Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht von einem unrichtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten "Eigentums" ausgegangen sind (BGHZ 39, 198, 219/220). Die Arrondierung eines Besitzes und seine ruhige Lage sind für sich gesehen keine Rechtspositionen, die vom Schutz des Art. 14 GG umfaßt werden und deren Beeinträchtigung eine Entschädigung auslöst. Etwas anderes kann auch nicht aus dem vom Berufungsgericht erwähnten Beschluß des Senats vom 28. September 1978 - III ZR 162/77 - entnommen werden.

Die Geschlossenheit ("Arrondierung") der Grundflächen wird dem Eigentümer eine leichtere und bessere Bewirtschaftung seines Besitzes ermöglichen. Auch kann sie ihm eine gesteigerte Abwehrmöglichkeit gegenüber Verkehrsimmissionen geben. Diese - rechtlich gesicherten - Vorteile wird der gesunde Grundstücksverkehr im allgemeinen werterhöhend berücksichtigen. In ihrer Beeinträchtigung wird regelmäßig der sog. Arrondierungsschaden zu erblicken sein.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts vermag daher eine Verkehrswertminderung, die auf Einwirkungen "im außerökonomischen Bereich" zurückzuführen ist, eine Entschädigungspflicht nicht zu begründen.

Auch wegen dieses Mangels kann das angefochtene Urteil nicht bestehenbleiben.

III.

1. Der Senat sieht nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens keinen Anlaß, die für eine Wertminderung in Betracht kommenden Auswirkungen des Baues und des Betriebes der Bundesautobahn für die Besitzung des Klägers im einzelnen auf ihre enteignungsrechtliche Bedeutung zu überprüfen (s. dazu Senatsurteil vom 25. Juni 1981 aaO; Beckmann AgrarR 1979, 39 und 1980, 96; ders. in Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. - HLBS - Nr. 94; Nießlein HLBS Nr. B 36). Es erscheinen jedoch die nachfolgenden Erörterungen geboten.

a) Der Sachverständige Prof. Dr. N. [REDACTED] sieht die entscheidende Beeinträchtigung darin, daß durch die Autobahn die bisher ungestörte, landschaftlich schöne Besitzung sehr nachteilig verändert worden sei; die Autobahn drücke dem Besitz optisch ihren (negativen) Stempel auf. Dieses Abstellen auf den tatsächlichen früheren Zustand ist rechtsfehlerhaft, weil der Kläger keinen rechtlich gesicherten Anspruch darauf hatte, daß die Unberührtheit der Landschaft fortbestehen werde. Das Eigentum an seinen Grundstücken gab ihm ein Recht zur Abwehr einer ihm schädlichen Nutzung fremder, angrenzender Grundstücke nur insoweit, als diese Nutzung die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig veränderte und sein Eigentum schwer und unerträglich traf (Senatsurteile BGHZ 64, 220, 230; vom 10. November 1977 - III ZR 166/75 = DVB1 1978, 110 = WM 1978, 41; BVerwGE 52, 122; 50, 282 m.w.Nachw.). Vom Eigentumsschutz ausgenommen sind hier daher die dem Eigentum des Klägers abträglichen Auswirkungen einer Autobahn, die an den Grenzen des Landguts vorbeigeführt worden wäre, ohne die vorgenannte Beeinträchtigungs-

schwelle zu überschreiten (vgl. Senatsurteil BGHZ 80, 360 = NJW 1981, 2116). Es bedarf der Prüfung, ob und in welchem Umfang die Anlage und der Betrieb einer so gezogenen Autobahn sich auf rechtlich gesicherte Nutzungsmöglichkeiten des klägerischen Besitztums, die im gesunden Grundstücksverkehr bewertet werden, nachteilig ausgewirkt hätte. In diesem Umfang ist dem Kläger im Sinne des Eigentumsschutzes durch die Anlage der Autobahn nichts "genommen" worden. Dies ist vor allem für die möglicherweise beeinträchtigte Nutzung des Wohnhauses von Bedeutung. Lag andererseits das Wohnhaus - nähere Feststellungen dazu fehlen - so weit von der Grenze entfernt, daß der Verkehr auf einer dort verlaufenden Autobahn für seine Bewohner keine Störungen verursacht hätte, dann brauchte der Kläger auch die Beeinträchtigungen, die von der tatsächlich gebauten Autobahn ausgehen, nicht entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang kann auch Bedeutung erlangen, in welchem Ausmaß der Kläger Nachteile durch den Verkehr auf der L 1275 aus nachbarrechtlichen Gründen hätte hinnehmen müssen und ob diese Beeinträchtigungen geringer gewesen wären als jene, die von der Autobahn ausgehen.

Allerdings ist für Lärmeinwirkungen - anders wohl soweit der Kläger keinerlei Beeinträchtigungen hinzunehmen brauchte - grundsätzlich Entschädigung nur für Schutzmaßnahmen zu leisten, die für eine wirksame Abhilfe erforderlich sind (BGHZ 64, 220, 225). Eigenart und Zweckbestimmung des Grundstücks entscheiden darüber, was wirksame Abhilfe ist (Senatsurteil vom 18. Oktober 1979 = WM 1980, 680). Erst wenn Schutzmaßnahmen nicht möglich oder die für sie erforderlichen Aufwendungen unverhältnismäßig hoch sind, kann der Kläger eine Entschädigung für

die Minderung des Verkehrswertes verlangen. Das hat das Berufungsgericht nicht beachtet.

b) Im allgemeinen wird der Arrondierungsschaden wertmäßig der zu entschädigenden Verkehrswertminderung entsprechen. Insoweit liegt durch die Beeinträchtigung der Arrondierung eine (entschädigungspflichtige) Einbuße an eigentumsmäßig geschützter Rechtsposition vor.

Ob und in welchem Maße nach den Verträgen vom 1. April 1969 und 12. April 1972 Betriebserschwernisse zur Begründung eines Arrondierungsschadens nicht mehr herangezogen werden dürfen, wird das Berufungsgericht noch zu prüfen haben.

Welche Methode der Tatrichter zur Ermittlung des enteignungsrechtlich relevanten Arrondierungsschadens auswählt, steht in seinem pflichtgemäßen Ermessen (§ 287 ZPO). Er kann beispielsweise den Schaden durch angemessene Zuschläge auf bereits gewährte Entschädigungen für Randschäden, Umwege usw. ausgleichen; er kann auch - wenn genügend Daten für eine Beurteilung zur Verfügung stehen - unter Beachtung der Ausführungen zu Ziffer II, 2 die Differenzwertmethode anwenden (vgl. dazu Entscheidungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 Nr. 3.7).

Immer ist aber das Verbot der Doppelentschädigung zu beachten (s. BGHZ 67, 190, 193). Das wird insbesondere bei der für Betriebserschwernisse zu gewährenden Entschädigung bedeutsam.

c) Nach § 4 des Vertrages vom 1. April 1969 steht dem Kläger für den Verlust der Eigenjagd (§ 7 BJagdG;



Besitz ist geringer als 75 ha) eine Entschädigung von 50.000 DM zu. Diese Entschädigung ist auf eine etwaige wegen eines Arrondierungsschadens zu gewährende Entschädigung anzurechnen. Diese Regelung soll ersichtlich einer Doppelentschädigung begegnen; d.h. eine Anrechnung findet nur statt, wenn und soweit die Qualität der Besitzung als Eigenjagdbezirk bei der Ermittlung des Arrondierungsschadens herangezogen worden ist.

2. Nach alledem muß das angefochtene Urteil, da es auch nicht mit anderer Begründung bestehenbleiben kann, aufgehoben werden, ohne daß es auf die weiteren Revisionsrügen noch ankommt. Da noch weitere Feststellungen erforderlich sind, muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Scholz-Hoppe