

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GG Art. 14 Ea; PrEnteigG § 8; BBauG §§ 95, 96;
Landbeschaffungsg §§ 18, 19

Ist die Enteignungsentschädigung für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück nach einer höheren Qualität (hier: Bauland, Bauerwartungsland) bemessen worden, so muß sich der Eigentümer auf eine weitere Entschädigung für Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb den Teil der Entschädigung für das Grundstück anrechnen lassen, der auf eine über die allgemeine landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks hinausreichende Qualität entfällt.

BGH, Urt. v. 7. Oktober 1976 - III ZR 60/73 - OLG Frankfurt a.M.
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 60/73

URTEIL

Verkündet am
7. Oktober 1976
Schorn,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der 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 ,
Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch das Land Hessen,
dieses vertreten durch das Hessische Landesamt für Straßen-
bau in W [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Philipp H [REDACTED] , W [REDACTED] , Kreis H [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1976 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 6. März 1973 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes in W [REDACTED]. Für den Bau einer Umgehungsstraße nahm die beklagte Bundesrepublik u.a. eine Teilfläche von 6.799 m² seines Grundstücks in W [REDACTED], Flur 15, Flurstück 35, in Anspruch. Die Parteien streiten über die Höhe der Enteignungsentschädigung.

Das ursprünglich 1,9354 ha große Grundstück schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Es wird von der Umgehungsstraße fast diagonal durchschnitten, so daß zwei spitzwinklige Restflächen verblieben sind.

Die Enteignungsbehörde setzte die Enteignungsentschädigung auf 64 333 DM nebst Zinsen fest (30 120 DM für den



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Bodenwert der entzogenen Fläche aus dem Flurstück 35, 24 003 DM für die Wertminderung der Restflächen, 4 960 DM für die Durchschneidung des Grundstücks und 5 250 DM für Mehrwege). Die festgesetzte Entschädigung wurde dem Kläger im Dezember 1961 ausgezahlt.

Gegen den Entschädigungsbeschluß haben beide Parteien Klage erhoben. Der Kläger, dessen Hofreite sich zu Beginn des Enteignungsverfahrens in der geschlossenen Ortslage von W [REDACTED] befand und der inzwischen einen Aussiedlerhof auf einem etwa 500 m vom Ortsrand entfernten Grundstück errichtete, hat vorgetragen: Er habe seit langem beabsichtigt, auf die Parzelle 35 auszusiedeln. Nach der Durchschneidung dieses Grundstücks seien die verbleibenden Restflächen für diesen Zweck nicht mehr groß genug gewesen. Um das Ersatzgrundstück in gleicher Weise wie die Parzelle 35 (mit Wasser- und Stromanschluß und einer Zufahrt zu der auf ihr errichteten Scheune mit Geräteschuppen) aufzuschließen, müsse er für den Wasser-, Strom- und Abwasseranschluß sowie für die notwendigen Zufahrten insgesamt 55 914,25 DM und weitere 4 777,50 DM aufwenden. Für diesen Aufwand müsse ihn die Beklagte entschädigen. Für die Mehrwege stehe ihm eine Entschädigung von 6 020 DM und für die Mehrbelastung des Restbetriebs mit anteiligen Festkosten eine Entschädigung von 0,75 DM je qm der entzogenen Fläche zu.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, weitere 30 000 DM an ihn zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, auf die Widerklage die Entschädigung herabzusetzen und den Kläger zu verurteilen, 33 924,40 DM nebst Zinsen an sie zurückzuzahlen.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, weitere 1 847,87 DM an den Kläger zu zahlen. Im übrigen hat es Klage und Widerklage abgewiesen.

Beide Parteien haben Berufung eingelegt. Der Kläger hat zuletzt seine Entschädigungsforderung nicht mehr in erster Linie auf die Kosten der Erschließung des Ersatzgrundstücks, sondern auf einen höheren Wert der enteigneten und die Wertminderung der restlichen Flächen gestützt. Außerdem hat er für Mehrwege beim Milchtransport 22 529 DM, für weitere Mehrwege 1 890,75 DM, für nicht einzusparende Festkosten 5 099,25 DM und für die Durchschneidung des Grundstücks - wie schon festgesetzt - 4 960 DM gefordert. Er hat einen zusätzlichen Anspruch von 96 784 DM errechnet und beantragt, die Beklagte zu verurteilen, weitere 90 000 DM nebst Zinsen an ihn zu zahlen.

Das Berufungsgericht hat durch Urteil vom 30. Mai 1967 die Beklagte - unter Klageabweisung im übrigen - verurteilt, über den im Entschädigungsbeschluß festgestellten Betrag hinaus an den Kläger weitere 88 465 DM nebst Zinsen zu zahlen. Die Berufung der Beklagten hat es zurückgewiesen.

Der erkennende Senat hat auf die Revision der Beklagten das Berufungsurteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte verurteilt worden ist, über den durch Beschluß der Enteignungsbehörde festgesetzten Betrag hinaus mehr als 59 126 DM nebst 4 % Zinsen aus 30 000 DM seit dem 1. Februar 1961 und aus 29 126 DM seit dem 9. Mai 1967 zu zahlen, und in diesem Umfang die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Er hat ausgeführt, der Kläger müsse sich auf die Entschädigung für Mehrwege und die Erhöhung der anteiligen festen Kosten von insgesamt 29 519 DM den Vorteil anrechnen lassen, der ihm durch die Enteignung

nung zugewachsen sei, weil er nach Baulandpreisen entschädigt werde, obwohl er im Falle der Aussiedlung auf die Parzelle 35 einen erheblichen Teil dieses Grundstücks nur landwirtschaftlich genutzt und damit auf den Mehrwert verzichtet hätte, den diese Fläche als Baugelände gegenüber nur landwirtschaftlich nutzbarem Gelände besitze.

Die Mehrentschädigung von 59 126 DM nebst Zinsen wurde dem Kläger nach der Verkündung des Revisionsurteils im Jahre 1971 ausgezahlt.

Der Kläger hat danach u.a. vorgetragen, ein ausgleichungspflichtiger Vorteil sei ihm nicht zugeflossen, und beantragt, die Beklagte zu verurteilen, weitere 30 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 9. Mai 1967 an ihn zu zahlen.

Das Berufungsgericht hat diesem Antrag durch das angefochtene Urteil stattgegeben.

Die Beklagte verfolgt mit ihrer Revision den Antrag weiter, die Klage abzuweisen, soweit das Berufungsgericht ihr stattgegeben hat. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat dem Kläger über den Entschädigungsbetrag von insgesamt 123 459 DM (64 333 DM + 59 126 DM) nebst Zinsen hinaus eine weitere Entschädigung von 30 000 DM zum Ausgleich enteignungsbedingter Nachteile (24 419,75 DM für die Verlängerung betrieblicher Wege, 5 099,25 DM für die Restbetriebsbelastung und 481 DM für die Verlegung von Garten und Garage) zuerkannt.

1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß es zwar technisch möglich, aber betriebswirtschaftlich nicht vertretbar gewesen wäre, die Gebäude für den geplanten Aussiedlerhof auf der nördlichen Restfläche der Parzelle 35 (jetzt 35/2) zu errichten, weil es an dem für die Viehhaltung erforderlichen Hinterland gefehlt habe. Daher müsse die Klägerin den Beklagten für die Nachteile - also auch für die Mehrwege - entschädigen, die die Aussiedlung auf das Ersatzgrundstück mit sich gebracht habe.

2. Die Restbetriebsbelastung sei auszugleichen, weil es dem Kläger nicht möglich gewesen sei, mit der Entschädigung für die entzogene Fläche ein Ersatzgrundstück zu erwerben und damit die enteignungsbedingte Verkleinerung der Restfläche des Betriebs auszugleichen.

Die Beklagte habe nicht im einzelnen dargelegt, inwiefern der Kläger den Flächenverlust durch Betriebsanpassung oder -umstellung oder durch einen künftigen Landerwerb ausgleichen könne.

3. Es könne nicht festgestellt werden, daß dem Kläger die nach Baulandpreisen bemessene Entschädigung einen mit dem Mehrwegschaden und der Restbetriebsbelastung auszugleichenden Vorteil gebracht habe. Denn im Falle einer Aussiedlung auf das zum Teil enteignete Grundstück hätte der Kläger auch bei einer landwirtschaftlichen Nutzung der Hofanschlußfläche als Hofweide betriebliche Vorteile - kostensparende Arbeitserleichterung, größere Tiergesundheit, Möglichkeit einer erweiterten Tierhaltung - gehabt, die, in Geld ausgedrückt, der nach Baulandpreisen ermittelten Entschädigung gleichgekommen wären.

II.

Die Revision führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Bei der Entschädigung für die Enteignung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks sind folgende Rechtsgrundsätze zu beachten:

a) Sowohl der Eingriff in das Eigentum am Grundstück als auch der damit verbundene Eingriff in den landwirtschaftlichen Betrieb können entschädigungspflichtig sein. Denn Eigentumsschutz genießt auch der landwirtschaftliche Betrieb als eine bestimmte Sach- und Rechtsgesamtheit, als eine Organisation persönlicher und sachlicher Mittel. Beide Wertobjekte können durch den Eingriff beeinträchtigt sein (vgl. die Senatsurteile BGHZ 48, 65; WM 1963, 441; 1975, 834).

Die Entschädigung für den Rechtsverlust mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit tritt enteignungsrechtlich als Wertobjekt an die Stelle des entzogenen Rechts mit seiner Nutzungsmöglichkeit. Dem Enteignungsbetroffenen muß diese Entschädigung für den Rechtsverlust wegen des Verbots einer entschädigungslosen Enteignung grundsätzlich als Mindestentschädigung verbleiben, soweit nicht der Gesetzgeber eine unter dem vollen Ersatz liegende Entschädigung bestimmt (vgl. BVerfGE 24, 367, 421; BGHZ 59, 250, 254). Dies gilt auch für die Entschädigung des Wegfalls des entzogenen Grundstücks als eines enteignungsrechtlich geschützten Betriebsbestandteils, als eines Wirtschafts- und Bewirtschaftungsobjekts im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs. Grundsätzlich

kann die Entschädigung bei dem dauernden Entzug eines Betriebsgrundstücks daher an der Verkehrswertminderung des Eingriffsobjekts, des landwirtschaftlichen Betriebs, ausgerichtet werden, also durch einen Vergleich des Verkehrswerts des landwirtschaftlichen Betriebs mit dem und ohne das entzogene Grundstück ermittelt werden, falls für einen solchen Vergleich hinreichende Betriebs- und Marktdaten zur Verfügung stehen.

2. Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit dem ersten Revisionsurteil von dem Grundsatz ausgegangen, daß sich die Enteignungsentschädigung nicht auf die Entschädigung für die Substanz des genommenen Eigentums, also für den Rechtsverlust zu beschränken braucht. Vielmehr kann im Rahmen des Angemessenen auch eine Entschädigung für sonstige enteignungsbedingte Vermögensnachteile gewährt werden, wenn und soweit diese Nachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Dieser - in neueren Enteignungsgesetzen ausdrücklich verankerte - allgemeine Grundsatz des Enteignungsrechts (vgl. u.a. §§ 96 BBauG, 19 Landbeschaffungsg) folgt aus der verfassungsrechtlichen Normierung der Enteignungsentschädigung, die einen angemessenen Ausgleich für die auferlegte Vermögenseinbuße darstellen muß (BGHZ 6, 270, 295; vgl. die Senatsurteile LM LandbeschG Nr. 9 = WM 1964, 968 = BGH Warn 1964 Nr. 173 - Berghotel -; LM GG Art. 14 (Cf) Nr. 29 = NJW 1966, 493 mit Anm. Schneider = WM 1966, 402 - Schlachthof -; BGHZ 55, 294 = NJW 1971, 1176 - Gärtnerei). Dieser Grundsatz gilt auch für eine Enteignung nach §§ 19 FStrG, 30 PrEnteigG (vgl. auch § 8 Abs. 2 PrEnteigG) und für die Entziehung landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. das erste Revisionsurteil in dieser Sache in WM 1971, 829 = BRS 26 Nr. 82). Aus

der Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung ergibt sich zugleich, daß der Enteignungsbetroffene für den Rechtsverlust und für Vermögenseinbußen, die als erzwungene und unmittelbare Folgen der Enteignung eintreten (sog. Folgeschäden), jedenfalls nicht mehr als einen angemessenen Ausgleich erhalten kann. Eine "Doppelentschädigung" für eine Vermögenseinbuße steht ihm daher nicht zu. Ebenso gelten die allgemeinen Grundsätze für eine Vorteilsausgleichung (vgl. hierzu die ausdrückliche Regelung des § 93 Abs. 3 BBauG). Ein durch das Enteignungsunternehmen verursachter Vorteil ist demnach anrechenbar, wenn die Anrechnung dem Sinn und Zweck der Enteignungsentschädigung unter Berücksichtigung der gesamten Interessenlage der Beteiligten entspricht und dem Enteignungsbetroffenen zumutbar ist (vgl. die Senatsurteile BGHZ 62, 305; WM 1971, 829 = BRS 26 Nr. 82; LM GG Art. 14 (Cf) Nr. 37 = BGH Warn 1967 Nr. 258).

3. Rechtsverlust oder/und Rechtsbeeinträchtigung einerseits und sonstige enteignungsbedingte Vermögensnachteile andererseits sind nicht stets eindeutig zu trennen. Die Entschädigung für den Rechtsverlust (die sog. Substanzentschädigung) und die Entschädigung für die sonstigen Nachteile können sich überschneiden (vgl. § 96 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BBauG). Die materielle Abgrenzung zwischen der Substanz- und der Folgenentschädigung bereitet demgemäß Schwierigkeiten. Beide ergänzen sich zum angemessenen Ausgleich des dem Enteignungsbetroffenen auferlegten Sonderopfers. Die einzelnen Entschädigungsposten bilden dabei unselbständige und austauschbare Bestandteile der einheitlichen angemessenen Gesamtentschädigung (vgl. Schmidt-Aßmann, Die enteignungsrechtliche Folgenentschädigung, NJW 1974,

1265, 1266 und das erste Revisionsurteil in dieser Sache = WM 1971, 829 = BRS 26 Nr. 82).

III.

1. Das Berufungsgericht hat bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung den Verlust der Aussiedlungsmöglichkeit auf der Parzelle 35 berücksichtigt. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Der Kläger hat die zum Teil als künftiges Aussiedlerhofgelände, zum Teil zur künftigen Baulandnutzung vorgesehene Parzelle zum Zeitpunkt ihrer Inanspruchnahme für Straßenbauzwecke als landwirtschaftliches Grundstück mit Scheune, Garage und Garten genutzt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts konnte er den Aussiedlerhof nicht wie geplant auf der von der Teilenteignung betroffenen, schon weitgehend erschlossenen Parzelle 35 errichten, sondern mußte auf ein anderes Grundstück aussiedeln. Die damit verbundenen Nachteile lassen sich durch den Mehraufwand an Arbeit und Kapital messen, den der Kläger durch die Aussiedlung seines Wirtschaftshofs statt auf die schon in der Verkoppelung des Jahres 1892 als "Hofbaugrundstück" ausgewiesene Parzelle 35 auf ein anderes Grundstück hatte und noch haben wird.

Die Teilenteignung der Parzelle 35 hat nach diesen Feststellungen die Vorteile wegfallen lassen, die dieses Grundstück als Wirtschafts- und Bewirtschaftungsobjekt, als enteignungsrechtlich geschützter Betriebsbestandteil, für den landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers hatte. Der Verlust der Aussiedlungsmöglichkeit hat den Grund-

stückseigentümer und Betriebsinhaber in einer bestehenden Rechtsposition betroffen, weil das Grundstück bereits vor der Teilenteignung wegen seines Erschließungszustandes und seiner günstigen Lage zu den sonstigen Wirtschaftsflächen des Betriebs und zur Ortschaft als zum Aussiedlerhof bestimmter und geeigneter Betriebsbestandteil in den landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers eingegliedert war und damit auf Grund der schon getroffenen Anstalten einen im Betrieb wirkenden Wert darstellte (vgl. die Senatsurteile BGHZ 30, 338, 356; NJW 1972, 758, 759; DVBl 1972, 827). Die Eignung des Grundstücks als Hofbaufläche bildet mehr als eine bloße - einer Entschädigung nicht fähige - Hoffnung oder Chance. Sie erweist sich als eine enteignungsrechtlich bedeutsame Qualität.

2. Die Revision ist der Auffassung, der Kläger hätte trotz der Teilinanspruchnahme der Parzelle 35 auf die ihm verbliebenen Restflächen aussiedeln können. Diese Möglichkeit hat das Berufungsgericht erwogen und in Übereinstimmung mit den Gutachten der Sachverständigen verneint. Ohne Rechtsfehler hat es nicht auf die technische Möglichkeit einer Aussiedlung, sondern auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse abgestellt. Danach war es betriebswirtschaftlich geboten und zweckmäßig, auf eine andere Parzelle auszusiedeln. Denn bei einer Aussiedlung auf eine der dem Kläger verbliebenen Restflächen der Parzelle 35 hätte der Platz für eine Hofweide in einer betriebswirtschaftlich wünschenswerten, zweckmäßigen Größe gefehlt. Ohne Rechtsfehler ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß der Kläger die Scheune auf der ihm verbliebenen Restfläche noch nutzt und daß der Geländebedarf für den Aussiedlerhof daher die vom Sachverständigen für eine Scheune ausgewiesene Fläche mitumfaßt.

3. a) Der vom Berufungsgericht festgestellte kapitalisierte Mehraufwand für die "Mehrwege" (vgl. Nr. 8 der Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 Landbeschaffungsg - Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandwR 1963 - MinBlFin 1963, 427 ff) ist Ausdruck des konkreten Wertes, den die Parzelle 35 als enteignungsrechtlich geschützter Betriebsbestandteil, als Hofbaufläche, für den landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers gegenüber dem allgemeinen landwirtschaftlichen Nutzwert des Grundstücks hatte. Dieser betriebliche Mehraufwand ist durch die längeren betrieblichen Wege von der jetzigen Hofstelle zu den Feldern (1 890,75 DM) und durch die größere Entfernung zum Ort (22 529 DM) bedingt, die sich für den Milchtransport wirtschaftlich nachteilig auswirkt. Der betriebsbezogene "Mehrwert" der Hofbaufläche drückt sich zumindest teilweise in dem Wert der verlorenen Erschließungsanlagen aus. Auch für die vorgesehene Hofweide in der betriebswirtschaftlich günstigsten Größe von 0,68 ha hat das Berufungsgericht einen konkreten "Mehrwert" gegenüber dem allgemeinen landwirtschaftlichen Nutzwert festgestellt. Es hat aus dem durch eine Hofweide zu ersparenden Betriebsaufwand und aus den vom Sachverständigen in Geld abgeschätzten sonstigen Vorteilen den "besonderen Nutzungswert" der Hofweide für den Betrieb ermittelt.

Die angeführten - durch den Verlust eines wesentlichen Betriebsbestandteils bedingten - bleibenden Nachteile für den landwirtschaftlichen Betrieb drücken spiegelbildlich den Wert aus, den das entzogene Grundstück für den Betrieb als Rechtsgesamtheit hatte.

Der für diese Nachteile angesetzte kapitalisierte betriebliche Mehraufwand gibt zugleich den Umfang des Substanzverlustes wieder, den der Betrieb als Eingriffsobjekt erlitten hat. Die dafür dem Betroffenen gebührende (Gesamt-)Entschädigung ist dem Grundsatz nach eine solche für den "Rechtsverlust" (vgl. § 95 BBauG).

b) Das Berufungsgericht hat dem Kläger eine Entschädigung für die enteignungsbedingten Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb (u.a. eine Mehrwegeentschädigung von insgesamt 24 419,75 DM) neben einer Entschädigung nach Baulandpreisen für die enteignete Fläche und einer weiteren Entschädigung für den Verlust der Bauland-eigenschaft bei 8 915 m² der verbliebenen Restflächen (4,70 DM/m² = ca. 41 900 DM nach den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung 1961) zuerkannt. Diese Berechnung der Entschädigung verstößt gegen das Verbot der Doppelentschädigung und ist in sich widersprüchlich.

Der Senat hat schon in seinem ersten Revisionsurteil ausgeführt, eine Vorteilsausgleichung im eigentlichen Sinne komme erst dann in Betracht, wenn die Entschädigung für einen bestimmten Folgeschaden nicht schon deshalb entfalle, weil dieser durch die im übrigen gewährte Entschädigung, insbesondere für das Grundstück, mit abgegolten sei. An dem Verbot einer Doppelentschädigung muß sich daher die vom Berufungsgericht zuletzt gewählte und durch die Bestimmung des konkreten "Mehrerts" einer Hofweide ergänzte Entschädigungsberechnung messen lassen. Denn von dem Verbot der Doppelentschädigung wird insbesondere auch der Fall umfaßt, daß der Enteignungsbetroffene zugleich für einander sich

ausschließende Qualitäten oder Nutzungen des von der Enteignung betroffenen Grundstücks entschädigt werden will.

c) Die Entschädigung bemißt sich nach den Nutzungsmöglichkeiten des Enteignungsobjekts, hier also eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das als Bauland oder Bauerwartungsland anzusehen ist. Seine Nutzungsmöglichkeiten als Bau- oder Bauerwartungsland werden ihm in der Regel einen höheren Wert verleihen, als es der Nutzbarkeit für landwirtschaftliche Zwecke entspricht. Im Einzelfall kann jedoch der Wert eines solchen Grundstücks für den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb den Wert als Bau- oder Bauerwartungsland übersteigen. Das ist der Fall, wenn das Grundstück, etwa wegen der Qualität des Bodens oder wegen bestimmter Bewirtschaftungsvorzüge, den Wert des Betriebs mehr als die anderen Betriebsgrundstücke steigert. Die Heraus-trennung eines solchen Grundstücks aus dem Betrieb kann zu Nachteilen führen, die über den - gesondert festgestellten - Baulandwert des Grundstücks hinausgehen. In einem solchen Fall würde der Eigentümer als Betriebsinhaber allerdings nicht voll entschädigt, wenn er nur den - niedrigeren - Baulandwert erhielte.

Das Verbot der Doppelentschädigung erleidet keine Ausnahme in dem Fall, daß eine Entschädigung, die dem Verkehrswert für gleichartiges und gleichwertiges landwirtschaftlich genutztes Land entspricht und darüber hinaus betriebliche Folgeschäden abgilt, höher ist als die nach Baulandpreisen bemessene Entschädigung für das Grundstück. In diesem Fall gebührt dem Eigentümer der - aber auch nur der - höhere Entschädigungsbetrag.

Die Entschädigungspositionen, die Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb oder den besonderen "Mehrwert" eines Grundstücks für den Betrieb ausgleichen sollen, können daher der Entschädigung für das Grundstück ohne Verstoß gegen das Verbot der Doppelentschädigung nur insoweit hinzugerechnet werden, als diese den allgemeinen landwirtschaftlichen Wert des Grundstücks abgilt. Ein solcher Wert entspricht der allgemeinen Wertschätzung eines Grundstücks dieser Qualitätsstufe ohne Beziehung zu einem bestimmten Betrieb.

Der Eigentümer, der für das Grundstück eine Entschädigung erhält, die eine über die allgemeine landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks hinausreichende Qualität (Bauland, Bauerwartungsland) berücksichtigt, kann in diesem Umfang einen zusätzlichen Ausgleich für solche Nachteile nicht beanspruchen, die darin bestehen, daß ihm eine gesteigerte (besondere) landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks unmöglich gemacht worden ist.

Der Eigentümer erhält deshalb in diesem Fall grundsätzlich mindestens die nach Baulandpreisen berechnete Entschädigung. Er kann aber daneben nicht zusätzlich für dieselbe Fläche (Teilfläche) eine Entschädigung für landwirtschaftliche Betriebs- und Grundstücksnachteile erhalten, wenn und soweit die landwirtschaftliche Nutzung und die Baulandnutzung miteinander unvereinbar sind.

Der Eigentümer und Betriebsinhaber, der eine freiwillige Verwertung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks als Bauland erwägt, würde gleichfalls berücksichtigen müssen, ob die Nutzung zu betrieblichen Zwecken (Landwirtschaft) oder die Verwertung als (betriebsfremdes) Bauland für ihn vorteilhafter ist. Bei einer Vergleichs-

rechnung könnte sich ergeben, daß der besondere Wert des Grundstücks für den Betrieb - z.B. wegen seiner günstigen Lage - den Baulandwert erreicht oder ihn sogar übersteigt. Er muß sich jedoch für eine dieser Möglichkeiten entscheiden. Beides kann er nicht zugleich verwirklichen. Auch der von einer Enteignung Betroffene kann deshalb nicht so gestellt werden, als habe er einander ausschließende Nutzungsmöglichkeiten zugleich auf derselben Fläche verwirklicht.

Darüber hinaus entsprechen sich der (in betriebsbezogener Sicht) nach seiner landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit ermittelte "Mehrwert" des Grundstücks (über die allgemeine Nutzbarkeit zu Zwecken der Landwirtschaft hinaus) und die aus dem Wegfall des Grundstücks sich für den Betrieb ergebenden Nachteile, soweit sie eine Rechtsbeeinträchtigung (Substanzminderung) des Betriebs ausdrücken. Die Entschädigung für den Rechtsverlust soll auch der wirtschaftlichen Bedeutung des konkreten Grundstücks für einen bestimmten Betrieb Rechnung tragen (vgl. das Senatsurteil WM 1975, 275, 276).

Soweit diese wirtschaftliche Bedeutung darin besteht, daß sich die Wirtschaftslage des Betriebs bei Entzug des Grundstücks verschlechtert, deckt sich - jedenfalls bei dem hier bejahten sog. ewigen Schaden - die für Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb zu gewährende Entschädigung grundsätzlich mit der Entschädigung für besondere Qualitätsmerkmale des Grundstücks. Diese Nachteile und die ihnen entsprechenden besonderen Qualitätsmerkmale des Grundstücks können daher nicht nebeneinander entschädigt werden, ohne gegen das Verbot der Doppelentschädigung zu verstoßen.

Das Berufungsgericht hat dieses Verbot nicht beachtet, indem es dem Kläger eine Entschädigung sowohl für das entzogene Grundstück als Bauland als auch für den besonderen landwirtschaftlichen Wert des Grundstücks im Betrieb zugebilligt hat.

4. a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts schließt das ursprünglich 1,9354 ha große teilenteignete Grundstück unmittelbar an die bebaute Ortslage an; es ist im Bebauungsplan der Gemeinde nur teilweise als Bauland ausgewiesen. Auch hierzu hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nähere Feststellungen nicht getroffen.

Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen es indessen nicht, in die gebotene Vergleichsrechnung einen Entschädigungsbetrag für den Verlust der zukünftigen Bebauungsmöglichkeit einer dem Eigentümer verbleibenden Teilfläche von 8 915 m² einzustellen. Denn eine Entschädigung hierfür setzt voraus, daß diese Bebauungserwartung schon vom Eigentumsschutz des Art. 14 GG umfaßt wird, daß die Enteignung insoweit also eine Rechtsposition des Grundstückseigentümers beeinträchtigt. Der Umstand, daß das Grundstück "in seiner ganzen Ausdehnung mit Sicherheit als Baugelände zur Erweiterung des Ortes in Frage gekommen wäre" (S. 18 des Berufungsurteils), gewährt dem Eigentümer keine rechtlich geschützte Bebauungsmöglichkeit. Die - durch den Bau einer Straße bedingte - Abnahme einer rechtlich ungeschützten Bebauungserwartung für eine landwirtschaftlich genutzte Grundstücksfläche rechtfertigt daher allein noch keine enteignungsrechtliche Entschädigung, auch wenn infolge der Straßenbaumaß-

nahme der Verkehrswert dieser (für den Straßenbau nicht unmittelbar in Anspruch genommenen) Fläche sinkt (vgl. die Senatsurteile BGHZ 62, 96, 98; 64, 382, 394; NJW 1976, 1088/9).

Auf Grund der rechtskräftigen Entscheidung über einen Teil des prozessualen Anspruchs steht zwar fest, daß dem Kläger auf Grund des von ihm vorgetragenen und des festgestellten Sachverhalts mindestens 123 459 DM (nebst Zinsen) gebühren. Diese Entscheidung legt aber für das Urteil über den noch offenstehenden Mehranspruch nicht fest, daß der Kläger eine zukünftige Bauungsmöglichkeit verloren hat und hierfür zu entschädigen ist. Vielmehr ist eine selbständige Sachprüfung erforderlich, ob dem Kläger über den schon festgestellten und geleisteten Entschädigungsbetrag hinaus eine weitere Entschädigung zu gewähren ist. Die einzelnen Entschädigungsposten sind dabei rechtlich unselbständige und austauschbare Elemente dieser Vergleichsrechnung, wie sie auch bei der früheren Entscheidung über den anderen Teil des prozessualen Anspruchs als rechtlich unselbständige und austauschbare Entscheidungselemente bewertet worden sind.

b) In die gebotene Vergleichsrechnung kann jedenfalls nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts auch der Entschädigungsposten für Restbetriebsbelastung (5 099,25 DM) nicht aufgenommen werden.

Die vom Berufungsgericht festgestellte Restbetriebsbelastung besteht darin, daß die verkleinerte Restfläche des landwirtschaftlichen Betriebs des Klägers nicht einsparbare Betriebskosten mitzutragen hat, die bisher auf

die entzogene Teilfläche entfielen. Dieser Nebenschaden entfällt bei einer Ersatzlandbeschaffung, weil das Ersatzgelände die nicht einsparbaren Betriebsaufwendungen (z.B. für Instandhaltung und Versicherung der Gebäude, Maschinen und Geräte) in gleicher Weise wie die entzogene Betriebsfläche mittragen kann. Im übrigen wird die Zeitdauer der Weiterbelastung des Restbetriebs "von der Möglichkeit der Anpassung des Gebäude- und Maschinenbesatzes und der Umstellung des Betriebes auf die veränderte Betriebsgröße" beeinflusst (vgl. Nr. 13 Abs. 3 LandwR 1963).

Die sog. Restbetriebsbelastung beruht somit ausschließlich auf der Verkleinerung der landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen: Die nicht einsparbaren Betriebsaufwendungen müssen - wie dargelegt - aus dem Rohertrag des verkleinerten Restbetriebs bestritten werden. Die Ermittlung dieses Schadens auf der Grundlage der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft läßt die konkrete Ertragsbedeutung des entzogenen Betriebsgrundstücks für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb außer acht. Mit der so ermittelten Restbetriebsbelastung werden daher keine konkreten Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebs erfaßt, die für diesen durch den Wegfall gerade des enteigneten Grundstücks entstehen. Die auf diese Weise ermittelte Restbetriebsbelastung kann nicht zusätzlich neben der entzogenen Substanz entschädigt werden. Mit der vollen Entschädigung des Rechtsverlusts, die sowohl den allgemeinen Verkehrswert des entzogenen Grundstücks im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr - den Wert für jedermann - umfaßt als auch eine Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebs (oder den zusätz-

lichen besonderen Wert des Grundstücks für den landwirtschaftlichen Betrieb) abgilt, ist das dem Enteignungsbetroffenen auferlegte Sonderopfer grundsätzlich ausgeglichen. Diese Substanzentschädigung mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit tritt enteignungsrechtlich an die Stelle der erlittenen Rechtseinbuße. Sie steht wegen der enteignungsrechtlichen Gleichwertigkeit mit dem entzogenen bzw. beeinträchtigten Wertobjekt auch für die nicht einsparbaren Betriebsausgaben an dessen Stelle und läßt daher grundsätzlich keinen Raum für eine zusätzliche Entschädigung einer auf die beschriebene Weise berechneten Restbetriebsbelastung.

Die Erwägung, daß die Erträge aus der entzogenen Fläche bisher die nicht einsparbaren Betriebsaufwendungen mitgetragen haben, rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Zwar tritt die Substanzentschädigung nur als - abstrakt ertragbringendes - Wertobjekt, nicht als Bewirtschaftungs- und Wirtschaftsobjekt an die Stelle des entzogenen Grundstücks. Die Nachteile, die durch den Wegfall des konkreten Grundstücks als Bewirtschaftungs- und Wirtschaftsobjekt für den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen, sind jedoch schon als Folgen des Eingriffs in den Bestand des Betriebs entschädigungsfähig. Sind das landwirtschaftliche Grundstück und die an seine Stelle tretende Substanzentschädigung beide als Wertobjekte ertragbringend, so sind die Erträge aus dieser Entschädigung auch dazu bestimmt und geeignet, die Betriebsbelastungen mitzutragen oder auszugleichen, die bisher die entzogene Fläche mitgetragen hat, die also aus deren Erträgen bestritten werden mußten. Dies gilt auch dann, wenn der Enteignungsbetroffene die Substanzentschädigung nicht zur Ersatzlandbeschaffung verwenden will oder kann.

Der Enteignungsbetroffene hat die Möglichkeit, die Substanzentschädigung ertragbringend zu verwenden, und würde doppelt entschädigt werden, wenn er zu dem Ertrag aus der Substanzentschädigung eine Entschädigung für Aufwendungen erhielte, die bisher aus dem Ertrag des entzogenen Rechts bestritten werden mußten.

Die Anrechnung des Ertrags aus der gesamten Substanzentschädigung auf die Restbetriebsbelastung hat der Senat mit seinem in dieser Sache ergangenen ersten Revisionsurteil nicht ausgeschlossen. Das Berufungsgericht wäre daher nicht gehindert gewesen, eine solche Anrechnung seiner Entscheidung zugrunde zu legen. Auch der Senat ist hieran nicht gehindert.

Freilich muß dem Enteignungsbetroffenen die Möglichkeit bleiben, darzulegen, daß die Substanzentschädigung mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit (Ertragsmöglichkeit) bei seinem Betrieb nicht ausreicht, den durch den Wegfall gerade des enteigneten Grundstücks entstehenden "Resthofscha- den" - z. B. Gewinn- oder Ertragsverluste - auszugleichen. Dazu bedürfte es einer konkreten Ertragsberechnung und eines Vergleichs der Wirtschaftslage dieses Betriebs vor und nach dem Eingriff.

IV.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts reichen zu einer abschließenden Sachentscheidung nicht aus.

Dabei ist davon auszugehen, daß der vom Berufungsgericht zugrunde gelegte Entschädigungsbetrag für die

Baulandentwertung eines Teiles der verbleibenden Restflächen (zum Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung 1960: ca. 41 900 DM; 1967: ca. 93 700 DM) nach den bisherigen Feststellungen nicht gerechtfertigt ist, eine weitere Sachaufklärung jedoch möglicherweise wenigstens zum Teil zu einem anderen Ergebnis führen kann.

Nicht geklärt ist, ob der Kläger die gesamte enteignete Fläche als betriebsfremdes Bauland und damit nicht landwirtschaftlich, z.B. nicht als Hofweide, genutzt hätte. Für die entzogene Teilfläche kann ihm, je nach Sachlage, der vom Berufungsgericht zugrunde gelegte, nach Baulandpreisen berechnete Entschädigungsbetrag (1960: 4,30 DM/m²; 1967: 10 DM/m²) in voller Höhe zustehen. Ein Entschädigungsbetrag für den Verlust der Erschließungsanlagen (1960: 2 DM/m²; 1967: 2,50 DM/m²) tritt hinzu. Nach den Preisen Ende 1960 beläuft sich der vom Berufungsgericht festgestellte Entschädigungsbetrag danach für die entzogene Fläche insgesamt auf 42 834 DM, nach den Preisen 1967 auf 84 987,50 DM (S. 22 des ersten Berufungsurteils).

Zur Entschädigung für die Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb gehört eine Mehrwegentschädigung für den Verlust der Aussiedlungsmöglichkeit (24 419,75 DM). Es ist weiter möglich, daß der Kläger darlegt, die Substanzentschädigung mit ihrer abstrakten Nutzungsmöglichkeit (Ertragsmöglichkeit) reiche nicht aus, eine durch den Wegfall gerade des enteigneten Grundstücks entstehende Restbetriebsbelastung auszugleichen. Der bisher zugrunde gelegte Entschädigungsbetrag für eine Restbetriebsbelastung (5 099,25 DM) kann daher zumindest teilweise entschädigungsfähig sein.

Der Entschädigungsbetrag für die Durchschneidung des Grundstücks und die damit verbundene erschwerte Bewirtschaftung (4 960 DM) geht von einer allgemeinen landwirtschaftlichen Nutzung des teilenteigneten Grundstücks vor und nach dem enteignenden Eingriff aus. Das Berufungsgericht wird prüfen müssen, ob dieser Entschädigungsposten wegen des Verbots einer Doppelentschädigung ganz oder teilweise unberechtigt ist.

Das Berufungsgericht wird noch weitere - bisher zum größten Teil nicht beschiedene - Entschädigungsposten zu prüfen haben, auf die der Senat schon im ersten Revisionsurteil hingewiesen hat.

Der Kläger hat u.a. Kosten für die Verlegung von Garten und Garage, Kosten für die Herstellung und Mehrkosten für die Unterhaltung der Abwässer-, Kanal- und Trinkwasserleitungen zu dem neuen Aussiedlerhofgrundstück sowie eine Belastung mit weiteren zusätzlichen Mehrwegen geltend gemacht. Diese Betriebsnachteile können im Rahmen des Angemessenen jedenfalls teilweise erstattungsfähig sein. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß der Kläger nicht zugleich für den Verlust der alten Erschließungsanlagen und für den Mehraufwand zur Erschließung des neuen Grundstücks entschädigt werden kann. Auf diesen Umstand hat der Senat ebenso wie auf andere beachtenswerte Punkte schon im ersten Revisionsurteil hingewiesen.

Es ist danach nicht auszuschließen, daß die dem Kläger zustehende Gesamtentschädigung nach den jeweils

maßgeblichen Zeitpunkten für die Preisverhältnisse den
bisher zuerkannten und geleisteten Entschädigungsbetrag
von insgesamt 123 459 DM übersteigt.

Dr. Krohn

Dr. Peetz

Lohmann

Kröner

Boujong