

32

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

PrEnteigG v. 11. Juni 1874, GS 221, §§ 8, 12;
GG Art. 14 Ea

Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung bei der
Belastung eines Grundstücks, das Kiesvorkommen ent-
hält, mit einer Dienstbarkeit.

BGH, Urt. v. 23. November 1972 - III ZR 77/70 - OLG Köln
LG Köln

33

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 77/70

URTEIL

Verkündet am

23. November 1972
Schorm,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Maria M [REDACTED] - M [REDACTED],
K [REDACTED], G [REDACTED] R [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Prof.Dr.Dr. [REDACTED]
und Prof.Dr. [REDACTED] -

gegen

die Deutsche Bundesbahn

- Bundesbahndirektion K [REDACTED] -, vertreten durch ihren
Präsidenten, K [REDACTED], K [REDACTED] - W [REDACTED] U [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

34

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 1972 durch den Vorsitzenden Richter Hubert Meyer sowie die Richter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 30. Januar 1970 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 mehrerer am Stadtrand von Porz gelegener Grundstücke. Auf diesen Parzellen errichtete die Beklagte eine 110 KV-Bahnstromfernleitung, nachdem ihr die Klägerin am 26. September 1956 den Besitz an dem benötigten Gelände überlassen hatte. Diese Hochspannungsleitung verläuft parallel zu einer bereits in den Jahren 1949/1950 von dem R[REDACTED] W[REDACTED]-Elektrizitätswerk auf dem Grundbesitz der Klägerin verlegten 220 KV-Fernstromleitung.



Am 3. Juni 1965 erließ der Regierungspräsident in K [REDACTED] einen Planfeststellungs-, Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschuß (ergänzt und berichtigt durch Beschuß vom 7. Juli 1965), durch den die Grundstücke der Klägerin zugunsten der Beklagten mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet wurden. Diese sichert das Recht der Beklagten, über die Grundstücke der Klägerin eine Hochspannungsleitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Außerdem wurden die Grundstücke in einem Schutzstreifen von 46 m Breite verschiedenen Nutzungsbeschränkungen unterworfen.

Durch den genannten Beschuß setzte der Regierungspräsident die Entschädigung für die Beschränkung des Grundeigentums der Klägerin auf 95.664 DM nebst 4 % Zinsen von 62.087,50 DM seit dem Tag der Besitzüberlassung (26. September 1956) fest. Dieser Betrag errechnet sich wie folgt: Die Wertminderung der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche von insgesamt 76.310 qm wurde auf 91.572 DM veranschlagt (1,20 DM je qm = 20 % des auf 6 DM je qm geschätzten Verkehrswertes) und die Aufstellung von sechs Leitungsmasten mit 4.092 DM abgegolten. Der Regierungspräsident begründete diese Festsetzung damit, daß das Gelände für den Zeitpunkt der Besitzüberlassung lediglich als "landwirtschaftliches Außengebiet" einzustufen sei.

Mit der Klage hat die Klägerin eine höhere Entschädigung verlangt und geltend gemacht, die Grundstücke seien als Bauland, zumindest aber als Kiesvorratsgelände zu qualifizieren.

Die Klägerin hat zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über den im Beschluß des Regierungspräsidenten festgesetzten Betrag hinaus weitere 385.365 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme die Klage entsprechend dem Antrag der Beklagten abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt mit dem Antrag, die Beklagte zu verurteilen, über den festgesetzten Entschädigungsbetrag hinaus ihr weitere 100.000 DM nebst Zinsen zu zahlen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren vor dem Berufungsgericht gestellten Antrag weiter. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Zutreffend hat das Berufungsgericht die Rechtsgrundlage für den von der Klägerin geltend gemachten Entschädigungsanspruch in den Bestimmungen der §§ 8, 12 des Preußischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 - PrEnteigG - (iVm § 37 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951) erblickt. Die Klägerin ist, wie auch die Beklagte nicht in Abrede stellt, von einer Enteignung betroffen worden. Der hoheit-

liche Eingriff liegt darin, daß bestimmte der Klägerin gehörige Grundstücke in genau abgegrenztem Umfang für ein konkretes, dem öffentlichen Wohl dienendes Unternehmen teilweise in Anspruch genommen worden sind. Denn der Klägerin sind zugunsten der Beklagten die oben erwähnten dinglich gesicherten Verpflichtungen auferlegt worden. Damit ist das Recht der Klägerin, mit ihrem Eigentum nach Belieben zu verfahren, beschränkt und beeinträchtigt.

Die in Rede stehenden Belastungen stellen Beschränkungen des Grundeigentums im Sinne des § 2 PrEnteigG dar, für die gemäß § 12 des Gesetzes die Entschädigung nach denselben Grundsätzen zu bestimmen ist wie für die Entziehung des Grundeigentums. Nach § 8 Abs. 1 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 = WM 1964, 229 und WM 1967, 905).

In den entschädigungsrechtlichen Grundlagen bieten die Fälle der Entschädigung für Dienstbarkeiten, die mit dem Bau und der Unterhaltung von Versorgungsleitungen zusammenhängen, keine Besonderheiten. Die Schwierigkeiten liegen durchweg bei

der Frage der Entschädigungsberechnung, und zwar besonders bei der Frage, welche Wertminderung die von dem Leitungsrecht betroffenen Grundstücke in ihrer Vermögenssubstanz durch die Belastung mit einer entsprechenden Dienstbarkeit im Einzelfall tatsächlich erfahren haben. Für diese Frage ist ausschlaggebend, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände mit einer solchen Belastung im Gegensatz zu demselben Grundbesitz ohne Dienstbarkeit beimißt (Senatsurteile in LM PrEnteigG Nr. 13 = NJW 1964, 652 = WM 1964, 229 und WM 1967, 905).

Derartige Beeinträchtigungen des Grundeigentums sind allerdings einer völlig exakten Ermittlung in der Regel nicht zugänglich. Der Richter ist deshalb bei der wertmäßigen Erfassung von Eigentumsbeschränkungen ebenso wie bei der Bewertung der Grundstücke selbst auf Schätzungen angewiesen, wobei er sich der Hilfe Sachverständiger bedienen darf. Diesen Schwierigkeiten hat der Gesetzgeber Rechnung getragen und den Tatrichter mit der Bestimmung des § 287 ZPO zu einer besonders freien Würdigung ermächtigt und ihm einen großen Spielraum bei der Entschädigungsfestsetzung gewährt. Das bedeutet für das Revisionsgericht, daß der revisionsrechtlichen Nachprüfung der - grundsätzlich dem Tatrichter vorbehaltenen und wesentlich auf tatsächlichem Gebiet liegenden - Wertermittlung enge Grenzen gezogen sind, und das Revisionsgericht auf entsprechende Rügen nur nachprüfen kann, ob die Wertermittlung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen

oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (Senatsurteile in NJW 1962, 1441 und BGHZ 39, 198/219 mit weiteren Nachweisen).

II.

Den oben dargestellten Grundsätzen für die Entschädigungsberechnung ist das Berufungsgericht nur zum Teil gerecht geworden.

1. Die Erwägungen, mit denen es den Grundstücken der Klägerin für den maßgeblichen Stichtag die Qualität als **B a u l a n d** oder Bauerwartungsland abgesprochen hat, lassen allerdings einen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin nicht erkennen. Insbesondere hat das Oberlandesgericht bei der Festlegung des Stichtages, der für die Bestimmung der wertbildenden Faktoren ausschlaggebend ist, zutreffend auf den Tag der freiwilligen Überlassung des Besitzes an den mit der Freileitung überspannten Grundstücksflächen, den 26. September 1956, abgestellt. Die freiwillige Übertragung des Besitzes aufgrund einer Einigung gemäß § 16 PrEnteigG steht der vorläufigen Besitzeinweisung gleich (Meyer/Thiel/Frohberg, Enteignung von Grundeigentum, 5. Aufl., § 32 Anm. 6, S. 136). Auf deren Zeitpunkt ist grundsätzlich abzuheben, falls eine solche Besitzeinweisung der Enteignung vorhergegangen ist (Senatsurteile in BGHZ 25, 225/230 und WM 1967, 905/907).

Durch diese Festlegung des Stichtages wird die Klägerin nicht, wie in der mündlichen Revisionsver-

handlung vorgebracht ist, schlechter gestellt, als sie stünde, wenn sie es auf eine zwangsweise Inanspruchnahme ihres Grundbesitzes hätte ankommen lassen. Die Revision meint, in diesem Falle hätte sich der Stichtag auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, in dem die Grundstücke möglicherweise bereits die Qualität von Bauerwartungsland erlangt hätten. Diese Betrachtungsweise unterliegt jedoch schon ganz allgemein durchgreifenden Bedenken, weil danach für die Qualitätsbemessung nicht auf ein feststehendes Ereignis, sondern auf einen - häufig schwer bestimmbar - hypothetischen Zeitpunkt abgestellt werden soll. Zudem übersieht die Klägerin, daß bei einem Enteignungsvorgang, der sich über einen längeren Zeitraum erstreckt, für die Qualitätseinstufung der Zeitpunkt maßgebend ist, in dem das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (sog. Vorwirkung der Enteignung, vgl. dazu BGHZ 28, 160, 162; 39, 198, 201). Dieser Gesichtspunkt wird vielfach dazu führen, daß der Stichtag auf einen Zeitpunkt vor dem endgültigen Eingriff zu verlegen ist.

Im Streitfalle kommt folgendes hinzu: Die Enteignungsbehörde wäre, wenn sich die Klägerin nicht zu einer gütlichen Besitzübertragung bereitgefunden hätte, in der Lage gewesen, die Beklagte alsbald gemäß § 6 des Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 (PrGS S. 211) in den Besitz der benötigten Grundstücksflächen einzuweisen. Der in Rede stehende Grundbesitz ist nach den bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts, die von der Revision nicht angegriffen worden sind,

jedoch frühestens erst in den Jahren 1960/61 Bauerwartungsland geworden.

2. Dagegen halten die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es für den genannten Stichtag die Qualität der Grundstücke als K i e s l a n d verneint, der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Es hat hierzu erwogen: Für die Einstufung des Geländes als Kiesland genüge es nicht, daß Kiesvorkommen vorhanden seien. Vielmehr sei dafür erforderlich, daß die Klägerin - abgesehen von den hier zu unterstellenden rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten - auch irgendwelche Anstalten für den Kiesabbau getroffen habe. Eine bloße zukünftige Gewinnchance reiche nicht aus, wenn keine greifbare Möglichkeit gegeben sei, sie zu verwirklichen. Das auf dem Gelände der Klägerin möglicherweise vorhandene Kiesvorkommen sei solange wertlos, als keine Anzeichen für wirtschaftlich lohnende Ausbeutungs- und Absatzmöglichkeiten bestünden. Die Klägerin habe nicht vorgetragen, daß diese Voraussetzungen bereits im Jahre 1956 vorliegen hätten. Für die damaligen Verhältnisse sei es unerheblich, daß die Klägerin drei Jahre später anderen Grundbesitz, der weitab von dem hier in Rede stehenden Gelände liege, zur Auskiesung veräußert habe. Den Probebohrungen im Jahre 1934 könne für die Absichten der Klägerin im Jahre 1956 keine Bedeutung mehr beigemessen werden. Die Bohrungen im Jahre 1959 ließen keine Rückschlüsse auf Ausbeutungspläne im Jahre 1956 zu.

Damit legt das Berufungsgericht, wie der Revision zuzugeben ist, an die Beurteilung der für den

Verkehrswert eines Grundstücks maßgebenden Faktoren zu enge Maßstäbe an. Ein abbauwürdiges Kiesvorkommen kann, auch wenn seine Ausbeutung noch nicht in Angriff genommen worden ist, bereits einen gegenwärtigen werterhöhenden Umstand darstellen, dem der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück schon Rechnung trägt. Ein derartiges Kiesvorkommen ist der Grundstücks substanz zuzurechnen, in welche die Beklagte enteignend eingegriffen hat. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts begehrt die Klägerin nicht den Ersatz künftiger Wertsteigerungen, wenn sie bei der Bemessung des Verkehrswertes der Grundstücke die Kiesvorkommen mitberücksichtigt wissen will. Es geht im Streitfalle nicht um eine Entschädigung für die Enteignung eines Gewerbebetriebs, z.B. eines Kiesabbauunternehmens, sondern für einen enteignenden Eingriff in das Grundeigentum. Der Verkehrswert eines Grundstücks ist aber von allen Faktoren tatsächlicher und rechtlicher Art abhängig, nach denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Preis bildet (BGHZ 31, 238/241). Zu diesen Faktoren, welche die Preisbemessung im Grundstückshandel beeinflussen, kann das Vorhandensein abbauwürdiger (nicht von den Vorschriften des Preußischen Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1864 erfaßter und damit der Verfügungsbefugnis der Grundeigentümer nicht entzogener) Bodenschätze (z.B. Kies, Sand, Bims usw.) zählen. Ihnen wird im gesunden Grundstücksverkehr vielfach wertsteigernde Bedeutung beigemessen, auch wenn mit ihrer Ausbeute noch nicht begonnen worden ist.

Die Urteile des Senats, die das Oberlandesgericht für seine abweichende Auffassung herangezogen hat (LM Landbeschaffungsg Nr. 4 = MDR 1963, 479 = BRS 19 Nr. 104 und WM 1968, 975 = BRS 19 Nr. 105), haben einen anderen Sachverhalt zum Gegenstand und werfen daher andere Rechtsfragen auf, als sie hier zu entscheiden sind. Dort verlangte der Kläger eine Entschädigung für die vorübergehend entzogene Möglichkeit, ein Sandvorkommen auf seinen Grundstücken zu nutzen. Die Entschädigung für diesen vorübergehenden **N u t z u n g s e n t z u g** ist, wie der Senat in den beiden erwähnten Entscheidungen ausgesprochen hat, der **B o d e n r e n t e** anzupassen, deren Bemessung sich an dem Betrag orientiert, den ein Dritter für die Gestattung des Sandabbaus zu zahlen bereit gewesen wäre. Im Unterschied dazu handelt es sich im vorliegenden Falle um die Entschädigung für eine **d a u e r n d e** Grundstücksbelastung, bei deren Berechnung - wie oben ausgeführt - auf die **M i n d e r u n g d e s V e r k e h r s w e r t e s** des Grundstücks, nicht aber auf den entgangenen Ertrag abzuheben ist. Wie der erkennende Senat wiederholt dargelegt hat, wird auch landwirtschaftlich genutztes Gelände allein schon wegen des Vorhandenseins einer Freileitung im Grundstücksverkehr meist geringer bewertet, selbst wenn der Ertragswert des Grundbesitzes nicht beeinträchtigt ist (LM PrEnteigG Nr. 9 = MDR 1960, 119; LM PrEnteigG Nr. 13 = NJW 1964, 652; WM 1967, 905/906). Im Gegensatz dazu läuft jedoch die Meinung des Berufungsgerichts darauf hinaus, die Bemessung der Entschädigung an dem Ertragswert der Grundstücke und nicht an ihrem Verkehrswert auszurichten.

Sofern die Ausführungen bei Meyer/Thiel/Frohberg, Enteignung von Grundeigentum, 5. Aufl., § 10 Anm. 1, auf die sich das Berufungsgericht ebenfalls für seinen Standpunkt bezieht, dahin zu verstehen sein sollten, daß bei der Bemessung der Entschädigung der volle Wert der auferlegten Vermögenseinbuße im Hinblick auf die bisherige Benutzungsart des Grundstücks unterschritten werden kann, wäre diese Auffassung mit der oben dargestellten Rechtsprechung des Senats unvereinbar. § 10 Abs. 1 PrEnteigG besagt nicht, daß bei der Bemessung der Entschädigung für Eingriffe in das Grundeigentum ausschließlich auf die bisherige Benutzungsart und nicht auf sonstige die Qualität des Grundstücks beeinflussende Umstände, wie das Vorhandensein von Bodenschätzen, abzuheben wäre. Andernfalls müßte die Vorschrift im Hinblick auf die Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung verfassungskonform (Art. 14 GG) dahin ausgelegt werden, daß der Eigentümer einen vollen Ausgleich für die eingetretene Wertminderung erhält (vgl. Senatsurteil in BGHZ 31, 244/252/253).

Das angefochtene Urteil kann nach alledem keinen Bestand haben, da es rechtsirrig der Frage, ob die behaupteten Kiesvorkommen auf dem Grundbesitz der Klägerin vorhanden sind und welchen Einfluß sie auf den Verkehrswert der Grundstücke haben, nicht nachgegangen ist. Die Sache bedarf in dieser Richtung weiterer tatrichterlicher Aufklärung. Sie ist daher unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Für die erneute Verhandlung ist auf folgendes hinzuweisen:

Für die Frage, ob etwaige Kiesvorkommen abbauwürdig und damit geeignet sind, den Verkehrswert der Grundstücke zu erhöhen, wird u.a. die Mächtigkeit der Vorkommen, die Lage der Grundstücke, überhaupt die Möglichkeit rentabler Kiesausbeute eine Rolle spielen. Es wird ferner darauf ankommen, ob es im Jahre 1956 genügend Kauf- oder Pachtinteressenten für Kiesgelände der gleichen Lage und Beschaffenheit wie das der Klägerin gab, was die Beklagte unter Hinweis auf die Vielzahl der damals angeblich im Raum K [REDACTED] / P [REDACTED] betriebenen Kiesgruben in Zweifel gezogen hat.

Ergänzend sei bemerkt, daß es keinen rechtlichen Bedenken begegnet, die durch die Dienstbarkeit bewirkte Wertminderung der Grundstücke auf einen bestimmten Prozentsatz ihres Verkehrswertes zu veranschlagen.

Vorsitzender Richter
Hubert Meyer ist er-
krankt und kann des-
halb nicht unter-
schreiben.

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Arndt

Gähtgens

Keßler