

10

LandbeschaffungsG §§ 18, 38; GG Art. 14 Ea

- BGH, Urt.v. 29. September 1977 - III ZR 80/74 - OLG München
LG Augsburg

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 80/74

URTEIL

Verkündet am
29. September 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die
Oberfinanzdirektion M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Matthäus B [REDACTED] jun., L [REDACTED]
Straße [REDACTED], S [REDACTED].

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

110

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Lohmann, Kröner und Boujong für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das am 3. Januar 1974 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München 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 der in der Gemeinde Stadtbergen am Stadtrand von A [REDACTED] gelegenen Grundstücke Flur Nr. 874 (1.2392 ha) und Flur Nr. 908 (0.9267 ha). Zum 1. April 1949 requirierten die US-Streitkräfte diese Grundstücke, die damals noch den Eltern des Klägers gehörten und landwirtschaftlich genutzt wurden, und legten auf ihnen und anderen Flächen einen Golfplatz an. Die beklagte Bundesrepublik verpachtete den Eltern des Klägers Ersatzland und schloß in den Jahren 1957 und 1958 mit ihnen Pachtverträge über die requirierten



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Grundstücke. Als der Kläger im Jahre 1966 den Hof seiner Eltern übernahm, trat er in die Pachtverträge ein. Die Beklagte kündigte die Pachtverträge über das Ersatzland zum 1. Oktober 1969, der Kläger die Pachtverträge über seine eigenen Grundstücke zum 30. April 1970.

Zuvor erwirkte die Beklagte einen Beschluß der Regierung von Schwaben vom 23. Dezember 1968, durch den diese für die Grundstücke des Klägers die Besitzeinweisung, "als welche ihre Inanspruchnahme durch die US-Streitkräfte seit dem 5.5.1955 bis zum 31.12.1968 gilt", über diesen Zeitpunkt hinaus aufrechterhielt. Der Beschluß wurde dem Kläger am 4. Januar 1969 zugestellt. Nachdem Versuche der Parteien, zu einer Einigung zu kommen, erfolglos geblieben waren, setzte die Regierung durch Beschlüsse vom 6. und 27. Mai 1970 eine Besitzeinweisungsentschädigung von monatlich 852 DM ab 1. Januar 1969 fest. Ferner erließ sie einen Zwangsbelastungsbeschluß vom 12. Mai 1970, dessen Teil A die beiden Grundstücke des Klägers mit einem Nießbrauch für die Beklagte belastete und dessen Teil B die Hauptentschädigung auf monatlich 852 DM festsetzte. Durch Ergänzungsbeschlüsse vom 17. und 18. November 1970 setzte die Regierung Nebenentschädigungen zur Haupt- und zur Besitzeinweisungsentschädigung in Höhe von monatlich je 154,58 DM fest.

In der Folgezeit zahlte die Beklagte an den Kläger die festgesetzte Besitzeinweisungsentschädigung einschließlich der Nebenentschädigung und der Rückstände unter dem Vorbehalt der Rückforderung oder späteren Verrechnung.

Beide Parteien haben Abänderungsklagen erhoben. Der Kläger hat eine Erhöhung der Haupt- und der Besitzeinweisungsentschädigung einschließlich der Nebenentschädigungen verlangt, die Beklagte eine Herabsetzung der Besitzeinweisungsentschädigung auf monatlich 216,59 DM und den Fortfall der Nebenentschädigungen.

Das Landgericht hat die Hauptentschädigung auf monatlich 1 500 DM und die Besitzeinweisungsentschädigung auf monatlich 1 428 DM erhöht. Die Beschlüsse vom 17. und 18. November 1970 über die Nebenentschädigungen hat es aufgehoben. Auf die Berufung der Beklagten, mit der diese ihre Anträge auf Abweisung der gegnerischen Klage und Herabsetzung der Besitzeinweisungsentschädigung weiterverfolgt hat, hat das Oberlandesgericht die Haupt- und die Besitzeinweisungsentschädigung auf je 941,52 DM ermäßigt.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihre früheren Anträge weiterverfolgt. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsurteil hat keinen Bestand.

I. Zur Hauptentschädigung:

1. Nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957 (BGBl I 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1967 (BGBl I 3574) - LBG - wird die Entschädigung für den durch die Enteignung

eintretenden Rechtsverlust gewährt. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, die Belastung der Grundstücke des Klägers mit einem Nießbrauch zugunsten der Beklagten stelle eine Teilenteignung, nämlich eine endgültige teilweise Eigentumsentziehung dar. Der Kläger könne die Grundstücke nicht mehr nutzen und wegen der Belastung so gut wie nicht mehr zum bisherigen Wert veräußern. Endgültig sei der Eingriff, weil der Nießbrauch einer juristischen Person nach § 1061 Satz 2 BGB erst mit dieser erlösche. Die Möglichkeit einer Rückenteignung nach § 57 LBG ändere daran nichts, weil sich nicht vorhersehen lasse, wann die Grundstücke nicht mehr benötigt würden.

Der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, daß die Belastung der Grundstücke mit einem Nießbrauch eine Teilenteignung darstelle, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (vgl. schon Senatsurteil vom 24. November 1975 - III ZR 113/73 - S. 8 = BGHWarn 1975 Nr. 219). § 12 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a LBG zählt unter den Formen der Enteignung ausdrücklich die Belastung des Grundstückseigentums auf. Zudem hat gerade die Belastung mit einem Nießbrauch, der den Nießbraucher zum Besitz (§ 1036 Abs. 1 BGB) und zur grundsätzlich unbeschränkten Nutzung der belasteten Sache (§ 1030 BGB) berechtigt, eine äußerst spürbare Beschränkung des Eigentumsrechts zur Folge. Ob sich ein Ende der Belastung absehen läßt und wie lange diese voraussichtlich dauern wird, ist daneben nicht einmal von ausschlaggebender Bedeutung. Die Beklagte, die den Zwangsbelastungsbeschluß vom 12. Mai 1970 selbst nicht angefochten hat, hat ihre Entschädigungspflicht denn auch dem Grunde nach niemals bestritten.

2. Nach § 18 Abs. 1 LBG bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem gemeinen Wert des Gegenstandes der Enteignung. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, die Entschädigung bemesse sich der Höhe nach grundsätzlich nach dem durch die Teilenteignung eingetretenen Minderwert, hier also nach dem Unterschied zwischen den Werten der belasteten und der unbelasteten Grundstücke, und sei notwendig eine Kapitalentschädigung. Gegen die Zubilligung einer Entschädigung in Form einer Bodenrente, wie der Regierungspräsident sie festgesetzt habe, beständen grundsätzlich Bedenken. Das vorprozessuale und prozessuale Verhalten der Parteien sei aber als eine Teileinigung dahin zu verstehen, daß die Entschädigung in Form einer Bodenrente von 5 % jährlich aus dem Bodenwert geleistet werden solle. Eine solche Teileinigung sei zulässig, weil das Landbeschaffungsgesetz den am Enteignungsverfahren Beteiligten einen weitgehenden Spielraum für eine Einigung gelassen habe.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

a) Es ist allerdings im Ergebnis nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht als Hauptentschädigung nicht einen festen Geldbetrag, sondern eine Geldrente zugesprochen hat. Es hat hierzu näher ausgeführt: Der Regierungspräsident habe einem vom Kläger gebilligten Angebot der Beklagten entsprochen, als er die Hauptentschädigung in Form einer laufenden Rente festgesetzt habe. Mit ihren beiderseitigen Klagen hätten die Parteien lediglich eine

Änderung der Rente der Höhe nach, nicht aber die Zubilligung einer anderen Art der Entschädigung begehrt. Hieraus hat das Berufungsgericht eine "Teileinigung" der Parteien u.a. über die Art der Entschädigung gefolgert.

Es kann auf sich beruhen, ob die hier festgestellte "Teileinigung" zulässig ist. Denn entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann die Hauptentschädigung in einem Falle, wie er hier gegeben ist, schon kraft Gesetzes in Form einer Rente festgesetzt werden. Das Landbeschaffungsgesetz erwähnt zwar nur bei der Besitz-einweisungsentschädigung (§ 38 Abs. 4), nicht aber bei der Hauptentschädigung (§ 17), daß sie einmalig oder wiederkehrend sein kann. Das Gesetz bestimmt andererseits aber nirgends, daß die Hauptentschädigung in Gestalt eines festen Geldbetrages zu leisten sei. In § 17 Abs. 4 LBG wird im Gegenteil vorausgesetzt, daß als Geldentschädigung auch wiederkehrende Leistungen in Betracht kommen. Vor allem kann nicht außer Betracht bleiben, daß durch die Festsetzung der Hauptentschädigung in Form einer Rente in Fällen wie dem vorliegenden erhebliche Schwierigkeiten vermieden werden, die sich der Ermittlung einer angemessenen Entschädigung in Kapitalform entgegenstellen. Denn wie das Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben hat, läßt sich die Zeitdauer, für die die Grundstücke mit dem Nießbrauch belastet bleiben, nicht absehen.

Zu beachten ist allerdings, daß die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß nach § 51 Abs. 1 und 2 LBG erst ausführen darf, wenn u.a. die Geldentschädigung

gezahlt oder in näher bestimmter Weise hinterlegt ist. Diese Voraussetzung kann bei einer in Form einer Rente zu zahlenden Geldentschädigung nur in der Weise erfüllt werden, daß die bis zur Ausführung des Enteignungsbeschlusses fällig gewordenen Rentenbeträge gezahlt oder hinterlegt sein müssen. Angesichts der für die Zubilligung einer Entschädigung in Rentenform sprechenden Gründe sind daraus aber keine durchgreifenden Bedenken gegen eine solche Art der Entschädigung herzuleiten.

b) Mit Recht wendet sich die Revision aber gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die Parteien hätten sich bindend dahin geeinigt, daß die in Form einer Rente festzusetzende Hauptentschädigung sich auf jährlich 5 % aus dem Bodenwert belaufen solle. Das Berufungsgericht hat seine Auffassung damit begründet, die Beklagte habe im gesamten Enteignungsverfahren keinen Zweifel daran gelassen, daß sie von einer Bodenrente in dieser Höhe ausgehen wolle, und verweist in diesem Zusammenhang auf das Schreiben der Oberfinanzdirektion München vom 14. Mai 1970 an die Regierung von Schwaben. Es führt weiter aus, soweit die Beklagte im Rechtsstreit erklärt habe, sie wolle zwar die Rente von 852 DM monatlich nicht angreifen, billige aber nicht die Berechnung mit 5 % aus dem Bodenwert, sondern stelle auf die landwirtschaftliche Nutzung ab, setze sie sich zu ihrem Verhalten im Enteignungsverfahren in Widerspruch. Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts vermögen seine Folgerung, die Parteien hätten sich auf eine Bodenrente von 5 % des Bodenwerts als Hauptentschädigung geeinigt, jedoch nicht zu tragen.

Zwar heißt es in dem Schreiben der Oberfinanzdirektion München vom 14. Mai 1970, die Entschädigung für die Belastung des Grundstücks mit einem Nießbrauch werde in Form einer laufenden Verzinsung des Bodenwertes festzusetzen sein. Damit sollte indessen ersichtlich nur eine Rechtsansicht geäußert, nicht aber eine auf Abschluß eines Vertrages gerichtete Willenserklärung abgegeben werden. Daß für das sonstige Verhalten der Beklagten im Enteignungsverfahren etwas anderes gilt, ist weder den Feststellungen des Berufungsgerichts noch dem Inhalt der Verfahrensakten zu entnehmen. Nach ihrem Schreiben vom 2. September 1969 an die Regierung von Schwaben hat die Oberfinanzdirektion München dem Kläger allerdings u.a. eine laufende Entschädigung in Höhe einer 5 %igen Verzinsung der Grundstückswerte angeboten. Wie aus dem Schreiben weiter hervorgeht, ist das Angebot indessen im Rahmen freier Verhandlungen gemacht und von dem Kläger überdies abgelehnt worden. Soweit im Zwangsbelastungsbeschluß vom 12. Mai 1970 von einem Angebot der Oberfinanzdirektion München auf 5 %ige Verzinsung der Verkehrswerte die Rede ist (S. 11), bezieht sich dies anscheinend auf jenes Schreiben vom 2. September 1969. Auch im vorliegenden Rechtsstreit haben die Parteien sich nicht auf eine derartige Verzinsung geeinigt. Das hat das Berufungsgericht selbst anerkannt, indem es auf das Vorbringen der Beklagten hingewiesen hat, sie billige die Berechnung der Rente mit 5 % aus dem Bodenwert nicht, sondern stelle auf die landwirtschaftliche Nutzung ab.

Hiernach kann von einer Vereinbarung der Parteien über die Höhe der als Hauptentschädigung festzusetzenden Rente nicht ausgegangen werden. Daher kann dahingestellt

bleiben, ob eine solche Vereinbarung zulässig wäre und ob sie formlos hätte getroffen werden können.

3. Der Kläger kann demnach nicht mehr als die ihm gesetzlich zustehende Entschädigung - diese in Gestalt einer Rente - verlangen. Nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen bemisst diese Entschädigung sich nach dem Wert der dem Kläger entzogenen Vermögenssubstanz. Da ihm das Eigentum an den Grundstücken verbleibt, ist ihm nur der Wert der Nutzungen zu ersetzen, die er im Rahmen der rechtlichen Ordnung ziehen könnte und die ihm durch die Belastung der Grundstücke mit dem Nießbrauch entzogen werden. Dem Verlust des Eigentums kann der Entzug dieser Nutzungsmöglichkeit, mag er auch zeitlich unbeschränkt sein, nicht gleichgesetzt werden. Das hat der erkennende Senat bereits in dem Urteil vom 24. November 1975 = aaO ausgeführt. Da der Kläger Eigentümer bleibt, kann er auch nicht Ersatz der Vermögensnachteile verlangen, die er - wie er behauptet hat - dadurch erleidet, daß er durch die Belastung der Grundstücke mit einem Nießbrauch gehindert wird, sie gewinnbringend zu veräußern. Andernfalls erhielte er eine Entschädigung für einen Vermögenswert, der ihm nicht entzogen worden ist und den er realisieren kann, wenn die Grundstücke einst nicht mehr für die Zwecke im Sinne des § 1 LBG benötigt werden und der Nießbrauch nach § 57 LBG aufgehoben ist. Wenn der Kläger dieser Folgerung entgehen wollte, hätte er gemäß § 13 Abs. 1 LBG die Entziehung des Eigentums an den Grundstücken verlangen müssen. Da er das nicht getan hat, kann er nicht verlangen, bei der Bemessung der Entschädigung für die Belastung der Grundstücke mit einem Nießbrauch so gestellt zu werden, als sei ihm das Eigentum entzogen worden.

Den Wert der entzogenen Nutzungen zu ermitteln, ist Sache des Tatrichters, der dabei an ein bestimmtes Bewertungsverfahren nicht gebunden ist. Wie das Berufungsgericht bereits hervorgehoben hat, kann bei der Bemessung aber der Betrag einen Anhalt geben, der im Verkehr für die Einräumung eines Nießbrauchs an den Grundstücken bezahlt würde (Senatsurteil BGHZ 30, 338, 353). Ein solches Entgelt dürfte sich in Gestalt einer laufenden Rente ermitteln lassen; angesichts der unbestimmten Dauer des Nießbrauchs bietet sich dies sogar an.

Für die Bewertung der Einbuße, die der Berechtigte durch den Entzug der Grundstücksnutzung erlitten hat, gelten dieselben Grundsätze, wie sie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 24. November 1975 aaO für die Besitzeinweisungsentschädigung aufgestellt hat. Danach ist bei der Bewertung zunächst die tatsächliche Nutzung des Grundstücks im Zeitpunkt seiner Inanspruchnahme zu berücksichtigen und zu fragen, welchen Erlös diese Nutzung nachhaltig gebracht hätte. Ferner sind alle weiteren wirtschaftlich vernünftigen und rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, von denen der Berechtigte ernstlich hätte Gebrauch machen können, in Betracht zu ziehen. Würde eine dieser ausnutzbaren Möglichkeiten nachhaltig einen höheren Erlös gebracht haben als die tatsächliche Nutzung im Zeitpunkt der Inanspruchnahme, so wäre dieser höhere Erlös der Berechnung der Entschädigung zugrunde zu legen. So hat der erkennende Senat in jener Sache erwogen, als ertragreichere Nutzung möge die Nutzung als Golfplatz oder Lagerplatz in Betracht kommen.

4. Da bisher nicht festgestellt ist, welche Hauptentschädigung der Kläger nach diesen Grundsätzen beanspruchen kann, und das Revisionsgericht diese Feststellung selbst nicht treffen kann, war die Sache insoweit unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Für das neue Berufungsverfahren weist der erkennende Senat noch auf folgendes hin:

a) Da die Entschädigung des Klägers sich nach dem Wert der Nutzungen bemisst, die die Grundstücke ermöglichen, kommt es nicht entscheidend darauf an, ob sie bereits Bauerwartungsland waren (und welchen Grad die Bauerwartung hatte) oder ob es sich lediglich um Ackerland handelte. Denn wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 24. November 1975 - III ZR 113/73 - aaO für die Besitzeinweisungsentschädigung ausgeführt hat, werden durch die Einstufung eines Grundstücks als Bauerwartungsland die konkreten Möglichkeiten, die es dem Eigentümer zu seiner Nutzung bietet, nicht vermehrt. Die Qualität eines Grundstücks als Bauerwartungsland bedeutet für seinen Eigentümer nur die Chance, es einmal als Bauland nutzen zu können. Der wirtschaftliche Wert dieser Chance kommt dem Eigentümer aber nur zugute, wenn er das Grundstück verkauft, nicht aber durch seine Nutzung. Unter diesen Umständen braucht der erkennende Senat nicht darauf einzugehen, ob die Parteien sich bindend auf eine Bewertung der Grundstücke als Bauerwartungsland geeinigt haben und ob die Rügen, die die Revision gegen die dahingehende Feststellung des Berufungsgerichts richtet, begründet sind.

b) Das Berufungsgericht hat nicht festgelegt, von welchem Zeitpunkt an die als Hauptentschädigung zu zahlende Rente geschuldet wird. Auch der Zwangsbelastungsbeschuß vom 12. Mai 1970 enthält darüber - jedenfalls in seinem entscheidenden Teil - nichts. Ebensowenig haben die Parteien bisher zu diesem Punkt vorgetragen. Die Festlegung des genannten Zeitpunkts im Urteil ist aber zumindest zweckmäßig, da sie sich aus dem Gesetz nicht ohne weiteres ergibt.

II. Zur Besitzeinweisungsentschädigung:

1. Als Besitzeinweisungsentschädigung, die die Beklagte nach § 38 Abs. 4 LBG schuldet, hat das Berufungsgericht dem Kläger, beginnend mit dem 1. Januar 1969, eine monatliche Rente in derselben Höhe wie die Hauptentschädigung zugesprochen, da die Parteien sich auf eine Entschädigung in Form einer Bodenrente geeinigt hätten und diese auf 5 % des Bodenwerts zu bemessen sei.

Gegen die Zubilligung in Form einer Rente bestehen bei der Besitzeinweisungsentschädigung erst recht keine Bedenken, weil § 38 Abs. 4 LBG ausdrücklich vorsieht, daß für die durch die Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile eine einmalige oder wiederkehrende Entschädigung zu leisten ist. Aus den zu I 2. b) dargelegten Gründen vermag der erkennende Senat aber nicht der Auffassung des Berufungsgerichts zu folgen, die Parteien hätten sich bindend auf die Zahlung einer Besitzeinweisungsentschädigung in Form einer Bodenrente geeinigt. Auch die rechtlichen Überlegungen, mit denen das Berufungsgericht seine Auffassung zusätzlich zu stützen versucht hat,

vermögen daran nichts zu ändern. Die Gewährung der Hauptentschädigung in Form einer Rente, die nach den Ausführungen unter I 2 a) schon kraft Gesetzes zulässig ist, hat zur Folge, daß diese Entschädigung nicht der Verzinsung nach § 17 Abs. 4 LBG unterliegt. Denn nach dieser Vorschrift sind nur "Geldentschädigungen außer wiederkehrenden Leistungen" zu verzinsen. Bei dieser Rechtslage kann dem Berufungsgericht nicht darin beige-
pflichtet werden, dem Kläger müsse die Besitzeinweisungs-
entschädigung in Form einer Bodenrente gewährt werden, weil er so gestellt werden müsse, als ob die Hauptent-
schädigung in Kapitalform geschuldet und nach § 17
Abs. 4 LBG verzinst würde.

2. Auch als Besitzeinweisungsentschädigung kann der Kläger daher nur beanspruchen, was ihm kraft Gesetzes zu-
steht. Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom
24. November 1975 = aaO zudem ausgeführt hat, müssen
Besitzeinweisungsentschädigung und Hauptentschädigung,
vom Einfluß verschiedener Preisverhältnisse abgesehen,
gleich bemessen werden. Für die Höhe der Besitzeinweisungs-
entschädigung gelten also ebenfalls die oben unter I 3.
dargestellten Grundsätze.

3. Welche Besitzeinweisungsentschädigung der Kläger nach diesen Grundsätzen beanspruchen kann, ist bisher nicht festgestellt. Das Revisionsgericht ist auch nicht in der Lage, von sich aus entsprechende Feststellungen zu treffen. Die Sache muß daher auch insoweit unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Nüßgens

Krohn

Lohmann

Kröner

Boujong