

41

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 83/69

URTEIL

Verkündet am
20. Dezember 1971
Schorm,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik D e u t s c h l a n d , vertreten durch
den Bundesminister der Verteidigung, dieser vertreten durch
die Wehrbereichsverwaltung III in D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Bauern Bernhard C [REDACTED] , O [REDACTED],
U [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Lt

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer und der Bundesrichter Dr. Kreft, Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 4. März 1969 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines in O [REDACTED] gelegenen, 4,3761 ha großen, bisher zu einem Drittel als Acker und im übrigen als Viehweide (Mähweide) genutzten Grundstücks. Das Grundstück weist im Nordosten einen Abstand von etwa 75 m zu einer militärischen Anlage auf und liegt in seiner ganzen Ausdehnung in einem Gebiet, das durch Anordnung des Bundesministers für Verteidigung vom 14. Juli 1962 zum Schutzbereich im Sinne des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichgesetz, im folgenden: SchutzbereichG) erklärt worden ist. Die sich daraus ergebenden allgemeinen Beschränkungen (§ 3 SchutzbereichG)

- 3 -

gehen dahin, daß im Plangebiet nach näherer Abgrenzung bestimmte bauliche Anlagen nur mit Genehmigung der Schutzbereichbehörde errichtet werden dürfen. Weiter hat die zuständige Schutzbereichbehörde folgende besonderen Beschränkungen (§§ 4 - 6 SchutzbereichG) angeordnet:

"Innerhalb eines Abstandes von 50 m vom Zaun der Anlage darf kein offenes Feuer angelegt, nicht gezeltet und nicht geraucht werden.

Innerhalb eines Abstandes von 100 m dürfen keine brennbaren Flüssigkeiten gelagert werden.

Innerhalb des Schutzbereiches darf bei Ausübung der Jagd bei Schrotschuß in einer Entfernung von 100 m und bei Kugelschuß in einer Entfernung von 500 m von der Umzäunung aus nur in einer dem Bauwerk abgewandten Richtung geschossen werden.

Sprengungen dürfen ohne Genehmigung der Schutzbereichbehörde innerhalb eines Abstandes von 500 m vom Zaun der Anlage ohne Genehmigung der Schutzbereichbehörde nicht durchgeführt werden.

Gemäß § 4 und § 6 Abs. 1 ist von den Eigentümern die Schaffung einer bewuchsfreien Zone in einer Tiefe von 30 m außerhalb der Umzäunung zu dulden; in diesem Streifen darf sich die landwirtschaftliche Nutzung nur auf den Anbau von Feldfrüchten von niedrigem Wuchs erstrecken.



In einem Bereich von 100 m außerhalb der Umzäunung der Anlage muß der Eigentümer die Beseitigung des Unterholzes gemäß örtlicher Festlegung dulden."

Der Beklagte ist der Auffassung, daß der Verkehrswert des Grundstücks schon durch seine Aufnahme in den Schutzbereich nicht nur vorübergehend, sondern für längere Zeit herabgemindert sei, da ein Grundstück, das den Beschränkungen des § 3 SchutzbereichG unterliege, im Grundstücksverkehr geringer bewertet werde als davon nicht betroffene Grundstücke. Auf seinen Antrag hat die zuständige Festsetzungsbehörde die von der Klägerin zu leistende Entschädigung auf 4.600 DM festgesetzt. Die gegen diesen Bescheid eingelegte Beschwerde der Klägerin wurde vom Regierungspräsidenten in Münster zurückgewiesen.

Innerhalb zweier Monate nach Zustellung der Beschwerdeentscheidung hat die Klägerin bei dem nach § 25 Abs. 3 SchutzbereichG zuständigen Landgericht Klage erhoben mit dem Antrag, die Entschädigung unter Aufhebung des Festsetzungsbescheids anderweitig festzusetzen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt die Klägerin ihren bisherigen Klageantrag weiter. Der Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, daß bereits die Anordnung, einen Schutzbereich zu bilden, eine gemäß § 12 SchutzbereichG zur Entschädigung verpflichtende Maßnahme darstelle, wenn sie zur Folge habe, daß der gesunde Grundstücksverkehr im Schutzbereich gelegene Grundstücke wegen der mit der Verhängung des Schutzbereichs verbundenen Nachteile geringer bewerte als anderes, solchen Beschränkungen nicht unterworfenes Grundeigentum. In diesem Fall erleide der Eigentümer durch "Einwirkungen" im Sinne des SchutzbereichG eine als Folge eines enteignenden Eingriffs anzusehende Vermögenseinbuße, für die er, sofern der Schutzbereich nicht nur für kürzere Zeit gebildet worden sei, im Umfang der Minderung des Verkehrswertes einen Ausgleich fordern könne, selbst wenn er das Grundstück nicht veräußern wolle.

2. Die Revision hält diesen Ausführungen im wesentlichen entgegen, daß die mit der Bildung eines Schutzbereichs als solcher verbundenen Beschränkungen des Grundeigentums noch keinen enteignenden "Eingriff" in das Eigentum darstellten. Die Schutzbereichbehörde erlange hierdurch nur die abstrakte Befugnis, besondere Beschränkungen gegen bestimmte Eigentümer auszusprechen. Eine Entschädigung könne nur demjenigen zugestanden werden, der durch solche bestimmten Maßnahmen tatsächlich einen Schaden erlitten habe. Das sei bei dem Beklagten nicht der Fall.

Diesem Angriff der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen.

II.

1. Nach § 12 SchutzbereichG ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn durch "Einwirkungen" nach dem SchutzbereichG dem Eigentümer Vermögensnachteile entstehen, wobei die entzogene Nutzung, die Beschädigung und Zerstörung einer Sache unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und des Eigentümers zu berücksichtigen ist. Wie der Senat in seinem zur Veröffentlichung in der Entscheidungssammlung vorgesehenen Urteil vom 20. September 1971 - III ZR 18/70 - ausgesprochen hat, liegt eine zur Entschädigung verpflichtende "Einwirkung" auf das Vermögen des Grundeigentümers noch nicht vor, wenn die Einbeziehung seines Grundstücks in den militärischen Schutzbereich ihm noch kein f ü h l b a r e s Opfer abverlangt hat. Dazu hat der Senat u.a. ausgeführt:

"... Die mit der Bildung des Schutzbereichs verbundenen a l l g e m e i n e n Verfügungsbeschränkungen (§ 3 SchutzbereichG) ... erlangen erst dann das Gewicht eines das Einzeleigentum belastenden Eingriffs, wenn der Eigentümer durch Versagung der Genehmigung für ein bestimmtes Vorhaben daran gehindert wird, sein Grundstück in der vor Errichtung des Schutzbereichs möglich gewesenen Weise zu verwerten. .. Hingegen stellt eine mit der Bildung des Schutzbereichs in Verbindung zu bringende Minderung der Verkehrswerte für sich allein noch keine zur Entschädigung verpflichtende "Einwirkung" (§ 12 SchutzbereichG) auf das Vermögen des jeweiligen Eigentümers dar. Erst wenn er diesen Nachteil - als Folge eines behördlichen Vollzugsaktes oder in anderer Weise - im Einzelfall wirklich "zu spüren bekommen hat", besteht ein

Entschädigungsanspruch. Bis zu dieser Aktualisierung der Veränderungskontrolle für den einzelnen halten sich die allgemeinen Verfügungsbeschränkungen in ihrer Auswirkung auf das Vermögen grundsätzlich auch unterhalb der Opfergrenze, die bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung das Sonderopfer kennzeichnet, zu dessen Ausgleich die Enteignungsentschädigung bestimmt ist".

2. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß die mit der Schutzbereichserklärung verbundenen a l l g e m e i n e n Beschränkungen zu einem dem Eigentümer spürbaren wirtschaftlichen Nachteil geführt haben. Nach dem Vorbringen des Beklagten ist nicht auszuschließen, daß er sein Grundstück behalten und weiterhin landwirtschaftlich nutzen will, sowie weiter, daß die landwirtschaftliche Nutzung bisher nicht spürbar beeinträchtigt worden ist. Bei diesem Sachverhalt fehlt es an einem konkreten, dem Eigentümer spürbaren Nachteil, der einen Entschädigungsanspruch in Höhe der vom Berufungsgericht festgestellten Minderung des Verkehrswertes auslösen könnte.

3. Die Schätzung des Minderwerts ist durch Rechtsirrtum beeinflusst, soweit das Berufungsgericht für die Bemessung der Entschädigung auch den Umstand verwertet, daß "bei ... Landwirten ... an sich schon eine gewisse Abneigung gegen militärische Anlagen bestehen mag". Die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie umfaßt grundsätzlich nicht den Schutz des Grundstückseigentümers dagegen, daß die Nutzbarkeit a n d e r e r Grundstücke geändert wird. Eine Enteignung liegt in solchen Fällen selbst dann nicht vor, wenn das Grundstück infolge der

27

Nutzungsänderung des Nachbargrundstücks in seinem Wert beeinträchtigt wird (BGHZ 48, 46, 49 ff; 48, 98, 101 sowie das schon genannte Urteil des Senats vom 20. September 1971). In sinngemäßer Anwendung dieser Grundsätze kann ein Absinken des Verkehrswertes, das lediglich auf die Abneigung, eine militärische Anlage "zum Nachbarn zu haben", zurückzuführen ist, im Sinne des § 12 SchutzbereichG nicht als Ergebnis einer hoheitlichen "Einwirkung" auf den Bestand des benachbarten Grundeigentums anerkannt werden.

4. Das Berufungsgericht unterscheidet bei der auf das eingeholte Sachverständigengutachten gegründeten Schätzung des Minderwerts nicht abgrenzbar zwischen Wertseinbußen, welche die Folge des **a l l g e m e i n e n** Genehmigungsvorbehalts im Schutzbereich sein können, und solchen, die auf **b e s o n d e r e** Beschränkungen (vgl. dazu nachfolgend unter III) zurückzuführen sind. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen unter II 2 und 3 ergibt, kann das Urteil mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung daher in vollem Umfang nicht bestehen bleiben.

III.

Eine andere Betrachtungsweise gilt für die **b e s o n d e r e n** Beschränkungen, welche die Schutzbereichbehörde in Vollzug der Schutzbereichserklärung und in Anwendung der §§ 4 bis 6 SchutzbereichG im vorliegenden Fall ausgesprochen hat. Ihrem rechtlichen Gehalt nach stellen sie eine Aktualisierung der mit der Schutzbereichserklärung verbundenen, im wesentlichen zunächst nur abstrakt umschriebenen Rechtsfolgen (BVerwGE 30, 287, 290) und damit einen Einzeleingriff dar, der den Beklagten

zu einer Enteignungsentschädigung berechtigen kann, wenn die ihm hierdurch auferlegten Nachteile bei wirtschaftlicher Betrachtung die auch insoweit zu beachtende Opfergrenze übersteigen (vgl. BGHZ 54, 293, 296) und ihn in der Auswertung seines Grundstücks fühlbar beeinträchtigen (Urteil des Senats vom 20. September 1971). Der Senat vermag nicht zu überblicken, in welcher Größenordnung sich die hiernach zu berücksichtigenden konkreten Vermögensnachteile bewegen, da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - derartige Feststellungen nicht getroffen hat. Es bedarf daher der Aufhebung des angefochtenen Urteils und der Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

IV.

Wenn das Berufungsgericht zu der Feststellung gelangen sollte, daß der Beklagte wegen der erlassenen **b e s o n d e r e n** Beschränkungen das Grundstück nicht mehr so nutzen kann, wie dies ohne den enteignenden Eingriff der Fall gewesen wäre, liegt eine "Entziehung von Nutzungsmöglichkeiten" vor, die sich als Eingriff in das Objekt, hier also das Grundstück, darstellt (vgl. BGHZ 30, 338, 352). Ist aber Entschädigung wegen der Nachteile zu gewähren, die infolge des Eingriffs am Objekt selbst eintreten, so hat sie entweder der durch den Einzeleingriff verursachten Minderung des Bodenwertes zu entsprechen oder auf eine daran ausgerichtete Bodenrente zu gehen (BGH aaO S. 352, 353). In welchem Umfang danach eine Entschädigung zuzuerkennen ist, hängt davon ab, ob das Grundstück durch die im

Interesse der Verteidigungsanlage angeordneten besonderen Beschränkungen auf nicht absehbare Zeit oder nur vorübergehend belastet wird. In seinem Urteil vom 29. April 1968 - III ZR 141/65 = WM 1968, 747 hat der Senat ausgeführt, daß jedenfalls dann, wenn es sich um eine - für den Schutzbereich eines Flughafens angeordnete - vorübergehende Baubeschränkung handelt, deren Aufhebung unmittelbar bevorsteht und mit Sicherheit zu erwarten ist, in Anwendung der für zeitlich beschränkte Bausperren entwickelten Grundsätze in der Regel auf die "Bodenrente" abzustellen ist, die ein Bauwilliger für die Erlaubnis dieser (baulichen) Nutzung gezahlt haben würde. Nach diesen Grundsätzen ist auch zu verfahren, wenn die auferlegte Beschränkung zwar die "Qualität" des erfaßten Grundstücks, hier also die Bestimmung zur Verwendung in der Landwirtschaft, als solche nicht ändert, jedoch im Rahmen dieses generellen Verwendungszwecks für bestimmte Teile des Grundstücks die Anbaumöglichkeiten so beschneidet, daß bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung eine nicht nur unerhebliche Minderung der Nutzungsmöglichkeiten und damit des Bodenwertes festgestellt werden kann. Bei landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken wird man eine solche "Herabzonung" darin sehen können, daß das Grundstück durch angeordnete Anbaubeschränkungen oder sonstige Belastungen nur noch die Nutzbarkeit von Grund und Boden einer geringeren Ertragsklasse aufweist. Eine solche Minderung muß aber im Einzelfall feststellbar sein, um einen Substanzverlust des Bodens annehmen zu können (Urteil des Senats vom 20. September 1971). Wie das Berufungsgericht in tatsächlicher Hinsicht ausführt, ist die militärische Anlage nach dem Ausmaß der gemachten Aufwendungen für einen längeren Zeitraum vorgesehen. Dies könnte es nahelegen, nach den für zeitlich

unbeschränkte Bausperren bestehenden Entschädigungsgrundsätzen zu verfahren. Insoweit bedarf es jedoch noch näherer tatsächlicher Feststellungen des Berufungsgerichts über Art und Umfang der vorliegenden Verteidigungsanlage, soweit sich hieraus tragfähige Folgerungen für die mutmaßliche Dauer der Schutzbereichsbeschränkungen ergeben können (vgl. auch dazu das Urteil des Senats vom 20. September 1971).

V.

Auf die Revision der Klägerin ist somit das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Meyer

Dr. Kreft

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn