

20

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea; LandbeschaffungsG § 17

Zur Bewertung eines forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das ein abbauwürdiges Kiesvorkommen aufweist.

BGH, Urt. v. 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 6/77

URTEIL

Verkündet am
14. Dezember 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch den Bundesminister der Verteidigung,
dieser vertreten durch die Oberfinanzdirektion M■■■■■,
S■■■■■straße ■■■, M■■■■■ ■■■, Az: VV ■■■■ - BV ■■■/■■■ -,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt ■■■■■ -

g e g e n

den Oberforstmeister a.D. Dr. L■■■ Freiherr v■■■ O■■■,
R■■■■■straße ■■■, M■■■■■ ■■■,

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

26

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 28. Oktober 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Zur Anlage eines Truppenübungsplatzes beanspruchte die Beklagte im Jahr 1962 von dem am rechten Ufer der I. im Norden M. gelegenen Grundbesitz des Klägers - Flurstücke Nr. , und / der Gemarkung Is - Teilflächen von insgesamt 30.4898 ha. Diese Flächen waren zur Kiesausbeute geeignet und zum Teil mit sogenanntem Auwald (Strauchunterholz mit Bäumen) bestockt.

Durch Beschluß der Enteignungsbehörde wurde die Beklagte mit Wirkung vom 16. April 1962 in den Besitz



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

des Flurstücks Nr. [REDACTED] eingewiesen. Durch einen weiteren Beschluß vom 11. September 1962 setzte die Enteignungsbehörde unter anderem als Entschädigung einen Betrag von 7,-- DM je qm fest. Dem Kläger wurde gestattet, eine bestimmte Teilfläche des Flurstücks Nr. [REDACTED] auf Kies auszubeuten und bis zum ursprünglichen Niveau wieder aufzufüllen; der Wert dieser Nutzung sollte - entsprechend einer von den Parteien am 23. Dezember 1964 getroffenen Vereinbarung - vom Entschädigungsbetrag abgesetzt werden.

An Entschädigungsleistungen hat die Beklagte bisher 2.299.322,46 DM an den Kläger gezahlt.

Der Kläger hat die Entschädigungsfestsetzung als zu niedrig angefochten und geltend gemacht: Zu entschädigen seien der Wert des in Anspruch genommenen Grund und Bodens, der Wert des Kiesel, der Ertrag der Grundstücke als Abraumlager, der Wert des Holzvorrats, der Verlust der Eigenjagd, die Verteuerung der Bewirtschaftung der verkleinerten Restfläche sowie die über den Kaufpreis hinausgehenden Aufwendungen für die Beschaffung von Ersatzland. Aus diesen Posten ergebe sich bereits ein Betrag von 18,95 DM je qm. Zudem sei für die Besitzeinweisungsentschädigung vom 11. September 1962 ein Zinssatz von 6 % anzunehmen.

Der Kläger hat beantragt, über die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung hinaus eine weitere angemessene Entschädigung, mindestens jedoch weitere 10 DM je qm, zuzuerkennen und den Zinssatz hinsichtlich der Entschädigung für die Flurstücke Nr. [REDACTED] und [REDACTED] auf 6 % festzusetzen.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, für die enteigneten Teilflächen eine weitere Entschädigung von 535.468,- DM zu zahlen; weiter hat es festgestellt, daß die am 11. September 1962 geschuldete Entschädigung für die Enteignung von Teilflächen aus den Flurstücken Nr. [REDACTED] und [REDACTED]/[REDACTED] für die Zeit vom 11. September 1962 bis zum 17. Juni 1975 - unter Berücksichtigung zwischenzeitlich hierauf geleisteter Zahlungen - mit 6 % zu verzinsen ist. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Beklagte eine Abänderung des landgerichtlichen Urteils insoweit begehrt, als sie zu einer den Betrag von 87.322,- DM übersteigenden weiteren Entschädigung verurteilt worden ist.

Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat sich nur mit der Frage befaßt, ob - wie die Beklagte geltend macht - der dem Entschädigungsbetrag zugrunde gelegte Bodenwert von 1.524.490,- DM auf 1.317.159,- DM abzuzinsen ist mit der Folge, daß dann die behördlich festgesetzte Entschädigung nicht wesentlich zu niedrig gewesen wäre und deshalb veränderte Preisverhältnisse nach der so-

nannten Steigerungsrechtsprechung nicht hätten berücksichtigt werden dürfen. Es hat diese Frage verneint.

Auch die Revision stellt nur diese Frage zur Nachprüfung. Sie muß damit Erfolg haben.

2. Das Berufungsgericht hat für September 1962 - dem Landgericht folgend - als Entschädigung für die entzogenen Grundflächen nach Anhörung des Sachverständigen Szauer ermittelt:

- a) Wert des forstwirtschaftlich nutzbaren Bodens (Auwald) 5 DM je qm, bei
304.898 qm = 1.524.490,- DM,
- b) Barwert des Kiesvorkommens einschließlich des Auffüllungswertes (Eignung des Grundstücks als Abraumlager) - bei einer Auskiesungsdauer von 11 Jahren und einer Abzinsung des jährlichen Ausbeutewertes von 5 %, ausgehend von einem Gesamtwert von
944.933,- DM -: 713.586,- DM,
- c) die weiter vom Berufungsgericht zugebilligten Entschädigungspositionen Aufwuchs (45.268,- DM), Jagd (2.689,- DM) und Überhangkosten (Verteuerung der Bewirtschaftung 13.494,- DM) sind außer Streit.

3. Die Beklagte hat geltend gemacht, daß der Boden während der mindestens 11 Jahre dauernden Zeit der Auskiesung, Auffüllung und Rekultivierung forstwirtschaftlich

schaftlich nicht hätte genutzt werden können. Das würde sich mindernd auf seinen Verkehrswert aus. Dieser Wert hänge zwar nicht davon ab, ob der Boden ungenutzt bleibe oder nicht, wohl aber davon, wie er genutzt werden könne. Es sei hier mit einem dreijährigen Nutzungsausfall zu rechnen, dem durch eine 5 %ige Abzinsung des geschätzten Bodenwertes Rechnung getragen werden müsse. Der für den Auwaldboden ermittelte Quadratmeterpreis von 5,- DM müsse daher auf 4,32 DM herabgesetzt werden.

4. Das Berufungsgericht hat diese Ansicht abgelehnt und im wesentlichen ausgeführt: Während der Zeit der Kiesausbeute werde nur der Zuwachs für den (forstwirtschaftlichen) Aufwuchs unterbrochen, der hier nach Meinung des Sachverständigen nicht ins Gewicht falle. Dem Kläger sei der Verkehrswert des "nackten Bodens" (Bodenrestwert) zuzüglich der Werte des Kiesvorkommens und der Auffüllung als Entschädigung zuzusprechen. Dieser Bodenwert hätte ihm in gleicher Weise zuerkannt werden müssen, wenn das Grundstück überhaupt nicht oder nur als Auwald genutzt worden wäre. Im übrigen seien die einzelnen der Entschädigungsberechnung zugrunde gelegten Wertansätze nur Berechnungsfaktoren eines einheitlichen Verkehrswertes.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision müssen im Ergebnis Erfolg haben.

5. a) Nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 LBG wird für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust eine Entschädigung gewährt, deren Höhe sich gemäß § 18 Abs. 1 LBG

nach dem gemeinen Wert des Gegenstandes der Enteignung bemißt. Der gemeine Wert wird in § 9 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes idF d.Bek. vom 26. September 1974 (BGBl I S. 2369) als "der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielende Preis" definiert. Er entspricht praktisch dem Verkehrswert, der sich seinerseits nach der Qualität des enteigneten Rechts, d.h. nach den im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungs Umständen richtet. Der Verkehrswert wird also durch den Preis bestimmt, der im maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. Senatsurteile vom 22. Februar 1971 - III ZR 131/70 und vom 16. Dezember 1974 - III ZR 39/72 = WM 1975, 275, 276). Zu den Faktoren tatsächlicher und rechtlicher Art, nach denen sich im Geschäftsverkehr der Verkehrswert (Preis) bildet, kann ein abbauwürdiges Kiesvorkommen gehören. Auch wenn seine Ausbeutung noch nicht in Angriff genommen worden ist, kann sein Vorhandensein 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 Grundstückssubstanz zuzurechnen (vgl. Senatsurteil vom 23. November 1972 - III ZR 77/70 = WM 1973, 153, 154).

Ohne Rechtsfehler konnte daher das Berufungsgericht bei der Ermittlung der Entschädigung von dem Verkehrswert eines forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücks mit einem abbauwürdigen Kiesvorkommen von bestimmter Art und Mächtigkeit ausgehen.

b) Nach welcher Methode der Wert eines solchen Grundstücks ermittelt wird, ob nach dem Vergleichswert- oder dem Ertragswertverfahren, steht im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters. Das Vorhandensein von nur einem geeigneten Vergleichsgrundstück schließt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht ohne weiteres aus. Zu beachten ist allerdings, daß das Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises "vergleichbar" sein muß (vgl. Senatsurteil vom 28. April 1966 - III ZR 24/65 = WM 1966, 774).

Ist ein zum Vergleich geeignetes Grundstück nicht ermittelt, so werden - wie der erkennende Senat in seinem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 13. Juli 1978 (III ZR 112/75) ausgeführt hat - der Wert des (bloßen) Grundstücks und des Kiesvorkommens gesondert zu ermitteln sein. In der Regel wird der Reinertrag, d.h. der Rohertrag aus dem Vorkommen abzüglich Bewirtschaftungskosten einschließlich Werbungskosten und Zwischenzinsen unter Berücksichtigung der Zahl der Ausbeutungsjahre, kapitalisiert und führt zum festzustellenden Wert des Vorkommens. Ob die Bodenfläche als forstwirtschaftlich genutzte Fläche einzustufen oder ob sie nur als "ausgebeutetes Grundstück" zu bewerten ist, hängt wesentlich vom Grundstücksverkehr ab (vgl. dazu auch Just/Brückner, Ermittlung des Bodenwerts 5. Aufl. 1977 S. 145; Büchs, Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau 1967 S. 327 f; s. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 95 Rdn. 41).

c) Das Berufungsgericht hat ersichtlich ein geeignetes Vergleichsgrundstück nicht ermitteln können. Der Sachverständige Sz[REDACTED] hat schon kein geeignetes allein forstwirtschaftlich nutzbares Vergleichsgrundstück benennen können, sondern zur Preisermittlung die Werte landwirtschaftlich genutzter Grundstücke herangezogen (s. Gutachten vom 14. April 1967 und 16. Januar 1968).

Es begegnet daher keinen Bedenken, daß das Berufungsgericht die Werte des bloßen Grundstücks und des Kiesvorkommens gesondert ermittelt und sodann addiert hat.

d) Die vom Berufungsgericht vorgenommene Bewertung des Kiesvorkommens und der Auffüllung wird von der Revision nicht angegriffen. Auf sie braucht daher nicht eingegangen zu werden.

Die Revision wendet sich auch nicht dagegen, daß das Berufungsgericht den Wert des forstwirtschaftlich nutzbaren Grund und Bodens (ohne Kiesvorkommen) für das Jahr 1962 mit 5,- DM je qm angenommen hat. Sie greift das Berufungsurteil nur insoweit an, als es eine Minderung dieses Bodenwertes wegen Wegfalls der Nutzungsmöglichkeit infolge der Auskiesung abgelehnt hat.

Es läßt sich nicht ausschließen, daß die Erwägungen des Berufungsgerichts zu diesem Punkt von Rechtsirrtum beeinflußt sind.

e) Wie bereits ausgeführt, kommt es entscheidend darauf an, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der

gesunde Grundstücksverkehr als den Verkehrswert mindernd berücksichtigt, daß das Grundstück während der Dauer des Kiesabbaues und der Rekultivierung forstwirtschaftlich nicht genutzt werden kann.

Diesen Umstand wird der Grundstücksverkehr im allgemeinen bei der Bildung des Verkehrswertes berücksichtigen (vgl. Just/Brückner aaO und Büchs aaO). Doch läßt sich die Frage nicht generell verbindlich beantworten; es kommt vielmehr auf den Einzelfall an.

Dem angefochtenen Urteil kann nicht entnommen werden, daß dem Sachverständigen Sz[REDACTED] die vorstehend als entscheidend gekennzeichnete Frage richtig gestellt worden ist. Sein Hinweis, "er sehe für eine Abzinsung des reinen Bodenwerts keine Möglichkeit, da dieser Wert als Verkehrswert für einen bestimmten Zeitpunkt festgestellt sei", weckt Zweifel in dieser Richtung. Denn es geht nicht darum, ob von einem zutreffend ermittelten Verkehrswert Abstriche gemacht werden müssen, sondern die aufgezeigte Frage soll zur Bestimmung des noch festzustellenden Verkehrswerts beitragen. Die Äußerung des Sachverständigen, bei einer Kiesausbeute trete zwar während der Dauer der Ausbeute eine Unterbrechung für den Aufwuchs ein, deren Wert bei einem Aufwuchsbetrag von 0,15 DM je qm fast nicht ins Gewicht falle, ist zumindest mißverständlich; denn im Anschluß an die Ausbeutung und Auffüllung des Grundstücks muß dieses vollständig neu aufgeforstet werden; es geht also nicht nur um die "Unterbrechung eines Zuwachses". Zudem hat der Kläger eine Aufwuchssentschädigung erhalten. Auch darf nicht übersehen werden, daß eine ertragsarme forstwirtschaftliche Nutzung sich mindernd auf den

Bodenwert auswirken kann. Es ist offen, ob dieser Zusammenhang bei der Wertermittlung beachtet worden ist.

Auf das Gutachten des Sachverständigen Sz[REDACTED] läßt sich daher - wie die Revision zutreffend rügt - nicht die Feststellung gründen, der Grundstücksverkehr habe dem vorübergehenden Fortfall der forstwirtschaftlichen Nutzung keine preismindernde Bedeutung beigetragen.

Allerdings ist es denkbar, daß der Grundstücksverkehr wegen der Eignung der ausgekiesten Grundflächen als Lagerstätte für den Bauschutt aus der nahen Stadt M[REDACTED] eine Minderung des Bodenwerts wegen vorübergehenden Fortfalls der forstwirtschaftlichen Nutzung nicht vorgenommen hat. Dieser Umstand ist aber bereits bei der Entschädigungsposition "Auffüllungswert" zugunsten des Klägers berücksichtigt worden. Er muß deshalb hier außer Betracht bleiben.

6. Demnach kann das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Da zu einer abschließenden Beurteilung noch tatsächliche Feststellungen notwendig sind (s. Ziff. 5 e), muß die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong