

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Ea; PrEnteigG § 11

Zur Bewertung eines Pachtrechts an einem Grundstück, das
sich zum Betriebe einer Tankstelle eignet.

BGH, Urt. v. 19. Januar 1989 - III ZR 6/87 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

2

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 6/87

Verkündet am:
19. Januar 1989
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe,
Straßenbauverwaltung M [REDACTED], Westfalen,
vertreten durch den Direktor des Landschaftsverbandes,

Klägers, Widerbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die unbekannten Erben des am 25.10.1982 in Bad S [REDACTED]
verstorbenen Harry V [REDACTED], zuletzt wohnhaft in W [REDACTED]straße [REDACTED]
oder E [REDACTED]weg [REDACTED], Bad S [REDACTED],
vertreten durch den Nachlaßpfleger Hartmut Böke,
L [REDACTED]straße [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED]
als Abwicklerin der Kanzlei
des Rechtsanwalts Dr. [REDACTED] -

WII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Rinne und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 4. Dezember 1986 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zugunsten der Beklagten eine Entschädigung von mehr als 103.000 DM festgesetzt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



Tatbestand:

Gemäß dem Planfeststellungsbeschluß des Ministers für Wohnungsbau und Öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 10. Oktober 1969 ist im Gebiet der Gemeinden L [REDACTED] und N [REDACTED] die Bundesstraße [REDACTED] ausgebaut und teilweise auf eine neue Trasse verlegt worden. In Ausführung der Planfeststellung ist die alte Bundesstraße, soweit sich ihr Verlauf nicht mit der neuen Straßenführung deckte, zur Landstraße herabgestuft worden.

An diesem Straßenteil liegt ein Grundstück der Aktiengesellschaft der G [REDACTED] G [REDACTED]. Auf diesem Grundstück hatte der Rechtsvorgänger der Beklagten (Harry V [REDACTED]) eine etwa 290 qm große Teilfläche gepachtet, dort eine Tankstelle errichtet und diese an Gustav S [REDACTED] unterverpachtet. Durch Vertrag vom 6. Dezember 1967 kaufte die Bundesrepublik Deutschland von der Aktiengesellschaft der G [REDACTED] G [REDACTED] einen 16.827 qm großen Teil ihres Geländes. Dazu gehörte auch die an den Rechtsvorgänger der Beklagten verpachtete Fläche. Über diese Fläche ist inzwischen ein Straßenstück als Verbindung zwischen der neuen Bundesstraße [REDACTED] und der jetzigen Landstraße geführt worden. Der Rechtsvorgänger der Beklagten hatte die Teilfläche durch Vertrag vom 8. Dezember 1958 von der Aktiengesellschaft der G [REDACTED] G [REDACTED] auf zehn Jahre gepachtet. Durch Nachtragsvertrag vom 23. Februar und 14. März 1962 war der Pachtzins auf 400,-- DM pro Jahr festgelegt und die Pachtzeit bis zum 31. Dezember 1978 verlängert worden mit der Absprache, daß sie sich jeweils um ein

weiteres Jahr verlängere, falls das Vertragsverhältnis nicht ein halbes Jahr vor Vertragsende von einem der Vertragspartner gekündigt werde. Mit Kaufvertrag vom 6. Dezember 1967 hat die Bundesrepublik dieses Pachtverhältnis übernommen.

Im Verlauf des Enteignungsverfahrens verpflichtete sich der Rechtsvorgänger der Beklagten, das Tankstellengelände bis zum 30. Juni 1972 zu räumen, während die Bundesrepublik auf die ihm zustehende Entschädigung eine Abschlagszahlung von 100.000,-- DM leistete. Durch Beschluß vom 10. Januar 1974 hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung auf 140.000,-- DM festgesetzt (108.750,-- DM als Entschädigung für entgangenen Verdienst von 52.500,-- DM jährlich für eineinhalb Jahre, 30.300,-- DM als Entschädigung für den Substanzwert der Tankstellengebäude und -einrichtungen und 950,-- DM als Aufrundungsbetrag).

Diesen Beschluß haben beide Parteien angefochten. Der Kläger hat beantragt, die Entschädigung auf 103.000,-- DM herabzusetzen, während der Rechtsvorgänger der Beklagten im Wege der Widerklage eine Erhöhung der Entschädigung auf insgesamt 150.000,-- DM erstrebt hat. Das Landgericht hat auf die Klage - unter Abweisung der Widerklage - die Entschädigung anderweitig auf 103.000,-- DM festgesetzt. Während des Berufungsrechtszuges ist der Rechtsvorgänger der Beklagten verstorben und von diesen beerbt worden. Diese haben die Festsetzung einer angemessenen Entschädigung nicht unter 500.000,-- DM beantragt. Das Berufungsgericht hat die den Beklagten zustehende Entschädigung auf insgesamt 280.000,-- DM - unter Einschluß der bereits gezahlten 100.000,-- DM - festgesetzt.

Dagegen richtet sich die Revision des Klägers, der eine Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Die Beklagten bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach § 11 des im Streitfall maßgebenden Preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 - PrEnteigG - ist im Falle einer Grundstücksenteignung neben der Entschädigung des Eigentümers der dem Mieter oder Pächter durch die Enteignung zugefügte "Schaden" nur insoweit zu ersetzen, als dieser Schadensbetrag nicht in der nach § 8 für das enteignete Grundeigentum bestimmten Entschädigung begriffen ist (vgl. dazu BGHZ 26, 248). Diese Vorschrift steht hier einer gesonderten Festsetzung der Entschädigung für den Pächter nicht entgegen. In § 8 des Kaufvertrages vom 6. Dezember 1967 ist ausdrücklich bestimmt, daß die der Grundstückseigentümerin zugebilligte Entschädigung nicht die dem Pächter durch den Eigentumsverlust zugefügten Nachteile umfaßt. Die Erwerberin hat sich das Recht vorbehalten, zur Regelung der Rechte des Pächters das förmliche Enteignungsverfahren zu beantragen, was auch geschehen ist.

Der Anspruch auf Ersatz des Schadens, den der Rechtsgänger der Beklagten (im folgenden nur noch "Beklagter")

infolge der Grundstücksenteignung durch den Verlust seiner Nutzungsbefugnis erlitten hat, geht auf Leistung einer öffentlich-rechtlichen Entschädigung, die das dem Beklagten angesonnene und auferlegte Opfer wiedergutmachen, die Einbuße, die er im Zuge der Grundstücksenteignung erlitten hat, ausgleichen soll mit dem Ziel, eine ungleiche Behandlung des Beklagten gegenüber anderen, die sich in vergleichbarer Lage befinden, zu vermeiden. Auch der Nebenberechtigte nach § 11 PrEnteigG kann daher nicht vollen Ersatz des wirtschaftlichen Schadens beanspruchen, der sich als Folge der Grundstücksenteignung eingestellt haben mag, er muß sich im Grundsatz mit der Entschädigung für seinen "Substanzverlust" begnügen, also mit dem Ausgleich dessen, was er von seinem Recht hat abgeben müssen oder was ihm an vermögenswerter Rechtsposition genommen worden ist (Senatsurteil vom 19. September 1966 - III ZR 216/63 = WM 1967, 297 m.w. Nachw.).

Dadurch wird auch der Anspruch des Beklagten begrenzt. Er beschränkt sich im Grundsatz auf den Betrag, der ihn z.Zt. der Besitzaufgabe (Senatsurteil vom 28. September 1972 - III ZR 44/70 = BGHZ 59, 250) in den Stand setzt, ein entsprechendes Pachtverhältnis unter den nämlichen Vorteilen, Voraussetzungen und Bedingungen einzugehen (Eger, Enteignung von Grundeigentum, 1. Bd. 3. Aufl. zu § 11 S. 438, 443), wobei ein rein objektiver Maßstab, der Wert für "jedermann", anzulegen ist; der Reinertrag des Gewerbes, das der Pächter auf dem enteigneten Grundstück betrieben hat, kann nicht maßgebend sein - ebensowenig wie der Wert des Betriebes -, sondern nur die Summe, die den Betroffenen in Stand setzt, ein dem entzogenen Recht gleichwertiges zu

erwerben. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein gleichgeartetes Pachtrecht überhaupt auf dem Markt zu erwerben war oder zu erwerben ist. Vielmehr soll mit der Bemerkung, die Entschädigung sei nach dem Betrag zu bemessen, der für die Erlangung einer gleichgearteten Rechtsposition bezahlt werden müsse, lediglich gesagt werden, daß die Entschädigung dem vollen Wert des genommenen Rechts in der Hand eines jeden Inhabers entsprechen müsse (Senatsurteile vom 19. September 1966 und vom 20. September 1972 aaO; Krohn Wertermittlungsforum (WF) 1986, 1, 2 f). Es hat daher bei der Frage nach dem, was dem Betroffenen durch eine vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses genommen wird, u.a. außer Betracht zu bleiben, wie lange das Pachtverhältnis ohne die vorzeitige Aufhebung tatsächlich noch gedauert haben würde; enteignungsrechtlich erheblich ist allein, welche Pachtdauer rechtlich gesichert war (Senatsurteile vom 7. Januar 1982 - III ZR 114/80 = BGHZ 83, 1 und III ZR 141/80 = WM 1982, 599).

Diesen Grundsätzen entspricht das angefochtene Urteil nicht.

II.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Kläger habe die Beklagten dafür zu entschädigen, daß ihr Rechtsvorgänger die Rechte aus seinem Pachtverhältnis mit der Aktiengesellschaft der G [REDACTED] G [REDACTED] am 15. November 1972 aufgegeben habe. Als Entschädigung schulde der Kläger denjenigen Betrag, den der Rechtsvorgänger der Beklagten am

15. November 1972 hätte aufwenden müssen, um ein anderes Grundstück "in derselben Weise", also als Pächter eines vergleichbaren Tankstellengeländes, und "mit gleichem Ertrage" nutzen zu können (§§ 6, 10 PrEnteigG). Zu diesem Zweck hätte der Rechtsvorgänger der Beklagten Kosten aufwenden müssen, die auf den 15. November 1972 (1982, BU 9 wohl Schreibfehler) kapitalisiert und diskontiert, einen Betrag von 280.000,-- DM entsprächen.

2. Zutreffend ist hierbei das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß das Pachtverhältnis dem Rechtsvorgänger der Beklagten nur bis zum 31. Dezember 1978 eine rechtlich gesicherte und damit entschädigungsfähige Position vermittelt hat. Seine Bezugnahme auf "ein vergleichbares Tankstellengelände" entspricht jedoch nur dann den oben dargelegten Entschädigungsgrundsätzen des Senats, wenn das Berufungsgericht damit "ein zum Betrieb einer Tankstelle geeignetes Grundstück" gemeint hat. Nur ein solches Grundstück war Gegenstand des Pachtvertrages und damit der zu entschädigenden vorzeitigen Aufgabe des Pachtrechts, nicht dagegen der auf dem Grundstück errichtete und auf ihm unterhaltene Tankstellenbetrieb. Aus dem angefochtenen Urteil ergibt sich jedoch eindeutig, daß das Berufungsgericht, sachverständig beraten, den Pachtwert des Tankstellenbetriebes ermittelt und dementsprechend die Entschädigung bemessen hat (insbesondere BU 18). Das kann nicht gebilligt werden, da dieser Betrag in der Regel über den durch vorzeitige Aufgabe des Nutzungsrechts erlittenen Substanzverlust hinausgreift (Senatsurteil vom 15. November 1971 - III ZR 162/69 = WM 1972, 509).

3. Zudem ist zu bedenken: Zahlt der Pächter in etwa den marktüblichen Zins, wird ein eigener Substanzwert des enteigneten Pachtrechts nicht angenommen werden können. Der betroffene Pächter wird durch die ersparte marktübliche Pacht "bildhaft" in die Lage versetzt, sich ein entsprechendes Pachtobjekt zu beschaffen unabhängig davon, ob diese Möglichkeit tatsächlich besteht. Es kommt dann regelmäßig nur ein Ersatz des Zwischenzinses der durch die vorzeitige Räumung verursachten Kosten (als sog. Folgekosten) in Betracht. War die für das enteignete Objekt gezahlte Pacht dagegen niedriger als der marktübliche Zins, drückt sich darin ein besonderer Wert der Pachtrechtssubstanz aus. Der Pächter kann "bildhaft" nur mit der Möglichkeit rechnen, zu marktüblichen Preisen wieder ein entsprechendes Grundstück nutzen zu können. Daher ist die Differenz zwischen dem bisher gezahlten günstigen und dem marktüblichen Zins zu entschädigen (Senatsurteile vom 19. September 1966 und 15. November 1971 aaO). Das hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Es hat zwar ausgeführt, der vom Rechtsvorgänger der Beklagten zu entrichtende Pachtzins sei ungewöhnlich niedrig gewesen; es hat bei dieser Überlegung offenbar aber den jährlich für das Grundstück zu entrichtenden Pachtzins von 400,-- DM in Bezug gesetzt zu dem üblichen Pachtzins für die auf dem Grundstück betriebene Tankstelle.

Wird das noch für Jahre verwertbare Betriebsinventar infolge der vorzeitigen Räumung wertlos, so kann darin ein zu ersetzender Substanzschaden gefunden werden (s. Krohn WF aaO S. 4). Darauf braucht hier jedoch nicht näher eingegangen zu werden.

4. Das Berufungsgericht ist offenbar der Ansicht, Gegenstand des Enteignungsverfahrens sei nicht nur das Pachtrecht, sondern auch der auf dem Pachtgrundstück geführte Tankstellenbetrieb gewesen. Auch der Wert dieses Betriebes sei zu entschädigen.

Aber auch bei dieser Betrachtung erweist sich die Entschädigungsermittlung als fehlerhaft. Da dem Beklagten nicht die Möglichkeit genommen werden sollte, auch weiterhin eine Tankstelle zu betreiben, er diesen Betrieb vielmehr auch auf einem anderen Grundstück fortführen konnte, kann die Entschädigung - außer dem Wert der abzureißenden Gebäude und der nutzlos gewordenen Betriebseinrichtungen - nur die mit einer Betriebsverlagerung verbundenen Folgekosten, soweit sie bei einer vorzeitigen Verdrängung aus dem Pachtverhältnis höher waren als bei normaler Vertragsbeendigung (einschließlich eines Gewinnausfalls), umfassen. Sie orientiert sich aber nicht am (höheren) Wert des Betriebes.

5. Demnach muß auf die Revision des Klägers das angefochtene Urteil aufgehoben werden, soweit die Entschädigung für die Beklagten auf mehr als 103.000,-- DM festgesetzt worden ist. Im Umfang der Aufhebung ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind.

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges zu übertragen.

6. Für das weitere Verfahren sei bemerkt:

Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß die Höhe der Entschädigung unter Berücksichtigung aller wesentlichen Umstände nach § 287 ZPO zu schätzen ist. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, daß seine Annahme, Vergleichsgrundstücke zur Ermittlung von Vergleichswerten stünden nicht zur Verfügung, von Rechtsirrtum beeinflusst ist. Das Berufungsgericht hat die von ihm ermittelte Entschädigung zu Unrecht an dem Pachtwert des Tankstellenbetriebes orientiert, nicht aber - wie es geboten gewesen wäre - an dem Pachtwert eines zum Betrieb einer gleichartigen Tankstelle geeigneten Grundstücks. Das wird das Berufungsgericht - unter Hinzuziehung eines Sachverständigen - nachzuholen haben.

Bei der Ermittlung dieses Pachtwertes dürfen - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - die Auswirkungen der geänderten Verkehrsführung nicht unberücksichtigt bleiben. Wie der Senat in ständiger Rechtsprechung erkannt hat, hat der Straßenanlieger keinen durch Art. 14 GG vermittelten Anspruch darauf, daß die Verkehrsführung auf der Anliegerstraße sich künftig nicht ändert. Der Anliegergebrauch der öffentlichen Straße ist nur in seinem Kern durch die Eigentumsgarantie geschützt. Er reicht grundsätzlich nur so weit, wie die angemessene Nutzung des Grundeigentums dies erfordert. Gewährleistet sind danach vor allem der Zugang zur Straße und die Zugänglichkeit des Grundstücks von der Straße her. Insoweit garantiert Art. 14 aber nur eine "genügende" Verbindung mit der Anliegerstraße und deren Anbindung an das öffentliche Wegenetz. Darüber hinaus ist der Anlieger gegen eine Änderung der Verkehrsführung auf der Anliegerstraße

oder gegen eine Verkehrsbeschränkung nicht geschützt, sofern nur die angemessene Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe der prägenden Situation der Umgebung gewährleistet bleibt (Senatsurteile BGHZ 70, 212, 218 f und vom 28. Oktober 1982 - III ZR 71/81 = NJW 1983, 1663, 1664; Beschluß vom 27. November 1986 - III ZR 238/85; BVerwGE 54, 1). Das gilt für den Eigentümer wie für den Pächter des Anliegergrundstücks gleichermaßen.

Mithin hätte die durch die Straßenbaumaßnahmen bedingte und sich als sicher abzeichnende Verringerung des Tankstellenumsatzes berücksichtigt werden müssen. Diese Maßnahmen beruhten auf einer seit Oktober 1968 verbindlichen Planfeststellung. Das hatte Bedeutung für die "Rechtsposition" des Beklagten und wirkte sich auf den Entschädigungsanspruch von dem Zeitpunkt an aus, in dem die neue Verkehrsführung eingerichtet worden wäre (Senatsurteil vom 28. Oktober 1982 - III ZR 71/81 = NJW 1983, 1663, 1664). Von da an wäre am

bisherigen Platz ein gewinnbringender Betrieb der Tankstelle nicht mehr möglich gewesen, wie das Berufungsgericht festgestellt hat.

Krohn

Kröner

Engelhardt

Rinne

Wurm