

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG § 44 Abs. 1 Nr. 1; GG Art. 14 A, Ba, Ce

Die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie umfaßt nicht den Schutz des Grundstückseigentümers. dagegen, daß durch die Bauplanung die Nutzbarkeit anderer Grundstücke geändert wird.

Wenn das Nachbarrecht es zuläßt, daß ein Grundstückseigentümer von anderen Grundstücken ausgehende Geräusche oder andere "Immissionen" in einem gegenüber einem früheren Zustand vermehrten Maße dulden muß, dann ist das von dem Grundstückseigentümer im Rahmen der gesetzlich geregelten Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums hinzunehmen. Eine Enteignung liegt dementsprechend selbst dann nicht vor, wenn das Grundstück infolge der in vermehrtem Maße darauf einwirkenden Immissionen in seinem Wert beeinträchtigt wird.

BGH, Urt. v. 22. Mai 1967 - III ZR 124/66 - KG Berlin

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 124/66

URTEIL

Verkündet am

22. Mai 1967

Schorm,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das Grundstück B [REDACTED] (W [REDACTED]), A G [REDACTED] W [REDACTED]
[REDACTED] 48, eingetragen in dem beim Amtsgericht Z [REDACTED] geführten
Grundbuch W [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED].

Beteiligte:

1. Frau Irma O [REDACTED] geb. H [REDACTED], B [REDACTED] (W [REDACTED]),
A G [REDACTED] W [REDACTED] 48,

Eigentümerin, Antragstellerin für
das gerichtliche Verfahren,
Revisionsbeklagte und Anschluß-
revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Senator für Bau- und Wohnungswesen, B [REDACTED]
(W [REDACTED]),

Enteignungsbehörde,

3. B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsklägerin und
Anschlußrevisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gätthgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Anschlußrevision der Grundstückseigentümerin Frau Irma O. gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts in Berlin vom 10. Mai 1966 wird zurückgewiesen.

Auf die Rechtsmittel B. werden das vorbezeichnete Urteil des Kammergerichts, soweit es zum Nachteil B. erkannt hat, aufgehoben und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Berlin vom 22. November 1965 abgeändert:

Der Antrag der Grundstückseigentümerin Frau Irma O. auf gerichtliche Entscheidung wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Die gesamten Kosten des Rechtsstreits werden der Grundstückseigentümerin Frau Irma O. auferlegt.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beteiligte zu 1) - im folgenden: Eigentümerin - hat im Jahre 1956 das am Westufer des G[REDACTED] W[REDACTED] in B[REDACTED] gelegene und fast 3.500 qm große Grundstück A g[REDACTED] W[REDACTED] 48 (Grundbuch von W[REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED]) erworben. Das - das Grundstück der Eigentümerin mitumfassende - Gelände zwischen K[REDACTED]straße und H[REDACTED] war seit November 1953 im Flächennutzungsplan als "Sonderzweckfläche für den Wassersport" vorgesehen. Die Eigentümerin ließ das auf dem Grundstück befindliche alte zweigeschossige und von acht Mietparteien bewohnte Villengebäude abreißen und im Jahre 1958 ein zweigeschossiges Einfamilien-Landhaus mit eingebaute Doppelgarage errichten.

Durch den mit Verordnung vom 1. März 1962 (GVBl. 269) festgesetzten Bebauungsplan X - 56 wurde das Gelände zwischen K[REDACTED]straße und H[REDACTED] aufgrund des § 17 Abs. 5 PlanG in Verbindung mit § 174 Abs. 1 BBauG als "Sonderzweckfläche für den Wassersport" ausgewiesen. Die Planergänzungsbestimmungen besagen unter Ziff. 1:

"Innerhalb der Sonderzweckflächen für den Wassersport sind bauliche Anlagen, die dem Wassersport dienen, insbesondere zur Lagerung von Wasserfahrzeugen sowie Wohnbauten und die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende kleine Werkstätten für die Instandsetzung von Sportbooten zugelassen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine größte Bau-
masse von 1,0 m³ umbauten Raumes je qm Baugrundstück, offene Bauweise, zulässige Geschoßanzahl = zwei Vollgeschosse, festgesetzt."

Diese Regelung trat an die Stelle der bis dahin nach § 7 Nr. 8 BauO 1958 geltenden:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- a) Wohngebäude;
- b) Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, und Fremdenheime.

Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung können zugelassen werden."

Das an das Grundstück der Eigentümerin in südlicher Richtung angrenzende, im Eigentum B██████s stehende unbebaute Grundstück A██████ G██████ W██████ 46 wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in zwei Teilstücken an den B██████ Ruderklub "W██████ P██████" (148 Mitglieder) und den P██████ Ruderklub "G██████" (213 Mitglieder) verpachtet und ist von diesen Vereinen mit einem zweigeschossigen massiven Doppelbootshaus bebaut worden; dafür sind insgesamt 69 Wageneinstellplätze anzulegen.

Die für diese Bauten erteilten Bauscheine vom 7. Juni 1963 enthalten u.a. die Auflage, an der Grenze zum Grundstück der Eigentümerin zur Vermeidung von Störungen eine dichte Anpflanzung mit Bäumen sowie hohen dichten Sträuchern vorzunehmen.

Die Eigentümerin, deren Einwendungen gegen den Bebauungsplan unberücksichtigt geblieben sind, machte beim Senator für Bau- und Wohnungswesen mit Schreiben vom 18. Mai 1962 wegen Änderung des "städtebaulichen Zustands" durch den Bebauungsplan X - 56 Entschädigungsansprüche in Höhe von 75.000 DM (= 25 % des von ihr mit 300.000 DM angegebenen Grundstückswertes) geltend. In dieser Höhe

ist nach ihrer Meinung der Wert ihres nur Wohnzwecken dienenden Grundstücks dadurch gemindert, daß die erst durch die Umwidmung geschaffene allgemeine Zulässigkeit von Wassersportanlagen und der dadurch möglich gewordene Bootshausbau zu erheblichen Geräuschbelästigungen auf ihrem Grundstück geführt habe. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen lehnte mit Bescheid vom 15. August 1963 den Entschädigungsanspruch ab, weil er weder aus - dem allein in Betracht kommenden - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BBauG noch nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Vorschriften, soweit diese daneben überhaupt anwendbar seien, zu begründen sei.

Die Eigentümerin hat dagegen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und die Auffassung vertreten, eine nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BBauG zu entschädigende Wertminderung des Grundstücks liege darin, daß die erst durch den Bebauungsplan eingetretene Charakteränderung des Gebietes ihr wie auch jedem Kaufinteressenten sowohl verwaltungsgerichtliche als auch zivilrechtliche Abwehrmaßnahmen gegen die von dem Nachbargrundstück ausgehende Lärmbelästigung unmöglich mache. Die Eigentümerin hat dementsprechend beantragt, den Bescheid des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 15. August 1963 zu ändern und für die Beeinträchtigung ihres Grundstücks eine Entschädigung von 75.000 DM festzusetzen.

Dem gegenüber hat B. um Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung gebeten. Berlin ist dem angefochtenen Bescheid darin beigetreten, daß § 44 BBauG schon mangels der dort vorausgesetzten Herabklassifizierung nicht anwendbar sei. Darüber hinaus hat B. eine durch den Bebauungsplan verursachte Wertminderung der von der Eigentümerin behaupteten Art in Abrede gestellt.

Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat über den Verkehrswert des Grundstücks der Eigentümerin unmittelbar vor und nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans X - 56 ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingeholt, das zu dem Ergebnis gekommen ist, der vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mit rund 240.000 DM anzunehmende Verkehrswert des bebauten Grundstücks sei durch den Bebauungsplan um 10 % gemindert worden. Dementsprechend hat das Landgericht den angefochtenen Bescheid abgeändert und für die durch den Bebauungsplan X - 56 eingetretene Wertminderung des Grundstücks der Eigentümerin eine Entschädigung in Höhe von 24.000 DM festgesetzt.

Das Kammergericht hat auf die Berufung B[REDACTED]s hin die Entschädigung auf 12.000 DM herabgesetzt.

Mit der vom Kammergericht zugelassenen Revision verfolgt B[REDACTED] den Antrag auf Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung weiter. Die Eigentümerin erstrebt mit ihrer Anschlußrevision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Begründung des Kammergerichts, mit der es der auf § 44 BBauG gestützten Klage - teilweise - stattgegeben hat, gipfelt in der Erwägung, Abs. 1 Nr. 1 der genannten Bestimmung müsse über den Wortlaut hinaus dahin ausgelegt werden, daß ein Grundstückseigentümer eine Entschädigung auch dann verlangen könne, wenn durch den neuen Bebauungsplan zwar keine Änderung in den Möglichkeiten der Nutzung seines eigenen Grundstücks eingetreten seien, ihm aber vorher vorhanden gewesene rechtliche Abwehrmöglichkeiten gegen die von einem Nachbargrundstück

- im Rahmen der durch den Bebauungsplan neuzugelassenen Benutzungsmöglichkeiten - ausgehende Lärmbelästigung genommen seien. Das Kammergericht hält diese Auslegung für geboten, weil in diesen Fällen bereits eine Entschädigungspflicht aus allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen anzunehmen sei und deshalb eine verfassungskonforme Auslegung des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BBauG es gebiete, von dieser Bestimmung auch den hier interessierenden Fall mit umfaßt sein zu lassen, eine Auslegung, der Wortlaut und Sinn der Bestimmung nicht zwingend entgegen stünden.

Dieser Auffassung kann jedoch bereits in ihrem Ansatzpunkt nicht beigespflichtet werden. Entgegen der Meinung des Kammergerichts liegt bei dem hier gegebenen Sachverhalt ein enteignender Tatbestand, der bereits nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen eine Entschädigungspflicht auslösen würde, nicht vor. Dadurch, daß durch den neuen Bebauungsplan den Eigentümern der von diesem Plan erfaßten Grundstücke die Möglichkeit gegeben ist, ihre Grundstücke ~~-auch-~~ als Wassersportgelände zu benutzen, und daß daraufhin auf dem Nachbargrundstück der Eigentümerin Wassersportanlagen gebaut und eingerichtet worden sind, von denen Lärm ausgeht, der die Eigentümerin auf ihrem Grundstück nicht mehr die bis dahin gewohnte Ruhe finden läßt, ist nicht in enteignender Weise in das Grundstück der Eigentümerin eingegriffen worden. Das ergibt sich zwar nicht bereits daraus - insoweit hat das Kammergericht recht -, daß es an einem "gewollten und gezielten Eingriff" fehlt. Denn nach der inzwischen gefestigten Rechtsprechung des erkennenden Senats kann von einem - enteignenden oder enteignungsgleichen - "Eingriff" nicht nur bei einer gewollten und gezielten Beeinträchtigung eines als Eigen-

tum zu qualifizierenden vermögenswerten Rechtsgutes gesprochen werden; es reicht vielmehr für die Annahme eines "Eingriffs" aus, daß eine hoheitliche Maßnahme unmittelbare - nicht nur mittelbare - Auswirkungen auf das Eigentum im Sinne des Enteignungsrechts, mithin auf das Eigentum in allen seinen Ausstrahlungen hat (BGHZ 37, 44; LM Nr. 1 zu § 77 BLG u.a.). Jedoch fehlt es hier auch an dieser Voraussetzung.

Daß das Grundstück der Eigentümerin in seiner sachlichen Substanz, aber auch in seinen Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten selbst nicht beeinträchtigt worden ist, wird auch vom Kammergericht nicht verkannt. Die Frage bleibt mithin, ob das Grundstück der Eigentümerin kraft der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie auch dagegen geschützt ist, daß von einem Nachbargrundstück infolge der durch den neuen Bebauungsplan möglich gewordenen Benutzung zu Wassersportzwecken Lärmbelästigungen ausgehen, gegen die sich die Eigentümerin kraft Nachbarrechts nicht mehr wehren kann. Das ist nicht der Fall. Es gehört nicht zum Bestandteil der Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, daß die einmal gegebene Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke aufrecht erhalten bleibt und nicht geändert wird. Mit anderen Worten gesagt umfaßt die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie nicht den Schutz dagegen, daß durch die Bauplanung die Nutzbarkeit anderer Grundstücke geändert wird. Das Kammergericht sieht die enteignende Wirkung des Bebauungsplans entscheidend darin, daß die Eigentümerin sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans X - 56 gegen Lärmbelästigungen, wie sie nunmehr von dem Nachbargrundstück ausgehen, hätte wehren können, nun aber nicht mehr. Aber selbst wenn man mit dem Kammergericht davon ausgeht, daß vor Inkrafttreten des Bebauungsplans die Eigentümerin kraft Nachbarrechts in weiterem Maße gegen Lärm und Geräusche, die von den

Nachbargrundstücken ausgehen, geschützt gewesen wäre als nunmehr unter der Geltung des genannten Plans, so würde das keine "Enteignung" bedeuten. Was ein Grundstückseigentümer an Geräuschen, Gerüchen und sonstigen "Immissionen", die von anderen Grundstücken ausgehen, hinnehmen muß, ist abschließend im Nachbarrecht, insbesondere in den Bestimmungen der §§ 906, 1004 BGB geregelt. Diese gesetzlichen Regelungen gehören zu den Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die den verfassungsmäßig als "Eigentum" geschützten Rechtskreis des Einzelnen abstecken. Die Gültigkeit dieser Bestimmungen könnte im Lichte der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG nur in Frage gestellt werden, wenn sie der Substanzgarantie des Art. 19 Abs. 2 GG, die eine Grenze für die dem Gesetzgeber vorbehaltene Regelung des Inhalts und der Schranken des Eigentums bildet, widerstreiten würden. Eine Unverträglichkeit der geltenden bürgerlichen nachbarrechtlichen Bestimmungen mit der Substanzgarantie aber ist zu verneinen, da unter den hier interessierenden Bestimmungen keine zu finden ist, die das, was unter dem Grundrecht des Eigentums verstanden werden muß, in seinem Wesensgehalt antastet. Wenn das Nachbarrecht es zuläßt, daß ein Grundstückseigentümer von anderen Grundstücken ausgehende Geräusche oder andere Immissionen in einem gegenüber einem früheren Zustand vermehrten Maße wegen Änderung der Ortsüblichkeit derartiger Immissionen oder aus sonstigen Gründen dulden muß, dann ist das sonach von dem Grundstückseigentümer im Rahmen der gesetzlich geregelten Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums hinzunehmen. Dementsprechend liegt auch dann, wenn das Grundstück infolge der in vermehrtem Maße darauf einwirkenden Immissionen in seinem Wert mehr oder weniger beeinträchtigt wird, eine Enteignung nicht vor, weil insoweit

in verfassungsrechtlich geschütztes Eigentum nicht eingegriffen worden ist, in dem Duldenmüssen der Einwirkungen vielmehr lediglich die Grenzen des verfassungskräftig geschützten Eigentums zutage treten. Selbst wenn es also richtig sein sollte, daß das Nachbarrecht - was hier offen bleiben kann - der Eigentümerin nach Inkrafttreten des Bebauungsplans X - 56 vorher gegeben gewesene Abwehrmöglichkeiten versagt, dann müßte die Eigentümerin das hinnehmen, ohne aus dem Gesichtspunkt der Enteignung eine Entschädigung verlangen zu können.

Ist es aber so, daß der hier gegebene Sachverhalt einen Entschädigungsanspruch der Eigentümerin aus allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen nicht auszulösen vermöchte, dann fällt damit der für das Kammergericht entscheidende Grund für die von ihm vorgenommene erweiternde Auslegung des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BBauG. Diese Bestimmung will in Wirklichkeit nicht nur nach ihrem Wortlaut, sondern auch nach Sinn und Zweck einem Grundstückseigentümer eine Entschädigung nur in den Fällen gewähren, in denen das ihm gehörende bebaute Grundstück selbst von der Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen baulichen Nutzung betroffen und dadurch in seinem Wert nicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben.

Der Fall, daß die Eigentümerin die von dem Nachbargrundstück ausgehenden Lärmbelästigungen über das nach allgemeinen nachbarrechtlichen Grundsätzen hinzunehmende Maß hinaus aus besonderen Gründen, insbesondere infolge Wirksamwerdens staatlichen Hoheitsrechts, dulden müßte und sie aus diesem Grunde einen - vielfach als bürgerlich-rechtlicher Aufopferungsanspruch bezeichneten - Entschädi-

gungsanspruch geltend machen könnte (vgl. u.a. BGHZ 16, 366, 369, 370; Urt. v. 11. Juli 1963 - III ZR 55/62 = NJW 1963, 2020), liegt nicht vor. Ein solcher Anspruch wird hier auch nicht erhoben.

Ob die Eigentümerin aufgrund der - durch das Ergänzungsgesetz vom 22. Dezember 1959 (BGBl I, 781) eingeführten - Bestimmung des § 906 Abs. 2 BGB eine Entschädigung verlangen kann, kann dahinstehen. Auch ein solcher Anspruch ist - ganz abgesehen davon, daß er sich gegen den Benutzer des Grundstücks richten muß, von dem die Störungen ausgehen - nicht Gegenstand des Rechtsstreits.

Nach alledem muß der Eigentümerin ein Entschädigungsanspruch, wie sie ihn in dem vorliegenden Verfahren geltend macht, versagt bleiben. Die Anschlußrevision unterliegt dementsprechend der Zurückweisung. Auf die Rechtsmittel B ■■■■ muß hingegen das Urteil des Kammergerichts, soweit es zum Nachteil B ■■■■ s erkennt, aufgehoben und muß das Urteil des Landgerichts dahin abgeändert werden, daß der Antrag der Eigentümerin auf gerichtliche Entscheidung in vollem Umfange zurückgewiesen wird.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Eigentümerin als die im Prozeß Unterlegene gemäß § 161 BBauG in Verbindung mit §§ 91, 97 ZPO in vollem Umfange allein zu tragen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Dr. Reinhardt