

40

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ce, Ea; BundesfernstraßenG § 9 Abs. 9;
PrEnteigG § 8

Zur Ermittlung der Wertminderung des Restgrundstücks,
wenn von einem teilweise bebauten großen Grundstück
eine Teilfläche für Straßenbauzwecke enteignet wird.

BGH, Urt. v. 1. Dezember 1977 - III ZR 130/75 - OLG Köln
LG Bonn

41

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 130/75

URTEIL

Verkündet am
1. Dezember 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung),
vertreten durch das Land N [REDACTED], dieses ver-
treten durch den Landschaftsverband R [REDACTED], dieser ver-
treten durch seinen Direktor, K [REDACTED] Ufer [REDACTED] (Landeshaus),
K [REDACTED]-D [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Jakob S c h [REDACTED],
D [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED]-L [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

42

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Tidow, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 22. Mai 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Höhe der Enteignungsentschädigung für Grundbesitz des Beklagten in der Gemarkung L [REDACTED]

Die klagende Bundesrepublik benötigte auf Grund des Planfeststellungsbeschlusses vom 18. Juni 1964 Grundeigentum des Beklagten in L [REDACTED] für den Bau der Bundesstraße EB 257, die mit Wirkung vom 1. Januar 1971 die Eigenschaft einer Bundesautobahn erhielt.

Zur Abwendung der Enteignung veräußerte der Beklagte von seinem Grundbesitz Teilflächen von insgesamt 4045 qm an die Klägerin. Nach § 1 letzter Absatz des Vertrages vom 22. September 1967 blieb die Feststellung der Höhe der Ent-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

schädigung dem Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten. Die Klägerin verpflichtete sich jedoch, auf die Gesamtentschädigung einen Abschlag in Höhe von 160 000 DM zu leisten (§ 4). Nach § 3 sollte die jeweils angemessene Entschädigung vom Tage des Vertragschlusses an mit 5 % jährlich verzinst werden. Für den Fall der Festsetzung einer geringeren Entschädigung verpflichtete sich der Beklagte, den zuviel gezahlten Betrag zuzüglich 5 % Zinsen vom Tage der Auszahlung zu erstatten.

Am 27. Oktober 1967 wurde die Klägerin in den Besitz der Teilflächen eingewiesen. Durch Beschluß vom 21. Dezember 1971 setzte die Enteignungsbehörde die Gesamtentschädigung auf 370 751,60 DM nebst Zinsen fest, so daß die Klägerin unter Anrechnung der am 21. Mai 1968 erbrachten Abschlagszahlung von 160 000 DM noch 210 751,60 DM zu zahlen hatte.

Die Klägerin hat gegen diesen Beschluß Klage erhoben mit dem Antrag, die noch zu zahlende Entschädigung auf 104 710,62 DM nebst Zinsen herabzusetzen. Zur Begründung hat sie im wesentlichen ausgeführt: Dem Beklagten sei zu Unrecht eine Entschädigung für eine Wertminderung der ihm verbliebenen Restflächen zugebilligt worden; die Anbauverbote des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hätten in diesem Verfahren nicht wertmindernd berücksichtigt werden dürfen, das sei nur in einem gesonderten Verfahren statthaft; schließlich sei nicht beachtet worden, daß infolge der Abschlagszahlung nur der offengebliebene Restbetrag der Gesamtentschädigung an der Preissteigerung teilnehme.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Klägerin hat am 14. Juni 1972 weitere 100 000 DM und 8. November 1973 10 000 DM geleistet.

Mit ihrer Berufung hat die Klägerin die Herabsetzung der noch zu zahlenden Entschädigung auf 110 000,87 DM nebst Zinsen verlangt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Die Klägerin verfolgt mit der Revision ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Parteien haben in § 1 (letzter Absatz) des Vertrages vom 22. September 1967 festgelegt, daß die Höhe der Entschädigung in dem damals bereits bei der Enteignungsbehörde anhängigen Verfahren oder in einem anschließenden Verfahren vor den ordentlichen Gerichten ermittelt werden solle. Damit haben die Parteien in rechtlich zulässiger Weise zum Ausdruck gebracht, daß sie die Höhe der Gegenleistung für die abgetretenen Flächen grundsätzlich nach den Regeln über die Höhe der Enteignungsentschädigung bestimmt wissen wollten (vgl. § 16 Satz 2 des Preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 [Pr. EnteigG-PrGS S. 221] i.V.m. § 19 Abs. 5 des Bundesfernstraßengesetzes idF vom 6. August 1961 [FStrG-BGBI. I S. 174] und § 42 Abs. 7 des Straßengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28. November 1961 [GV.NW. S. 305]).

Dieses Festsetzungsverfahren nach dem Preußischen Enteignungsgesetz ist auch für Entschädigungsansprüche aus § 9 Abs. 9 FStrG maßgebend; denn es regelt sich - ebenso wie das für Entschädigungsansprüche aus § 19 FStrG - nach den Enteignungsgesetzen der Länder, hier also des Preußischen Enteignungsgesetzes (BGHZ 64, 361).

Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m nicht errichtet werden. Wird infolgedessen die bauliche Nutzung eines Grundstücks, auf die bisher ein Rechtsanspruch bestand, ganz oder teilweise aufgehoben, so kann der Eigentümer nach § 9 Abs. 9 FStrG eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks in dem bisher zulässigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Ob es sich bei der dem Beklagten von den Vorinstanzen zugebilligten Entschädigung für eine Wertminderung des Restbesitzes um eine solche aus § 9 Abs. 9 FStrG handelt oder um eine solche aus § 8 Abs. 2 Pr. EnteigG, nach dem der Minderwert auszugleichen ist, der für den übrigen Grundbesitz "durch die Abtretung" der Teilfläche entsteht, ist verfahrensrechtlich ohne Bedeutung. In beiden Fällen hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung festzusetzen, und zwar in einem einheitlichen Verfahren. Deshalb kann hier die Frage offenbleiben, ob neben § 8 Abs. 2 Pr. EnteigG dem § 9 Abs. 9 FStrG eine selbständige Bedeutung zukommt (vgl. BGHZ 64, 382, 389).

Das Berufungsgericht war - entgegen der Ansicht der Revision - nicht deswegen an der Zubilligung einer Entschädigung aus § 9 Abs. 9 FStrG gehindert, weil die Enteignungsbehörde (fälschlicherweise) es abgelehnt hatte,

in diesem Verfahren darüber zu befinden. Zwar hat der Beklagte den Entschädigungsfestsetzungsbeschluß nicht angefochten. Es kann ihm aber nicht verwehrt werden, sich gegenüber dem Verlangen auf Herabsetzung der Entschädigung mit einem Begehren aus § 9 Abs. 9 FStrG zur Wehr zu setzen (vgl. dazu BGH WM 1977, 1149, 1151).

II.

1. Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Flur 9 Nr. 137/1 und 581/138 sowie Flur 8 Nr. 207 hat der Beklagte Teilflächen von insgesamt 761 qm abgetreten. Diese Grundstücke hat die Enteignungsbehörde zum Zeitpunkt der Planfeststellung (18. Juni 1964) als Bauerwartungsland eingestuft. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung der Restgrundstücke Nr. 137/1 und 581/138 infolge eines Bauverbotsstreifens der EB 257 (§ 9 Abs. 1 FStrG), wie sie der Beklagte geltend gemacht hatte, hat die Enteignungsbehörde aus verfahrensrechtlichen Gründen verneint. Das ist von den Parteien nicht angegriffen worden.

2. Von dem etwa dreieckigen 7776 qm großen Grundstück Flur 9 Nr. 737 hat die Klägerin 3284 qm in Anspruch genommen. Die Südseite dieses Grundstücks liegt an der D[REDACTED] Straße; seine Straßenfront beträgt rd. 95 m; davon entfallen etwa 40 m auf Hofgebäude. Die Westseite des Grundstücks grenzt zum überwiegenden Teil an die Straße "Im H[REDACTED]". Die Enteignungsbehörde hat - dem Sachverständigen Fr[REDACTED] folgend - zur Bewertung das Grundstück in drei Zonen eingeteilt. Die Zone I beginnt mit der Südseite des Grundstücks an der D[REDACTED] Straße, sie ist (nach Norden) 55 m tief und umfaßt 4373 qm. Zu ihr gehören die Hofgebäude. An diese Zone schließt die landwirt-

schaftlich genutzte Zone II an, die ebenfalls eine Tiefe von 55 m aufweist und 2695 qm groß ist. Sodann folgt die Zone III. Die von der Klägerin beanspruchten Flächen liegen im Ostteil des Grundstücks. Es entfallen auf die Zone I 1996 qm, auf die Zone II 1018 qm und auf die Zone III 270 qm. Diese Zonenaufteilung haben das Landgericht und das Berufungsgericht übernommen. Sie ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und wird von der Revision auch nicht angegriffen.

a) Die Zone III hat die Enteignungsbehörde zum Zeitpunkt der Planfeststellung (18. Juni 1964) - vgl. dazu BGHZ 64, 382 - als Bauerwartungsland eingestuft. Das ist von den Parteien nicht angegriffen worden. Eine Wertminderung des Restgrundstücks hat die Enteignungsbehörde im Ergebnis zutreffend abgelehnt: Soweit der gesunde Grundstücksverkehr dem Grundbesitz vor dem Bau der EB 257 einen über den Wert reinen Gartenlandes hinausgehenden Wert beigemessen hat, hat er lediglich die - mehr oder weniger bestimmte - Erwartung berücksichtigt, das landwirtschaftlich genutzte Bauerwartungsland werde sich im Laufe der Zeit zu Bauland weiterentwickeln. Da diese Erwartung keine vom Schutz des Art. 14 GG umfaßte Rechtsposition des Beklagten zu begründen vermag, ist das Schwinden des auf diese Erwartung begründeten Verkehrswertes kein Enteignungstatbestand (vgl. BGHZ 62, 96, 98 f.; 64, 382, 390).

b) Die Zone I hat das Berufungsgericht - in Übereinstimmung mit dem Landgericht und der Enteignungsbehörde - zur leichteren Bewertung unterteilt: In einen westlichen Teil von 2007 qm Größe mit dem Wohnhaus und den Hofgebäuden sowie in einen östlichen unbebauten Teil von 2366 qm. Den östlichen Teil hat es zum Zeitpunkt der Planfeststellung als Bauland eingestuft. Von ihm hat die Klägerin 1966 qm beansprucht. Die restlichen 370 qm (ein Streifen

von durchschnittlich 6,70 m Breite) haben nach Ansicht des Berufungsgerichts ihre Baulandqualität eingebüßt und sind nur noch als Gartenland zu nutzen. Diese Wertminderung hat es als entschädigungspflichtig angesehen.

Das wird von der Revision im Ergebnis zu Recht angegriffen. Allerdings ist die "Aufteilung" der Zone I - entgegen der Ansicht der Revision - revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Diese Aufteilung hat jedoch Auswirkungen auf die Ermittlung der Wertminderung der gesamten (restlichen) Zone I, die in dem angefochtenen Urteil nicht hinreichend beachtet worden sind.

Nach § 8 Abs. 2 Pr. EnteigG soll die Entschädigung den Minderwert ausgleichen, der für den übrigen Grundbesitz "durch die Abtretung" der Teilflächen entsteht. Das erlaubt es grundsätzlich nur, die Nachteile zu bewerten, die sich für den Eigentümer aus der Abtretung des Teilgrundstücks selbst ergeben. Solche Nachteile können auch darin bestehen, daß ein Grundstück durch die Abtretung der Teilfläche eine "Schutzzone" verliert, die geeignet war, das Grundstück gegen eine dem Eigentümer lästige Nutzung fremder Grundstücke abzuschirmen. In diesem Rahmen hat die höchstrichterliche Rechtsprechung es zugelassen, daß dem Eigentümer im Grundsatz eine Entschädigung auch für nachteilige Folgen gewährt wird, die das Restgrundstück durch das "Unternehmen", für das eine Teilfläche enteignet oder abgetreten wurde, erleidet. Dabei braucht der dem Restgrundstück erwachsene Nachteil nicht durch die erzwungene Abtretung des Teilgrundstücks unmittelbar herbeigeführt zu sein; vielmehr genügt es, wenn die Ursache dieser Nachteile in dem ganzen Unternehmen liegt, für das enteignet wurde (vgl. BGHZ 61, 253, 254; BGH WM 1972, 620 = LM § 95 BBauG Nr. 10 Bl. 2 m.w.Nachw.).

Es ist jedoch zu beachten: Nachteile, die den Eigentümer auch getroffen hätten, falls ihm nichts "weggenommen" worden wäre, wenn die Verkehrseinrichtung statt über die abgetretenen Teilflächen an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlang geführt wäre, können nicht geltend gemacht werden. Soweit derartige Nachteile ohne die Teilenteignung das Restgrundstück zwar auch, aber nur in geringem Maße getroffen hätten, kann eine Entschädigung lediglich insoweit beansprucht werden, als die jetzt eingetretenen Nachteile größer sind als diejenigen, die auch ohne Abtretung entstanden wären. Demnach können die Auswirkungen eines Enteignungsunternehmens, das auf dem abgetretenen Teilstück eines Grundstücks durchgeführt wird, einen enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch nur auslösen, wenn der Eigentümer nach Umfang und Inhalt seiner früheren Rechtsstellung die Möglichkeit hatte, solche Auswirkungen oder Belästigungen, wie sie das Enteignungsunternehmen mit sich bringt, kraft seines Eigentums zu verhindern oder zu bekämpfen, ohne daß ihm eine entschädigungslose Duldungspflicht nach § 906 BGB entgegengehalten werden könnte (BGH aaO und WM 1977, 1149, 1150).

Das folgt aus dem Grundsatz: Ein Minderwert berechtigt zu einer enteignungsrechtlichen Entschädigung nur, wenn und soweit er auf Umständen beruht, die unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam sind (BGHZ 64, 382, 392 m.w.Nachw.). Dazu rechnen nur solche Nachteile und Beeinträchtigungen, die den Eigentümer in seiner Rechtsposition treffen. Denn nur sie ist "Eigentum" im Sinne der Verfassungsgarantie des Art. 14 GG (BGHZ 61, 253, 255/6; 62, 96, 99/100; 64, 382, 390, 392 ff; BGH WM 1976, 1064; 1977, 624/5 und 1149/50). Die Eigentumsgarantie schützt nicht dagegen, daß die Nutzbarkeit des Nach-

bargrundstücks durch hoheitliche Maßnahmen verändert wird (BGHZ 48, 46, 49 ff und 340, 342 ff; 66, 173, 178). Eben-
sowenig wird die Rechtsstellung des Eigentümers dadurch
beeinträchtigt, daß entlang der Grenzen eines bisher ru-
higen Wohngrundstücks eine öffentliche Straße angelegt
wird (BGHZ 61, 253, 256; 66, 173, 178), es sei denn, die
davon ausgehenden Einwirkungen überschritten das Maß des-
sen, was ein Nachbar ohne Ausgleich hinnehmen muß (BGHZ
64, 220, 222 m.w.Nachw.; 66, 173, 178 m.w.Nachw.; BGH WM
1977, 419).

Das bedeutet für den konkreten Fall: Die von der Ent-
eignungsbehörde zuerkannte und von den Vorinstanzen gebil-
ligte Entschädigung für eine infolge des Straßenbaues ein-
getretene Wertminderung des auf dem westlichen "Teil" ge-
legenen Wohnhauses (von 12 % des Gebäudewertes) ist nur
gerechtfertigt, soweit der östliche Teil der Zone I als
"Schutzzone" zugunsten des Wohnhauses hätte wirken können,
wenn die Straße entlang der östlichen Grenze des Flur-
stücks Nr. 737 verlaufen würde. Die Annahme einer Schutz-
zone setzt aber voraus, daß die Zone I nicht "unterteilt",
sondern einheitlich betrachtet wird. Wird nämlich die Zone
I - wie geschehen - unterteilt, dann kann der östlich un-
bebaute Teil nicht mehr als Schutzzone gegenüber den Aus-
wirkungen des Straßenbaues für den bebauten westlichen
Teil angesehen werden. Vielmehr muß er in diesem Fall als
ein selbständiges Grundstück bewertet werden, dessen Nutz-
barkeit durch hoheitliche Maßnahmen hat geändert werden
können, ohne daß deswegen Entschädigungsansprüche zugun-
sten des Eigentümers des (ebenfalls) selbständigen west-
lichen Teils ausgelöst worden wären. Bei dieser Betrach-
tungsweise ist es enteignungsrechtlich bedeutungslos, daß
beide "Teilflächen" im Eigentum des Beklagten standen und
dieser - möglicherweise - die Absicht hatte, den östlichen
Teil in absehbarer Zeit nicht zu bebauen.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die von dem östlichen Teil der Zone I verbliebenen 370 qm hätten wegen ihrer Streifenform die Baulandqualität eingebüßt und für diese Wertminderung sei der Beklagte zu entschädigen. Das ist von dem zulässigen Ausgangspunkt einer getrennten Betrachtungsweise der Zone I revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Die getrennte Bewertung der Teilflächen als zwei selbständige Grundstücke verbietet es, die restlichen 370 qm des östlichen Teils, dem bebauten westlichen Teil zuzurechnen, wie die Revision meint. Die Zubilligung einer Entschädigung für eine Wertminderung der verbliebenen Restfläche des östlichen (selbständigen) Teils schließt jedoch - wie dargelegt - die Gewährung einer Entschädigung für eine durch den Straßenbau eingetretene Wertminderung des Wohnhauses aus. Das hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Dem Beklagten gebührt - falls er nicht eine bestimmte Bewertungsmethode wählt - als Entschädigung der höhere Betrag (vgl. dazu BGHZ 67, 200, 203 ff).

c) Die Zone II hat das Berufungsgericht zum Zeitpunkt der Planfeststellung ebenfalls als Bauland eingestuft. Durch die teilweise Inanspruchnahme für den Straßenbau - so hat es ausgeführt - sei die Restfläche im gesunden Grundstücksverkehr nicht mehr als Bauland verwertbar gewesen. Auf Grund der autobahnmäßigen Anlage der neuen EB 257 sei vorauszusehen gewesen, daß diese Straße in absehbarer Zeit Bundesautobahn werden und damit die angrenzenden Grundstücke dem erweiterten Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG unterliegen würden. Deshalb sei die Restfläche für den gesunden Grundstücksverkehr schon durch die Inanspruchnahme der anderen "Teilfläche" zum Gartenland herabgestuft worden. Darin hat es eine entschädigungspflichtige Wertminderung gesehen.

Auch soweit die Revision sich dagegen richtet, muß sie Erfolg haben.

Die Einstufung der Zone II zum Zeitpunkt der Planfeststellung als Bauland begegnet - entgegen der Ansicht der Revision - keinen Bedenken. Für die Bewertung der Qualität eines Grundstücks kommt es darauf an, wie der gesunde Grundstücksverkehr das Gelände auf Grund der vorgefundenen natürlichen Gegebenheiten und des Standes der Bauplanung einschätzt (vgl. Kreft WM 1977 Sonderbeilage Nr. 2 S. 20 f. m.w.Nachw.). Eine verfassungsrechtlich geschützte Rechtsposition "Bauland" ist nur dann zu bejahen, wenn das materielle Baurecht dem Beklagten im Zeitpunkt der Planfeststellung (18. Juni 1964) einen jederzeit durchsetzbaren Anspruch auf Bebauung des Grundstücks einräumte (vgl. BGH WM 1976, 1064). Da das Grundstück dem Außenbereich zuzurechnen war, bestand ein Rechtsanspruch auf wohnbauliche Nutzung nur unter den Voraussetzungen des § 35 BBauG. Da Wohnhäuser nicht zu den bevorrechtigten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BBauG zu rechnen sind, kann nach § 35 Abs. 2 BBauG ein Rechtsanspruch auf Zulassung eines solchen Bauvorhabens nur gegeben sein, wenn seine Ausführung oder Benutzung "öffentliche Belange nicht beeinträchtigt" (BVerwGE 18, 247, 251; vgl. auch BGHZ 65, 182, 186). Von dem Begriff der "öffentlichen Belange" werden alle Gesichtspunkte erfaßt, die für das Bauen im Außenbereich irgendwie rechtserheblich sein können (BVerwGE 18, 247, 250 f; BGH WM 1975, 1300).

Hier grenzte das Grundstück an die kanalisierte Straße "Im H[REDACTED]". Die gegenüberliegende Seite dieser Straße war bereits mit fünf Häusern bebaut. Bei dieser Sachlage ist die Schlußfolgerung, durch eine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks wären öffentliche Belange nicht beeinträchtigt worden, berechtigt. Aller-

dings rechnet zu den "öffentlichen Belangen" im Sinne des § 35 Abs. 2 BBauG auch die einer Bundesautobahn. Auch eine noch nicht zur förmlichen Planfeststellung (§ 17 FStrG) gediehene Planung kann als öffentlicher Belang durch ein Bauvorhaben im Außenbereich beeinträchtigt werden, wenn nach den Verhältnissen des Einzelfalles die Planung bereits genügend verfestigt war (BGH WM 1976, 1064; BVerwGE 34, 146 ff; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 35 Rdn. 9). Die Auswirkungen der Planung und der Anlage der EB 257 müssen hier aber außer Betracht bleiben, denn sie gehen von dem Enteignungsunternehmen aus, welches die in Rede stehenden Entschädigungsansprüche ausgelöst hat. Es kommt jedoch auf die Zeit an, bevor dieses Unternehmen sich rechtserheblich auf die betroffenen Grundstücke auswirkte. Für diese Zeit hat das Berufungsgericht bedenkenfrei das Grundstück als Bauland eingestuft und damit die Beeinträchtigung öffentlicher Belange verneint.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, durch die teilweise Inanspruchnahme des Grundstücks Zone II für den Bau der EB 257 sei die dem Beklagten verbliebene Restfläche von Bauland auf Gartenland herabgestuft worden. Es hat die Restfläche nicht wegen ihrer Form für unbebaubar erachtet, sondern hat dies aus dem Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG und dem Verhalten des gesunden Grundstücksverkehrs zu diesem Verbot gefolgert. Auf Grund der autobahnmäßigen Anlage der EB 257 - so hat das Berufungsgericht ausgeführt - sei vorauszusehen gewesen, daß diese Straße in absehbarer Zeit Bundesautobahn werden und dann dem erweiterten Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG unterliegen würde. Ungeachtet der erst zum 1. Januar 1971 erfolgten Heraufstufung zur Autobahn und der damit verbundenen Erweiterung des Schutzstreifens von 20 m auf 40 m sei für den Grundstücksverkehr schon mit der Inanspruchnahme der Teil-

fläche die Restfläche vom Bauland zum Gartenland herabgestuft worden.

Diese Betrachtungsweise begegnet Bedenken. Es ist zwar nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Zeitpunkt des Eintritts der Erweiterung der Schutzzone des § 9 Abs. 1 FStrG infolge der Heraufstufung der EB 257 zur Bundesautobahn auf den Zeitpunkt der Inanspruchnahme der übrigen Grundflächen für den Bau der EB 257 zurückbezogen hat. Das beruht insoweit auf einer tatrichterlichen, den Senat bindenden Feststellung.

Für einen Entschädigungsanspruch wegen Wertminderung (betreffend die Restfläche der Zone II) genügt es jedoch nicht, daß dem Beklagten vor der Erstreckung des Schutzstreifens auf sein Grundstück ein Recht nach § 35 Abs. 2 BBauG auf bauliche Nutzung seines Grundstücks zugestanden hat. Ein solcher Anspruch ist vielmehr erst begründet, wenn die Baubeschränkung für den Beklagten spürbar geworden, das heißt, eine von ihm beabsichtigte Nutzung des Grundstücks tatsächlich beeinträchtigt oder verhindert worden ist (BGH WM 1975, 956 insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 64, 361). Eine solche Folge tritt nicht notwendig schon dann ein, wenn ein Grundstück in den Schutzstreifen einbezogen worden ist. Außerdem ist in § 9 Abs. 8 FStrG vorgesehen, daß die oberste Landesstraßenbaubehörde von den Beschränkungen nach § 9 Abs. 1 FStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen kann, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ob und in welchem Umfang die Erstreckung des Schutzstreifens auf ein Grundstück für den Eigentümer spürbar ist, kann daher

erst beurteilt werden, wenn bekannt ist, ob und in welcher Art und Weise ihm eine Ausnahme genehmigt wird (vgl. BVerfGE 31, 364, 368 ff).

Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Sie hätten sich auf die Zeit ab Inanspruchnahme der Teilflächen erstrecken müssen. Solange nicht festgestellt ist, daß die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ausgeschlossen ist, der Beklagte also noch mit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung rechnen kann, liegt bei ihm ein spürbarer Eingriff nicht vor.

Die in dem Bauverbot (§ 9 Abs. 1 FStrG) enthaltene allgemeine Verfügungsbeschränkung entspricht bis zu ihrer Konkretisierung nach Zweck und Wirkung weitgehend anderen im Baurecht bekannten Bausperren, die die Durchführung eines noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanes oder die beabsichtigte Festsetzung einer neuen Baufluchtlinie oder die ordnungsgemäße Verwirklichung eines Umlegungsverfahrens sichern sollen. In diesen Fällen stellt die Rechtsprechung des Senats darauf ab, ob die Sperre dem Eigentümer eine fühlbare wirtschaftliche Beeinträchtigung auferlegt hat. Dies ist nur der Fall, wenn sie ein Bauvorhaben wirklich verhindert oder verzögert; ein Grundstückseigentümer muß also wirklich bauen wollen (und können) und in seinem beabsichtigten Bauvorhaben durch das Bauverbot gestört oder sonst in fühlbarer Weise beeinträchtigt worden sein (BGHZ 57, 278, 285 m.w.Nachw.).

Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß die mit dem Schutzstreifen verbundene Beschränkung den Beklagten bei der Nutzung des Grundstücks fühlbar benachteiligt hat. Dem angefochtenen Urteil kann auch nicht entnommen

werden, daß der Beklagte die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben hat und er infolge der genannten Beschränkungen gehindert gewesen ist, das Restgrundstück als Bauland zu einem angemessenen Preis zu verkaufen.

Auf die vorstehenden Erwägungen würde es nicht ankommen, wenn das Restgrundstück wegen seiner Nähe zur Bundesautobahn vom gesunden Grundstücksverkehr nicht mehr als bebauungsfähig angesehen würde. Eine dahingehende - eine Wertminderung der Restfläche der Zone II rechtfertigende - Feststellung kann dem Berufungsurteil jedoch nicht entnommen werden.

Ob Maßnahmen der Stadt B■■■■, in die im Verlaufe des Verfahrens die Gemeinde Lengsdorf eingegliedert worden ist, einer Bebaubarkeit des Grundstücks entgegenstehen, läßt sich nicht beurteilen. Ist ein enteignender Eingriff der Klägerin nach dem Gesagten abzulehnen, so sind die Maßnahmen der Stadt B■■■■ (vgl. Schreiben der Stadt B■■■■ vom 6. August 1974) im Verhältnis zur Klägerin im vorliegenden Verfahren ohne Bedeutung. Ist ein enteignender Eingriff zu bejahen, so wird die Klägerin den Beklagten nicht an die Stadt B■■■■ verweisen können.

d) Das Berufungsgericht hat die Auffassung des Landgerichts gebilligt, der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung stelle den für die Preisbemessung maßgeblichen Stichtag dar; die Leistung einer Abschlagssumme am 21. Mai 1968 sei nicht geeignet gewesen, den Stichtag vorzuverlegen, da die Abschlagszahlung unter einem Rückzahlungsvorbehalt gestanden habe. Das wird von der Revision mit Erfolg angegriffen.

Der Senat hat in seinem Urteil vom 29. März 1976 (III ZR 92/74 = NJW 1976, 1499, vollständig abgedruckt in WM 1976, 720) zu dieser Frage ausgeführt: Die Entschädigung soll dem Betroffenen einen Ausgleich für das ihm "Genommene" grundsätzlich in dem Zeitpunkt geben, in dem er die Entschädigung erhält. Die Entschädigung soll ihn - bildhaft ausgedrückt - in die Lage versetzen, sich entsprechenden Ersatz zu verschaffen. Dieser Grundsatz schließt eine Einigung der Parteien über eine "Teilerfüllung" nicht aus. Steigen in einem solchen Falle später die Preise, so erhöht sich nur der bei der Teilleistung noch offengebliebene Restbetrag der geschuldeten Gesamtentschädigung. Deshalb ist auch eine unter einem Rückzahlungsvorbehalt geleistete Abschlagszahlung auf die noch festzusetzende Enteignungsentschädigung grundsätzlich geeignet, den Stichtag für die Preisverhältnisse festzulegen.

Dem entspricht das angefochtene Urteil nicht.

3. Nach alledem kann das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Die bisherigen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts gestatten dem Senat auch keine abschließende Entscheidung. Daher muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Nußgens

Tidow

Peetz

Kröner

Boujong