

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III_ZR_132/71

URTEIL

Verkündet am
26. März 1973
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Entschädigung für die Enteignung des
Vorgartengrundstücks VR Flur ■ Nr. ■/■ in B■

Beteiligte:

1. die Stadt B ■, vertreten durch den Senator
für das Bauwesen (Liegenschaftsamt),

Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin
und Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

2. der Kaufmann Wilhelm Hans-Detlev Julius L ■,
B■, Ku■allee ■,

Eigentümer, Antragsteller und Antrags-
gegner im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr.Dr. ■
und Prof.Dr. ■ -

3. der Senator für das Bauwesen der Stadt B■

als Enteignungsbehörde.

ds

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 1973 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters Hubert Meyer sowie der Richter Dr. Kreft, Gähtgens, Dr. Krohn und Dr. Kullmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Stadt B■■■■ wird das Urteil des Baulandsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 26. Mai 1971 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Stadt verurteilt ist, an den Eigentümer eine höhere Geldentschädigung als 10.250 DM nebst Zinsen aus einem höheren Betrag zu zahlen sowie ihm von den Auslagen des Enteignungsverfahrens mehr als eine volle Anwaltsgebühr aus einem Geschäftswert von mehr als 15.750 DM zu erstatten.

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

Von Rechts wegen

LS

- 3 -

Tatbestand:

Der Beteiligte zu 2) (im folgenden: Eigentümer) ist Eigentümer eines bisher 627 qm großen, an die Ku[REDACTED]allee in B[REDACTED] angrenzenden und mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks. Diese Allee dient seit dem Jahre 1937 dem Zubringerverkehr für die Autobahn. Bis zur späteren Umgestaltung der Straße bestand die Verkehrsfläche der Kurfürstenallee aus einer 7 m breiten Fahrbahn, an die sich, zum Anwesen des Eigentümers hin, ein 14 m breiter Grünstreifen und ein 4 m breiter Rad- und Fußweg anschlossen. Zwischen diesem Weg und dem Wohnhaus lag ein rund 10 m tiefer Vorgarten.

Die Beteiligte zu 1) (im folgenden: Stadt) hat die Ku[REDACTED]allee nach Maßgabe eines im Jahre 1966 erstellten Bebauungsplans unter Verwendung der bisherigen Fahrbahn und des Grünstreifens als etwa 17 m breite Schnellstraße ausgebaut, die an dem Anwesen des Eigentümers in einer Entfernung von etwa 11,80 m und in einer Höhe von etwa 5,55 m als Hochstraße (Brückenbauwerk) vorbeiführt.

Die Stadt beabsichtigt, neben der Hochstraße - zum Anwesen des Eigentümers hin - eine 7,5 m breite Ortsfahrstraße und einen 2,5 m breiten Fußweg anzulegen. Hierfür beansprucht sie aus dem Vorgarten des Eigentümers einen etwa 8,2 m tiefen Streifen mit einer Gesamtfläche von 100 qm. Nach



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

einer im Enteignungsverfahren erzielten Teileinigung über den Übergang des Eigentums hat die Enteignungsbehörde mit Beschluß vom 17. März 1969 die für die Abtretung der Vorgartenteilfläche zu leistende Geldentschädigung auf 42.350 DM nebst Zinsen festgesetzt sowie der Stadt auferlegt, dem Eigentümer die im Entschädigungsverfahren erwachsenen Auslagen für seinen Rechtsanwalt zu erstatten. Sie hat hierbei den Wert der Vorgartenfläche mit 110 DM/qm bemessen und die infolge der Anlegung der Hochstraße und des übrigen Ausbaus der Ku[REDACTED]allee eingetretene Wertminderung des Restgrundstücks auf 30.100 DM veranschlagt.

Hiergegen haben beide Beteiligte um gerichtliche Entscheidung nachgesucht. Die Stadt hat beantragt, die Entschädigung für die entzogene Fläche auf 90 DM/qm zu ermäßigen, eine weitere Entschädigung für eingetretene Wertminderung des Restgrundstücks zu versagen und die Kostenentscheidung entsprechend zu ändern. Der Eigentümer hat beantragt, ihm über den festgesetzten Betrag hinaus eine weitere Entschädigung im Umfang einer Wertminderung von etwa 48 % des Grundstückswertes zuzubilligen. Hierzu hat er vorgetragen, der Verkehrswert des Grundstücks sei durch die Verkleinerung des Vorgartens auf etwa 1,78 m Tiefe, die Errichtung der Hochstraße und die von dem Verkehr auf der Ku[REDACTED]allee ausgehenden starken Beeinträchtigungen ganz erheblich gesunken.

Das Landgericht hat die zu leistende Entschädigung auf 22.298 DM ermäßigt und die Entscheidung über die Erstattung der Kosten des Enteignungsverfahrens entsprechend geändert. Es hat - bezogen auf März 1969 - den Bodenwert der entzogenen Teilfläche auf 110 DM/qm veranschlagt und die auf den weitgehenden Verlust des Vorgartens zurückzuführende Wertminderung des Restgrundstücks auf 10.048 DM geschätzt.

Gegen dieses Urteil haben beide Beteiligte Berufung eingelegt. Die Stadt hat ihren erstinstanzlichen Antrag weiterverfolgt, der Eigentümer hat beantragt, die Geldentschädigung auf 65.000 DM festzusetzen.

Das Oberlandesgericht hat die Geldentschädigung auf 42.400 DM nebst Zinsen festgesetzt und die Entscheidung über die Erstattung der Kosten des Enteignungsverfahrens entsprechend geändert; die weitergehenden Anträge und Rechtsmittel beider Beteiligten hat es zurückgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Stadt ihr bisheriges Begehren weiter. Der Eigentümer bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat die Enteignungsschädigung auf 42.400 DM festgesetzt. Darin enthalten sind 1.250 DM Entschädigung für Bauteile und Bewuchs des Vorgartens; in diesem Umfang wird das Urteil von der Stadt nicht angegriffen.

Die Entschädigung für den Entzug der Vorgartenfläche hat das Berufungsgericht, bezogen auf die Wertverhältnisse des Jahres 1969, auf 24.250 DM veranschlagt und diesem Betrag wegen nachträglich eingetretener Preiserhöhungen (1971) weitere 1.400 DM zugeschlagen. Hierzu hat es ausgeführt: Die Entschädigung für den Entzug der Vorgartenfläche und die durch die Teilenteignung bewirkte Wertminderung des Restgrundstücks sei nach der sog. Differenzmethode zu ermitteln. Grundsätzlich abzustellen sei auf den Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks mit der enteigneten Vorgartenfläche und dem nach der Abtretung verbleibenden Wert des verkleinerten Grundstücks. Diese Methode bedürfe hier allerdings einer Modifizierung, weil die aus dem Betrieb der Hochstraße und der Ortsstraße sich ergebenden Beeinträchtigungen in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert des Anliegergrundstücks nur zum Teil berücksichtigt werden könnten. Hierzu rechneten die "Einwirkungen der Enteignungsanlage,

denen das Anliegergrundstück gerade deshalb ausgesetzt sei, weil es den Schutz der enteigneten Teilfläche verloren" habe. Die darüber hinausgehenden Auswirkungen des Enteignungsunternehmens (nämlich die eines ebenerdigen Ausbaus der Ku[REDACTED]allee) müßten bei der Bemessung der für die Abtretung der Vorgartenfläche zu leistenden Entschädigung außer Betracht bleiben. Danach sei der Verkehrswert, den das um 100 qm verkleinerte Grundstück unter Berücksichtigung der neuen Straßenanlage habe, mit dem Verkehrswert zu vergleichen, den das Grundstück unter Berücksichtigung der neuen Straßenanlage haben würde, wenn es seine frühere Größe behalten hätte. Als "Enteignungsunternehmen" sei vorliegend nicht nur die Hochstraße anzusehen. Sie sei nach der zum Bebauungsplan gegebenen Begründung nur ein Schritt zur Verwirklichung der teils bereits errichteten, teils erst geplanten "Gesamtanlage Ku[REDACTED]allee", zu der auch die Ortsstraße rechne, die über den enteigneten Vorgartenteil geführt werden solle.

Nach freier Schätzung (§ 287 ZPO) sei der Verkehrswert des Grundstücks, wenn es seine alte Größe behalten hätte, d.h. um die enteignete Vorgartentiefe von 8,2 m weiter von der neuen Straße entfernt liegen würde, für das Jahr 1969 auf 174.750 DM zu veranschlagen. Durch den Ausbau der Kurfürstenallee und die Teilenteignung sei dieser Wert auf 150.000 DM gefallen. Der so ermittelte Differenzbetrag von 24.250 DM erhöhe sich wegen der in der Folgezeit eingetretenen Preiserhöhungen

um 1.400 DM, da die Stadt bislang nur 36/97 der angemessenen Entschädigung gezahlt habe.

Eine weitere Entschädigung in Höhe von 15.500 DM hat das Berufungsgericht dem Eigentümer mit der Begründung zuerkannt, daß ein durch die Anlegung der Hochstraße entstandener und in entsprechender Anwendung von § 44 BBauG auszugleichender P l a n u n g s - s c h a d e n vorliege. Hierzu hat es näher ausgeführt: Die Anlegung der Hochstraße und die Teilenteignung des Vorgartens seien Teile eines einheitlichen Enteignungsvorgangs. Wegen dieses Sachzusammenhangs könne im vorliegenden Verfahren über den Planungsschaden mitentschieden werden. Dieser sei darin zu sehen, daß die Stadt durch die auf dem Bebauungsplan beruhende Anlegung der Hochstraße - unabhängig von der teilweisen Inanspruchnahme des Vorgartens - enteignend in die Rechte des Eigentümers eingegriffen habe. Die Anlage des Brückenbauwerks beeinträchtige ihn in unerträglicher und unzumutbarer Weise in der ortsüblichen Nutzung seines Grundstücks. Er sei durch den Bau der Schnellstraße ungleich schwerer betroffen als die übrigen Anlieger der Ku[REDACTED]allee, weil vor der Fensterfront seines Hauses ein 5,55 m hohes Betonbrückenwerk errichtet worden sei. Diese Anlage habe den Charakter des Grundstücks entscheidend verändert. Das Bauwerk führe dem Grundstück den Lärm von drei Verkehrsflächen (Hochstraße, Ortsfahrbahn, Parkfläche) zu. Hinzu komme, daß der von der Hochstraße

11

ausgehende Verkehrslärm auf das Grundstück stärker einwirke, als dies bei einer ebenerdig verlaufenden Straße der Fall wäre. Der Umfang dieser Beeinträchtigungen überschreite eindeutig die Grenze der Sozialpflichtigkeit. Die hierfür zu leistende Entschädigung belaufe sich für das Jahr 1969 auf 14.250 DM. Dieser Betrag erhöhe sich wegen der bis zum Jahre 1971 eingetretenen Preissteigerungen auf 15.500 DM.

II.

1. Soweit das Berufungsgericht bei der Bemessung der Entschädigung für die E n t e i g n u n g d e s V o r g a r t e n t e i l s auch auf die nachteiligen Wirkungen des Hochstraßen-Brückenbauwerks und die von dem Betrieb der Schnellstraße ausgehenden Immissionen abgestellt hat, ist das Urteil durch Rechtsirrtum beeinflusst.

a) Die Entschädigung soll den "durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust" (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BBauG) beziehungsweise die "durch die Enteignung eines Grundstücksteils ... entstehende ... Wertminderung" (§ 96 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) ausgleichen. Das erlaubt es grundsätzlich nur, die Nachteile zu bewerten, die sich für den Eigentümer aus der Abtrennung der Vorgartenfläche selbst ergeben. Solche Nachteile können allerdings - wovon das Berufungsgericht zu Recht ausgeht - auch darin bestehen, daß ein Grundstück durch die Ab-

trennung des Randstückes eine "Schutzzone" verliert, die geeignet war, das Grundstück gegen eine dem Eigentümer lästige Nutzung benachbarter f r e m d e r Grundstücke abzuschirmen.

In diesem Rahmen hat die höchstrichterliche Rechtsprechung es zugelassen, im Grundsatz eine Entschädigung auch für nachteilige Folgen zu gewähren, welche das Restgrundstück durch das "Unternehmen", für welches ein Teil des Grundstücks enteignet 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 der Nachteile nur in dem ganzen Unternehmen liegt, für welches enteignet wurde (Urteil des Senats vom 5. Februar 1968 - III ZR 217/65 = WM 1968, 478, 481 m.w.Nachweisen).

Hierbei ist jedoch eine schon vom Reichsgericht in RGZ 7, 258, 265 gemachte und von dem erkennenden Senat gebilligte (aa0; ebenso das Urteil des Senats vom 11. Januar 1968 - III ZR 65/66 = WM 1968, 581, 584/585) Einschränkung zu beachten: Nachteile, die den Eigentümer getroffen hätten, wenn ihm nichts weggenommen worden wäre, wenn also die Verkehrseinrichtung statt über das enteignete Teilstück an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlanggeführt worden wäre, können im Enteignungsverfahren und in dem auf dieses gegründeten Rechtsstreit nicht geltend gemacht werden.

Gegen diesen Grundsatz hat das Berufungsgericht verstoßen, indem es von der H o c h s t r a ß e ausgehende Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen der Umgebung in diesem Verfahren berücksichtigt hat, obwohl der Schnellweg jenseits der Grenze des ungeteilten Grundstücks vorbeigeführt wird. Insoweit kommt es nicht darauf an, ob die Hochstraße nur als ein Teil des "Gesamtausbaus der Ku[REDACTED]allee" anzusprechen ist und möglicherweise an dieser Stelle nicht errichtet worden wäre, wenn nicht daneben, zum Grundstück des Eigentümers hin, zugleich eine Ortsstraße mitgeplant worden wäre. Entscheidend für den Gegenstand dieses Verfahrens ist allein, daß die Hochstraße dem Anwesen des Eigentümers nicht nähergerückt ist, als dies bei ebenerdiger Straßenführung der Fall wäre. Die sich aus einem solchen Bauwerk und seiner Verwendung für den Schnellverkehr ergebenden Auswirkungen können, wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 16. März 1972 - III ZR 26/71 = WM 1972, 620 = MDR 1972, 588 = DVBl 1972, 675 bereits grundsätzlich ausgeführt hat, bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für die Abtretung der Vorgartenteilfläche nur insoweit berücksichtigt werden, als der weitgehende Wegfall der "Schutzzone Vorgarten" die von der Hochstraße ausgehenden Immissionen und Erschütterungen s t ä r k e r auf das Grundstück des Eigentümers einwirken läßt, als dies ohne die Wegnahme der Teilfläche der Fall wäre.

b) Nicht vereinbar mit diesen Grundsätzen ist auch die Lagebestimmung, von der das Berufungsgericht bei dem Vergleich der Grundstückswerte ausgeht. Es stellt hierbei u.a. auf den Verkehrswert ab, den das Grundstück unter Berücksichtigung der neuen Straßenanlage haben würde, wenn es seine frühere Größe behalten hätte. Der von ihm hierfür ermittelte Wert entspricht einem Grundstück, das um 8,2 m weiter von der Straßenanlage entfernt liegen würde. Diese Betrachtungsweise läßt sich mit der bei Teilenteignungen zulässigen Vergleichsmethode nicht rechtfertigen, da diese nur auf wirklich vorhandene, nicht aber hypothetische Qualitäts- und Wertmerkmale zugeschnitten ist. Dem Berufungsgericht war es daher versagt, bei diesem Wertvergleich die Hochstraße als Bauwerk und Immissionsquelle fiktiv an einen Ort zu verlegen, an dem sie tatsächlich nicht errichtet ist und nicht betrieben wird. Richtigerweise kann im Rahmen dieses Verfahrens nur darauf abgestellt werden, welchen Wert das Grundstück hätte, wenn zwischen ihm und der Hochstraße noch der volle Vorgarten läge.

c) Die Zubilligung einer Entschädigung für die Enteignung des Vorgartenteils kann daher mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht gehalten werden, soweit sie den von der Stadt für die abgetretene Fläche zugestandenen Grundstückspreis von 9.000 DM und die daneben unstreitige Entschädigungsposition (1.250 DM) übersteigt. Der Senat ist nicht in der Lage, selbst zu entschei-

den, in welcher Höhe sich die dem Restbesitz durch die teilweise Abtrennung des Vorgartens zugefügten Nachteile in der für die Abtretung dieser Fläche festzusetzenden Entschädigung niederschlagen müssen. Hierzu rechnen einmal die Nachteile, die sich für das Restgrundstück daraus ergeben, daß die entzogene Vorgarten-Teilfläche dazu verwendet wird, Ortsfahrbahn und Fußweg der neu angelegten Kurfürstenallee so nahe am Wohnhaus vorbeizuführen, wie dies ohne die Enteignung nicht der Fall gewesen wäre. Hinzu treten die nachteiligen Einwirkungen der Hochstraße in baulicher und verkehrsmäßiger Hinsicht, jedoch nur in dem Umfang, in dem der abgetrennte Vorgartenteil die tatsächliche Möglichkeit geboten hätte, das Grundstück durch entsprechende Gestaltung dieses Schutzstreifens optisch und akustisch gegen die Schnellstraße abzuschirmen. Das Berufungsgericht geht insoweit grundsätzlich davon aus, daß die nachteiligen Auswirkungen der neuen Straßenanlage durch einen 10 m tiefen Vorgarten erheblich ("spürbar") verringert würden. Erst wenn die nach diesen Grundsätzen zu ermittelnde Entschädigung feststeht, kann übersehen werden, ob später eingetretene Preiserhöhungen bei Grundstücken hier angesichts des von der Stadt vor Einleitung des Enteignungsverfahrens gemachten Erwerbsangebots dem Eigentümer (überhaupt) zugute kommen können (vgl. § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG).

III.

Die Revision der Stadt dringt auch insoweit durch, als sie geltend macht, das Berufungsgericht

habe eine weitere Entschädigung in Höhe von 15.500 DM nicht aus dem Gesichtspunkt des P l a n u n g s - s c h a d e n s festsetzen dürfen.

1. Die Anlage des Brückenbauwerks auf stadteigenem Gelände stellt für den Eigentümer keinen P l a n n u n g s s c h a d e n dar, der nach § 44 BBauG bzw. Art. 14 GG einen Entschädigungsanspruch auslösen könnte. Wie der erkennende Senat in dem bereits erwähnten Urteil vom 16. März 1972 ausgeführt hat, ist es schon zweifelhaft, ob die Umgestaltung einer - wie das Berufungsgericht feststellt - seit vielen Jahren dem Zubringerverkehr zur Autobahn dienenden Hauptausfallstraße in eine Schnellstraße gleicher Zweckbestimmung überhaupt als eine Änderung der Nutzung des S t r a ß e n - g r u n d s t ü c k s angesehen werden kann, was bei entsprechender "faktischer" Einwirkung auf das Anliegergrundstück zu einer sinngemäßen Anwendung des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BBauG führen mag. Jedenfalls fehlt es an der weiteren Voraussetzung, daß hierdurch die "bisher zulässige bauliche Nutzung eines bebauten Grundstücks aufgehoben oder geändert ist". Die vom Berufungsgericht festgestellte schwere, unerträgliche und unzumutbare Beeinträchtigung der ortsüblichen Nutzung des Grundstücks hat über die geschätzte Minderung des Verkehrswertes hinaus die Nutzung des Grundstücks als W o h n g r u n d s t ü c k nicht beseitigt. Die in dem neuen Bebauungsplan zugelassene bauli-

che Nutzung des Straßengrundstücks als Brückenbauwerk wirkt sich, was Art und Maß der Nutzung betrifft, unmittelbar nur als störender Blickfang aus, der das Anliegergrundstück nicht grundsätzlich entwertet (vgl. Senatsurteil vom 16. März 1972 aaO).

2. Die von dem V e r k e h r auf der Hochstrasse ausgehenden Beeinträchtigungen des Anliegergrundstücks haben ihre Ursache in dem außerhalb der enteigneten Vorgartenteilfläche betriebenen "Unternehmen". Diese Immissionen sind den Wirkungen, die sich aus der Änderung der Festsetzung eines Bebauungsplans oder einer erstmaligen Festsetzung unmittelbar ergeben, nicht gleichzusetzen. Sie knüpfen sich an die Widmung der fertiggestellten neuen Straße für den Schnellverkehr (vgl. BGHZ 54, 384/388) und sind insoweit nicht unmittelbarer Ausfluß der Planung. Soweit diese Einwirkungen über das Maß dessen hinausgehen, was der Eigentümer nach § 906 BGB nachbarrechtlich hinnehmen muß, kommt ein Anspruch auf Entschädigung wegen hoheitlichen Eingriffs in das Grundeigentum durch Verkehrseröffnung in Betracht (vgl. BGHZ 48, 98/102; 54, 384/388). Dieser Anspruch kann aber jedenfalls dann, wenn der Verkehr nicht auf der von einer Grundenteignung betroffenen Fläche abgewickelt wird, nicht von der Enteignungsbehörde zuerkannt und im gerichtlichen Verfahren nicht von den Baulandgerichten überprüft werden (Senatsurteil vom 16. März 1972).

IV.

Das Berufungsgericht hat den Verkehrswert der enteigneten Vorgartenfläche nicht abschließend festgestellt. Für die revisionsrechtliche Beurteilung kann daher nicht davon ausgegangen werden, daß diese Teilfläche einen höheren Bodenwert als 9.000 DM (100 x 90 DM/qm) hat, was die Stadt zugesteht. Das Berufungsurteil muß deshalb im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben werden, als es dem Eigentümer eine höhere Geldentschädigung als 10.250 DM (9.000 + unstreitige 1.250 DM) und Zinsen aus einem höheren Betrag zuerkannt hat; hinsichtlich der dem Eigentümer durch die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts im Enteignungsverfahren erwachsenen und ihm nach § 121 BBauG iVm § 7 BremEnteigG vom 5. Oktober 1965 (GBl der Freien Hansestadt Bremen 1965/S.129) zu erstattenden Kosten kann das Berufungsurteil nicht bestehen bleiben, soweit es mehr als eine volle Anwaltsgebühr aus einem höheren Geschäftswert als 15.750 DM für erstattungsfähig erklärt hat.

In diesem Umfang ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Meyer

Kreft

Richter Gähtgens
ist beurlaubt und
kann deshalb nicht
unterschreiben.

Meyer

Dr. Krohn

Dr. Kullmann