

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 133/71

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 ■,
Ku ■ allee ■,

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 Klaus-Peter L ■,
B ■, Ku ■ allee ■,
Eigentümer, Antragsteller und
Antragsgegner im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

3. der Senator für das Bauwesen der Stadt B ■,
als Enteignungsbehörde

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[REDACTED] 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 17.395 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 22.395 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

24

- 3 -

Tatbestand

Der Beteiligte zu 2) (im folgenden: Eigentümer) ist Eigentümer eines bisher 1.344 qm großen, an die Ku[REDACTED]allee in B[REDACTED] angrenzenden und mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks. Bis zur späteren Umgestaltung der Straße bestand die Verkehrsfläche der Ku[REDACTED]allee 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 18 m tiefer Vorgarten.

Die Beteiligte zu 1) (im folgenden: Stadt) hat die Ku[REDACTED]allee nach Maßgabe eines im Jahre 1966 erstellten Bebauungsplans als etwa 17 m breite Schnellstraße ausgebaut, die an dem Anwesen des Eigentümers nunmehr in einer Entfernung von etwa 22 m und in einer Höhe von etwa 4,60 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 6 m tiefen Streifen mit einer Gesamtfläche von 176 qm. Auf Antrag der Stadt hat die Enteignungsbehörde mit Beschluß vom 19. Mai 1969 diese Parzelle zugunsten der Stadt enteignet, die zu leistende Geldentschädigung auf



25.915 DM nebst Zinsen festgesetzt und die Erstattung der dem Eigentümer im Enteignungsverfahren erwachsenen Anwaltskosten angeordnet. Sie hat hierbei den Wert der Vorgartenfläche mit 110 DM/qm bemessen (insgesamt 19.360 DM) und dem Eigentümer für technische Vorkehrungen zur Abwehr von Lärm-, Staub- und Lichtimmissionen eine Entschädigung von 5.000 DM zuerkannt.

Hiergegen haben beide Beteiligte um gerichtliche Entscheidung nachgesucht. Die Stadt hat beantragt, die Entschädigung für die entzogene Fläche auf 90 DM/qm zu ermäßigen, die weitere Entschädigung von 5.000 DM zu versagen und die Kostenentscheidung entsprechend zu ändern. Der Eigentümer hat beantragt, ihm über den festgesetzten Betrag hinaus eine weitere angemessene Entschädigung zuzubilligen und die Kostenentscheidung entsprechend zu ändern. Hierzu hat er vorgetragen, der Verkehrswert des besonders repräsentativ zugeschnittenen Grundstücks sei durch den Ausbau der Kurfürstenallee und die Verkleinerung des Vorgartens erheblich gesunken.

Das Landgericht hat die zu leistende Entschädigung auf 20.915 DM ermäßigt. Es hat die Auffassung vertreten, daß der Eigentümer wegen der von der Hochstraße herrührenden Immissionen keine besondere Entschädigung beanspruchen könne.

Gegen dieses Urteil haben beide Beteiligte Berufung eingelegt und ihre erstinstanzlichen Anträge weiterverfolgt. Das Oberlandesgericht hat die

Geldentschädigung auf 32.600 DM nebst Zinsen festgesetzt und die weitergehenden Anträge und Rechtsmittel beider Beteiligten zurückgewiesen; im übrigen hat es die Kostenerstattung der neugefaßten Entschädigungssumme angepaßt.

Mit der zugelassenen Revision begehrt die Stadt die Herabsetzung der Geldentschädigung auf 17.395 DM. Der Eigentümer bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Enteignungsentschädigung auf (aufgerundet) 32.600 DM festgesetzt. Darin enthalten sind 1.555 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 29.800 DM veranschlagt und diesem Betrag wegen nachträglich eingetretener Preiserhöhungen (1971) weitere 1.200 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 müßten bei der Bemessung der für die Abtretung der Vorgartenfläche zu leistenden Entschädigung außer Betracht bleiben. Danach sei der Verkehrswert, den das um 176 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 und um die enteignete Vorgartentiefe von 6 m weiter von der neuen Straßenanlage entfernt liegen würde. 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.

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 (Sichtbehinderung) und die von dem Betrieb der Schnellstraße ausgehenden Immissionen abgestellt hat, ist das Urteil durch Rechtsirrtum, außerdem durch einen Verfahrensfehler 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 Abtrennung 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 abzusichern. In diesem Rahmen hat die höchststrichterliche 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 (aaO; 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 die Verkehrseinrichtung also 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 ausgeführt hat, bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für die Abtretung der Vorgartenteilfläche nur insoweit berücksichtigt werden, als der weitgehende Wegfall der "Schutzzzone 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.

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 6,2 m weiter von der ausgebauten Kurfürstenallee 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 Hoch-

straße 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.

b) Der vom Berufungsgericht verwendete fiktive Wert eines um 6,2 m von der Straßenanlage entfernter liegenden Grundstücks ist auch deshalb nicht tragfähig, weil das Berufungsurteil, was die Stadt zu Recht rügt, in einer § 287 ZPO verletzenden Weise ein wesentliches Beweisergebnis unbeachtet gelassen hat. Der Sachverständige des Technischen Überwachungsvereins Hannover hat ausgeführt, daß eine - gedachte - Versetzung des Grundstücks um 6 bis 6,5 m von der Hochstraße weg die von dem Brückenbauwerk ausgehenden Lärmimmissionen nicht nennenswert vermindern könnte. Geht man hiervon aus, so kann für die revisionsrechtliche Beurteilung nicht angenommen werden, daß ein um 6,2 m von der neuen Straßenanlage weg versetztes Grundstück gegenüber dem um 176 qm verkleinerten Grundstück in seiner heutigen Lage in dem vom Berufungsgericht angenommenen Umfang im Wert verschieden ist.

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

15.840 DM (176 x 90 DM) und die daneben unstreitige Entschädigungsposition (1.555 DM) übersteigt. Der Senat ist nicht in der Lage, selbst zu entscheiden, 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 Vorgartenteilfläche dazu verwendet wird, Ortsfahrbahn und Fußweg der neu angelegten Kurfürstenallee so nahe am Wohnhaus vorbeizuführen, wie dies ohne die Enteignung nicht der Fall 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. 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 Zubilligung einer den Betrag von 17.395 DM übersteigenden Geldentschädigung erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 563 ZPO).

1. Die Anlage des Brückenbauwerks auf stadteigenem Gelände stellt für den Eigentümer keinen P l a - 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 sinn- gemäßen 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". Wie das Berufungsgericht feststellt, haben Planung und Anlage des Brückenbauwerks hier zwar zu einer deutlichen, nicht jedoch zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der ortsüblichen Nutzung des Grundstücks geführt. Die Nutzung des Grundstücks als W o h n g r u n d s t ü c k ist nicht beseitigt. Die in dem neuen Bebauungsplan zugelassene bauliche 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 aa0).

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 Bebauungsplanes 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 15.840 DM (176 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 17.395 DM (15.840 + unstreitige 1.555 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 (GBI 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 22.395 DM für erstattungsfähig erklärt hat. Die Stadt hat zwar im Revisionsrechtszug nicht ausdrücklich beantragt, auch die Entscheidung über die dem Eigentümer zu erstattenden Kosten des Enteignungsverfahrens entsprechend zu ändern. Die in der Revisionsbegründungsschrift enthaltene Erklärung, das Berufungsurteil werde in vollem Umfang angefochten, erlaubt indessen die Auslegung, daß die Revisionsanträge auch dieses, in den Vorinstanzen jeweils geäußerte, Begehren mitenthalten sollten.

In dem genannten Umfang ist die Sache zur anderen Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Meyer

Kreft

Richter Gähtgens ist
beurlaubt und kann deshalb nicht unterschreiben.

Meyer

Dr. Krohn

Dr. Kullmann