

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GG Art. 14 Ce, Ch; PrEnteigG § 8

Wird ein Teil eines Grundstücks für Straßenbauzwecke enteignet, so sind bei der Feststellung, welche Wertminderung das Restgrundstück durch die Abtretung der Teilfläche erleidet, die Nachteile nicht zu berücksichtigen, die auch entstanden wären, wenn die Straße an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlang geführt worden wäre. Dabei kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob tatsächlich die Möglichkeit bestand, die Straßenanlage außerhalb des (ungeteilten) Grundstücks zu errichten.

BGH, Urt. v. 4. Oktober 1973 - III ZR 138/71 * OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 138/71

URTEIL

Verkündet am
4. Oktober 1973
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Landschaftsverband Rh[REDACTED], dieser vertreten durch
seinen Direktor,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Abraham K[REDACTED], B[REDACTED], H[REDACTED]straße [REDACTED],
2. Heinz K[REDACTED], B[REDACTED]-Be[REDACTED], E[REDACTED]-Br[REDACTED]-Str. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Oktober 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hubert Meyer sowie die Richter Dr. Kreft, Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 22. April 1971 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Eigentümer eines früher 558 qm großen, mit der Schmalseite an die S[REDACTED]straße in B[REDACTED] angrenzenden und mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks. Die Klägerin nahm für den Bau der Bundesstraße [REDACTED] (B [REDACTED]) - Ortsumgehung B[REDACTED] - den rückwärtigen (unbebauten) Teil des Grundbesitzes mit einer Fläche von 332 qm in Anspruch. Diese Teilparzelle veräußerten die Beklagten am 29. September 1962 an die Klägerin.



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



Die inzwischen in Betrieb genommene B [REDACTED] führt - die S [REDACTED]straße überbrückend - in einer Fahrbahnhöhe von 6 m über dem Bodenniveau auf die Längsseite des Grundstücks zu. Die Vorderkante des Wohnhauses ist etwa 8 m, die Hinterkante 4 m von der in Höhe der ersten Etage diagonal zu dem Haus verlaufenden B [REDACTED] entfernt.

Durch Vertrag vom 11. Juni 1964 vereinbarten die Parteien, daß die Klägerin als Ausgleich für die Wertminderung des den Beklagten verbliebenen Restgrundstücks einen Betrag von 40.000 DM zu leisten habe und der endgültige Entschädigungsbetrag durch die Enteignungsbehörde festgestellt werden solle. Der Regierungspräsident in K[REDACTED] als Enteignungsbehörde setzte nach Anhörung von Sachverständigen mit Beschluß vom 8. September 1965 die Entschädigung für den Minderwert auf insgesamt 74.054 DM fest.

Mit der Klage hat die Klägerin eine Herabsetzung dieser Entschädigung auf 48.100 DM begehrt. Sie hat dazu u.a. geltend gemacht: Das Restgrundstück der Beklagten wäre auch dann in seinem Wert gemindert worden, wenn es nicht zu der Abtretung der Teilfläche gekommen, sondern die B [REDACTED] an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlang geführt worden wäre. Die Beklagten könnten daher nur insoweit Entschädigung beanspruchen, als die sie jetzt treffenden Nachteile größer seien als diejenigen, die auch ohne Hergabe der Teilparzelle eingetreten wären.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten und dazu vorgetragen: Von der B ■■■■ gehe eine erhebliche Lärmbelästigung aus, so daß sie ihren Mietern eine Ermäßigung des Mietzinses hätten bewilligen müssen. Es sei zu wiederholtem Mieterwechsel gekommen und nunmehr schwierig, überhaupt noch neue Mieter zu finden.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits ist allein die Entschädigung für die Wertminderung, die das Restgrundstück durch die Abtretung der Teilparzelle erfahren hat. Die Parteien haben insoweit durch Vertrag vom 11. Juni 1964 einen Mindestbetrag von 40.000 DM vereinbart und die Festsetzung einer etwa von der Klägerin geschuldeten höheren Entschädigung dem Verfahren vor der Enteignungsbehörde vorbehalten (vgl. § 16 S. 2 des Preußischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 - PrEnteigG).

2. Das Berufungsgericht hat u.a. ausgeführt: Die Klägerin habe den Beklagten gemäß § 8 Abs. 2 PrEnteigG die Wertminderung des Restgrundstücks zu ersetzen, die durch die von der B ■■■ ausgehenden Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie durch die Beeinträchtigung der Aussicht entstehe. Entgegen der Ansicht der Klägerin könne bei der Bemessung der Entschädigung nicht der Betrag abgezogen werden, um den sich der Wert des Grundstücks auch verringert hätte, wenn die Straße parallel zu der jetzigen Trasse an dem ungeteilten Grundbesitz vorbeigeführt worden wäre. Richtig sei zwar, daß nach § 8 Abs. 2 PrEnteigG keine Entschädigung zu leisten sei, wenn nicht enteignet werde. Das Reichsgericht habe aber in ständiger Rechtsprechung (z.B. RGZ 44, 331, 334; JW 1903, 113 Nr. 47), die der Bundesgerichtshof bisher nicht aufgegeben habe, die Auffassung vertreten, die fiktive Möglichkeit, daß der gleiche oder ein ähnlicher Schaden auch durch Errichtung der Anlage unmittelbar neben dem ungeteilten Grundstück entstanden wäre, reiche nicht aus, um den Entschädigungsbetrag zu kürzen. Es müsse vielmehr feststehen, daß tatsächlich die Möglichkeit bestanden habe, die Verkehrseinrichtung außerhalb des Grundbesitzes des Betroffenen anzulegen; hierfür sei der Unternehmer beweispflichtig. Dabei bestehe eine tatsächliche Vermutung dafür, daß die gewählte Ausführung die technisch und wirtschaftlich zweckmäßigste gewesen sei. Im vorliegenden Falle wäre die Straße verkehrstechnisch wahrscheinlich ungünstiger verlaufen und ihr Bau hätte einen größeren Kostenaufwand erfordert, wenn sie an dem ungeteilten Grundstück der Beklagten entlang

geführt worden wäre. Es müsse davon ausgegangen werden, daß die Klägerin die zweckmäßigste Trasse geplant habe.

II.

1. Den Erwägungen des Berufungsgerichts kann, wie die Revision mit Recht hervorhebt, nicht in allen Punkten gefolgt werden.

Die Entschädigung soll den Minderwert ausgleichen, der für den übrigen Grundbesitz "durch die Abtretung" der Teilfläche (§ 8 Abs. 2 PrEnteigG) entsteht. Das erlaubt es grundsätzlich nur, die Nachteile zu bewerten, die sich für die Eigentümer aus der Abtrennung 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 abzusichern. 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 Schaden nicht durch die erzwungene Abtretung des Teilgrundstücks unmittelbar herbeigeführt zu sein; vielmehr genügt es, wenn die Schadensursache nur in dem ganzen Unternehmen liegt, für das enteignet wurde (RGZ 7, 258; 13, 244; 44, 331; Urteile des Senats vom 11. Januar 1968

- III ZR 65/66 = WM 1968, 581, 584 f, vom 5. Februar 1968
- III ZR 217/65 = LM Art. 14 (Ch) GG Nr. 23 = WM 1968, 478, 481 und vom 16. März 1972 - III ZR 26/71 - "Bremer Hochstraße" = LM § 95 BBauG Nr. 10 = WM 1972, 620).

2. Hierbei ist jedoch eine schon vom Reichsgericht (RGZ 7, 258, 265) gemachte und von dem erkennenden Senat gebilligte (vgl. die vorbezeichneten Urteile vom 11. Januar 1968, vom 5. Februar 1968 und vom 16. März 1972) Einschränkung zu beachten: Nachteile, die den Eigentümer getroffen hätten, falls ihm nichts enteignet (d.h. weggenommen) worden wäre, wenn die Verkehrseinrichtung statt über die abgetretene Teilfläche an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlang geführt wäre, können im Enteignungsverfahren und in dem auf dieses gegründeten Rechtsstreit nicht geltend gemacht werden. Soweit derartige Nachteile ohne die Teilenteignung das Restgrundstück zwar auch, aber nur in geringerem Maße getroffen hätten, kann eine Entschädigung lediglich insoweit beansprucht werden, als die jetzt eingetretenen Nachteile größer sind als diejenigen, die auch ohne die Abtretung der Teilfläche entstanden wären. Aus diesen Grundsätzen hat der erkennende Senat gefolgert, daß die Auswirkungen eines Enteignungsunternehmens, das auf dem abgetretenen Teilstück eines Grundstücks durchgeführt wird, einen enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch nur auslösen können, wenn der Eigentümer nach dem Umfang und Inhalt seiner früheren Rechtsstellung die Möglichkeit hatte, solche Auswirkungen oder Belästigungen, wie sie das Enteignungsunternehmen mit sich bringt, kraft

seines Eigentums zu vermeiden oder zu bekämpfen, ohne daß ihm eine Duldungspflicht nach § 906 BGB entgegengehalten werden könnte. Demgemäß hat der Senat ausgesprochen, bei der Bemessung der Entschädigung für die Enteignung eines Vorgartenteils seien die Beeinträchtigungen baulicher und verkehrsmäßiger Art, die von einer außerhalb des (ungeteilten) Grundstücks verlaufenden Hochstraße ausgehen, insoweit zu berücksichtigen, als der abgetrennte Vorgartenteil dem Eigentümer die tatsächliche Möglichkeit geboten hätte, das Grundstück gegen diese Beeinträchtigungen abzuschirmen (Senatsurteil vom 16. März 1972, "Bremer Hochstraße", aaO). Überträgt man diese Grundsätze auf den Streitfall, so folgt daraus, wie die Revision mit Recht vorbringt, daß bei der Ermittlung der Verminderung des Restgrundstücks die mit dem Betrieb der Straßenanlage verbundenen Nachteile nur insoweit Berücksichtigung finden dürfen, als die von der B 257 ausgehenden Immissionen stärker auf die Restparzelle der Beklagten einwirken, als das ohne die Wegnahme der Teilfläche der Fall gewesen wäre.

3. Irrig ist die Ansicht des Berufungsgerichts, diese Einschränkung gelte nur, wenn feststehe, daß die Möglichkeit gegeben gewesen sei, die Straße außerhalb des Grundstücks der Beklagten (ohne Abtretung der Teilfläche) anzulegen. Vielmehr kommt es für den Umfang des Eingriffs in das Grundeigentum der Beklagten entscheidend darauf an, inwieweit ihre Rechtsstellung als Eigentümer durch die Maßnahmen der Klägerin betroffen worden ist. Ein Grundstück als begrenztes Stück der

Erdoberfläche ist grundsätzlich nur in seinen Grenzen als Eigentum geschützt. Daher umfaßt die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie z.B. nicht den Schutz des Grundstückseigentümers dagegen, daß die Art der Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks durch die Bauplanung verändert (BGHZ 48, 46) oder ein an das Grundstück angrenzender Wasserlauf im Zuge eines Ausbauverfahrens verlegt wird (BGHZ 48, 340). Ebensowenig wird die Rechtsstellung des Eigentümers dadurch beeinträchtigt, daß entlang der hinteren Grenze eines ruhig gelegenen Wohngrundstücks eine neue Straße angelegt wird, es sei denn, daß die Immissionen (Lärm, Staub usw.) das Maß dessen überschreiten, was ein Eigentümer nachbarrechtlich nach § 906 BGB dulden muß (vgl. dazu unten unter 5). Daraus ergibt sich, daß die Beklagten insoweit eine Entschädigung nicht verlangen können, als sie von den Immissionen in gleicher Weise betroffen werden wie andere Grundeigentümer, denen nicht ein Grundstücksteil für die Errichtung einer Straße enteignet wurde und die deshalb die Wertminderung ihres Grundstücks entschädigungslos hinnehmen müssen.

Das Oberlandesgericht beruft sich für seinen abweichenden Standpunkt auf ältere reichsgerichtliche Rechtsprechung. Diese ging jedoch vornehmlich von Schadensersatzrechtlichen Erwägungen aus, für die hier kein Raum ist. Aufgrund neuerer Entscheidungen des Senats zum Inhalt und Umfang der Rechtsstellung des Grundeigentümers (vgl. die erwähnten Urteile vom 11. Januar 1968, 5. Februar 1968 und 16. März 1972, aaO) muß die Ansicht des Reichsgerichts vielmehr als überholt angesehen werden,

soweit es entscheidungserheblich hat sein lassen, ob die Straße (das Unternehmen) statt unter Inanspruchnahme des betroffenen Grundstücks tatsächlich auch an dessen Grenze hätte angelegt werden können. Wenn der Senat das bisher auch nicht ausdrücklich ausgesprochen hat, so ergibt es sich doch der Sache nach schon aus den erwähnten Entscheidungen.

4. Die Ausführungen des Oberlandesgerichts zur Bemessung des Minderwerts sind demnach insoweit durch Rechtsirrtum beeinflusst, als es alle von der Straße ausgehenden Beeinträchtigungen berücksichtigt hat. Dagegen ist nach den vorstehenden Erwägungen lediglich auf die erhöhte Wertminderung abzustellen, die dadurch eingetreten ist, daß die B ■■■ durch die Abtretung der Teilfläche näher an das Restgrundstück mit dem Wohnhaus herangerückt ist.

5. Das angefochtene Urteil kann selbst dann nicht mit anderer Begründung gehalten werden, wenn man davon ausgeht, daß sich die Beklagten auch auf einen selbständigen Entschädigungs- oder Ausgleichsanspruch wegen der aus der Verwendung der B ■■■ für den Schnellverkehr sich ergebenden Beeinträchtigungen berufen wollen. Den Feststellungen des Oberlandesgerichts sind die Voraussetzungen eines derartigen Anspruchs (vgl. dazu BGHZ 48, 98; 54, 384), die das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus nicht zu prüfen brauchte, nicht zu entnehmen. Das Berufungsgericht spricht zwar von "übermäßigen, nicht ortsüblichen und unzumutbaren Lärmbelästigungen".

Mit dieser Formulierung ist jedoch nicht ausreichend festgestellt, daß die Beeinträchtigungen durch die Verkehrseröffnung auf der B 257 die nach § 906 BGB gezogenen Grenzen der Grundstücksnutzung überschreiten. Die Entscheidungen über die Wesentlichkeit der Beeinträchtigungen und die Ortsüblichkeit der Benutzung erfordern eine zusammenfassende Würdigung aller erheblichen Umstände; dabei muß die Beurteilung des Tatrichters erkennen lassen, daß er von zutreffenden rechtlichen Gesichtspunkten ausgegangen ist (BGHZ 54, 384, 389; BGH LM § 906 BGB Nr. 19 Bl. 2 unten). Eine solche Würdigung fehlt bisher.

III.

Das angefochtene Urteil muß daher aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und anderweiten Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges - an die Vorinstanz zurückverwiesen werden. Die Klägerin hat nunmehr auch Gelegenheit, ihre in der

Revisionsbegründung erhobenen Einwendungen gegen die
Berechnung der Wertminderung und gegen die Sachverständigen-
gutachten dem Berufungsgericht zu unterbreiten.

Meyer

Kreft

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn