

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Ce; PrEnteigG § 8

Zur Ermittlung der Wertminderung, die infolge der Enteignung einer Teilfläche für die Errichtung einer Bundesstraße durch den von dieser ausgehenden Verkehrslärm am Restbesitz entsteht.

Ein öffentlicher Wirtschaftsweg, der zwischen der Hofstelle und dem von der Enteignung betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flurstück verläuft, muß nicht stets der Annahme einer der Hofstelle vorgelagerten einheitlichen "Schutzzone" entgegenstehen (Ergänzung zum Senatsurteil BGHZ 61, 253).

BGH, Urt. v. 6. März 1986 - III ZR 146/84 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 146/84

URTEIL

Verkündet am:
6. März 1986
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland,
- Bundesstraßenverwaltung -, vertreten durch den Land-
schaftsverband W[REDACTED]-L[REDACTED], M[REDACTED], dieser vertreten
durch das Landesstraßenbauamt, Mi[REDACTED],

Beklagten, Revisionsklägerin und
Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Heinrich H [REDACTED],
Z[REDACTED] Nr. [REDACTED], M[REDACTED]-P[REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagten und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

25

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 1986 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Juni 1984 wird zurückgewiesen.

Auf die Anschlußrevision des Klägers wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen - das vorbezeichnete Urteil teilweise aufgehoben.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger über die bereits im Entschädigungsfeststellungsbeschluß des Regierungspräsidenten in Detmold vom 3. Januar 1977 und im Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Juni 1984 zuerkannten Beträge nebst Zinsen hinaus weitere 10.270,-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Januar 1981 zu zahlen. Die weitergehende Klage bleibt abgewiesen.

Die Kosten des ersten Rechtszuges hat die Beklagte zu tragen.

Von den Kosten des zweiten Rechtszuges haben der Kläger 1/8 und die Beklagte 7/8 zu tragen. Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden zu 1/4 dem Kläger und zu 3/4 der Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Der Kläger ist Vollerwerbslandwirt in Minden, Gemarkung Päpinghausen. Sein Hof umfaßte ursprünglich eine Nutzfläche von 19,8 ha. Von dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche nahm die Beklagte für den Neubau der Bundesstraße 482 Teilflächen von insgesamt 19.910 qm in Anspruch (2.020 qm aus dem Grundstück Nr. 63, 5.930 qm aus dem Grundstück Nr. 65, 6.150 qm aus dem Grundstück Nr. 69/1 und 5.810 qm aus dem Grundstück Nr. 77). Durch notariellen Vertrag vom 1. April 1976 einigten sich die Parteien über den Eigentumsübergang der Flächen. Der Kläger erhielt am 7. Juli 1976 auf seine Entschädigungsansprüche eine Abschlagszahlung von 115.000 DM. Die endgültige Entschädigung blieb dem Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten.

Die Bundesstraße 482 nimmt nach ihrer Fertigstellung die Flurstücke Nr. 63, 65 und 69 unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Restflächen nur im östlichen Teil in Anspruch. Das Flurstück Nr. 77, das unmittelbar an die Hofgebäude des Klägers - nur getrennt durch einen Wirtschaftsweg - grenzt, wird von der neuen Straße durchschnitten. Ein Teilstück von 2.540 qm des Flurstücks Nr. 77, das annähernd eine Dreiecksfläche bildet, liegt westlich der auf einem Damm angelegten Bundesstraße und wird von dem Wirtschaftsweg begrenzt. Der größere Teil des Flurstücks Nr. 77 liegt zwischen dem Damm

der Bundesstraße und einem an der östlichen Begrenzung verlaufenden Eisenbahndamm. Die Entfernung von den Hofgebäuden zur Bundesstraße 482 beträgt etwa 35 m, die Entfernung zum Eisenbahndamm etwa 230 m.

Durch Beschluß vom 3. Januar 1977 hat die Enteignungsbehörde die endgültige Entschädigung des Klägers auf 144.596,20 DM festgesetzt nebst 4 % Zinsen von 14.062,50 DM seit dem 16. Oktober 1974 und von dem Restbetrag seit dem 29. Oktober 1975. Außerdem hatte die Beklagte dem Kläger die Kosten seiner Rechtsanwälte und des Sachverständigen zu erstatten.

Diese Festsetzung hat der Kläger mit der Klage angefochten und eine weitere angemessene Entschädigung begehrt. Er hat geltend gemacht, die von der Enteignungsbehörde angenommenen Bodenwerte seien zu niedrig, die Entschädigungen für An- und Durchschneideschäden zu gering bemessen und die Ablehnung einer Entschädigung für Dammschäden, die Restbetriebsbelastung, den merkantilen Minderwert und für die von der Bundesstraße ausgehenden Lärmimmissionen sei nicht gerechtfertigt.

Dem ist die Beklagte entgegengetreten und hat im Wege der Widerklage beantragt, den Entschädigungsfeststellungsbeschluß abzuändern, soweit dem Kläger für die Inanspruchnahme von Grund und Boden eine Entschädigung von mehr als 99.550 DM, für die

Wertminderung des Restflurstücks 77 11.765 DM zuerkannt und die Kosten des vom Kläger herangezogenen Sachverständigen als erstattungsfähig anerkannt worden sind.

Das Landgericht hat dem Kläger weitere 29.689,85 DM nebst Zinsen zuerkannt; im übrigen hat es die Klage und die Widerklage abgewiesen.

Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht ihm über den von der Entschädigungsbehörde festgesetzten Betrag hinaus weitere 31.597,23 DM nebst Zinsen zugesprochen.

Gegen dieses Urteil haben die Beklagte Revision und der Kläger Anschlußrevision eingelegt.

Entscheidungsgründe

I.

Mit der Revision greift die Beklagte das Berufungsurteil nur in zwei Punkten an:

a) Soweit vom Berufungsgericht eine Entschädigung für den Minderwert der westlichen Fläche des Flurstücks Nr. 77 von mehr als 6.670 DM und

b) soweit eine Entschädigung für Lärmimmissionen in Höhe von 11.500 DM

zugeworfen worden sind.

Das Rechtsmittel kann keinen Erfolg haben.

1. Das Berufungsgericht hat - insoweit dem Sachverständigen Wossidlo folgend - den Minderwert der 2.540 qm großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 77, die westlich der Bundesstraße gelegen ist, mit 16.510 DM angenommen. Diese Fläche liege zwar, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, unmittelbar am Hof des Klägers, sei jedoch wegen ihrer Dreiecksform landwirtschaftlich kaum oder nur unzureichend zu nutzen. Als sogenannter Kälbergarten scheide sie aus, weil der Kläger intensive Viehwirtschaft betreibe. Unter Berücksichtigung der Zusatzkosten für eine Aufforstung der Fläche sei ein Quadratmeterpreis von ursprünglich 8 DM anzunehmen, der auf 1,50 DM je qm gemindert worden sei.

Diese Ausführungen werden von der Revision vergeblich angegriffen. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht eine

zureichende landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Restfläche verneint. Es durfte aus der Eigenart des Betriebes des Klägers folgern, daß eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Restfläche als sogenannter Kälbergarten nicht in Betracht kam. Die dem Gutachten des Sachverständigen Wossidlo beigelegten Lichtbilder mußten das Berufungsgericht nicht veranlassen, der Frage weiter nachzugehen, ob die Restfläche - wie die Revision meint - als Wiese, Hausgarten oder Abstellplatz genutzt werden könne. Der Sachverständige Wossidlo und der von der Enteignungsbehörde herangezogene Sachverständige Dr. Heithecker waren übereinstimmend zu dem Ergebnis gelangt, die Restfläche lasse sich nur noch forstwirtschaftlich nutzen, um durch den Baumbestand einen gewissen Schutz der Hofgebäude gegen den von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärm zu erreichen. Dem hat sich das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler anschließen dürfen.

Die Kosten dieser Aufforstung hat das Berufungsgericht pauschal berücksichtigt, indem es den vom Sachverständigen W[REDACTED] angenommenen Quadratmeterpreis von 7 DM um 1 DM erhöht hat. Das ist nicht zu beanstanden; das Berufungsgericht hat sich im Rahmen des ihm durch § 287 ZPO eingeräumten Ermessens gehalten.

2. Das Berufungsgericht hat dem Kläger eine Entschädigung für die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrsimmissionen

in Höhe von 11.500 DM (d.h. in Höhe der Kosten einer Isolierverglasung der Fenster seines Wohngebäudes) zugesprochen. Es hat aufgrund der Messungen des Sachverständigen Kutzer festgestellt, daß der von der Bundesstraße ausgehende Verkehrslärm am Wohnhaus des Klägers tagsüber einen Mittlungspegel von 60 dB(AF) und nachts von 56 dB(AF) erreicht. Diesen Nachteil durch die nur 35 m vom Wohnhaus entfernte Straße brauche der Kläger - so hat das Berufungsgericht ausgeführt - nicht entschädigungslos hinzunehmen. Der Kläger hätte zwar eine Straßenbaumaßnahme am Rande des Flurstücks Nr. 77 dulden müssen. Diese Begrenzung sei aber 230 m vom Wohnhaus entfernt, was zu einem Absinken des Verkehrslärms weit unter das erträgliche Maß führe. Dabei sei das Grundstück mit der Hofstelle und das Flurstück Nr. 77 wirtschaftlich als ein Grundstück zu betrachten. Der zwischen dem Wohnhaus und dem Flurstück Nr. 77 entlang führende Wirtschaftsweg könne unberücksichtigt bleiben, weil er nur einen geringen Verkehr aufweise und ihm die südliche Anbindung fehle, er ende am Mittellandkanal.

Auch hiergegen wendet sich die Revision vergeblich.

a) Die Entschädigung soll nach § 8 Abs. 2 PrEnteigG - diese Vorschrift findet hier gemäß § 19 Abs. 5 FStrG Anwendung - den Minderwert ausgleichen, der für den übrigen Grundbesitz "durch die Abtretung" der Teilfläche 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 abzusichern. In diesem Rahmen ist anerkannt, daß dem Eigentümer im Grundsatz eine Entschädigung auch für nachteilige Folgen gewährt wird, die das Restgrundstück durch das "Unternehmen", für das eine Teilfläche abgetreten oder 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 dieser Nachteile in dem ganzen Unternehmen liegt, für das enteignet wurde (BGHZ 61, 253/4; Senatsurteil vom 14. Juli 1977 - III ZR 41/75 = NJW 1978, 318 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 abgetretene Teilfläche an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlang geführt würde, können 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 Abtretung der Teilfläche entstanden wären. Demnach können die Auswirkungen eines Enteignungsunternehmens, das auf

dem abgetretenen Teilstück eines Grundstücks durchgeführt wird, einen 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 (Senatsurteil vom 14. Juli 1977 aaO m.w.Nachw.).

b) Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Bei der Prüfung, welche Nachteile für den Restbesitz entstanden wären, wenn die Straßenanlage "an der Grenze des ungeteilten Grundstücks" errichtet worden wäre, stellt das Berufungsgericht auf eine hypothetische Linienführung der Bundesstraße an der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 77 etwa 230 m vom Wohnhaus des Klägers entfernt ab.

Das ist nicht zu beanstanden. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht die Hofstelle mit dem Wohnhaus und das Flurstück Nr. 77 als ein Grundstück betrachtet. Zwar führt zwischen dem Wohnhaus und dem Flurstück ein Wirtschaftsweg entlang. Dieser weist aber nur einen geringen Verkehr auf und endet am Mittellandkanal. Sein Ausbau zu einer mit der Bundesstraße 482 und ihrem Verkehrslärm vergleichbaren Straße wäre ohne Verbreiterung und damit ohne entschädigungspflichtige Inanspruchnahme

von dem Kläger gehörigen Grundflächen nicht möglich. Das kennzeichnet die durch Art. 14 GG, §§ 1, 8 PrEnteigG geschützte Rechtsposition des Klägers. Mit Recht hat daher das Berufungsgericht - soweit es um eine Entschädigung für den von der angelegten Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärm geht - die Hofstelle mit dem Wohnhaus und das Flurstück Nr. 77 als Einheit bewertet und demgemäß auf einen hypothetischen Straßenverlauf am östlichen Rand des Flurstücks Nr. 77 abgehoben. Unerheblich ist es, ob die hypothetische Straße tatsächlich an den Grenzen des ungeteilten Grundstücks hätte angelegt werden können oder ob das aus straßenbautechnischen Gründen gescheitert wäre. Es handelt sich hier nur um eine Denkfigur zur Ermittlung des entschädigungsfähigen Minderwerts. Jedoch darf bei dem Verlauf der gedachten, am Grundbesitz des Klägers vorbeigeführten Straße nicht jeder Bezug zu der tatsächlich erstellten Verkehrsanlage verlorengehen (BGHZ 80, 360, 363 f.).

c) Der Kläger kann einen Ausgleich des Minderwerts nicht erst dann verlangen, wenn die zugelassene Nutzung des Straßengrundstücks die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und dadurch sein benachbartes Wohneigentum schwer und unerträglich trifft. Die Frage einer Entschädigung ist nicht davon abhängig, ob die von der Straße ausgehenden Beeinträchtigungen für sich allein genommen die Enteignungsschwelle überschreiten. Da es hier - wie dargelegt - um den Minderwert des von einer Teilenteignung betroffenen Restbesitzes geht

(§ 8 Abs. 2 PrEnteigG), ist darauf abzuheben, ob und in welchem Maße die mit dem Betrieb der Bundesstraße verbundenen Nachteile stärker auf den dem Kläger verbliebenen Restbesitz einwirken als das ohne Abtretung der Flächen aus dem Flurstück Nr. 77 der Fall gewesen wäre. Es ist also erheblich, ob und in welchem Maße die abgetretenen Flächen dem Kläger die Möglichkeit geboten hätten, seinen Grundbesitz gegen diese Einwirkungen abzusichern und ob ein Wegfall der "Schutzzone" den Verkehrswert des Restbesitzes im gesunden Grundstücksverkehr spürbar gemindert hat. Dem entspricht das Berufungsurteil im Ergebnis.

d) Der Senat hat es abgelehnt, die Grenze der noch entschädigungslos hinzunehmenden Geräuschbelastung in einem generell passenden bestimmten Geräuschpegel auszudrücken. Er hat vielmehr auf die Umstände des Einzelfalles abgestellt (z.B. Gebietsart und faktische Geräuschvorbelastung) und es zugelassen, daß Richtwerte, die in Verwaltungsvorschriften angegeben oder im Schrifttum befürwortet werden, als Orientierungshilfe herangezogen werden (Senatsurteil vom 10. November 1977 - III ZR 166/75 = LM Art. 14 [Cb] GG Nr. 34). Daran ist festzuhalten.

Die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte neigt dazu, für die unter der Enteignungsschwelle liegende planungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze des § 17 Abs. 4 FStrG sich an den Grenzwerten zu orientieren, die der Bundestags-Verkehrs-

ausschuß in seinem Bericht vom 28. Februar 1980 zum (gescheiterten) Entwurf eines Verkehrslärmgesetzes vorgeschlagen hatte, nämlich 62 dB(A) bei Tag und 52 dB(A) bei Nacht für reine und allgemeine Wohngebiete (für die Lärmvorsorge), vgl. den Überblick bei Stich UPR 1985, 265, 270 f. Auch die vom Bundesverkehrsminister am 6. Juli 1983 herausgegebenen "Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" legen die genannten Grenzwerte zugrunde (s. Kodal Straßenrecht 4. Aufl. S. 978).

e) Der vom Berufungsgericht festgestellte Geräuschpegel von 60 dB(AF) tagsüber und von 56 dB(AF) des Nachts liegt zwar zum Teil unter den genannten Grenzwerten. Ohne Rechtsfehler hat aber das Berufungsgericht diese Belastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Umstände schon als dem Kläger unzumutbar werten dürfen. Offensichtlich würde der von der Bundesstraße ausgehende Verkehrslärm sich weit geringer auf das Wohnhaus des Klägers auswirken, wenn die Straße nicht in einem Abstand von 35 m, sondern von 230 m entlanggeführt worden wäre. Daß wegen des Wegfalls dieser beträchtlichen "Schutzzone" der Verkehrswert des Restbesitzes des Klägers spürbar gemindert worden ist, kann nicht in Zweifel gezogen werden.

f) Das Berufungsgericht hat dem Kläger die Kosten für Schallschutzeinrichtungen zugesprochen. Eine Berechnung des Grundstücksminderwertes auf dieser Grundlage begegnet im

Streitfall keinen durchgreifenden Bedenken; jedenfalls ist die Beklagte durch diese Berechnungsweise nicht beschwert.

Demnach erweist sich die Revision als unbegründet.

II.

Mit der Anschlußrevision begehrt der Kläger eine weitere Entschädigung von 17.237,26 DM nebst Zinsen. Damit kann er nur teilweise Erfolg haben.

a) Die Anschlußrevision rügt, das Berufungsgericht habe bei der Bewertung des Flurstücks Nr. 77 (5.810 qm) zu Unrecht den vom Sachverständigen W. [REDACTED] angenommenen Lagezuschlag von 1 DM je qm abgesetzt und diesen Betrag - offenbar versehentlich - noch einmal abgezogen, so daß der Kläger um insgesamt 11.620 DM benachteiligt sei. Zudem müßten dem Kläger wegen fehlerhafter Ermittlung der heutigen Grundstückswerte weitere 3.265,30 DM zugesprochen werden. Schließlich sei die Steigerungsrechtsprechung auf das westliche Restgrundstück des Flurstücks Nr. 77 zu Unrecht nicht angewandt worden, wodurch der Kläger um 2.351,96 DM benachteiligt worden sei.

b) Diese Rügen sind nur zum Teil berechtigt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist der Richter

weithin auf Schätzungen angewiesen und die Anwendung des § 287 ZPO geboten. Das bedeutet, daß der Tatrichter im Rahmen dieser Bestimmung befugt ist, von den Parteien angebotene Beweise abzulehnen und ohne jede Beweiserhebung, selbst unter Berücksichtigung nicht vorgetragener Tatsachen über die Höhe der Entschädigung nach freiem Ermessen zu befinden. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, daß das von den Parteien Vorgebrachte gewürdigt ist und die Ablehnung der Beweise begründet wird, wobei freilich der Tatrichter noch in stärkerem Umfang als bei § 286 ZPO nicht auf jedes einzelne Vorbringen und auf jedes einzelne Beweismittel einzugehen braucht. Doch muß seine Begründung erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und daß nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Momente außer acht gelassen worden sind (BGH WM 1965, 947/8). Hinzu kommt, daß auch bei der grundsätzlichen Anwendung des § 287 ZPO der Tatrichter, weil er die die Entscheidung begründenden Tatsachen soweit als möglich festzustellen hat, damit seine Schätzung der Wirklichkeit tunlichst nahekommt, Tatsachen, die die Grundlage für die Ausübung des ihm eingeräumten Ermessens geben sollen, unter Heranziehung des § 286 ZPO festzustellen und zusammen mit ihrer Auswertung auch im Urteil darzulegen hat.

Diesen Anforderungen entspricht im wesentlichen das Berufungsurteil. Das Berufungsgericht hat, sachverständig beraten, aufgrund von Vergleichspreisen die Grundstückswerte ermittelt.

Es hat sich dabei im Rahmen des ihm nach § 287 ZPO eingeräumten Ermessens gehalten. Einen weiteren Sachverständigen, der mit der Grundstückspreisentwicklung im Mindener Raum besonders vertraut war, brauchte es nicht heranzuziehen. Die Revision hat auch keine Mängel des schriftlichen und mündlichen Gutachtens des Sachverständigen Wossidlo aufgezeigt, die dies erfordert hätten (BGHZ 53, 258).

c) Das Berufungsgericht hat den Sachverständigen Wossidlo zur Erläuterung und Ergänzung seines schriftlichen Gutachtens am 2. April 1984 vernommen. Dabei sind auch die Bodenklasse und die innerbetriebliche Lage des Flurstücks Nr. 77 sowie ihr Einfluß auf die Grundstücksbewertung erörtert worden.

Einen innerbetrieblichen Lagezuschlag von 1 DM/qm (= 5.810 DM) - wie ihn der Sachverständige angenommen hatte - hat das Berufungsgericht abgelehnt mit der Begründung, diese Fläche sei ohnehin gegenüber den anderen entzogenen um 1 DM/qm höher bewertet worden. Diese Begründung ist fehlerhaft. Das Flurstück Nr. 77 ist vom Sachverständigen höher bewertet worden, weil es eine bessere Bodenqualität aufgewiesen hat als die anderen Grundstücke. In dieser Höherbewertung ist ein etwaiger Lagevorteil nicht enthalten. Darüber hat in der Revisionsverhandlung unter den Parteien auch kein Streit bestanden. Gleichwohl ist hier ein Lagevorteil des Flurstücks Nr. 77, der wert erhöhend zu berücksichtigen wäre, nicht gegeben. Das Flurstück

Nr. 77 ist nicht mit dem Hofgrundstück nebst Wirtschaftsgebäuden verbunden, vielmehr verläuft zwischen beiden ein öffentlicher Wirtschaftsweg. Dieser Weg kann zwar - wie oben dargelegt - bei der Ermittlung der Verkehrswertminderung, die durch die von der Bundesstraße ausgehenden Nachteile beim Restgrundbesitz eingetreten ist, außer Betracht bleiben. Bei der Frage, ob dem Flurstück Nr. 77 ein besonderer Lagevorteil zukommt, ist jedoch zu beachten, daß der zwischen dem Hofgrundstück und dem Flurstück Nr. 77 verlaufende Weg nicht im Eigentum des Klägers steht und die durch ihn derzeit gewährte günstige Verbindung zwischen beiden Grundstücken nicht zur vom Schutz des Art. 14 GG umfaßten Rechtsposition des Klägers gehört (vgl. Senatsurteil vom 13. März 1975 - III ZR 152/72 = WM 1975, 834). Im Ergebnis zutreffend hat es daher das Berufungsgericht abgelehnt, einen besonderen Lagevorteil für das Flurstück Nr. 77 anzuerkennen.

Die Höherbewertung des Flurstücks Nr. 77 im Vergleich zu den übrigen Flurstücken um 1 DM/qm findet nach dem Gutachten Wossidlo ihre Rechtfertigung in der unterschiedlichen Bodenqualität. Das Flurstück Nr. 77 weist 69 Bodenpunkte auf, die übrigen Ackerflächen dagegen nur einen Durchschnittswert von 55 Bodenpunkten. Dem ist ersichtlich auch das Berufungsgericht gefolgt. Indem es jedoch irrigerweise bei der Ermittlung der Grundstücksentschädigung von dem einen Zuschlag für einen Lagevorteil nicht enthaltenden Wert von 7 DM/qm einen "Lage-

zuschlag" für 5.810 qm = 5.810 DM abgezogen hat, hat es praktisch erreicht, daß die bessere Bodenqualität des Flurstücks außer Betracht geblieben ist. Dadurch ist der Kläger - wie den anderen Feststellungen des Berufungsurteils zu entnehmen ist - um 5.810 DM benachteiligt worden.

d) Den Minderwert der westlichen Restfläche des Flurstücks Nr. 77 hat das Berufungsgericht, dem Sachverständigen Wossidlo folgend, auf 16.510 DM errechnet. Unter Berücksichtigung der Zusatzkosten für eine Aufforstung der Fläche hat es einen Wert von 8 DM/qm (statt 9 DM/qm) zugrundegelegt und bei einem Restwert von 1,50 DM/qm bei 2.540 qm einen Gesamtminderwert von 16.510 DM ermittelt. Da dieser Berechnung die Werte im Zeitpunkt der Entscheidung des Berufungsgerichts zugrundeliegen, kommt insoweit schon aus diesem Grunde eine Anwendung der Grundsätze der sog. Steigerungsrechtsprechung (Krohn/Löwisch Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rdz. 324 ff) nicht in Betracht.

e) Demnach muß auf die Anschlußrevision das Berufungsurteil teilweise aufgehoben werden. Eine Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht ist jedoch nicht notwendig. Das angefochtene Urteil hat die zu einer abschließenden Entscheidung notwendigen Feststellungen verfahrensfehlerfrei getroffen.

Der Gesamtwert der entzogenen Flächen betrug im Zeitpunkt

der Entscheidung der Enteignungsbehörde 125.270 DM. Darauf hatte die Beklagte gezahlt 115.000 DM; das waren 8,2 % zu wenig. Der Kläger hat also zu erhalten: 125.270 DM abzüglich 115.000 DM = 10.270 DM zuzüglich 8,2 % des Wertes der Grundstücke im Zeitpunkt der Entscheidung des Berufungsgerichts, der mit 165.090 DM ermittelt worden ist (vgl. dazu die oben angeführten Grundsätze zur Steigerungsrechtsprechung), das sind 13.537 DM.

Hinzu kommen der Minderwert der Teilfläche Flurstück Nr. 77 mit 16.510 DM und die unstreitigen Positionen Nr. 4 (10.890,75 DM), 5 (3.143 DM), 6 (3.097,90 DM) und 7 (2.514,40 DM) mit zusammen 19.646,05 DM (s. Seite 20 des Berufungsurteils) sowie die Entschädigung für Lärmimmissionen von 11.500 DM.

Danach errechnet sich die Gesamtentschädigung auf:

125.270 DM
13.537 DM
16.510 DM
19.646 DM
11.500 DM

186.463 DM.
=====

Die Enteignungsbehörde hat die Entschädigung auf 144.596,20 DM festgesetzt, das Landgericht und das Berufungs-

gericht haben zusammen dem Kläger weitere 31.597,23 DM zugesprochen (144.596,20 DM + 31.597,23 DM = 176.193,43 DM), so daß ihm noch rund 10.270 DM zustehen.

Der Senat hat es für angebracht gehalten, die Verzinsung dieses Betrages mit 4 % nicht - wie mit der Anschlußrevision begehrt - am 29. Oktober 1975, sondern erst am 1. Januar 1981 beginnen zu lassen (vgl. Krohn/Löwisch aaO Rdz. 439).

III.

Nach alledem ist die Revision der Beklagten als unbegründet zurückzuweisen, während die Anschlußrevision des Klägers teilweise Erfolg hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 91 ZPO.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Halstenberg