

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

GG Art. 14 Ea

Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung, wenn aus einem Wohngrundstück mit parkähnlichem Garten eine Teilfläche abgetrennt worden ist.

BGH, Urt. v. 2. Juli 1992 - III ZR 162/90 - OLG Celle

LG Lüneburg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 162/90

Verkündet am:
2. Juli 1992
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 2 a und b wird das Urteil des Senats für Bau-landsachen des Oberlandesgerichts Celle vom 17. Juli 1990 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Berufungsgericht die Entschädigung um den Betrag von 40.000 DM nebst Zinsen in Höhe von 2 v.H. über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz seit dem 1. Februar 1981 gekürzt hat.

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

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Die Beteiligten zu 2 a und b sind Miteigentümerinnen des Grundstücks B.-straße 6 in S. Dieses Grundstück hatte ursprünglich eine annähernd rechteckige Form und eine Größe von 1.795 m². Es ist mit einem Wohnhaus mit Zahnarztpraxis bebaut; sein rückwärtiger Teil bildete einen ehemals geschlossenen Gartenraum mit verschiedenen großkronigen Bäumen und einer dichten Unterpflanzung von Ziersträuchern. Die Beteiligte zu 1 (Bundesrepublik Deutschland) nahm aus dem Grundstück für den Ausbau der Bundesstraße 209 in der Ortsdurchfahrt S., der sogenannten Stadtkerntangente, eine dreieckige Teilfläche von 435 m² in Anspruch. Durch notariellen Vertrag vom 18. März 1981 erklärten sich die Eigentümerinnen mit der Inbesitznahme der für den Straßenbau benötigten Flächen durch die Beteiligte zu 1 einverstanden und verpflichteten sich zur Übereignung. Die Beteiligte zu 1 leistete auf die Entschädigung eine Abschlagszahlung in Höhe von 95.300 DM.

Durch Teilbeschluß vom 30. Januar 1984, der unangefochten blieb, setzte die Beteiligte zu 3 (Bezirksregierung L. als Enteignungsbehörde) die Entschädigung für den reinen Grund und Boden auf 90 DM/qm, insgesamt 39.150 DM, fest. Durch den abschließenden Entschädigungsfestsetzungsbeschluß vom 13. Februar 1986 verpflichtete die Enteignungsbehörde die Beteiligte zu 1, an die Beteiligten zu 2 a und b über die bereits gezahlten 95.300 DM hinaus weitere 105.892,41 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Gegen diese Festsetzung haben die Beteiligten zu 1 und zu 2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, und zwar die Beteiligten zu 2 mit dem Ziel, eine Heraufsetzung der Entschädigung auf 280.000 DM, die Beteiligte zu 1 mit dem Ziel, eine Herabsetzung auf den geleisteten Betrag von 95.300 DM zu erreichen. Das Landgericht hat die Gesamtentschädigung auf 188.588,01 DM nebst Zinsen festgesetzt; die Berufung der Beteiligten zu 1 führte zu einer Herabsetzung auf 125.577,50 DM und zu einer - nicht mehr im Streit befindlichen - Kürzung des Zinsausspruchs.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beteiligten zu 2 a und b.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt im Umfang des Revisionsangriffs zur Aufhebung des angefochtenen Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Die vom Landgericht errechnete Entschädigung von 188.588,01 DM setzte sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

a) Grund und Boden	39.150,00 DM
b) Zaun	1.500,00 DM
c) Garten	20.000,00 DM
d) Aufwuchsentschädigung	47.398,01 DM
e) Entschädigung für Immissionsbeeinträchtigungen	50.800,00 DM
f) Wertminderung wegen des Zuschnitts	29.740,00 DM

Das Berufungsgericht hat die Entschädigung in den Positionen "Aufwuchsentschädigung" von 47.398,01 DM auf 9.787,50 DM und "Entschädigung für Immissionen" von 50.800 DM auf 25.400 DM, insgesamt also um 63.010,51 DM auf 125.577,50 DM gekürzt. Die Eigentümerinnen wenden sich hiergegen nur insoweit, als die Entschädigung um mehr als 23.010,51 DM herabgesetzt worden ist; sie erstreben eine Erhöhung des vom Berufungsgericht zuerkannten Betrages um 40.000 DM auf 165.577,50 DM.

2. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß der öffentlich-rechtliche Anspruch auf die den Betroffenen (hier: den Eigentümerinnen) für den Eingriff in das jeweilige Enteignungsobjekt insgesamt zustehende Entschädigung ein einheitlicher Anspruch ist, bei dem die einzelnen der Ausgleichung unterliegenden Entschädigungsposten lediglich unselbständige Berechnungsposten begründen und darstellen, die untereinander ausgetauscht werden können. Der Grundsatz der Einheitlichkeit des Entschädigungsanspruchs hat zur Folge, daß für eine Bindungswirkung hinsichtlich der einzelnen Entschädigungsposten kein Raum ist. Feststellungen zu den Einzelposten erwachsen nicht in Rechtskraft; insoweit greift

im gerichtlichen Verfahren auch das Verbot der Schlechterstellung nicht ein (Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. 1984 Rn. 413, 415 m.w.N. aus der Senatsrechtsprechung). Deshalb hebt das Berufungsgericht zu Recht hervor, daß die Einzelpositionen der Wertminderung sich teilweise überschneiden können und daß es im Endergebnis nur auf die Differenz zwischen dem Wert ankommt, den die Eigentümerinnen jetzt noch in Händen halten, und demjenigen, den sie ohne die Landabtretung besäßen.

3. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, den Wert des Aufwuchses, mit dem die entzogene Teilfläche bestanden gewesen war, nach der "Methode Koch" zu bestimmen, und hat diesen Wert stattdessen mit einem Aufschlag von 25 v.H. auf den Bodenwert der Teilfläche erfaßt. Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden.

a) Der Senat braucht im vorliegenden Fall - ebenso wie im Senatsurteil vom 27. September 1990 (III ZR 97/89 = BGHR BauGB § 194 Gartengrundstück, bebautes 1) - zur Anwendbarkeit der Methode Koch nicht abschließend Stellung zu nehmen. Diese Wertermittlungsmethode besteht darin, den Kapitalaufwand von Teilherstellungskosten (Anschaffung einer vergleichbaren Pflanze in handelsüblichem Alter) und altersabhängigen Pflegekosten zur Erreichung eines der weggenommenen Sache vergleichbaren Alters zu verzinsen und den Zinsbetrag als Schadensbetrag einzusetzen (Senatsurteil vom 27. September 1990 a.a.O. m.w.N.).

b) Ziel der Wertermittlung muß der Preis sein, der in dem Zeitpunkt, auf den sie sich bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. nunmehr § 194 BauGB). Dementsprechend kommt es darauf an, alle im maßgeblichen Zeitpunkt den Wert des Enteignungsobjekts beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände in den Bewertungsvorgang einzubeziehen und zu berücksichtigen, andererseits aber alle diejenigen Umstände unberücksichtigt zu lassen, welche sich nicht auf rechtlich gesicherte Positionen beziehen und deshalb enteignungsrechtlich irrelevant sind, ebenso wie diejenigen, welche nicht den allgemeinen Wert des Objekts, sondern nur dessen Preis im einzelnen Fall beeinflussen, ohne daß der gesunde Markt das nachvollzieht. Dieser Wert wird sich regelmäßig nicht exakt errechnen lassen. Enteignungsbehörde und Tatrichter sind deshalb auf Schätzungen angewiesen. Die Anwendung des § 287 ZPO ist zulässig und geboten. Das bedeutet, daß über die Höhe der Entschädigung zwar nach freiem Ermessen zu entscheiden ist. Doch muß die getroffene Entscheidung nachvollziehbar sowie in sich schlüssig sein und erkennen lassen, daß eine sachentsprechende, umfassende, an den allgemein gültigen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete und vom richtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums sowie der seinen Wert ausmachenden Faktoren getragene Wertermittlung stattgefunden hat (Krohn/Löwisch a.a.O. Rn. 370, 371 m.w.N.; Senatsurteil vom 27. September 1990 a.a.O. = BGHR BauGB § 194 Wertermittlung 1).

c) Der Senat hat im Urteil vom 27. September 1990 (a.a.O., BGHR BauGB § 194 Gartengrundstück, bebautes 1) ausgeführt, der Wohn- und Freizeitwert eines kombinierten Nutz- und Ziergartens könne einen wertbildenden Faktor für das Grundstück darstellen, der bei der Enteignungsentschädigung angemessen zu berücksichtigen sei. Der Senat hat sich dabei von der Erwägung leiten lassen, daß die Qualität der Nutzbarkeit zu Wohnzwecken wesentlich durch die mit der Eigenart des Wohngebietes berechtigterweise verbundenen Wohnervartungen und Wohngewohnheiten bestimmt wird. Zum Wohnen gehört in dem hier interessierenden rechtlichen Zusammenhang nicht nur das Leben innerhalb des Hauses, sondern auch die Nutzung der Außenwohnbereiche wie Terrasse, Freisitz, Garten- und Grünflächen ("Wohnen im Grünen"; vgl. auch Senatsurteile BGHZ 76, 1, 6; 97, 114, 124; 97, 361, 370).

d) Zwar ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, daß die durch die Abtretung der Teilfläche bewirkte Minderung der Wohnqualität des Anwesens der Eigentümer teilweise durch die Entschädigungspositionen "Gartenneugestaltung" und "Wertminderung wegen des Zuschnitts" ausgeglichen wird. Jedoch hat die Neugestaltung nach den Ausführungen des Sachverständigen D. nicht verhindern können, daß Bild und Reiz des ehemaligen Grundstücks völlig verändert wurden. Dies bezieht sich vor allem auf den früheren Bewuchs und die Gestaltung des "parkähnlichen" Gartens. Im Rahmen der gebotenen, die Einzelpositionen übergreifenden Gesamtbetrachtung, deren Ziel die Ermittlung der Wertdifferenz zwischen den Zuständen vor und nach der Landabtretung sein muß (s.o.), ist daher auch der entzogene Bewuchs als solcher angemessen zu berücksichtigen. Denn auch der Pflanzenbestand selbst fällt

unmittelbar in den Schutzbereich des Art. 14 GG. Dies wird besonders deutlich, wenn die Anlegung des Gartens auf einer individuellen wertschöpferischen Leistung des betroffenen Eigentümers beruht. Die Wertermittlung kann daher nicht ohne eine Würdigung der konkreten Beschaffenheit und Substanz des jeweils entzogenen Bewuchses vorgenommen werden. Ein aus dem Rahmen der Bepflanzung normaler Wohngrundstücke fallender, den Charakter des zu bewertenden Grundstücks als eines parkähnlichen Geländes maßgeblich prägender Bewuchs muß daher als eine Außenanlage angesehen werden, die jedenfalls nicht von vornherein vom Bodenwert miterfaßt wird (vgl. dazu nunmehr § 21 Abs. 4 der Wertermittlungsverordnung [WertV] vom 6. Dezember 1988 BGBl I S. 2209). Diesen Grundsätzen wird die Schätzung des Berufungsgerichts nicht gerecht. Der Aufschlag von 25 v.H. auf den reinen Bodenwert ist zur Ermittlung des Wertes des entzogenen Pflanzenbestandes schon deshalb ungeeignet, weil zwischen Bodenwert und Pflanzenwert keinerlei Beziehung besteht. Es handelt sich um eine rein abstrakte Rechenoperation, die jegliche individuelle Würdigung und Bewertung des Aufwuchses vermissen läßt und in ihren Schätzgrundlagen nicht nachvollziehbar ist.

e) In diesem Zusammenhang rügt die Revision zu Recht, daß das Berufungsgericht den unter Beweis gestellten Sachvortrag der Eigentümerinnen aus dem Schriftsatz vom 7. Mai 1990 (GA II 262, 265) übergangen habe, wonach villenähnliche Grundstücke mit Park und altem Baumbestand mit Mehrpreisen bewertet würden, die sogar über die reine Pflanzensubstanz hinausgingen. Dabei kommen als Vergleichsobjekte nicht nur Grundstücke in der Stadt S. in Betracht, sondern auch solche in der weiteren Umgebung, die einen gehobenen, finanzkräfti-

gen Interessentenkreis ansprechen (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 WertV). In diesem Zusammenhang ist der Hinweis veranlaßt, daß die Kaufpreissammlung möglicherweise für die Beantwortung dieser Bewertungsfragen nicht aussagekräftig ist, weil die dort erfaßten Preise keinen Aufschluß darüber geben können, ob und wie der Bewuchs bei der Preisgestaltung berücksichtigt worden ist (vgl. zur Untauglichkeit der Kaufpreissammlung als Vergleichsmaterial, wenn den Umständen nach Zweifel an der Vergleichbarkeit bestehen: Senatsurteil vom 18. April 1991 - III ZR 79/90 = WM 1991, 1654, 1655 = BGHR BBauG § 142 - Grünfläche, öffentliche 1 sowie BGH, Urteil vom 1. April 1992 - XII ZR 146/91, für BGHR BGB § 1376 Grundstücksbewertung 1 vorgesehen). Maßgeblich für die Bewertung müssen nämlich die Verhältnisse des konkreten Objektes einschließlich seiner wirtschaftlichen Bedeutung, die auch seine besondere Eignung zu Wohn- und Erholungszwecken umfaßt, für den gegenwärtigen Eigentümer sein. Soweit das betroffene Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bepflanzung auf Dauer für einen bestimmten, gehobenen Wohn- und Lebensstil besonders geeignet ist, muß ein Kaufpreis zugrundegelegt werden, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre oder den ein Kaufbewerber, der ebenfalls Wert auf einen derartigen Lebensstil legt, dafür aufwenden würde. Erst dann entspricht die Enteigungsentschädigung den nach Art. 14 GG gestellten Anforderungen, den Betroffenen - "bildhaft gesprochen" - in die Lage zu versetzen, sich ein gleichwertiges Objekt zu beschaffen. In dieser Beziehung weist der vorliegende Fall Berührungspunkte mit dem Sachverhalt auf, der dem Senatsurteil vom 26. Mai 1977 - III ZR 93/75, 109/75 = NJW 1977, 1725) zugrundegelegt

hatte, wo es um die besondere Eignung eines Grundstücks für einen bestimmten Gewerbebetrieb gegangen war. Dementsprechend wird diese Bewertungsfrage am ehesten durch einen auf derartige parkähnliche Wohngrundstücke spezialisierten Makler als Sachverständigen zu beantworten sein.

4. Auch die Ermittlung der Entschädigung für die Verkehrslärmimmissionen hält revisionsgerichtlicher Nachprüfung nicht stand.

a) Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit dem Gutachten des Oberen Gutachterausschusses vom 9. Mai 1988 davon ausgegangen, daß das Anwesen der Eigentümerinnen in einem Gebiet gelegen hat, das zu dem für die Qualitätsbestimmung des Enteignungsobjektes maßgeblichen Zeitpunkt den Charakter eines "Mischgebiets" (§ 6 BauNVO a.F.) gehabt hat. Zu Unrecht macht die Revision demgegenüber geltend, es habe sich um ein reines Wohngebiet gehandelt. Zwar hatten die Eigentümerinnen dies im ersten Rechtszug mehrfach behauptet; ihr diesbezüglicher Sachvortrag ist jedoch durch die Beweisaufnahme nicht bestätigt worden. Der Obere Gutachterausschuß hat vielmehr festgestellt, daß bereits der im Jahre 1979 in Kraft getretene Bebauungsplan eine Abkehr von der früheren, im Bebauungsplan von 1967 enthaltenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bewirkt habe. Dies habe im Zusammenhang mit der gesamten städtebaulichen Konzeption und nicht etwa in alleiniger ursächlicher Beziehung zu dem hier in Rede stehenden geplanten Straßenbau gestanden. Die Einordnung als Mischgebiet sei eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten in diesem Stadtbereich gewesen. Deshalb sei eine zeitliche Verlegung des Stichtags auf einen früheren Zeit-

punkt, zu dem das Wertermittlungsobjekt noch in einer WA-Zone gelegen habe, unsachgemäß. Im Rahmen der Stadtkernentwicklung wäre das Gebiet auch ohne das Straßenbauprojekt "mit ziemlicher Sicherheit" als Mischgebiet ausgewiesen worden.

b) Die festgestellten - als solche unstreitigen - Schallwerte von 63,50 dB(A) bei Tag sowie 56,13 dB(A) bei Nacht liegen unterhalb der "fachplanungsrechtlichen Vorsorgeschwelle", die sich hier noch nach der inzwischen aufgehobenen Vorschrift des § 17 Abs. 4 Satz 2 FStrG richtet (nunmehr gelten die VerkehrslärmschutzVO - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990, BGBl I S. 1036 sowie die allgemeine Bestimmung des § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG, vgl. Ossenbühl, Staatshaftungsrecht, 4. Aufl. 1991, S. 235). Dies bedeutet zugleich weiter, daß erst recht die höherliegende Enteignungsschwelle nicht erreicht wird (vgl. zum Verhältnis zwischen fachplanungsrechtlicher Zumutbarkeitsgrenze und Enteignungsschwelle allgemein: Senatsurteile BGHZ 97, 114 und 97, 361, 366/367).

c) Der Umstand, daß die vorgenannten Schwellen nicht überschritten werden, schließt indes einen Entschädigungsanspruch der Eigentümerinnen nicht aus. Der Entschädigungstatbestand kann nämlich darin liegen, daß die tatsächliche Straßenführung im Vergleich zu dem Zustand, der bestände, wenn die Straße im Wege einer "Parallelverschiebung" an der Grundstücksgrenze vorbeigeführt worden wäre, hinsichtlich der Lärmeinwirkung auf das Restgrundstück eine "fühlbare" Verschlechterung darstellt (vgl. Senatsurteile vom 14. Juli 1977 - III ZR 41/75 = NJW 1978, 318 und vom 6. März 1986

- III ZR 146/84 = NJW 1986, 2424). Diese Erhöhung des Lärmpegels hat das Berufungsgericht, dem Gutachten folgend, hier mit 3 dB(A) angenommen. Auf dieser Grundlage hat es eine Wertminderung von 5 v.H. des Grundstückswertes geschätzt, während der Obere Gutachterausschuß 10 v.H. angesetzt hatte. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Obere Gutachterausschuß sei bei seiner höheren Schätzung von unzutreffenden Vergleichswerten ausgegangen, nämlich von dem hypothetischen Zustand, daß die Straße überhaupt nicht gebaut worden wäre. Für diese Annahme bietet das Gutachten indessen keinen tatsächlichen Anhaltspunkt. Die vereinzelte mißverständliche Formulierung, auf die sich das Berufungsgericht stützt, darf nicht aus dem Zusammenhang des Gutachtens herausgelöst werden. Aus den Ausführungen S. 8/9 des Gutachtens (GA I 78/79) ergibt sich vielmehr eindeutig, daß der Obere Gutachterausschuß die vorstehend beschriebene "Parallelverschiebung" hatte vornehmen wollen und tatsächlich vorgenommen hat. Auf dieser Linie liegt es, daß der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht ausdrücklich erklärt hat, die Ausführungen des Gutachtens seien gerade nicht in dem vom Berufungsgericht angenommenen Sinne gemeint gewesen.

d) Zwar ist das Gericht grundsätzlich nicht an die Ergebnisse eines Sachverständigengutachtens gebunden. Im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nach § 287 ZPO kann es vielmehr von den Feststellungen und Schlußfolgerungen eines Sachverständigen abweichen. Es bedarf dann aber der Ausweisung der entsprechenden Sachkunde des Gerichts (BGH, Urteil vom 15. März 1988 - VI ZR 81/87 = ZPO § 287 Beweiserhebung 1). Daran fehlt es im vorliegenden Fall. Dies gilt um

so mehr, als die Abweichung, wie dargelegt, von unzutreffenden Prämissen ausgeht. Die niedrigere Schätzung des Berufungsgerichts beruht daher auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage, zumal das Berufungsgericht es auch unterlassen hat, sich durch eine - ggf. von Amts wegen durchzuführende (§ 144 ZPO) - Ortsbesichtigung einen persönlichen Eindruck von den Lärmeinwirkungen zu verschaffen (vgl. dazu, allerdings in anderem Zusammenhang: Senatsurteil BGHZ 97, 361, 367; vgl. auch BGH, Urteil vom 8. Mai 1992 - V ZR 89/91 m.w.N.).

5. Das Berufungsurteil kann daher im angefochtenen Umfang keinen Bestand haben. Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht auch Gelegenheit, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, welcher Zeitpunkt für die Bestimmung der Preisverhältnisse maßgeblich ist. Insbesondere bedarf es einer Klärung, in welchem Umfang die von der Bundesrepublik geleistete Abschlagszahlung von 95.300 DM preisfixierende Wirkung gehabt hat und ob ggf. der nichtpreisfixierte Restbetrag des Entschädigungsanspruchs auf den Zeitpunkt der letzten münd-

lichen Tatsachenverhandlung hochgerechnet werden muß (vgl. dazu zuletzt Senatsurteil vom 12. März 1992 - III ZR 133/90; zur Veröffentlichung vorgesehen).

Krohn

Engelhardt

Rinne

Richterin Dr. Deppert
hat Urlaub und kann
daher nicht unterschrei-
ben

Wurm

Krohn