

9

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea; BGB § 906 Abs. 2 Satz 2

Zur Frage der Berechnung des Minderwerts eines Guts-
hauses, das den von einem naheliegenden Flugplatz
ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt ist.

BGH, Urt. v. 18. Oktober 1979 - III ZR 177/77 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 177/77

URTEIL

Verkündet am

18. Oktober 1979

■, Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Bundesrepublik D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch den Bundesminister der Verteidigung,
Postfach ■, B ■,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. ■ -

g e g e n

Clemens E ■,
G ■ 4, E ■/Belgien,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

9

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 1979 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 29. September 1977 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines 2851 qm großen Grundstückes, auf dem im Jahre 1765 das Gutshaus "Gut V[REDACTED]" erbaut wurde und das bis Ende 1972 Teil eines früher 52 ha großen landwirtschaftlichen Betriebes war. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des von der Beklagten unterhaltenen NATO-Flughafens Nörvenich. Wegen der von dem Flughafen ausgehenden Lärmbeträchtigung entschloß sich der Kläger, den landwirtschaftlichen Betrieb aufzugeben. Er veräußerte bis Ende 1972 die landwirtschaftlich genutzten Flächen und zog im September 1974 aus dem Gutshaus aus. Verhandlungen des Klägers mit der Beklagten



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

zunächst über die Übernahme des genannten Gutes und später des Gutshauses schlugen fehl.

Der Kläger, der Enteignungsentschädigung wegen der von dem Flugbetrieb ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen begehrt, hat behauptet, ein weiteres Bewohnen des Gutshauses sei wegen der Lärmbelästigungen für ihn und seine Familie nicht mehr möglich. Der Lärm werde insbesondere durch Tag und Nacht startende und landende Düsenflugzeuge hervorgerufen und führe zu Gesundheitsstörungen. Das Grundstück mit dem Gutshaus, das einen Wert von 350.000 DM habe, sei dadurch für ihn völlig wertlos geworden.

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, ihm sei es unter diesen Umständen nicht zuzumuten, das Grundstück weiter zu behalten; die Beklagte sei deshalb zur Übernahme verpflichtet.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 350.000 DM nebst Zinsen zu zahlen Zug um Zug gegen Übertragung der Parzelle mit aufstehendem Gebäude, eingetragen im Grundbuch Bl. 4, Gemarkung Gymnich, Flur A, Flurstück 8 "F".

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hat behauptet, die Lärmbelästigungen könnten durch Schallschutzmaßnahmen oder durch Verlegung der Wohn- und Schlafräume auf die dem Flugplatz abgewandte Seite des Hauses auf ein erträgliches Maß gemindert werden. Dem Kläger sei es auch jetzt noch möglich, das Hausgrundstück, das nur einen Wert von 116.183 DM habe, wirtschaftlich zu verwerten.

Die Beklagte hat die Ansicht vertreten, sie sei zur Übernahme des Grundstückes rechtlich nicht verpflichtet.

Das Landgericht hat die Beklagte unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt, Zug um Zug gegen Übertragung des Grundstückes an den Kläger 248.500 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die an den Kläger zu zahlende Entschädigung auf 160.000 DM nebst Zinsen ermäßigt. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Begehren um Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß die Beklagte zur Zahlung einer Enteignungsentschädigung verpflichtet ist, soweit die auf Handlungen im Bereich der Hoheitsverwaltung zurückzuführenden Lärmimmissionen das Maß dessen überschreiten, was der Kläger nach § 906 BGB entschädigungslos hinnehmen muß (BGHZ 59, 378, 386; 64, 220, 222). Das Fluglärmschutzgesetz vom 31. März 1971 (BGBl I 282) schließt einen solchen Entschädigungsanspruch nicht aus (BGHZ 69, 105, 114). Weiter stellt das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei fest, daß die Lärmbeeinträchtigung des betroffenen Grundstückes eine zu-rechenbare Folge des auf dem Flughafengrundstück eingerichteten Betriebes auch insoweit ist, als der Lärm

durch landende und abfliegende Flugzeuge in der Luft außerhalb des Flughafens verursacht wird (vgl. BGHZ 59, 378, 380; 69, 105, 112). Diese Einwirkungen auf das Grundstück des Klägers beruhen, wie ohne Beanstandung durch die Revision festgestellt ist, auf einer ortsüblichen Benutzung des Flughafengrundstücks, das seit Jahren für den Charakter zumindest der engeren Umgebung bestimmend ist (vgl. BGHZ 59, 378, 381; BGB-RGRK 12. Aufl. § 906 Rdn. 42).

2. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die ortsübliche Benutzung des betroffenen Grundstücks wesentlich beeinträchtigt sei, wird von der Revision ohne Erfolg beanstandet. Das Wohnen im Gutshaus (Hofstelle) ist im Außenbereich (§ 35 BBauG) eine gewöhnliche Benutzung (BGHZ 59, 378, 383). Die wesentliche Beeinträchtigung dieser Nutzung setzt nicht voraus, daß ein Wohnhaus schlechthin unbenutzbar wird; es genügt, daß das Wohnen an Annehmlichkeit verliert und dadurch der Wert des Hauses gemindert wird (BGB-RGRK aaO Rdn. 33). Dies hat das Berufungsgericht, das insoweit der Würdigung des Landgerichts und den Ausführungen des Sachverständigen Graner folgt, ohne Rechtsfehler festgestellt. Bei täglich etwa 60 Luftbewegungen (Starts und Landungen) von und zu der vom Gutshaus nur etwa 400 m entfernten Start- und Landebahn des Flughafens, die unstreitig zu Spitzenschallpegeln von 112 bis 118 dB (A) im Bereich des Gutshauses führen (Gutachten S. 5), ist an der Wesentlichkeit der Beeinträchtigung des Wohnens selbst dann nicht zu zweifeln, wenn - wie die Revision vorbringt - der nächtliche Flugbetrieb auf zwei Flüge pro Woche beschränkt ist. Auch die Bestimmung des Außenbereichs, gerade immissionsintensive Anlagen aufzunehmen (vgl. Senatsurteile BGHZ 64, 220

und vom 13. Januar 1977 - III ZR 6/75 = NJW 1977, 894), vermag die objektive Schwere der Beeinträchtigung des dort zugelassenen Wohnens (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960) als solche nicht zu beseitigen.

II.

1. Die dem Kläger zugesprochene Enteignungsentschädigung von 160.000 DM stellt nach den Ausführungen des Berufungsgerichts den vollen Wert des bebauten Grundstücks bei einer das zumutbare Maß nicht überschreitenden Fluglärmbelästigung dar. Das Berufungsgericht hält eine Entschädigung in dieser Höhe für angemessen, weil das Gutshaus in seiner Zweckbestimmung als Wohnhaus, von dem aus der Hof bewirtschaftet werde, nicht mehr genutzt werden könne. Zwischen den Parteien, so führt das Berufungsgericht weiter aus, sei nunmehr unstreitig, daß die Lärmbeeinträchtigungen sich durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen nicht auf ein erträgliches Maß reduzieren ließen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind, wie die Revision zutreffend rügt, in mehrfacher Hinsicht durch Rechtsfehler beeinflusst.

2. Die Feststellung des Berufungsgerichts, es sei unstreitig, daß wirtschaftlich zumutbare Schallschutzmaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück nicht in Betracht kämen, hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Einigkeit der Parteien erstreckt sich nämlich nicht auch auf die Frage, welche Lärmbelästigung auf dem betroffenen Grundstück noch hingenommen werden kann. Außer Streit können hiernach die daraus herzuleitenden recht-

lichen Folgerungen nur sein, wenn die Feststellungen des Berufungsgerichts über den hier noch zumutbaren Lärmgrenzwert zutreffen oder die Parteien hierüber einig sind. Dies ist indessen nicht der Fall.

3. Eine Entschädigung für den Minderwert eines lärm-betroffenen Grundstücks kommt grundsätzlich erst in Betracht, wenn Schutzeinrichtungen auf dem betroffenen Grundstück keine wirksame Abhilfe versprechen oder unverhältnismäßige Aufwendungen erfordern (vgl. BGHZ 64, 220, 231; Urteil vom 13. Januar 1977 - III ZR 6/75 = NJW 1977, 894, 895). Was in diesem Sinne eine "wirksame" Abhilfe ist, hängt entscheidend davon ab, welche Lärmbe-lastung dem Benutzer des betroffenen Grundstücks nach des-sen Eigenart und Zweckbestimmung im Einzelfall noch zuge-mutet werden kann.

Als solche Grenzwerte der Lärmbeeinträchtigung hat das Berufungsgericht einen Innenlärmpegel von 30 bis 40 dB (A) für den Tag und von 20 bis 30 dB (A) für die Nacht angesehen. Diese Feststellung, die nicht auf den Besonder-heiten des Einzelfalles beruht, sondern allgemeine Er-fahrungswerte wiedergeben soll, ist mit den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung nicht zu vereinbaren (vgl. da-zu allgemein Fickert, DVBl 1979, 645, 649). Danach kann u.a. als weitgehend gesichert gelten, daß Mittelungspe-gel am Ohr des schlafenden Menschen von 25 bis 35 dB (A) noch im schlafgünstigen Bereich liegen. Pegelanstiege sollten diese Werte möglichst um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten; ein Anstieg innerhalb dieses Bereichs bliebe dann noch unterhalb der Schwelle für erste Weck-reaktionen und Schlafstufenveränderungen (Klosterkötter, Kampf dem Lärm 1977, 61, 64).

Der vom Berufungsgericht zugrunde gelegte Innenlärmpegel von 20 bis 30 dB (A) für die Nacht erscheint hiernach im Lichte der Ergebnisse der modernen Lärmwirkungsforschung erheblich zu niedrig angesetzt, soweit es sich um die Nutzung des betroffenen Grundstücks als Wohngrundstück handelt. Erst recht gilt dies für die Benutzung des Grundstücks als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Gutes. Hiergegen läßt sich nicht einwenden, daß das Gutshaus sich als Herrensitz mit parkähnlichem Landanteil im Außenbereich eigne, diese Verwendung jedoch durch die Lärmentwicklung außerhalb des Gebäudes abgeschnitten sei. Hiermit wird auf eine Nutzungsänderung abgestellt, die nach dem seinerzeit geltenden Recht grundsätzlich nicht zulässig war (vgl. BVerwGE 47, 185, 188; BVerwG Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 121; BRS 23 Nr. 73; Gädtke LandesbauO NRW 5. Aufl. § 80 Anm. zu Abs. 1). Die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit von Schallschutzmaßnahmen ist daher allein an der Funktion des Gutshauses zu messen, dem landwirtschaftlichen Betrieb zu "dienen" (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960).

Die Feststellungen des Sachverständigen G■■■■, die in den Räumen des Gutshauses gemessenen Geräuschpegel müßten für Schlafräume um 47 dB (A), für Wohnräume um 37 dB (A) gesenkt werden, beruhen hiernach auf unzutreffenden unteren Grenzwerten. Seine - vom Berufungsgericht zugrunde gelegten - Ausführungen über den Umfang des hier notwendigen Schallschutzes am Grundstück sind daher nicht haltbar.

In diesem Zusammenhang ist auffällig, daß der Sachverständige F■■■■ in seinem Wertgutachten ausgeführt hat, selbstverständlich sei es möglich, die Lärmbeein-

trächtigung innerhalb der Räume durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu verringern und dies sei auch immer dann anzuraten, wenn das Gebäude nach wie vor als Wohnhaus dem landwirtschaftlich genutzten Gut diene. Es ist nicht auszuschließen, daß die hier ins Auge gefaßten Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Räume andere und weniger aufwendige sind als die von dem Sachverständigen G. genannte Möglichkeit eines "übergestülpten zweiten Hauses", die bei akustisch besonders hohen Ansprüchen an den Schallschutz u.a. in Funkhäusern angewendet wird.

4. Bereits aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß es auch an hinreichenden tatsächlichen Feststellungen fehlt, die es erlauben, den Umfang eines immissionsbedingten Minderwerts des Grundstücks zu ermitteln. Schon aus diesem Grunde ist die Verurteilung der Beklagten zu einer Substanzentschädigung in der ausgesprochenen Höhe nicht zu halten.

5. Rechtsfehlerhaft ist weiter die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte sei zu einer "vollen" Entschädigung verpflichtet, weil ein Verkehrswert des beeinträchtigten Objekts nicht mehr feststellbar sei. Diese Würdigung steht, wie die Revision zutreffend rügt, im Widerspruch zu der unstreitigen Tatsache, daß die Käuferin der unmittelbar um das Gutshaus liegenden Grundstücke und Wirtschaftsgebäude im Juli 1976 auch das Wohnhaus mit restlicher Grundfläche für 50.000 DM erwerben wollte. Angesichts dieses offensichtlich ernstgemeinten Kaufangebots, für das wegen der räumlichen Einbindung des Gutshauses in die bereits veräußerten Wirtschaftsgebäude vernünftige Gründe sprachen, läßt

sich die Feststellung nicht halten, das Gutshofgrundstück habe keinen feststellbaren Verkehrswert mehr. Rechtlich unerheblich ist in diesem Zusammenhang die Erwägung des Berufungsgerichts, der Kläger sei nicht verpflichtet gewesen, das Haus weit unter dem Substanzwert zu verkaufen, weil die Beklagte ihm nicht zugesichert habe, daraus den Vorwurf der Schadensmitverursachung nicht herleiten zu wollen. Dieser rechtliche Ansatz ist enteignungsrechtlich verfehlt, weil der Kläger ohnehin nur einen Ausgleich für den Minderwert des Gutshauses mit Restgrundstück erhalten kann, keinesfalls also den ihm verbliebenen Wert, wie er sich im Kaufangebot (mindestens) ausdrückt, in die Entschädigung einbeziehen kann.

III.

Rechtsfehlerhaft sind die Ausführungen des Berufungsgerichts zur "Zumutbarkeit" im Sinne von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB insoweit, als sie allein auf die Nutzung des Gutshauses mit dem noch verbliebenen Restgrundstück abstellen.

Hierfür sind alle Umstände des Einzelfalles zu beachten; abzustellen ist auf das Empfinden eines normalen Benutzers des beeinträchtigten Grundstücks in seiner lokalen Beschaffenheit, Ausgestaltung und Zweckbestimmung (BGB-RGRK aaO § 906 Rdn. 78). Bei dieser Würdigung kann nicht außer Betracht bleiben, daß das betroffene Objekt, wie vorstehend ausgeführt, nur eine dem landwirtschaftlichen Betrieb "dienende" Funktion hatte und nur in dieser Funktion planungsrechtlich privilegiert war. Wie die

von dem Sachverständigen Philippson zu den Akten gereichten Photographien erkennen lassen, bildete das Gutshaus zudem eine räumliche Einheit mit den Wirtschaftsgebäuden, wodurch seine Funktion als Wohnung für den Inhaber des Gutes und seine Familie auch äußerlich noch besonders unterstrichen wurde. Wenn ein derart genutztes Gebäude durch Lärmimmissionen beeinträchtigt wird, bedarf es im Rahmen des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB der Betrachtung, in welcher Weise sich die Lärmbelastung der Hofstelle auf das gesamte Gut nachteilig auswirkt. Denn der hoheitliche "Eingriff" trifft in diesen Fällen das Wohnhaus des Betriebsinhabers als Bestandteil des Betriebes, der insgesamt in den Schutz des Art. 14 GG einbezogen ist. Es ist daher zulässig, aber auch geboten, die Prüfung der Zumutbarkeit auf diese breite Grundlage zu stellen. Dabei kann sich beispielsweise ergeben, daß der Inhaber eines größeren Landgutes die Möglichkeit hat, die Wohnstelle, wenn deren Verlegung unumgänglich ist, auf bisheriges Nutzland abseits der Störquelle zu versetzen und das bisher als Wohnhaus genutzte Gebäude für Zwecke der Bewirtschaftung des Hofes zu verwenden. Das könnte geeignet sein, zumindest die im vorliegenden Fall geltend gemachte Minderung auch des Bodenwertes des Restgrundstücks in Grenzen zu halten.

Im übrigen ist nicht auszuschließen, daß bei einem Vergleich der Verkehrswerte des gesamten Gutes mit und ohne unzumutbare Beeinträchtigung (BGHZ 48, 58, 69; BGB-RGRK aaO § 906 Rdn. 79) die Wertminderung nur des Gutshauses weniger stark ins Gewicht fällt als bei einem isolierten Wertvergleich, wie ihn das Berufungsgericht angestellt hat. Diese Verkehrswerte sind vom Tatrichter gegebenenfalls unter Anwendung des § 287 ZPO zu schätzen.

IV.

Das Berufungsurteil kann hiernach nicht bestehen bleiben. Zur Feststellung der entscheidungserheblichen Tatsachen ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, ohne daß es des Eingehens auf weitere von der Revision erhobene Rügen bedarf. Es besteht jedoch Veranlassung zu folgendem ergänzenden Hinweis: Der Sachverständige P[REDACTED] hat bei der Bewertung des Gutshauses "gute Ausführung und Bauart sowie sehr gute Ausstattung" zugrunde gelegt (Gutachten S. 16). Demgegenüber hat der Sachverständige G[REDACTED] ausgeführt, das im Fachwerkbau mit Wänden aus Holzgeflecht und Lehm aufgeführte Gebäude weise einen Schallschutz auf, der weit unter den heute im sozialen Wohnungsbau geforderten Mindestwerten liege (Gutachten S. 15). Das Berufungsgericht wird zu erwägen haben, ob einem derart immissionsanfälligen Gebäude eine "gute Ausführung und Bauart" zuerkannt werden kann.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong