

44

a) Ein in einem großstädtischen Kerngebiet (§ 7 BauNVO) liegender Gewerbebetrieb hat nicht schon wegen dieser Lage die Einwirkungen durch Baumaßnahmen für eine Untergrundbahn in einem besonderen Maße entschädigungslos hinzunehmen.

BGH, Urt. v. 3. März 1977 - III ZR 181/74 - OLG München
LG München I

45

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 181/74

URTEIL

Verkündet am

3. März 1977

Schorn,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der D. B., vertreten durch die B.-
direktion M., P.-

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

g e g e n

den Hotelier Dr. Paul St., A.-

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. August 1974 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der beklagten Bundesbahn eine Entschädigung für geschäftliche Nachteile, die ihm als Straßenanlieger durch den Bau einer unterirdischen S-Bahn in München entstanden sind.

Der Kläger betreibt das "E-M-Hotel-W", das gegenüber dem St. Flögelbahnhof des Hauptbahnhofs liegt. Zum Hotel gehört das Restaurant "Z".

Im Hotelbereich dauerten die S-Bahn-Bauarbeiten vom 13. Februar 1967 bis 31. Oktober 1969. Die S-Bahn wird hier von der Hackerbrücke kommend durch den Stadtkern bis zum Ostbahnhof unterirdisch geführt. Ab



November 1966 wurden in zwei an das Hotel angrenzenden Straßen sog. Spartenarbeiten (Kanal- und Leitungsverlegungsarbeiten) durchgeführt. Die S-Bahn-Bauarbeiten im Hotelbereich waren besonders umfangreich, weil in einem zweiten Untergeschoß der S-Bahnhaltepunkt "Hauptbahnhof" und darüber im ersten Untergeschoß eine Fußgängerpassage mit Läden errichtet wurden.

Der Kläger hat vorgetragen: Der Hotel- und Gaststättenbetrieb habe durch die jahrelangen Bauarbeiten starke Gewinneinbußen erlitten. Namentlich der sehr starke, insbesondere auch nächtliche Baulärm habe viele Hotelgäste abgeschreckt oder zu vorzeitiger Abreise veranlaßt. Von der Bahnhofseite her seien Hotel und Restaurant infolge der Einzäunung der Baustelle und der Höherlegung der Fahrbahn nicht mehr erkennbar gewesen. Im Restaurant sei alsbald das Passantengeschäft zurückgegangen, weil den Gästen die Zufahrt zu beschwerlich gewesen sei, außerdem habe ein ordentlicher Gehweg vor dem Hause nicht mehr vorbeigeführt. Das Bankettgeschäft sei so gut wie völlig zum Erliegen gekommen, weil die jeweiligen Veranstalter ihren Gästen weder den Anblick der Baustelle noch die Behinderung der Zufahrt hätten zumuten wollen.

Der Kläger hat im ersten Rechtszug beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer Entschädigung von 25 000 DM nebst Zinsen zu verurteilen und festzustellen, daß die Beklagte für den nach dem 1. Januar 1968 entstandenen Schaden eine angemessene Entschädigung zu leisten habe.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hat geltend gemacht, die S-Bahn-Bauarbeiten hätten den Gewerbebetrieb des Klägers nicht in seinem Bestand gefährdet. Die Zeitspanne erheblicher Lärmbeeinträchtigungen

sei verhältnismäßig kurz gewesen. In jedem Falle müßten etwaige Entschädigungsansprüche des Klägers nach dem Grundsatz der Vorteilsausgleichung gemindert werden; der Kläger habe durch die Fertigstellung der S-Bahn einen nicht unerheblichen geschäftlichen Vorteil erlangt, weil die Verkehrsbedingungen zu seinem Hotel- und Restaurantbetrieb entscheidend verbessert worden seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsrechtszug hat der Kläger beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung für die erlittenen geschäftlichen Nachteile zu verurteilen.

Das Oberlandesgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger eine Entschädigung von 175 000 DM zu zahlen; die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Mit der Revision wendet sich die Beklagte gegen die Zubilligung einer Entschädigung. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat dem Kläger wegen der Auswirkungen des S-Bahn-Baues auf seinen Gewerbebetrieb eine Enteignungsentschädigung nach den Grundsätzen zuerkannt, die der erkennende Senat für Beeinträchtigungen eines gewerbetreibenden Straßenanliegers durch den Bau einer Untergrund-Bahn aufgestellt hat (Senatsurteil vom 20. Dezember 1971 - III ZR 79/69 - BGHZ 57, 359 - LM Nr. 42 Art. 14 Cf GrundG - Frankfurter U-Bahn). Das ist

rechtlich nicht zu beanstanden. Wie der erkennende Senat in dem nach Erlass des Berufungsurteils ergangenen Urteil vom 11. März 1976 - III ZR 154/73 - NJW 1976, 1312 ausgesprochen hat, können die im Senatsurteil BGHZ 57, 359 aufgestellten Grundsätze auch auf die Münchener S-Bahn als eine vornehmlich der Bewältigung des innerstädtischen Massenverkehrs dienende Untergrundbahn angewendet werden.

2. Die Revision meint, in Fällen der vorliegenden Art liege ein enteignender Eingriff erst vor, wenn dem gewerbetreibenden Straßenanlieger das Existenzminimum entzogen werde, wenn er die Schäden nicht mehr auffangen könne und an den Rand des Ruins gebracht werde. Dagegen müsse er Umsatzrückgänge grundsätzlich hinnehmen, selbst wenn ihm zeitweise kein Gewinn verbleibe. Das kann der Revision nicht zugegeben werden.

Der Straßenanlieger, der den Gemeingebrauch an der Straße für seinen Gewerbebetrieb nutzt, kann allerdings nicht darauf vertrauen, daß sich das Bild der Straße nicht ändert. Er muß Arbeiten, die der Erhaltung und Ausbesserung der Straße, also der Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs dienen, grundsätzlich entschädigungslos hinnehmen. Dasselbe gilt für Arbeiten zur Verbesserung der Straße, die das Ziel haben, die Straße den Anforderungen des modernen Verkehrs anzupassen. Diese Arbeiten können indessen nach Zweck und Umfang nicht mit solchen verglichen werden, die in aller Regel bei dem Bau einer modernen großstädtischen Unterpflasterbahn (U-Bahn) anfallen. Für den letzteren Fall hat der erkennende Senat die Opfergrenze niedriger angesetzt und darauf abgestellt, ob die Folgen des Eingriffs für den Anlieger nach Dauer, Intensität und Auswirkung so erheblich sind, daß ihm eine

entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zuzumuten ist. Die Zubilligung einer Entschädigung hängt in solchen Fällen nicht davon ab, daß die Baumaßnahmen den Anliegerbetrieb "ungewöhnlich schwer" treffen oder seine Existenz gefährden (Senatsurteile in BGHZ 57, 359, 366 und NJW 1976, 1312, 1313).

Die Sozialpflichtigkeit des Anlieger-Eigentums ist hier auch nicht deshalb stärker, weil - wie die Revision ausführt - die S-Bahn im Bereich des Hotels nicht mehr dem Durchgangsverkehr von Osten nach Westen dient. Selbst mit dieser Zweckbestimmung bleibt diese Sektion der S-Bahn das Teilstück einer Verkehrsanlage, die den innerstädtischen Massenverkehr bewältigen soll. Im Übrigen ist hier der Bezug auf die an dem Hotel vorbeiführende Arnulfstraße, unter deren Pflaster die neue Gleisbahn (teilweise) verläuft, noch weiter abgeschwächt. Dauer und Umfang der Bauarbeiten sind wesentlich dadurch bestimmt worden, daß unter der Straße in zwei Ebenen sowohl eine S-Bahn-Haltestelle als auch Fußgängerpassagen (Ladenstraßen) angelegt wurden. Im Stadtkern hat dieser Verkehrsknotenpunkt ersichtlich eine über die Verkehrsbedeutung dieses Teils der Arnulfstraße weit hinausgreifende Bedeutung. Daß die S-Bahn bestimmungsgemäß auch den bisher schienengebundenen Verkehr in der Arnulfstraße hat entfallen lassen, macht nur deutlich, daß solche Baumaßnahmen auch Bezug zu der Straße haben können, unter deren Oberfläche die neue Gleisbahn verläuft.

Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß den Eigentümern von gewerblich genutzten Grundstücken, die im Zentrum von Großstädten liegen, die entschädigungslose Hinnahme von Baumaßnahmen für unterirdisch

geführte Bahnen allein mit Rücksicht auf diese Lage in einem besonderen Maße zuzumuten sei. Die Lage in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) bringt für den Eigentümer grundsätzlich das Risiko mit sich, daß die bauliche Nutzung benachbarter Grundstücke sich entsprechend dem Gebietscharakter ändert (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 1977 - III ZR 6/75 = WM 1977, 419, 421). Diese Lage kann die Grenze des entschädigungslos Zumutbaren mitbestimmen, z.B. bei sich nachbarlich nachteilig auswirkenden Arbeiten zur Erhaltung und Instandsetzung von Bauten, die dem Gebietscharakter entsprechen oder ihn prägen (vgl. Urteil des V. Zivilsenats vom 26. September 1975 - V ZR 204/73 - "Porta Nigra" = BGHWarn 1975 Nr. 177 unter II 4 b). Eine Untergrundbahn ist in diesem Sinne kein Bauwerk, das (nur) einem Kerngebiet eigentümlich ist. Ihre Trasse wird regelmäßig Gebiete ganz verschiedenartiger baulicher Nutzung berühren. Auch im großstädtischen Kerngebiet ist daher der nachbarrechtliche Interessenkonflikt nach Billigkeitsgesichtspunkten des Einzelfalls zu lösen (vgl. BGHZ 62, 361, 370), also danach, was nach den Verhältnissen des einzelnen betroffenen Anliegers diesem an Behinderungen und Beeinträchtigungen (entschädigungslos) zugemutet werden kann (Senatsurteil in BGHZ 57, 359, 366/7). Die Sozialbindung des Anliegereigentums ist hier entgegen der Auffassung der Revision auch nicht deshalb stärker, weil die Beeinträchtigungen nur vorübergehender Natur waren und der Betrieb des Klägers seine zentrale Lage behalten hat. Soweit der Bau eines neuen Verkehrsmittels dem einzelnen Anlieger geschäftliche Sondervorteile, nicht nur allgemeine Vorteile für alle Anlieger bringt, ist dies unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung im Einzelfall zu berücksichtigen (vgl. dazu unten II 3).

II.

1. Das Berufungsgericht hat festgestellt, der Hotel- und Restaurantbetrieb des Klägers sei durch die lang andauernden Baumaßnahmen in ungewöhnlich schwerer Weise betroffen worden. Er habe einen nicht unbedeutenden Kundenverlust in beiden Sparten hinnehmen müssen, der zu einer spürbaren Vermögenseinbuße geführt habe.

2. Die hiergegen von der Revision erhobenen materiellen und verfahrensrechtlichen Rügen bleiben erfolglos.

a) Die Verhältnisse des Hotel- und Gaststättenbetriebes rechtfertigen es hier nicht, eine Entschädigung so lange zu versagen, als der Betrieb (überhaupt) noch Gewinne macht. Auch der ausgebliebene Gewinn ist - als Ausdruck des Substanzverlustes, BGHZ 57, 359, 368/9 - ein eingriffsbedingter Nachteil, wenn er bei ungehinderter Fortführung des Betriebes nach seinem Zuschnitt im Zeitpunkt des hoheitlichen Zugriffs erwirtschaftet worden wäre. Eine etwaige "Zuwachsrate" ist außer Betracht zu lassen. Dies hat das Berufungsgericht beachtet. Für die Opfergrenze genügt es insoweit, daß die Baumaßnahmen den Gewerbebetrieb "fühlbar" beeinträchtigen (Senatsurteil in NJW 1976, 1312). Das ist der Fall, wenn - wie das Berufungsgericht festgestellt hat - der mehrjährige Ertragsverlust sich auf 240 000 DM beläuft.

b) Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß sich die Baumaßnahmen auf die Verhältnisse dieses Gewerbebetreibenden besonders nachteilig ausgewirkt haben. Sein Besucherkreis stellt an das Hotel hohe Anforderungen. Diese waren über Jahre hinweg nicht mehr zu erfüllen, weil das Hotel in eine Baustelle einbezogen war, die "als die größte Baustelle in

Europa im Hotelbereich" bezeichnet wurde. Über ein Jahr war der Betrieb "rund um die Uhr" erheblichen Baubelästigungen ausgesetzt. Hinzu kam, daß der Gebrauch der angrenzenden Straßen und Gehwege über längere Zeit mehr oder minder erheblich eingeschränkt war; die provisorische Fahrbahn der Armulfstraße war erhöht und verlief etwa in Höhe des ersten Stockwerkes des Hotelgebäudes. Die Eigenwerbung für Hotel und Restaurant war vermindert. Die Revision greift diese tatsächlichen Feststellungen nicht an. Bei diesem Sachverhalt konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler annehmen, daß die Art des Eingriffs und die Verhältnisse des Betroffenen hier einen Entschädigungsanspruch nicht ausschließen.

c) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, der Umfang der durch die Bauarbeiten bewirkten Umsatzminderung könne hier nicht genau festgestellt werden.

Das Berufungsgericht folgt dem Sachverständigen Dr. Bohn. Dieser hat die den Ertrag mindernden konjunkturellen Einflüsse für ebenso stark veranschlagt wie die störenden Baumaßnahmen. Er hat hierbei berücksichtigt, daß das Hotel des Klägers in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs einen besonders guten Standort hatte und stets besser belegt war als es dem ~~Mittel~~ Durchschnitt entsprach. Auf dieser Grundlage konnte der Sachverständige den Umfang des durch die Baumaßnahmen verursachten (Umsatz- und) Ertragsverlustes ausreichend zuverlässig schätzen.

d) Der Sachverständige Dr. B. hat nicht übersehen, daß die ~~Co~~-Treuhand bei den von ihr erstellten Jahresabschlüssen (Jahre 1964 - 1971) nur im Bericht 1967 auf die Bauarbeiten der Beklagten als Ursache für die

rückläufige Umsatzentwicklung hingewiesen hatte (Gutachten Dr. B. S. 51, 52). Seine Feststellung, der Umsatz- und Ertragsausfall in den Folgejahren sei zur Hälfte auf die Bauarbeiten an der S-Bahn zurückzuführen, gründet sich auf die innerbetrieblichen Erfahrungswerte in Verbindung mit außerbetrieblichen Hilfsdaten und auf den wirtschaftlichen Erfahrungssatz, daß Lärm- und Verkehrsbelästigungen, die über einen langen Zeitraum hinweg anhalten, in einem Betrieb wie dem vorliegenden zwingend zu einem Erlösentgang führen (Gutachten S. 53, Nachtragsgutachten S. 1). Dieser Aussage ist das Berufungsgericht gefolgt. Seine Würdigung läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen.

Soweit die Revision ergänzend darauf hinweist, daß sich das Betriebsergebnis 1967 durch eine (steuerliche) Zuweisung zur Pensionsrückstellung um fast 54 000 DM gemindert habe (C-~~...~~-Bericht 1967 S. 34), bleibt die Rüge schon deshalb erfolglos, weil die Revision nicht aufzeigt, daß sich diese Personalaufwendungen zum Nachteil der Beklagten auf die Schätzung des betrieblichen Substanzverlustes ausgewirkt haben.

e) Den der Beklagten günstigen Feststellungen des Sachverständigen Junginger zur Ursache des Rückgangs der Restaurantеinnahmen ist das Berufungsgericht nicht gefolgt. Es hat insoweit die Ausführungen des Sachverständigen Dr. B. gebilligt, der im einzelnen dargelegt hat, weshalb er zu anderen Ergebnissen als der Sachverständige J. gekommen ist (vor allem Nachtrag S. 2/4). Die Revision unternimmt den erfolglosen Versuch, die Würdigung des Tatrichters durch ihre eigene zu ersetzen.

3. Das Berufungsgericht hat eine Vorteilsausgleichung verneint. Es hat dazu ausgeführt: Der Bau der S-Bahn habe für das Hotel mit großer Wahrscheinlichkeit keine Vorteile gebracht. Sie bringe Verkehrsverbesserungen nur für die Stadt München und ihren Nahbereich. Dort Wohnende würden sich kaum entschließen, im Hotel Quartier zu machen. Auch im Restaurant sei als Folge des S-Bahn-Baues kaum ein besserer Besuch zu verzeichnen. Manche Gäste benutzten zwar jetzt die S-Bahn, dafür sei aber die früher unmittelbar vor dem Hotel vorbeiführende Straßenbahn nicht mehr vorhanden.

Das Berufungsgericht hat hierbei zutreffend darauf abgestellt, daß der Ausgleichung nur Vorteile unterliegen, die gerade dem Betroffenen und nicht auch allen anderen Anliegern der Straße zufallen (Senatsurteil vom 11. März 1976 - III ZR 154/73 -, insoweit in WM 1976, 588, 591, nicht aber in NJW 1976, 1312 abgedruckt; vgl. auch BGHZ 62, 305, 312 und Ann. Kreft in LM BBauG § 93 Nr. 5). Die Revision erhebt hiergegen nur die allgemein gehaltene Rüge, die Vorteile der Verbesserung des Verkehrsnetzes kämen "dem Anlieger dadurch zugute, daß er

seine günstige Lage zu dem neuen Verkehrsnetz im Kerngebiet gewerblich besser nutzen könne". Damit zeigt die Revision nicht auf, worin hier der Sondervorteil des Klägers bestehen soll.

Nußgens

Dr. Krohn

Dr. Peetz

Lohmann

Kröner