

76

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GG Art. 14 Cb, Ea;

BGB § 906

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen Verkehrs-
immissionen, die von einer schon bestehenden öffent-
lichen Straße ausgehen, enteignungsrechtliche Ent-
schädigungsansprüche wegen Wertminderung eines
benachbarten Hausgrundstücks auslösen.

BGH, Urt. v. 17. April 1986 - III ZR 202/84 - OLG Frankfurt am M.
LG Frankfurt am M.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 202/84

URTEIL

Verkündet am:
17. April 1986
F r e i t a g,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch das Hessische Landesamt für Straßenbau,
W. [REDACTED], Wi [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Waltraud B. [REDACTED]
Br. [REDACTED]straße [REDACTED], Ba [REDACTED] v.d.H.,
2. a) Frau Gertrude Franziska F. [REDACTED]-J. [REDACTED] geb. P. [REDACTED],
Am Wi [REDACTED]berg [REDACTED] Ba [REDACTED] v.d.H.
- b) Michaela Z. [REDACTED], geb. F. [REDACTED]-J. [REDACTED]
Hö [REDACTED]straße [REDACTED], Ba [REDACTED] v.d.H.,
- c) Ronald F. [REDACTED]-J. [REDACTED]
Mü [REDACTED] [REDACTED], L [REDACTED],

als Erben des am 24. März 1986 verstorbenen
Wolf F. [REDACTED]-J. [REDACTED]
Am Wi [REDACTED]berg [REDACTED], Ba [REDACTED] v.d.H.,

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

WI

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 1986 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Boujong, Dr. Engelhardt, Dr. Werp und Dr. Rinne

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Juli 1984 aufgehoben.

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

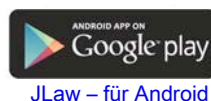
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger waren Eigentümer eines 963 qm großen Grundstücks in Ba [REDACTED] v.d.H., das mit einem 1913/14 errichteten zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut ist. Das Haus verfügt im Erdgeschoß über eine Wohnfläche von 161,04 qm und im Obergeschoß über eine solche von 149,35 qm. Zu dem Haus gehörten ein etwa 6 m tiefer Vorgarten und ein



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



großer, gärtnerisch angelegter Hausgarten. Das Hausgrundstück lag in einem vor dem ersten Weltkrieg entstandenen Villenbereich zwischen der Innenstadt und dem Kurpark; das Gelände ist seit längerem im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Grundstück der Kläger befand sich an einer durchgehenden, voll ausgebauten Wohnstraße. Diese wurde durch den Ausbau der B 455 im Jahre 1972 durchschnitten. Die vierspurige, das gesamte Wohngebiet durchquerende Bundesstraße verläuft nunmehr an der nordwestlichen Längsseite des Grundstücks in einem Abstand von 3 m parallel zur Gebäudeflucht. An der Nordostseite liegt die Straße auf gleichem Niveau mit dem Grundstück. In nordwestlicher Richtung wird die B 455 auf einem Damm weitergeführt, so daß zum Grundstück der Kläger eine Stützmauer erstellt werden mußte. Die Kläger haben das Grundstück während des Rechtsstreits am 23. November 1980 zum Preise von 860.000,-- DM verkauft.

Die Kläger begehren von der beklagten Bundesrepublik eine angemessene Entschädigung wegen der Wertminderung ihres (früheren) Hausgrundstücks infolge der von der B 455 ausgehenden Verkehrsimmissionen. Das Landgericht hat den Klägern eine Entschädigung in Höhe von 140.000,-- DM, das Oberlandesgericht eine solche von 195.000,-- DM nebst Zinsen zugesprochen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

1. Nach der neueren Rechtsprechung des erkennenden Senats steht dem Betroffenen ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Entschädigung zu, wenn Verkehrsimmissionen von hoher Hand, deren Zuführung nicht untersagt werden kann, sich als ein unmittelbarer Eingriff in nachbarliches Eigentum darstellen und die Grenze dessen überschreiten, was ein Nachbar nach § 906 BGB entschädigungslos hinnehmen muß. Dieser Entschädigungsanspruch ist unabhängig davon, ob der betroffene Anlieger zum Ausbau der Straße einen Teil seines Grundstücks hat abtreten müssen oder nicht. Er besteht grundsätzlich in einem Geldausgleich für Schallschutzeinrichtungen auf dem betroffenen Grundstück. Eine Entschädigung für einen Minderwert des Grundstücks kommt erst in Betracht, wenn Schutzeinrichtungen keine wirksame Abhilfe versprechen oder unverhältnismäßige Aufwendungen erfordern. Der Entschädigungsanspruch setzt, wenn keine (Teil-)Enteignung von Grundeigentum für den Straßenbau erfolgt ist, weiter voraus, daß die zugelassene Nutzung des Straßengrundstücks die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und dadurch das benachbarte Wohneigentum schwer und unerträglich trifft (st. Rspr. des Senats seit BGHZ 64, 220, 229 f, vgl. zuletzt Urteil vom 6. Februar 1986 - III ZR 96/84 -, zum Abdruck in BGHZ bestimmt, m.w.Nachw.). Bei dem Entschädigungsanspruch wegen Wertminderung des von Verkehrsimmissionen betroffenen

Grundstücks, den die Kläger mit zulässigen Anträgen geltend machen, handelt es sich um einen vor die Zivilgerichte gehörenden Anspruch aus enteignendem Eingriff (Senatsurteil vom 6. Februar 1986 aaO). Es geht, jedenfalls soweit - wie hier - keine Planfeststellung stattgefunden hat (vgl. zu 2), um einen einheitlichen Anspruch auf Ausgleich des Minderwerts, der durch den Eingriff in eine durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Rechtsposition entstanden ist.

2. Im vorliegenden Fall ist dem Bau der B 455 in dem hier interessierenden Streckenabschnitt kein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren nach den §§ 17 ff. FStrG, vorausgegangen. Vielmehr ist die Planfeststellung gemäß § 17 Abs. 3 Satz 1 FStrG durch einen in den sechziger Jahren erlassenen Bebauungsplan nach § 9 BBauG ersetzt worden, in dem Verkehrsflächen für die B 455 festgesetzt wurden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG 1960, heute § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).

Der bestandskräftige Bebauungsplan sieht - seiner Funktion entsprechend - weder Entschädigungsansprüche wegen Verkehrsimmissionen vor noch schneidet er solche Ansprüche ab. Der Anrufung der Zivilgerichte wegen derartiger Ansprüche ist kein administratives Entschädigungsverfahren vorgeschaltet. Den Klägern kann auch nicht entgegengehalten werden, daß sie den Bebauungsplan nicht (etwa wegen Verletzung des Abwägungsgebots, § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG 1960, jetzt § 1 Abs. 7 BBauG) im Wege der Normenkontrolle nach § 47 VwGO a.F. i.V.m. dem Hess. Ausführungsgesetz zur VwGO angegriffen haben. Die Beklagte geht, wie ihrem Vorbringen im Gesamtzusammenhang zu entnehmen ist, von der Rechtmäßig-

keit des Bebauungsplans, insbesondere der Festsetzung der Verkehrsflächen für die B 455, aus. Es ist nicht ersichtlich, daß die Kläger bei Erlaß des Bebauungsplans Anlaß hatten, seine Rechtmäßigkeit zu bezweifeln. Die Beklagte behauptet selbst nicht, daß die Klägerin die Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der B 455 besser hätte prognostizieren können als der durch Fachbehörden beratene Planungsträger.

3. Verkehrsimmissionen, die von einer in Betrieb genommenen öffentlichen Straße ausgehen, sind als öffentlich-rechtliche Einwirkungen zu beurteilen. Die Beeinträchtigung des betroffenen Grundstücks durch Verkehrsimmissionen ist die unmittelbare Folge der hoheitlichen Eröffnung dieser Straße im Jahre 1972 für den Kraftverkehr. Diese Zweckbestimmung beruht auf der Widmung der Straße für diesen Gebrauch. Dadurch ist zugleich die Pflicht der Anlieger begründet worden, die von der Straße ausgehenden Verkehrsimmissionen zu dulden. Die Verkehrslärmeinwirkungen bilden daher einen unmittelbaren hoheitlichen Eingriff in das Anliegereigentum (Senatsurteile BGHZ 64, 220, 222 und vom 10. November 1977 - III ZR 166/75 = LM Art. 14 /Cb/ GG Nr. 34 = DVBl. 1978, 110; Schmidt-Aßmann, Verfassungsrechtliche Grundlagen und Systemgedanken einer Regelung des Lärmschutzes an vorhandenen Straßen, 1979, S. 3 ff.).

II.

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß die von der B 455 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen das Wohneigentum der Kläger schwer und unerträglich betroffen und damit die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze überschritten haben (zur Abgrenzung von der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle des § 17 Abs. 4 FStrG vgl. Senatsurteil vom 6. Februar 1986 aaO). Die hierfür gegebene Begründung hält nicht in jeder Hinsicht der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand und trägt das Berufungsurteil im Ergebnis nicht.

1. a) Für die Erreichung der Enteignungsschwelle kann nicht danach unterschieden werden, ob die Verkehrsimmissionen von Altstraßen oder neuen Straßen ausgehen. Der Maßstab der schweren und unerträglichem Betroffenheit des Eigentums ist in beiden Fällen gleich. In den sogenannten Altfällen kann allerdings dem (hier jedoch nicht eingreifenden) Gesichtspunkt der Geräuschvorbelastung erhöhte Bedeutung zukommen (vgl. BVerwG 51, 15, 31 f, 59, 253, 262 ff, 71, 150, 153 ff.; Senatsurteil vom 13. Januar 1977 - III ZR 6/75 = NJW 1977, 894 f und vom 10. November 1977 aaO).

b) Eine normative Festlegung dieser Enteignungsschwelle fehlt. Eine Rechtsverordnung gemäß § 43 BImSchG ist nicht erlassen worden. Auch der Entwurf eines Verkehrslärmschutzgesetzes ist gescheitert (vgl. dazu Stich UPR 1985, 265). Wie der erkennende Senat bereits ausgesprochen hat, läßt

sich die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht im Wege der Rechtsanwendung in einem für alle Fallgestaltungen zutreffenden bestimmten Geräuschpegel ausdrücken (Senatsurteile vom 10. November 1977 aaO unter II 4 a und vom 6. Februar 1986 aaO unter III 1; vgl. auch BVerwGE 61, 295, 299; s. ferner Krohn/Papier, Aktuelle Fragen der Staatshaftung und der öffentlich-rechtlichen Entschädigung, 1986, 104 f). Es ist vielmehr auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen. Dabei können allerdings Richtwerte, die in Verwaltungsvorschriften angegeben oder im einschlägigen Schrifttum befürwortet werden, eine Orientierungshilfe bieten, ohne jedoch den Richter der eigenverantwortlichen Feststellung des Ausmaßes der Lärmbelästigung und der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle zu entheben (Senatsurteile vom 10. November 1977 und vom 6. Februar 1986 jew. aaO). Es ist daher im Ansatz nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht u.a. die Grenzwerte herangezogen hat, die in den Beratungen des Entwurfs eines (gescheiterten) Verkehrslärmschutzgesetzes vorgeschlagen wurden (vgl. dazu auch Stich UPR 1985, 265, 267). Auch die Oberverwaltungsgerichte neigen dazu, sich im Rahmen des § 17 Abs. 4 FStrG an den genannten Grenzwerten zu orientieren (vgl. die Übersicht bei Stich UPR 1985, 265, 270).

c) Das Berufungsgericht hat auch beachtet, daß von einer nach der Gebietsart abgestuften Zumutbarkeit von Geräuschemissionen auszugehen ist (Senatsurteile vom 14. Juli 1977 - III ZR 41/75 = NJW 1978, 318, 319, vom 10. November 1977 und vom 6. Februar 1986, jew. aaO; BVerwGE 51, 15, 30 ff.). Eine derartige Unterscheidung sah

auch der Entwurf eines Verkehrslärmschutzgesetzes vor. Die vom Bundesverkehrsminister am 6. Juli 1983 herausgegebenen "Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes" (RLS 83, vgl. Kodal/Krämer Straßenrecht, 4. Aufl. S. 978), differenzieren ebenfalls in dieser Weise. Wie der erkennende Senat bereits ausgesprochen hat, können in Wohngebieten an die Wohnqualität im allgemeinen höhere Ansprüche gestellt werden als etwa im Außenbereich, der gerade dazu bestimmt ist, auch emissionsintensive Anlagen, vor allem auch Fernstraßen, aufzunehmen (Senatsurteile vom 10. November 1977 aaO m.w.Nachw. und vom 6. Februar 1986 aaO).

d) Der Bericht des Bundestags-Verkehrsausschusses vom 28. Februar 1980 (BT-Drucks. 8/3730) sah für die Lärmsanierung an Altstraßen (Lärmschutzmaßnahmen an der Straße oder der zu schützenden baulichen Anlage) für reine und allgemeine Wohngebiete Grenzwerte von 70 dB (A) bei Tag und 60 dB (A) bei Nacht vor (vgl. Stich aaO S. 267). Die RLS 83 gehen für die Lärmsanierung von Immissionsgrenzwerten von 75 dB (A) am Tag und 65 dB (A) in der Nacht aus (vgl. Kodal/Krämer aaO S. 1182; Stich aaO S. 269); diese Werte sollen, wie die Beklagte in dem Verfahren III 2R 112/85 näher dargelegt hat, vom Haushaltsjahr 1986 ab für reine und allgemeine Wohngebiete auf 70/60 dB (A) bei Tag/Nacht gesenkt werden. Diese Immissionsgrenzwerte sind damit immer noch deutlich höher angesetzt als diejenigen für die Lärmvorsorge an neuen Straßen (62/52 dB (A) bei Tag/Nacht für Wohngebiete). Damit nähern sich die Grenzwerte, die für die Lärmsanierung an bestehenden Straßen gelten, bereits unmittelbar dem Bereich der Enteignungsschwelle oder erreichen ihn schon.

2. Die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht die Erreichung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle bejaht, sind aber nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Das Berufungsgericht legt einen unzutreffenden Maßstab an, wenn es darauf abhebt, daß Immissionsgrenzwerte von 65/55 dB (A) bei Tag/Nacht überschritten seien. Diese Werte waren im ursprünglichen Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes (BT-Drucks. 8/1671) für die Lärmvorsorge u.a. in reinen und allgemeinen Wohngebieten vorgesehen (vgl. Stich aaO S. 266). Der schon erwähnte Ausschußbericht schlug insoweit Werte von 62/52 dB (A) bei Tag/Nacht vor (vgl. Stich aaO S. 267). Diese Grenzwerte betreffen jedoch die fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze des § 17 Abs. 4 FStrG, nicht aber die höher liegende Enteignungsschwelle, auf die es hier allein ankommt (vgl. auch Senatsurteil vom 6. Februar 1986 aaO).

b) Es begegnet auch durchgreifenden rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht aus den von dem Sachverständigen Carroux festgestellten Mittelungspegeln von 69,5/64 dB (A) bei Tag/Nacht auf eine immissionsbedingte schwere und unerträgliche Beeinträchtigung des Eigentums der Kläger geschlossen hat, ohne sich selbst durch eine Ortsbesichtigung einen persönlichen Eindruck von Art, Intensität und Auswirkungen des Verkehrslärms verschafft zu haben. Das Berufungsgericht legt die vorgenannten Mittelungspegel seiner Beurteilung zugrunde, obwohl sie nur an einer Meßstelle (straßenseitiges Küchenfenster im 1. Obergeschoß) erreicht wurden. In diesen Mittelungspegeln kommen die stärksten

Lärmbelästigungen, denen das Wohnhaus der Klägerinnen ausgesetzt ist, zum Ausdruck. Die Messungen in den beiden im Obergeschoß gelegenen Schlafzimmern, deren Fenster nicht unmittelbar der B 455 zugewandt sind, haben geringere Mittelungspegel (66 bzw. 65 dB (A) am Tage, Werte für die Nachtzeit sind nicht ermittelt worden) ergeben. Der Mittelungspegel für das Wohnzimmer liegt mit 58 dB (A) am Tage noch erheblich niedriger. Die aufgrund tatrichterlicher Würdigung im Einzelfall zu bestimmende Grenze der zumutbaren Lärmbelästigung kann nicht mathematisch exakt, sondern nur aufgrund einer wertenden Beurteilung innerhalb eines Spektrums von Möglichkeiten festgelegt werden (Senatsurteil vom 6. Februar 1986 aaO im Anschluß an VGH Mannheim DÖV 1983, 512, 513). Dabei wird der Tatrichter in der Regel einen Sachverständigen hinzuziehen müssen, wie das hier auch geschehen ist. Darüber hinaus ist der Tatrichter zumindest in Grenzfällen gehalten, sich durch eine Ortsbesichtigung des betroffenen Anwesens persönlich davon zu überzeugen, daß das der Straße benachbarte Wohneigentum durch Umfang und Intensität der Verkehrsimmissionen schwer und unerträglich betroffen wird. Das ist unterblieben, obwohl sich die für die verschiedenen Räume festgestellten Mittelungspegel (insgesamt betrachtet) im Grenzbereich zwischen der fachplanungsrechtlichen und der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle bewegen, wenn man sie mit den Werten des genannten Ausschußberichtes und der fortgeschriebenen RLS 83 (70/60 dB (A) bei Tag/Nacht) vergleicht.

c) Ferner ist aus Rechtsgründen zu beanstanden, daß sich das Berufungsgericht nicht ausdrücklich damit auseinandergesetzt hat, daß ein Minderwert des lärmbeeinträchtigten Anwesens, der auch entstanden wäre, wenn die B 455 in zumutbarem Abstand von dem Grundstück der Kläger errichtet worden wäre, nicht entschädigungsfähig ist (Senatsurteile BGHZ 76, 1, 8 f; 80, 360, 362 f und vom 6. Februar 1986 aaO). Dieser Abstand wird nicht nur durch bauordnungsrechtliche Vorschriften nachbarschützender Art (BGHZ 76, 1, 8), sondern auch durch bauplanungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Vorschriften, die dem Schutz des Anliegereigentums dienen, mitbestimmt. Dazu zählen das - auf Ausgleich der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange gerichtete - Abwägungsgebot des § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG 1960 (jetzt § 1 Abs. 7) und (heute) das Gebot des § 50 BImSchG, Straßen so zu trassieren, daß schädliche Umwelteinwirkungen in Wohngebieten soweit wie möglich vermieden werden (sog. Lärmschutz durch Planung). Auch durch solche Planungsgrundsätze, die bereits unterhalb der Schwelle des schweren und unerträglichen Beeinträchtigenseins ansetzen, wird die Rechtsposition des Eigentümers "angereichert" (vgl. auch den Gedanken der "Situationsberechtigung").

Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob die B 455 bei objektiv sachgerechter Planung nicht überhaupt in den Außenbereich (§ 35 BBauG) oder zumindest an den Stadtrand gehört hätte (vgl. auch Senatsurteil BGHZ 64, 220, 231 f.). Es liegt nach den gesamten Umständen zumindest nahe, daß sie unter Beachtung der obigen Grundsätze nur in erheblichem Abstand von dem in einem

reinen Wohngebiet gelegenen Anwesen der Kläger hätte errichtet werden dürfen, was eine erhebliche Verbesserung der Immissionsverhältnisse zur Folge gehabt hätte. Es läßt sich aber nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht zu einer geringeren Entschädigung wegen Wertminderung des Hausgrundstücks gelangt wäre, wenn es von der angeführten Rechtsprechung ausgegangen wäre und berücksichtigt hätte, daß Nachteile, die dem Eigentümer auch bei einer zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums auferlegt worden wären, nicht entschädigt werden (Senatsurteile BGHZ 78, 41, 51, 92, 34, 50; Krohn/Papier, Aktuelle Fragen der Staatshaftung und der öffentlich-rechtlichen Entschädigung, 1986, S. 82).

Hiernach kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben und die Sache zu erneuter tatrichterlicher Würdigung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

III.

Für die erneute Verhandlung und Entscheidung wird auf folgendes hingewiesen:

1. Wenn das Berufungsgericht wiederum eine Überschreitung der Enteignungsschwelle feststellt, begegnet seine Annahme, daß Maßnahmen des passiven Schallschutzes einen unverhältnismäßigen, den Klägern nicht zumutbaren Kostenaufwand von 140.000,-- DM, mindestens aber 100.000,-- DM erfordert hätten, keinen Bedenken. Das Berufungsgericht ist bei der Ermittlung des Kostenaufwandes für schalldämmende Fenster und eine künstliche Belüftung der Räume dem Sachverständigen

Carroux gefolgt. Dieser hat wegen des Ausmaßes der Schallschutzmaßnahmen die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zugrundegelegt, auf die auch in den erwähnten Richtlinien des Bundesverkehrsministers verwiesen wird. Mit dem Berufungsgericht ist davon auszugehen, daß der Einbau von Schallschutzfenstern in allen Räumen, auch soweit sie auf der von der B 455 abgewandten Seite des Wohnhauses liegen, erforderlich war. Hier ergaben die Messungen zwar "nur" einen Mittelungspegel von 58 dB (A) bei Tag, es traten aber immerhin Überschreitungspegel bis zu 62 dB (A) auf. Auch ein solcher Geräuschpegel wirkt sich auf Wohnräume störend aus. Die erwähnten Richtlinien des Bundesverkehrsministers sehen in Nr. 10, 11 ebenfalls vor, daß, wenn eine bauliche Anlage von Geräuscheinwirkungen bestimmter Intensität betroffen wird, die ganz oder überwiegend zum Wohnen bestimmten Räume geschützt werden. Im übrigen hat das Berufungsgericht in einer Hilfsbegründung rechtsbedenkenfrei ausgeführt, daß selbst bei einem Einbau von Schallschutzfenstern nur an der zur B 455 gelegenen Hausseite zusätzlich noch eine Klimaanlage hätte angebracht werden müssen, was wiederum zu einer unzumutbaren Kostenbelastung geführt hätte.

Überdies behauptet die Beklagte selbst nicht, sie habe den Klägern vorprozessual angeboten, durch Lärmschutzvorkehrungen an dem Haus eine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation herbeizuführen. Solche Schutzmaßnahmen hätten auch keine wirksame Abhilfe geschaffen (vgl. Senatsurteile BGHZ 64, 220, 230 und vom 6. Februar 1986 aaO). Die Außenwohnanlagen, insbesondere der große, gärtnerisch angelegte Hausgarten, hätten nicht nachhaltig gegen Lärmeinwirkungen

abgeschirmt werden können. Durch diesen Garten wurde aber der Wohnwert des in einer Villengegend gelegenen Wohnhauses mitbeeinflusst ("Wohnen im Grünen", vgl. Senatsurteile BGHZ 76, 1, 6 und vom 6. Februar 1986 aaO).

2. Bei der Ermittlung der Wertminderung ist das Berufungsgericht nicht gehindert, von einer einheitlichen Wertminderung des gesamten Hausgrundstücks auszugehen. Es braucht also von der Wertminderung die im Lärmschatten des Hauses liegenden Grundstücksteile nicht auszunehmen. Wie oben ausgeführt, wird der Wert des Hauses durch die Außenwohnanlagen und den Garten mitbeeinflusst, was sich auch im Verkehrswert niederschlägt. Zudem wird der Grundstücksmarkt, auf dessen Verhalten der Sachverständige abgehoben hat, für ein derartiges Objekt bei Lärmbeeinträchtigungen in aller Regel einen Abschlag von dem Gesamtwert vornehmen, ohne zwischen einzelnen Grundstücksteilen zu unterscheiden (vgl. auch Senatsurteil BGHZ 83, 61, 70).

3. a) Nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen bestimmt sich der für die "Qualitätsmerkmale" des Enteignungsobjekts ausschlaggebende Stichtag nach dem Zeitpunkt des Eingriffs (Senatsurteil BGHZ 87, 66, 79; Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rn. 293; Kreft, WM-Sonderbeilage 6/1985, S. 16). Das Grundeigentum der Kläger wurde von einem (dauernden) Eingriff betroffen, als die Lärmeinwirkungen von der Straße die Enteignungsschwelle überstiegen und (ähnlich wie im Falle einer Herabzonung) zu einer enteignungsrechtlich relevanten Wertminderung des Grundstücks führten. Auf diesen Zeitpunkt ist daher für die Qualitätsermittlung abzustellen.

b) Für die "Preisverhältnisse" ist, wie es das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend getan hat, die sog. "Steigerungsrechtsprechung" (vgl. dazu Krohn/Löwisch aaO Rn. 324 ff.; Kreft WM-Sonderbeilage 7/1982, S. 15, jew. m.w.Nachw.) anzuwenden. Die Wertminderung eines Grundstücks durch (die Enteignungsschwelle überschreitende) Verkehrsimmissionen von einer öffentlichen Straße stellt eine qualitative Teilenteignung dar. Es entspricht daher der Ausgleichsfunktion der Entschädigung, in Zeiten schwankender Preise in Höhe des dem Eigentümer "genommenen" Wertanteils eine Verschiebung des Stichtags für die Preisverhältnisse auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der (nunmehr wieder eröffneten) Tatsacheninstanz eintreten zu lassen. Andernfalls erhielten die Kläger nicht das volle Äquivalent für die von ihnen erlittene Werteinbuße.

4. Bei der erneuten Berechnung der Wertminderung wird ein Irrtum zu vermeiden sein, der in das Berufungsurteil Eingang gefunden hat. Der Sachverständige Ma [REDACTED] ist für den Zeitpunkt seiner ersten Begutachtung (7. September 1981) zu einer Wertminderung von 160.000,-- DM (Wert des Objekts ohne Bau der B 455 1.000.000,-- DM und mit Straße 840.000,-- DM) gelangt. Nach dieser Berechnungsmethode des Sachverständigen, der sich auch das Berufungsgericht angeschlossen hat, ergibt sich für den Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks (23. November 1980) ein um etwas mehr als 36.000,-- DM geringerer Verkehrswert des durch die Straße beeinträchtigten Anwesens, also ein Verkehrswert von etwa 804.000,-- DM. Der Sachverständige ist für die Ermittlung des Bodenwertes von dem vom zuständigen Gutachterausschuß

zum 31. Dezember 1979 festgestellten Richtwerten von 250,-- bis 350,-- DM/m² ausgegangen, hat den Mittelwert von 300,-- DM zugrundegelegt und hat dann für etwa 20 Monate einen Zeitzuschlag von 25 % 75,-- DM/m² in Ansatz gebracht. Auf den Veräußerungszeitpunkt bezogen hätte der Zeitzuschlag nur etwa 12,5 % betragen dürfen, woraus sich ein um $37,5 \text{ DM} \times 963 \text{ m}^2 = 36.112,50 \text{ DM}$ geringerer Bodenwert errechnet, was zu einem (immissionsbedingt geminderten) Verkehrswert von ca. 804.000,-- DM am Veräußerungstag führt. Das ist aber mit der Annahme des Berufungsgerichts, der von den Klägern erzielte Kaufpreis von 860.000,-- DM habe der damaligen Marktlage entsprochen, unvereinbar. Die Abweichung ist auch so erheblich, daß sie nicht mehr mit einer Fehler-toleranz, wie sie jeder Schätzung anhaftet, erklärt werden kann.

Es läßt sich nicht ausschließen, daß der geminderte Verkehrswert des Hausgrundstücks entgegen den Berechnungen des Sachverständigen Ma■■■ am Tage der Veräußerung 860.000,-- DM betrug. Dann können auch die von dem Sachverständigen für September 1981 und Ende November 1983 errechneten und nunmehr fortzuschreibenden Verkehrswerte für das Objekt ohne Anlegung der B 455 von 1.000.000,-- DM und 1.115.000,-- DM keinen Bestand haben, da zumindest die in diesen Beträgen enthaltenen Bodenwerte im Blick auf den erzielten Veräußerungserlös der Überprüfung bedürften.

5. Wegen der Frage, ob der Entschädigungsanspruch den Klägern trotz der Veräußerung des Grundstücks verblieben ist, wird auf die Ausführungen im Senatsurteil vom 6. Februar 1986 (aaO) unter IV 4 (m.w.Nachw.) verwiesen.

Krohn

Boujong

Engelhardt

Werp

Rinne