

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Ce, Ea; RhPfEnteigG §§ 13, 14

Zur Ermittlung der Wertminderung eines Restgrundstücks, wenn von einem unbebauten, zur Errichtung eines Geschäftshauses geeigneten Eckgrundstück eine Teilfläche zur Anlage einer Fußgängerunterführung enteignet wird.

BGH, Urt. v. 30. Mai 1983 - III ZR 22/82 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 22/82

URTEIL

Verkündet am: 30. Mai 1983

Schorm,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter

in der Baulandsache der Geschäftsstelle

betreffend die Inanspruchnahme von Grundeigentum für den
Ausbau der Bundesstraße 9 (B 9) in der Ortslage
B [REDACTED], an der beteiligt sind:

1.

—

2.

3.

4.

—

5.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Mai 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 4) und die Anschlußrevision des Beteiligten zu 1) wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Koblenz vom 23. Dezember 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 1) war in ungeteilter Erbengemeinschaft mit den Beteiligten zu 2) und 3) Eigentümer des Grundstücks Flur 6, Flurstück Nr. 866/10 der Gemarkung Niederbreisig.

Das 3 554 qm große Grundstück liegt in der Stadtmitte von Bad Breisig zwischen der Bundesstraße 9 (Koblenzer Straße - B 9) im Nordosten und der Eisenbahnlinie sowie der Brunnenstraße im Südwesten. Bei einer Gesamt-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

tiefe von etwa 78 m im Mittel hat das Grundstück an der Koblenzer Straße auf eine Tiefe von etwa 16 m nur eine Breite von etwa 24 m, während es im übrigen eine Breite von etwa 50 m aufweist. Die an der südöstlichen Grundstücksgrenze entlangführende Lohkampstraße verbindet die B 9 mit der Brunnenstraße. Das Grundstück ist unbebaut und wird als Minigolfplatz benutzt. An der Koblenzer Straße schließt sich an beiden Seiten des Grundstücks eine zum Teil geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung an. Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, besteht keine Bauleitplanung.

Von dem Grundstück Nr. 866/10 benötigte die Beteiligten zu 4) für die Errichtung einer Fußgängerunterführung unter der B 9 gemäß dem 1. Nachtrag zum Planfeststellungsbeschluß vom 13. Juli 1972 insgesamt 152 qm. Die Unterführung besteht aus einer Rampe entlang der Lohkampstraße (etwa 31 m x 4,60 m) und einer rechtwinkelig dazu errichteten Treppe entlang dem Bürgersteig an der B 9 (etwa 14 m x 3,20 m). Diese Teilflächen haben die Bezeichnungen Flurstücke Nr. 866/14 und Nr. 866/13 erhalten.

Durch Beschluß vom 7. November 1979 entzog die Enteignungsbehörde den Beteiligten zu 1) bis 3) das Eigentum an den genannten insgesamt 152 qm umfassenden Flurstücken zugunsten der Beteiligten zu 4) und setzte die Gesamtentschädigung auf 96.596 DM fest. Davon entfielen auf den Grund und Boden 22.800 DM (150 DM je qm), 1.396 DM auf den Aufwuchs, 59.400 DM auf den Minderwert des Restgrundstücks und 13.000 DM auf Mehrkosten der baulichen Nutzung.

Diesen Bescheid hat die Beteiligte zu 4) mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und eine Herabsetzung der Entschädigung auf 19.846 DM verlangt. Zur Begründung hat sie ausgeführt, die Entschädigung für den Grund und Boden müsse um 4.350 DM verringert werden, weil das Flurstück Nr. 866/13 in das Enteignungsverfahren nicht habe einbezogen werden dürfen. Eine Wertminderung des Restgrundstücks sei nicht eingetreten; bauliche Mehrkosten könnten die Eigentümer nicht ersetzt verlangen.

Dem ist der Beteiligte zu 1) entgegengetreten und hat die Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung beantragt.

Das Landgericht hat die Entschädigung auf insgesamt 24.196 DM herabgesetzt (22.800 DM für den Grund und Boden und 1.396 DM für Aufwuchs). Auf die Berufung des Beteiligten zu 1) hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Entschädigung auf 78.196 DM festgesetzt; es hat außer den bereits vom Landgericht zugebilligten Beträgen für den Grund und Boden sowie für den Aufwuchs einen Betrag von 54.000 DM für die Wertminderung des Restgrundstücks zugesprochen.

Mit der Revision erstrebt die Beteiligte zu 4) die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, während der Beteiligte zu 1) im Wege der Anschlußrevision die völlige Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung begehrt.

Entscheidungsgründe

I.

Außer Streit sind die Entschädigungen für den entzogenen Grund und Boden in Höhe von 22.800 DM (= 150 DM je qm) und für den Aufwuchs in Höhe von 1.396 DM. Im Revisionsverfahren ist nur darüber zu befinden, ob den Eigentümern Entschädigung für eine Wertminderung ihres Restgrundstücks zusteht und ob sie eine Entschädigung für Mehrkosten bei der baulichen Nutzung des Restgrundstücks beanspruchen können.

a) Das Berufungsgericht hat eine Wertminderung des Restgrundstücks angenommen und dazu ausgeführt: Die Wertminderung ergebe sich daraus, daß ohne die Anlage der Fußgängerunterführung und der damit verbundenen Enteignung der Teilflächen die Errichtung eines Gebäudes in der Bauflucht der vorhandenen Bebauung, d.h. unmittelbar am Bürgersteig und der straßenseitigen Grenze, mit allseitigem unmittelbarem Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche an der B 9 und der Lohkampstraße, möglich gewesen wäre. Nunmehr sei jedoch nicht nur eine Zurücknahme der Bauflucht um die Breite von Podest und Treppenaufgang erforderlich - ein Nachteil, der mit der Entschädigung für den entzogenen Grund und Boden abgegolten werde - sondern die Bebaubarkeit sei insofern gegenüber vorher beeinträchtigt, als der Bauherr selbst durch entsprechende bauliche Gestaltung (z.B. Auskragung) für eine allseitige Zugangsmöglichkeit zum Gebäude sorgen müsse. Durch die Verringerung der Straßenfrontlänge an der B 9 und der Lohkampstraße sei die Anbindung des Grundstücks an die

öffentliche Erschließung stark eingeschränkt worden. Der Grundstücksverkehr reagiere darauf mit erheblichen Preisnachteilen von annähernd 40 v.H. des ursprünglichen Wertes, wie der Sachverständige B. in seinem Gutachten überzeugend ausgeführt habe. Bei einem Preis von 150 DM je qm und einer Teilfläche von 905 qm, die dem Sachverständigen folgend als an der B 9 gelegen anzusehen sei, betrage daher die von der Beteiligten zu 4) zu entschädigende Wertminderung 54.000 DM.

b) Mehrkosten für eine bauliche Nutzung des Restgrundstücks hat das Berufungsgericht den Eigentümern nicht zuerkannt. Diese Mehrkosten seien bereits mit der Wertminderung des Restgrundstücks abgegolten und deshalb nicht gesondert entschädigungsfähig.

II.

Die Revision der Beteiligten zu 4) muß Erfolg haben; denn die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht eine Wertminderung des Restgrundstücks bejaht hat, sind nicht frei von Rechtsirrtum.

1. Nach § 13 Abs. 1 des hier gemäß § 19 Abs. 5 FStrG anzuwendenden Landesenteignungsgesetzes von Rheinland-Pfalz (LEnteigG) vom 22. April 1966 (GVBl. 103) bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks. Eine Entschädigung ist auch zu gewähren für Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteiles oder Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes

bei dem anderen Teil entsteht (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 LEnteigG). Dieser dem Restgrundstück erwachsene Nachteil braucht nicht durch die erzwungene Abtretung des Teilgrundstücks unmittelbar herbeigeführt zu sein. Vielmehr genügt es, wenn die Ursache nur in dem ganzen "Unternehmen" liegt, für das enteignet wurde (Senatsurteile BGHZ 61, 253, 254 m.w.Nachw. und WM 1979, 562).

2. Bei der Feststellung der Wertminderung, die der Restbesitz durch das Enteignungsunternehmen erfahren hat, ist eine wichtige Einschränkung zu machen: Nachteile, die die Eigentümer auch getroffen hätten, falls sie kein Gelände für die Fußgängerunterführung veräußert hätten und deren Anlage statt über die abgetretenen Teilflächen an den Grenzen des ungeteilten Grundstücks entlang geführt worden wäre, können grundsätzlich nicht entschädigt 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 enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch nur auslösen, wenn der Eigentümer nach Inhalt und Umfang seiner früheren Rechtsstellung nicht verpflichtet war, solche ungünstigen Auswirkungen, wie sie das Enteignungsunternehmen (die Anlage der Fußgängerunterführung) mit sich bringt, nach den Grundsätzen des privaten und öffentlichen Nachbarrechts entschädigungslos hinzunehmen (vgl. Senatsurteile BGHZ 61, 253, 254 f. sowie WM 1977, 1149

und 1979, 562). Das folgt aus dem Grundsatz, daß der Minderwert eines Restgrundstücks nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Regeln zu einer Entschädigung nur berechtigt, wenn und soweit er auf Umständen beruht, die unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam sind (Senatsurteil WM 1977, 1149 unter Hinweis auf BGHZ 64, 382, 392 m.w.Nachw.). Dazu rechnen nur solche Nachteile und Beeinträchtigungen, die den Eigentümer in seiner Rechtsposition treffen. Denn nur sie ist Eigentum im Sinne des Art. 14 GG (Senatsurteile BGHZ 64, 382, 390, 392 f.; WM 1977, 624 = BauR 1977, 624; NJW 1978, 318 = WM 1977, 1149; WM 1978, 200 = DVBl 1978, 374 m.w.Nachw.; WM 1979, 562).

3. Das hat das Berufungsgericht nicht hinreichend beachtet.

a) Mit der Frage, ob die Eigentümer nach den Bestimmungen des öffentlichen und des privaten Baurechts die Auswirkungen der Fußgängerunterführung entschädigungslos hätten dulden müssen, wenn diese unmittelbar an den Grenzen des Flurstücks Nr. 866/10 errichtet worden wäre, hat sich das Berufungsgericht nicht befaßt. Dem Senat ist mangels hinreichender tatsächlicher Feststellungen eine Beantwortung dieser Frage nicht möglich. So ist bereits unsicher, ob die an den Grundstücksgrenzen zur B 9 und zur Lohkampstraße zu errichtenden Stützmauern der Treppe und der Rampe noch als oberirdische bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) einzustufen sind, was für die Anwendung der Abstandsvorschriften der §§ 17, 18 LBO von Bedeutung sein kann.

b) Zu der schon in diesem Zusammenhang erheblichen Frage nach der rechtlich zulässigen Nutzbarkeit des Flurstücks Nr. 866/10 (auf diese und nicht - wie die Beteiligte zu 4) meint - auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung ist abzuheben, vgl. BGHZ 63, 240, 244) hat das Berufungsgericht ebenfalls keine hinreichenden tatsächlichen Feststellungen getroffen.

Es hat, dem Sachverständigen Bollerhey folgend, das Flurstück in drei Zonen geteilt und allein die an die B 9 und die Lohkampstraße grenzende Zone I ("Vorderland an der B 9") als ein im unbeplanten Innenbereich gelegenes Grundstück eingestuft, dessen Bebaubarkeit sich nach § 34 BBauG beurteilt. Das danach zulässige Gebäude hat das Berufungsgericht zwar nicht näher beschrieben; doch ist dem Zusammenhalt der Urteilsgründe zu entnehmen, daß es entsprechend der vorhandenen Bebauung und Erschließung an der B 9 ein zwei- bis dreigeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus als unbedenklich angesehen hat. Dieses Gebäude wäre - wie das Berufungsgericht dargelegt hat - unmittelbar am Bürgersteig der B 9 und der Lohkampstraße, also an den Grundstücksgrenzen zu errichten gewesen. Letztere Annahme beruht jedoch nicht auf einer verfahrensrechtlich einwandfreien Grundlage.

So hat demgegenüber der von der Enteignungsbehörde herangezogene Sachverständige S. [REDACTED] dargelegt, daß das zu errichtende Gebäude entlang der Lohkampstraße gemäß § 19 Abs. 4 LBO und § 12 Abs. 1 LVO über den Belichtungsbereich vom 2. Oktober 1974 (GVBl S. 439) nur in einem Abstand von 2 m von der Grundstücksgrenze zulässig gewesen wäre. Der gerichtliche Sachverständige B. [REDACTED] hat diese Frage nicht erörtert. Auch das Be-

rufungsgericht hat seine abweichende Ansicht hinsichtlich der Baufluchtlinie an der Lohkampstraße nicht begründet. Das aber wäre notwendig gewesen.

c) Das Berufungsgericht hat den Nachteil, der durch die Errichtung von Treppe und Rampe bei dem Restgrundstück entstanden ist, in dem Verlust der allseitigen Zugänglichkeit zur B 9 und zur Lohkampstraße gesehen, d.h. in der Beeinträchtigung der für ein Geschäftsgrundstück wichtigen Ecklage. Ob und in welchem Maße dieser Nachteil enteignungsrechtlich erheblich ist, läßt sich jedoch mangels hinreichender Feststellungen nicht abschließend beurteilen.

Die "allseitige Zugänglichkeit" beruht auf dem Anliegergemeingebrauch an der B 9 und der Lohkampstraße.

Der Straßenanlieger hat aber keinen durch Art. 14 GG vermittelten Anspruch darauf, daß die Verkehrsführung auf der Anliegerstraße sich künftig nicht ändert. Der Anliegergebrauch der öffentlichen Straße ist nur in seinem Kern durch die Eigentumsgarantie geschützt. Er reicht grundsätzlich nur so weit, wie die angemessene Nutzung des Grundeigentums dies erfordert. Gewährleistet sind danach vor allem der Zugang zur Straße und die Zugänglichkeit des Grundstücks von der Straße her. Insoweit garantiert Art. 14 aber nur eine "genügende" Verbindung mit der Anliegerstraße und deren Anbindung an das öffentliche Wegenetz. Darüber hinaus ist der Anlieger gegen eine Änderung der Verkehrsführung auf der Anliegerstraße oder gegen eine Verkehrsbeschränkung nicht geschützt, sofern nur die angemessene Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe der prägenden Situation

der Umgebung gewährleistet bleibt (vgl. u.a. Senatsurteil BGHZ 70, 212, 218 f. m.w.Nachw.; BGH Urt. vom 3. Februar 1978 - V ZR 79/75 = NJW 1978, 2201; BVerwGE 54, 1).

Ob diese Rechtsposition der Eigentümer durch die Errichtung der Fußgängerunterführung beeinträchtigt worden ist, die Nutzungsmöglichkeit als Geschäftsgrundstück also herabgesetzt worden ist, läßt sich nach den bisherigen Feststellungen nicht abschließend beantworten. Die Angaben über die Verringerung der Straßenfrontlänge (auf 8,50 m an der B 9 und um 28 m an der Lohkampstraße) besagen nichts über die prägende Situation der Umgebung des Grundstücks.

4. Schon aus diesen Gründen kann das angefochtene Urteil nicht mit der ihm gegebenen Begründung gehalten werden. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Auf die Revision der Beteiligten zu 4) muß daher das Berufungsurteil aufgehoben werden, soweit zu ihrem Nachteil erkannt worden ist. Da noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, muß die Sache insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Eine Entschädigung für Wertminderung des Restgrundstücks kann in Betracht kommen, soweit durch das Enteignungsunternehmen die rechtlich zulässige bauliche Nutzung des Restgrundstücks im Vergleich zum Grundstück vor der Teilenteignung spürbar beeinträchtigt worden ist und dies im Grundstücksverkehr zu einer Minderbewertung führt. Dabei ist grundsätzlich das gesamte Restgrundstück in Betracht zu ziehen. Die vom Berufungsgericht - im Anschluß an den Sachverständigen - vorgenommene Be-

wertung allein von 905 qm (Zone I an der B 9 gelegen), während über 2/3 der Fläche des Restgrundstücks außer Betracht bleiben, entbehrt einer überzeugenden Begründung. Zudem ist zu beachten:

Ist der hintere Teil eines Gesamtgrundstücks qualitätsmäßig nicht als Bauland zu bewerten, weil er zu weit von der zum Anbau vorgesehenen Straße entfernt liegt, rückt bei der Enteignung eines Grundstücksstreifens entlang der Straße ein Teil dieses Hinterlandes an die Stelle der für die Bebauung notwendigen Grundstücksfläche, so daß im Ergebnis durch die Abtretung des vorderen Baulandes nur ein Wertverlust in qualitätsmäßig niedrigerem Hinterland entstanden ist (sog. vorgeschobenes Hinterland). Die Trennlinie zwischen dem Bauland und dem Hinterland findet sich am Ende der Fläche, die bebaut werden darf, zuzüglich der Freifläche, die für diese Bebauung gefordert wird. Bei dieser Berechnungsweise handelt es sich um einen Fall der Vorteilsausgleichung; ausgleichungsfähiger Vorteil ist die Wertsteigerung der ursprünglich als Hinterland einzustufenden Wertzone (BGHZ 21, 388, 396; Senatsurteile vom 29. Januar 1970 - III ZR 30/69 = WM 1970, 590 m.w.Nachw.; vom 26. Mai 1977 - III ZR 149/74 = WM 1977, 1004; vom 14. Januar 1982 - III ZR 134/80 = WM 1982, 565; s. auch BVerwG DWW 1959, 114; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 95 Rdn. 38).

Sollte sich herausstellen, daß die bauliche Nutzbarkeit in dem bisherigen Umfang etwa durch planerische Maßnahmen ohne besondere Schwierigkeiten erhalten werden kann, so wird ein entschädigungspflichtiger Minderwert zu verneinen sein.

III.

Auch die Anschlußrevision des Beteiligten zu 1) führt zur teilweisen Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Allerdings kann der Beteiligte zu 1) als Folgekosten der Enteignung keine Mehrkosten für die bauliche Nutzung des Restgrundstücks gesondert ersetzt verlangen.

Diese Mehrkosten für die "Auskragung" werden bereits vom Grundstücksverkehr preismindernd berücksichtigt; sie sind also - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - in einer Entschädigung für den durch die Enteignung verursachten Minderwert des Restgrundstücks (mit-)enthalten.

Gleichwohl muß die Anschlußrevision Erfolg haben, weil nach dem bisherigen Stand des Verfahrens nicht ausgeschlossen werden kann, daß dem Beteiligten zu 1)

letztlich eine Entschädigung für die Wertminderung des Restbesitzes gebührt, die den noch streitigen Entschädigungsbetrag erreicht.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp