

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GG Art. 14 Ea; BauGB § 194

Zur Bewertung einer privaten Straße, die der Anbindung einer Ferienwohnsiedlung an das öffentliche Straßennetz dient, im Falle der Enteignung.

BGB § 917 Abs. 2 Satz 1

Bei einem ausgebauten Straßengrundstück, auf dessen Benutzung zahlreiche Wohneinheiten einer Ferienwohnsiedlung angewiesen sind, kann der für die Bemessung von Notwegrenten maßgebliche Nutzungsverlust des Eigentümers darin liegen, daß ihm das Recht genommen ist, die Benutzung durch diese Anlieger nur gegen ein vertragliches Entgelt (Mietzins) zuzulassen; der Anspruch auf Notwegrenten gegen die Berechtigten entfällt nicht schon dadurch, daß das Straßengrundstück zugunsten einzelner anderer Anliegergrundstücke mit dinglichen Wegerechten belastet ist.

BGH, Urt. v. 6. April 1995 - III ZR 27/94 - OLG Schleswig
LG Kiel

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 27/94

Verkündet am:
6. April 1995
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignungsentschädigung für die im Grundbuch
von G [REDACTED] Blatt [REDACTED] und Blatt [REDACTED] eingetragenen Grund-
stücke, Flurstücke [REDACTED]/8 und [REDACTED]/5 der Flur [REDACTED] 0 der Gemarkung
G [REDACTED],

Beteiligte:

1. Dorit H [REDACTED],
R [REDACTED], H [REDACTED],

Antragsgegnerin im gericht-
lichen Verfahren und Revi-
sionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

2. Gemeinde G [REDACTED],
vertreten durch den Bürgermeister, T [REDACTED]straße [REDACTED]
G [REDACTED],

Antragstellerin im gericht-
lichen Verfahren und Revi-
sionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] -

3. Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, Kiel,
Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 1995 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Werp, Dr. Deppert, Streck und Schlick

für Recht erkannt:

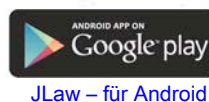
Auf die Revision der Beteiligten zu 1) wird das Urteil des Senats für Bau-landsachen des Schleswig-Holsteini-schen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 25. November 1993 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-handlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwie-sen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Die Beteiligten zu 1) (frühere Eigentümerin) und zu 2) (Gemeinde) streiten über die Höhe der Entschädigung für zwei insgesamt 4.640 m² große, die Straße "H[REDACTED] W[REDACTED]" bildende Grundstücke (Flurstücke [REDACTED]/8 und [REDACTED]/5 der Flur [REDACTED] der Gemarkung G[REDACTED]), die die frühere Eigentümerin der Gemeinde zur Abwendung eines von der Gemeinde beantragten Enteignungsverfahrens übertragen hat.

Die Straße "H[REDACTED] W[REDACTED]" war bis zum Anfang der siebziger Jahre im Zusammenhang mit der Errichtung einer Ferienwohnsiedlung am Ostseestrand zu deren Anbindung an das öffentliche Straßennetz ausgebaut worden. Zugrunde lag ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Firma S[REDACTED] GmbH (jetzt: S[REDACTED] Gesellschaft zur Errichtung und Verwaltung von Ferienhäusern mbH, im folgenden: S[REDACTED] GmbH) vom 27. April 1965. Die Straße blieb vertragsgemäß in Privateigentum und wurde nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Für neun der insgesamt 699 Wohneinheiten - in Einzel- und Hochhäusern - der angeschlossenen Ferienwohnsiedlung waren Wegerechte als Grunddienstbarkeiten an den beiden Straßengrundstücken bestellt worden.

Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung im Jahre 1977 setzte die Gemeinde die Flurstücke [REDACTED]/8 und [REDACTED]/5 als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Am 29. Mai 1986 erwarb die Beteiligte zu 1) das Eigentum an den beiden Straßengrundstücken durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Im Mai 1987 beantragte die Gemeinde die Einleitung des Enteig-

nungsverfahrens. Durch Vertrag vom 13. April/2. Mai 1989 übertrug die Beteiligte zu 1) die Straßenfläche an die Gemeinde (vereinbarter Übergabetag: 15. Mai 1989).

Die Enteignungsbehörde hat die von der Beteiligten zu 2) zu zahlende Entschädigung auf 127.672,50 DM, nämlich 11.600 DM für den Grund und Boden zuzüglich 116.072,50 DM "Zeitwert" des Straßenkörpers, festgesetzt. Die Beteiligte zu 2), die gemeint hat, mangels eines Verkehrswerts der Straßenflächen stehe dem früheren Eigentümer allenfalls ein symbolischer Betrag von 1 DM/m² zu, hat wegen des darüber (4.640 DM) hinausgehenden Betrages Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Landgericht und Oberlandesgericht haben den von der Gemeinde zu zahlenden Betrag auf 11.600 DM (als Entschädigung für den bloßen Grund und Boden) herabgesetzt. Mit der hiergegen gerichteten Revision strebt die Beteiligte zu 1) die Wiederherstellung der Entschädigungsfestsetzung der Enteignungsbehörde an.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

A.

Das Berufungsgericht hat - teilweise unter Bezugnahme auf entsprechende Darlegungen im erstinstanzlichen Urteil - ausgeführt, wegen der Festsetzungen des Bebauungsplans und der eingetragenen Wegerechte für einzelne Anlieger aus der Ferienwohnsiedlung hätten die Flurstücke ■/8 und ■/5 der Beteiligten zu 1) nur als Straßenland zur Verfügung gestanden. Unter den vorliegenden Umständen komme eine höhere Bewertung dieser Flächen als mit einem Quadratmeterpreis, wie er für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Umgebung gezahlt werde, nicht in Betracht. Es sei nicht ersichtlich, daß die Beteiligte zu 1) aus der Straße irgendwelche Erträge hätte erwirtschaften können. Den weiteren 690 Anliegern, die, ohne über ein dingliches Wegerecht zu verfügen, auf die Straße angewiesen sind, habe zwar ein Notwegrecht zugestanden. Eine Berechnung der Entschädigung in Anlehnung an etwa geschuldete Notwegrenten komme aber nicht in Betracht, weil solche Renten nur den Aufwand der Beteiligten zu 1) für die Erhaltung der Straße ausgeglichen hätten.

Diese Erwägungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

B.

I. Ohne Erfolg macht allerdings die Revision geltend, das Berufungsgericht hätte bei der Bewertung des der Beteiligten

zu 1) Genommenen als "Qualität" statt Straßenland Bauerwartungsland zugrunde legen müssen.

1. Für die Bestimmung der zu entschädigenden Grundstücksqualität ist bei freiwilliger Besitzüberlassung grundsätzlich auf den vertraglich vereinbarten Übergabetag abzustellen (vgl. Senatsurteile vom 23. November 1972 - III ZR 77/70 - WM 1973, 153 und vom 8. November 1990 - III ZR 364/89 - BGHR BauGB § 93 Abs. 4 Bemessungszeitpunkt 1). Daß die Flurstücke 68/4 und 65/5 am 15. Mai 1989 keine höhere Qualität als Straßenland hatten, steht außer Frage; auch die Revision stellt dies nicht in Abrede.

2. Auch die Anwendung der Grundsätze über die Vorwirkung der Enteignung (vgl. § 95 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Senatsurteile BGHZ 98, 341, 342 und vom 20. April 1989 - III ZR 237/87 - BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Satz 3 Vorwirkung 4) führt nicht, wie die Revision meint, zu einer für die Klägerin günstigeren Beurteilung der Qualität.

a) Das gilt zum einen für die Situation, wie sie gegeben war, bevor die Flurstücke ■■■/8 und ■■■/5 durch die Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde im Jahre 1977 als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen wurden. Nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt gibt es keine Anhaltspunkte dafür, daß die Grundstücke, bevor die satzungsmäßige Überplanung in Gang gesetzt wurde, Bauerwartungsland waren. Denn schon (bis) Anfang der siebziger Jahre war der Ausbau der auf die Trasse eines Weges bzw. einer Straße zugeschnittenen und entsprechend kataster- und grundbuchmäßig erfaßten Flurstücke ■■■/8 und ■■■/5 zu der Straße

"H[REDACTED] W[REDACTED]" erfolgt. Dieser für die verkehrsmäßige Anbindung der neuen Ferienwohnsiedlung notwendige Ausbau gab dem Grund und Boden auf absehbare Dauer den Charakter von nicht-bebauungsfähigem Straßenland (vgl. Senatsurteil vom 11. Juni 1970 - III ZR 7/69 - WM 1970, 1033). Jegliche Bauerwartung der in die Straße einbezogenen Flächen, sollte sie vorher jemals bestanden haben, ging damit verloren. Zu Unrecht beruft sich die Revision für ihren entgegengesetzten Standpunkt auf das Senatsurteil vom 5. Mai 1977 - III ZR 14/75 - LM GVG § 21 b Nr. 1. Dieses Urteil betrifft einen anderen Sachverhalt (Privatweg des Eigentümers als Bestandteil eines größeren bebauten Grundstücks).

b) Zum anderen scheidet nach dem bisher vorliegenden Prozeßstoff eine weitere Vorziehung des Qualitätsstichtages in einen zeitlichen Bereich, der noch wesentlich vor der Überplanung der Flurstücke [REDACTED]/8 und [REDACTED]/5 durch die Bebauungsplanänderung 1977 liegt, aus. Die Revision verweist insoweit vergeblich auf die Situation vor dem 1970 abgeschlossenen privaten Straßenausbau bzw. bei Abschluß des Erschließungsvertrages vom 27. April 1965 zwischen der Gemeinde und der S^t[REDACTED] GmbH. Es kann offenbleiben, ob die hier in Rede stehenden Flächen bis zu diesen Vorgängen, also etwa bis Mitte der sechziger, Anfang der siebziger Jahre, eine "beträchtliche" (Wohn-)Bauerwartung aufwiesen, wie die Revision anführt. Selbst wenn man dies unterstellt, wäre die anschließende Minderung der Grundstücksqualität (auf Straßenland; s. oben a) nicht "Vorwirkung der Enteignung" gewesen. Davon hätte nur die Rede sein können, wenn es sich hierbei um Auswirkungen von - hoheitlichen - Maßnahmen im Rahmen eines Enteignungsvorgangs gehandelt hätte, die von

vornherein auf die endgültige Entziehung von Grundstückssubstanz abzielten, also eine Enteignung mit Sicherheit erwarten ließen oder in ihrer Tendenz folgerichtig auf eine spätere Enteignung zuführten (vgl. Senatsurteil vom 11. Februar 1988 - III ZR 64/87 - BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Satz 3 Vorwirkung 3). Indessen war der Erschließungsvertrag vom 27. April 1965 zwischen der Gemeinde und der Firma St. [REDACTED] GmbH - soweit hier von Interesse - nur darauf ausgerichtet, die Anbindung der neuen Ferienwohnsiedlung an das öffentliche Straßennetz durch den Ausbau einer privaten Erschließungsstraße, die in Privateigentum bleiben und nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden sollte, herzustellen, und nur auf dieser Grundlage erfolgte bis zum Jahre 1970 der Ausbau der Flurstücke [REDACTED]/8 und [REDACTED]/5 zu der (privaten) Straße "H. [REDACTED] W. [REDACTED]". Diese Vorgänge schlossen zwar nicht die Möglichkeit aus, daß sich in der Zukunft einmal für die Gemeinde die Notwendigkeit ergeben könnte, die Straße, von der 699 Wohneinheiten abhingen, auf der Grundlage einer entsprechenden städtebaulichen Planung und notfalls im Wege der Enteignung in das öffentliche Straßennetz der Gemeinde zu überführen. Auf derartiges angelegt waren jedoch weder der Erschließungsvertrag vom 27. April 1965 noch der sich daran anschließende (private) Straßenausbau.

c) Da nach allem dem "enteigneten" Grundbesitz der Beteiligten zu 1) auch unter dem Gesichtspunkt einer Vorwirkung der Enteignung entschädigungsrechtlich keine höhere Qualität beizumessen ist, als sie beim Eigentumserwerb der Beteiligten zu 1) durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung am 29. Mai 1986 gegeben war (Straßenland), bedarf es keiner Erörterung, ob anderenfalls - wie die Revision meint,

was aber eher fernliegend ist - die auf der Vorwirkung der Enteignung beruhende Rechtsposition, die bei einem rechtsgeschäftlichen Eigentumsübergang eines besonderen Übertragungstatbestandes durch Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge bedarf (vgl. Senatsurteil vom 2. Februar 1978 - III ZR 90/76 - WM 1978, 520, 522; Beschluß vom 25. November 1991 - III ZR 65/91 - BGHR BauGB § 93 Eigentümerwechsel 1), beim Grundstückserwerb in der Zwangsversteigerung aufgrund der Wirkung des Zuschlags vom letzten Eigentümer auf den Ersteher übergeht.

II. Die Bewertung des "enteigneten" Straßenlandes durch das Berufungsgericht - unter Versagung eines jeglichen Ausgleichs für den Straßenkörper - begegnet jedoch durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

1. Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich an sich nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks, d.h. nach dem Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (§§ 95 Abs. 1, 194 BauGB). Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß es für Straßenverkehrsflächen der vorliegenden Art an einem "freien Markt", den § 194 BauGB eigentlich voraussetzt, fehlt (vgl. Dieterich in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 194 Rn. 144 ff). Daraus darf allerdings, wie das Berufungsgericht auch nicht verkennt, nicht geschlossen werden, daß solchen Grundstücken ein realer wirtschaftlicher Wert nicht beizumessen sei; vielmehr muß der Wert in derartigen Fällen unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 287 ZPO geschätzt werden (Senatsurteile vom

11. Juni 1970 aaO, 2. Februar 1978 aaO und 20. April 1989 - III ZR 237/87 - BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Satz 3 Wertermittlung 2). In diesem Zusammenhang verengt aber das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft seinen Blick schon im Ansatz dadurch, daß es meint, die nach der Wertermittlungsverordnung in Betracht kommenden Methoden des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens (vgl. §§ 7, 13 ff, 15 ff, 21 ff WertV) könnten im Streitfall nicht angewendet werden. Das Gegenteil ist richtig. Die Wertermittlungsverordnung stellt, wenn sie auch für die Gerichte nicht verbindlich ist (vgl. BGHZ 120, 38, 46; Senatsbeschuß vom 11. März 1993 - III ZR 24/92 - BGHR BauGB § 194 Wertermittlung 4), eine brauchbare Hilfe bei der Entschädigungsbemessung dar. Es gibt keinen sachlichen Grund, bei der Ermittlung des Werts eines Grundstücks, für das ein "freier Markt" nicht existiert - wobei das Vorhandensein eines solchen aber fingiert wird, um zu einer angemessenen Bewertung zu gelangen (Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 6. Aufl. S. 16) -, die Verfahren nach der Wertermittlungsverordnung insgesamt oder auch nur einzelne von ihnen von vornherein als ungeeignet auszuschneiden. Selbst das Vergleichswertverfahren ist in solchen Fällen keineswegs generell unbrauchbar. Es gilt auch hier der Grundsatz, daß der Tatrichter bei der Wahl der Wertermittlungsmethode(n) grundsätzlich frei ist, wenn nur das Verfahren nach den Besonderheiten des konkreten Falles geeignet ist, den "vollen Gegenwert" für den dem Eigentümer genommenen Gegenstand zu erfassen, ohne das Wertbild zu verzerren (vgl. aus letzter Zeit BGHZ 119, 62, 65 f; 120, 38, 45 f; Senatsbeschuß vom 11. März 1993 aaO).

2. Daß der diesen Grundsätzen widersprechende Ansatz des Berufungsgerichts sich vorliegend im Hinblick auf die weiteren Ausführungen im Berufungsurteil, einschließlich der darin enthaltenen Bezugnahme auf das Urteil der ersten Instanz, nicht zu Lasten der Beteiligten zu 1) ausgewirkt hätte, läßt sich nicht sagen; denn auch diese weiteren Erwägungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Die Beurteilung, daß die Vergleichswertmethode hier unergiebig ist, wird nach den Besonderheiten des vorliegenden Falles allerdings durch die (vom Berufungsgericht mit in Bezug genommene) Feststellung des Landgerichts getragen, daß für einen Preisvergleich geeignete Vergleichsfälle nicht dargetan sind. Zu Unrecht rügt die Revision, der Tatrichter wäre zu Ermittlungen von Amts wegen (§ 221 Abs. 2 BauGB) oder zumindest verpflichtet gewesen, den Parteien insoweit Auflagen zu weiterem Vortrag zu machen. Abgesehen davon, daß die Revision selbst nicht angibt, was solche zusätzlichen Ermittlungen des Gerichts oder Auflagen an die Parteien ergeben hätten, drängt sich auf, daß es sich bei der ausgebauten Straße "H. W." in ihrer Funktion als notwendige Verbindung zwischen einer Ferienohnsiedlung und dem öffentlichen Straßennetz um ein in der näheren Umgebung einzigartiges Objekt handelte, so daß vergleichbare Verkaufsfälle - also Verkäufe anderer ausgebauter Straßen in ähnlicher Situation und mit vergleichbarer Zweckbestimmung - entfallen.

b) Die Revision wendet sich jedoch mit Recht dagegen, daß das Berufungsgericht (wiederum in Verbindung mit seiner Bezugnahme auf das erstinstanzliche Urteil) den von der Enteignungsbehörde in methodischer Übereinstimmung mit dem Gut-

achterausschuß für Grundstückswerte nach der Sachwertmethode geschätzten Wert im Ergebnis als unmaßgeblich verworfen und infolgedessen den Bauleistungen für den Straßenkörper jeden Wert abgesprochen hat.

aa) Ein wesentlicher Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ist die Bewertung eigengenutzter bebauter Grundstücke (vgl. BGH, Urteile vom 13. Juli 1970 - VII ZR 189/68 - WM 1970, 1139, 1140 und vom 16. Juni 1977 - VII ZR 2/76 - WM 1977, 1055, 1058; Kleiber in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 7 WertV Rn. 38; Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 32). Sie bietet sich dementsprechend auch für bebaute Grundstücke an, für die kein "freier Markt" vorhanden ist und die in erster Linie nicht zur Erzielung eines Gewinns genutzt werden (vgl. Senatsbeschluß vom 11. März 1993 aaO; s. auch die Beispiele bei Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 32: u.a. Verwaltungsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, Bahngrundstücke). Mithin liegt es nahe, auch für die Wertschätzung ausgebauter Straßen deren "Sachwert" jedenfalls zum Ausgangspunkt für die Schätzung ihres wirklichen Werts zu nehmen. Daraus, daß der Senat es bei einer dem Streitfall ähnlichen Sachlage als eine zulässige Methode angesehen hat, auf den Ertragswert nach Maßgabe einer von den Anliegern der Straße geschuldeten Notwegrente abzustellen (Urteil vom 11. Juni 1970 aaO), läßt sich nicht schließen, daß die Anwendung - auch - der Sachwertmethode sachwidrig wäre. Im Hinblick auf das genannte Senatsurteil vom 11. Juni 1970 (aaO) und darauf, daß bei bebauten Grundstücken, die auf laufende Erträge ausgerichtet sind, das Ertragswertverfahren am nächsten liegt (vgl. Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 31; s. auch Senatsurteil BGHZ 120, 38, 47), kann es allerdings

geboten sein, neben dem Sachwert auch den Ertragswert - und umgekehrt - zu ermitteln, wobei im Falle einer erheblichen Abweichung eine Ergebniskorrektur in Gestalt eines Zu- oder Abschlages in Betracht kommt (vgl. allgemein für die Bewertung bebauter Grundstücke Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 3. Aufl. S. 40 ff, 42; s. auch Senatsurteil aaO S. 49).

bb) Der Sachwert des Ausbaus der Straße "Hohe Weide" kann hier nicht mit der Begründung völlig außer Betracht bleiben, bei dem von der Beteiligten zu 1) an die Gemeinde übertragenen Eigentum an der Straße habe es sich nur um eine "Rechtshülle" ohne einen signifikanten Vermögenswert oder Nutzwert gehandelt. Wie der Senat bereits ausgesprochen hat, ist bei Entzug von Sacheigentum dem Eigentümer eine Entschädigung selbst dann zu leisten, wenn der entzogenen Sache in seiner Hand ein besonderer wirtschaftlicher Wert nicht zukommt; eine andere Auffassung würde sich mit Art. 14 GG nicht vereinbaren lassen, der das Eigentum umfassend schützt und entschädigungslosen Eigentumsentzug grundsätzlich nicht zuläßt (Senatsurteil vom 20. Dezember 1971 - III ZR 38/68 - WM 1972, 397). Damit steht in Einklang, daß der Senat die Ansicht, dem öffentlichen Verkehr dienende private Straßenflächen hätten keinen oder doch nur einen "symbolischen" Vermögenswert, als mit Art. 14 GG unvereinbar erklärt hat (Urteile vom 2. Februar 1978 aaO und vom 20. April 1989 aaO). Die Enteignungsentschädigung soll - bildhaft gesprochen - den Betroffenen in den Stand versetzen, sich eine der genommenen gleichwertige Sache wiederzubeschaffen (st.Rspr. vgl. etwa BGHZ 59, 250, 258; 65, 253, 259). Danach kann auch ein für den Enteigneten selbst nicht nützlicher Sachwert

Grundlage für die Berechnung des Äquivalents für das ihm Genommene sein.

cc) Eine andere Beurteilung bezüglich der Maßgeblichkeit (auch) des Sachwerts käme vorliegend allerdings - entgegen der Ansicht der Revision - in Betracht, wenn und soweit (unentgeltliche) Wegerechte der 699 Anlieger der Straße aus der Ferienwohnsiedlung als "sonstige den Wert beeinflussende Umstände" den an sich in der ausgebauten Straße liegenden Sachwert als solchen ausgehöhlt hätten (vgl. § 25 i.V.m. § 5 Abs. 2 WertV; dazu Kleiber aaO § 5 WertV Rn. 18). Für die Annahme, daß dies in einem den Wert ganz oder schwerwiegend mindernden Umfang der Fall gewesen wäre, gibt jedoch der bisher vorliegende Sachverhalt entgegen der Auffassung der Vorinstanz(en) keine Grundlage.

(1) Daraus, daß die Flurstücke ■/8 und ■/5 zugunsten von neun der auf die Straße angewiesenen 690 Wohnheiten aus der Ferienwohnsiedlung mit dinglichen Wegerechten (Grunddienstbarkeiten) belastet waren, ergab sich für sich genommen jedenfalls noch keine schwerwiegende Wertminderung. Der Umstand, daß diese dinglichen Wegerechte den jeweiligen Eigentümer der Straßenflächen daran hinderten, den Grundbesitz umzugestalten und nicht mehr als Weg/Straße zu nutzen, bedeutete bezogen auf die hier maßgebliche Grundstücksqualität keine Einbuße. Eine solche lag nur darin, daß der Eigentümer von den Dienstbarkeitsberechtigten für die Straßenbenutzung kein Entgelt verlangen konnte. Anhaltspunkte dafür, daß im Zusammenhang mit der Bestellung der neun Grunddienstbarkeiten eine Unterhaltungspflicht des Eigentümers mit dinglicher Wirkung begründet worden wäre (vgl. § 1021 Abs. 1 Satz 1

BGB), sind nicht ersichtlich. Weitergehende Verpflichtungen gegenüber den Berechtigten der Grunddienstbarkeiten ergaben sich für den Eigentümer der Straßenflächen auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer Verkehrssicherungspflicht; die Berechtigten waren für die Sicherheit des Weges, den sie benutzen durften, grundsätzlich selbst verantwortlich. Das gilt jedenfalls nach dem jetzigen Sachstand im Verhältnis der Anlieger zu der Beteiligten zu 1), die die Straßenflächen durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben hatte und - wovon im Revisionsverfahren ebenfalls auszugehen ist - keinen sonstigen (schuld-)rechtlichen Bindungen gegenüber den Straßenanliegern ausgesetzt war. Daß nach dem Erschließungsvertrag vom 27. April 1965 die Verkehrssicherungspflicht im Verhältnis zur Gemeinde der St. [REDACTED] GmbH obliegen sollte, zwingt nicht zu einer anderen Beurteilung.

(2) Daß die ausgebaute Straße durch Notwegrechte (§ 917 Abs. 1 Satz 1 BGB) für die übrigen auf sie angewiesenen (690) Wohneinheiten zusätzlich - nennenswert - entwertet gewesen wäre, kann derzeit ebenfalls nicht angenommen werden. Denn nach dem jetzigen Sachstand ist davon auszugehen, daß die Beteiligte zu 1), wenn sie nicht das Eigentum auf die Gemeinde übertragen hätte, gegen die Notwegberechtigten Anspruch auf Notwegrente (§ 917 Abs. 2 BGB) gehabt hätte. Die Auffassung des Berufungsgerichts, für die Beteiligte zu 1) wäre allenfalls ein Anspruch auf einen Ausgleich für einen etwaigen Unterhaltungsaufwand in Betracht gekommen, ist von Rechtsirrtum beeinflusst. Für die Bemessung einer Notwegrente ist auf den Umfang des dem verpflichteten Eigentümer durch die Duldungspflicht entstehenden Nutzungsverlusts abzustellen. Dabei bemißt sich der Nutzungsverlust nach der Minde-

rung des Verkehrswerts, die das gesamte Grundstück durch den Notweg erfährt (BGHZ 113, 32). Wie der Bundesgerichtshof in dem zitierten Urteil angeführt hat, kann die Existenz eines Nachteils für das Grundstück, das den Notweg zu dulden hat, nicht schon mit der Erwägung verneint werden, daß der Bebauungsplan eine andere Nutzung des Grundstücks als Verkehrsweg nicht zuläßt. Der betroffene Eigentümer hätte in einem solchen Fall sein Grundstück ohne die Notwegrechte als private Erschließungsfläche u.a. dadurch verwerten können, daß er sie an Anlieger vermietete. Die im Bebauungsplan erfolgte Ausweisung als Verkehrsfläche verpflichtete den Grundstückseigentümer nicht, diese den Anliegern kostenlos zur Verfügung zu stellen (BGH aaO S. 35). Im Blick auf diese Rechtsprechung trifft es nicht zu, wenn das Berufungsgericht im vorliegenden Fall ausführt, es sei nicht ersichtlich, welchen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Notwegrechte die Beteiligten zu 1) über diejenigen hinaus ausgesetzt gewesen sei, die sie nicht ohnehin schon entschädigungslos hätte hinnehmen müssen. Es läßt sich zumindest nicht ausschließen, daß eine zusätzliche Einbuße der Beteiligten zu 1) darin lag, daß ihr durch die Notwegrechte von 690 Anliegern das Recht genommen war, die Benutzung der Straße durch diese Anlieger nur gegen Zahlung eines angemessenen Entgelts - etwa durch Vermietung - zuzulassen. Letzteres könnte zu einer erheblichen Minderung des Werts der Straßengrundstücke der Beteiligten zu 1) i.S. des Urteils BGHZ 113, 32, mithin auch zu anteilig danach bemessenen Notwegrentenansprüchen der Beteiligten zu 1) gegen die Notwegberechtigten geführt haben. Dies gilt unabhängig von einer Unterhaltung der Straßenflächen durch die Beteiligte zu 1), die das Berufungsgericht erörtert. Zur Unterhaltung des Notweges ist der Dul-

dungsverpflichtete nicht verpflichtet (Palandt/Bassenge BGB 54. Aufl. § 917 Rn. 9 m.w.N.). Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist auch nicht zu entnehmen, daß die Beteiligte zu 1) aus einem anderen Rechtsgrund unterhaltungspflichtig war.

3. Aus den vorstehenden Ausführungen (zur Frage einer Aushöhlung des Sachwerts der ausgebauten Straße durch Benutzungsrechte der Anlieger) ergibt sich, daß die Wertschätzung des Berufungsgerichts - nach dem jetzigen Sachstand - auch unter dem Gesichtspunkt der Ertragswert-Methode (die die Revision als solche nicht aufgreift) nicht richtig sein kann.

C.

Mithin muß, da die Voraussetzungen für eine Endentscheidung des Senats nicht gegeben sind, vielmehr eine umfassende neue tatrichterliche Würdigung erforderlich ist,

die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das
Berufungsgericht zurückverwiesen werden (§ 565 Abs. 1 ZPO
i.V.m. § 221 Abs. 1 BauGB).

Rinne

Werp

Deppert

Richter am Bundesgerichtshof
Schlick hat Urlaub und kann
daher nicht unterschreiben

Streck

Rinne