

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGHZ: **nein**

GG Art. 14 Ba, Cb; BGB §§ 906 Abs. 2 Satz 2; PrEnteigG § 8

BGH, Urt. v. 14. Juli 1977 - III ZR 41/75 - OLG Frankfurt (Main)
LG Frankfurt (Main)

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 41/75

URTEIL

Verkündet am
14. Juli 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Frau Elisabeth N [REDACTED] geb. W [REDACTED],
Georg-F [REDACTED]-Straße [REDACTED], K [REDACTED] (Taunus),

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d -
Bundesstraßenverwaltung -, vertreten durch das Land Hessen,
dieses vertreten durch seinen Ministerpräsidenten, dieser
vertreten durch den Hessischen Minister für Wirtschaft und
Technik, dieser vertreten durch das Hessische Landesamt für
Straßenbau, Wi [REDACTED]straße [REDACTED], Wie [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Tidow, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 16. Januar 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin der Liegenschaft Georg-P-[REDACTED]-Straße [REDACTED] in K[REDACTED]. Der Grundbesitz liegt etwa 150 m von dem Stadtzentrum entfernt, in der Nähe des Kurviertels und in einer ruhigen Villengegend.

Ursprünglich bestand der Grundbesitz aus den Flurstücken 557/109, 558/109, 559/109 und 611/109 von zusammen 1.544 qm Größe sowie dem Flurstück 110/1, das 778 qm groß war. Auf dem Flurstück 559/109 befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus, auf dem östlich sich anschließenden



Flurstück 611/109 ist ein Schwimmbecken angelegt worden; das Flurstück 110/1 wurde als Gartenland genutzt. Im Jahre 1965 wurden aus der 1.544 qm großen Fläche die Flurstücke 109/7 und 47/17 gebildet, während das Flurstück 110/1 in die Flurstücke 110/3 und 47/18 geteilt wurde. Das etwa rechtwinklige Flurstück 109/7 grenzt im Westen an die Georg-P[REDACTED]-Straße, eine Sackgasse; im Nordosten schließt sich das Flurstück 47/17 an. Den Flurstücken 109/7 und 47/17 liegen benachbart im Süden die zusammen eine etwa rechteckige Form aufweisenden Flurstücke 110/3 und 47/18. An der Nordostgrenze der Flurstücke 47/17 und 47/18 führte ein Feldweg vorbei.

Für den Ausbau der Bundesstraße 8 (Teilortsumgehung) beanspruchte die Klägerin die Flurstücke 47/17 (139 qm) und 47/18 (150 qm). Mit den Bauarbeiten begann sie im Herbst 1962. Die Bundesstraße 8 weist in Höhe des Grundbesitzes der Beklagten in Richtung Frankfurt (Main) eine Steigung von 5 % auf; in etwa 40 m Entfernung befindet sich die mit einer Verkehrssignalanlage versehene Kreuzung mit der A[REDACTED]straße. Das Niveau der Bundesstraße liegt etwa 1,80 m über dem Niveau des Grundbesitzes der Beklagten. Der Straßenkörper wird durch eine Stützmauer gesichert, die vom Grundstücksniveau gemessen etwa 4 m hoch ist.

Durch Vertrag vom 16. November 1967 veräußerte die Beklagte die genannten Flurstücke an die Klägerin. Da sich die Parteien über die Höhe des Entgelts nicht abschließend einigen konnten, vereinbarten sie eine Mindestentschädigung von 40 869 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Oktober 1962. Die endgültige Festsetzung sollte im Entschädigungs feststellungsverfahren getroffen werden.

Die Enteignungsbehörde hat durch Beschluß vom 14. Januar 1970 die Entschädigung auf insgesamt 98 141 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Oktober 1962, abzüglich des vereinbarten Betrages, festgesetzt. Die Entschädigung setzte sich zusammen aus: 24 810 DM für Grund und Boden, 9 557 DM für die Stützmauer und 63 774 DM für Wertminderung.

Die Klägerin zahlte entsprechend dem Vertrag 40 869 DM Mindestentschädigung und 8 582,49 DM Zinsen für die Zeit vom 1. Oktober 1962 bis zum 31. Dezember 1967. Auf Grund der Entscheidung der Enteignungsbehörde leistete sie am 28. Februar 1970 weitere 57 272 DM Entschädigung und 16 970,70 DM Zinsen.

Die Klägerin hat zunächst die Ansicht vertreten, die Entschädigung sei um 52 800,40 DM zu hoch festgesetzt worden; der Beklagten seien für die Stützmauer 5 867 DM und an Wertminderung 46 933,40 DM zuviel zugebilligt worden. Sie hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 52 800 DM und 15 664 DM zuviel geleisteter Zinsen, insgesamt 68 464,40 DM nebst 4 % Zinsen ab Rechtshängigkeit zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug hat die Klägerin ihr Begehren auf den Entschädigungsposten "Wertminderung" sowie anteilige Zinsen beschränkt und demgemäß nur noch 60 856,96 DM verlangt.

Das Berufungsgericht hat dem Antrag der Klägerin entsprochen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin bitet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Verringerung des Grundbesitzes der Beklagten um die Flurstücke 47/17 und 47/18 habe zu einer Wertminderung des restlichen Besitzes geführt, die gemäß § 8 Abs. 2 PrEnteigG zu entschädigen sei. Diese Minderung sei - in Übereinstimmung mit der Klägerin - mit 16 480,60 DM zu bewerten. Eine weitergehende Entschädigung aus dem Gesichtspunkt der Wertminderung stehe der Beklagten nicht zu:

Der Umstand, daß die Klägerin über die abgetretenen Flurstücke, also neben dem heutigen Grundbesitz der Beklagten, eine Bundesfernstraße angelegt habe, müsse unberücksichtigt bleiben, denn ein Eigentümer sei nicht gegen Veränderungen der Nutzung des Nachbargrundstücks geschützt. Die Störungen, die von der Bundesstraße auf den Grundbesitz der Beklagten einwirkten, rechtfertigten nicht eine Entschädigung entsprechend § 906 Abs. 2 BGB, da sie nicht als besonders schwerwiegend zu bewerten seien. Der verbliebene Grundbesitz biete wegen seiner Größe der Beklagten genügend Möglichkeiten, sich durch eigene bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Belästigungen zu schützen. Zudem würde ihr Grundbesitz in nahezu gleichem Maße störenden Einflüssen der Bundesstraße ausgesetzt gewesen sein, wenn die Straße ohne Inanspruchnahme der Flurstücke 47/17 und 47/18 entlang der früheren Grundstücksgrenze angelegt worden wäre. Die Baubeschränkungen, die sich nach dem Bundesfernstraßengesetz für den Grundbesitz der Beklagten ergäben, rechtfertigten keine Entschädigung. Von einer "Herabzonung" könne nicht gesprochen werden. Daß die Flurstücke 109/7 und 110/3 keine Zufahrt zur Bundesstraße 8 erlangen konn-

ten, sei bedeutungslos, weil sie schon vorher nicht über den Feldweg, sondern über die Georg-P[REDACTED]-Straße erschlossen gewesen seien. Schließlich werde die Beklagte nicht dadurch fühlbar beeinträchtigt, daß die Stützmauer häßlich anzusehen sei.

Das wird von der Revision angegriffen, soweit das Berufungsgericht es abgelehnt hat, sonstige - außer durch den Verlust an Fläche eingetretene - wertmindernde Umstände zu berücksichtigen. Damit muß sie Erfolg haben.

II.

1. Das Berufungsgericht hat gemäß § 19 Abs. 5 des Bundesfernstraßengesetzes (idF vom 6. August 1961 - FStrG - BGBI. I S. 1741) seiner Entscheidung das Preußische Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 (GS 221) zugrunde gelegt. Das entspricht dem Gesetz. Zwar ist das Preußische Enteignungsgesetz für das Land Hessen durch die §§ 57 Nr. 3 und 58 des Hessischen Enteignungsgesetzes vom 4. April 1973 (HEG - BGBI. I S. 107) mit Wirkung vom 1. Mai 1973 aufgehoben worden. Jedoch bestimmt § 55 Abs. 1 HEG, daß für die bei Inkrafttreten des Gesetzes anhängigen Verfahren, in denen - wie hier - die Enteignungsbehörde bereits die Entschädigung festgesetzt hatte, die bisher geltenden Vorschriften anzuwenden sind.

2. Die Entschädigung soll nach § 8 Abs. 2 PrEnteigG den Minderwert ausgleichen, der für den übrigen Grundbesitz "durch die Abtretung" der Teilfläche entsteht. Das erlaubt es grundsätzlich nur, die Nachteile zu bewerten, die sich für den Eigentümer aus der Abtretung des Teilgrundstücks selbst ergeben. Solche Nachteile können auch darin bestehen, daß ein Grundstück durch die Abtretung

der Teilfläche eine "Schutzzone" verliert, die geeignet war, das Grundstück gegen eine dem Eigentümer lästige Nutzung fremder Grundstücke abzuschirmen. In diesem Rahmen hat die höchstrichterliche Rechtsprechung es zugelassen, daß dem Eigentümer im Grundsatz eine Entschädigung auch für nachteilige Folgen gewährt wird, die das Restgrundstück durch das "Unternehmen", für das eine Teilfläche enteignet oder abgetreten wurde, erleidet. Dabei braucht der dem Restgrundstück erwachsene Nachteil nicht durch die erzwungene Abtretung des Teilgrundstücks unmittelbar herbeigeführt zu sein; vielmehr genügt es, wenn die Ursache dieser Nachteile in dem ganzen Unternehmen liegt, für das enteignet wurde (vgl. BGHZ 61, 253, 254; BGH WM 1972, 620 = LM § 95 BBauG Nr. 10 Bl. 2 m.w. Nachw.). Es ist jedoch zu beachten: Nachteile, die den Eigentümer auch getroffen hätten, falls ihm nichts "weggenommen" worden wäre, wenn die Verkehrseinrichtung statt über die abgetretene Teilfläche an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlang geführt wäre, können nicht geltend gemacht 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 Grundstück durchgeführt wird, einen enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruch nur auslösen, wenn der Eigentümer nach Umfang und Inhalt seiner früheren Rechtsstellung die Möglichkeit hatte, solche Auswirkungen oder Belästigungen, wie sie das Enteignungsunternehmen mit sich bringt, kraft seines Eigentums zu verhindern oder zu bekämpfen, ohne daß ihm eine entschädigungslose Duldungspflicht nach § 91 BGB entgegengehalten werden könnte (BGH aaO).

Das folgt aus dem Grundsatz: Ein Minderwert berechtigt zu einer enteignungsrechtlichen Entschädigung nur, wenn und soweit er auf Umständen beruht, die unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam sind (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 der Verfassungsgarantie des Art. 14 GG (BGHZ 61, 253, 255/6; 62, 96, 99/100; 64, 382, 390, 392 ff; BGH WM 1976, 1064; Senatsurteil vom 10. März 1977 - III ZR 195/74). Die Eigentumsgarantie umfaßt nicht bloße Lagevorteile eines Grundstücks (BGHZ 66, 173, 177 und WM 1975, 834, 835 m.w.Nachw.). Sie schützt nicht dagegen, daß die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks durch hoheitliche Maßnahmen verändert wird (BGHZ 48, 46, 49 ff und 340, 342 ff; 66, 173, 178). Ebensowenig wird die Rechtsstellung des Eigentümers dadurch beeinträchtigt, daß entlang der Grenze eines bisher ruhigen Wohngrundstücks eine öffentliche Straße angelegt wird (BGHZ 61, 253, 256; 66, 173, 178), es sei denn, die davon ausgehenden Einwirkungen überschritten das Maß dessen, was ein Nachbar ohne Ausgleich hinnehmen muß (BGHZ 64, 220, 222 m.w.Nachw.; 66, 173, 178 m.w.Nachw.; BGH WM 1977, 419).

3. Demnach wäre die Beklagte in ihrer verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerstellung nicht betroffen worden, wenn die Bundesstraße an der Grenze ihres Grundbesitzes entlang geführt, dort das Niveau der Straße um 1,80 m gegenüber dem Grundstück der Beklagten erhöht und der Straßenkörper mit einer "häßlichen" Mauer abgestützt worden wäre (vgl. BGH WM 1973, 1421). Daß die Beklagte befugt gewesen wäre, die Auswirkungen des Straßenbaues kraft ihres Eigentums zu verhindern oder zu bekämpfen, ohne auf die Bestimmungen des bürgerlichen Nachbarrechts angewiesen zu sein (vgl. dazu BGH WM 1968, 478 = MDR 1968, 479), läßt sich nicht sagen.

Bei der Ermittlung der Wertminderung des restlichen Grundbesitzes dürfen daher die mit dem Betrieb der Straßenanlage verbundenen Nachteile nur Berücksichtigung finden, soweit die von der B 8 ausgehenden Immissionen stärker auf den der Beklagten verbliebenen Grundbesitz einwirken, als das ohne die Abtretung der Flurstücke 47/17 und 47/18 der Fall gewesen wäre. Insoweit ist es erheblich, ob und in welchem Maße die abgetretenen Flurstücke der Beklagten die tatsächliche Möglichkeit geboten hätten, den Grundbesitz gegen diese Beeinträchtigungen abzusichern.

4. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, durch die Abtrennung der Flurstücke 47/17 und 47/18 sei die Möglichkeit der Beklagten, ihren Restgrundbesitz gegen Immissionen der Straße abzusichern, nicht "einschneidend" verschlechtert worden. Vielmehr wäre ihr Grundbesitz in nahezu gleicher Weise störenden Einflüssen ausgesetzt gewesen, wenn die Straße an der früheren Grundstücksgrenze entlanggeführt worden wäre.

Das begegnet - worauf die Revision mit Recht hinweist - durchgreifenden Bedenken. Zunächst ist auf eine "fühlbare" Verschlechterung der Lage der Beklagten abzuheben, eine "einschneidende" Beeinträchtigung ist nicht zu fordern. Zudem läßt sich ohne genaue Kenntnis der Art der von der B 8 auf den Grundbesitz der Beklagten einwirkenden Verkehrsimmissionen und ihres Ausmaßes nicht hinreichend zuverlässig feststellen, ob sich durch die Abtretung die Lage der Beklagten fühlbar verschlechtert hat oder nicht. Hierzu hat das Berufungsgericht keine näheren Feststellungen getroffen, während das Landgericht noch ausgeführt hatte, der Verkehr auf der B 8 wirke durch Lärm, Erschütterungen und Abgase - verstärkt durch häufige Verkehrsstaus - auf den Grundbesitz der Beklagten ein.

Es hat auch nicht die sich aufdrängende Erwägung angestellt, ob die Tiefe der abgetretenen Teilflächen (ca. 8 m) möglicherweise durch Bepflanzung eine bessere Abschirmung gegen die Verkehrsimmissionen hätte gewähren können als die errichtete Mauer.

5. Als wertmindernd ist dagegen nicht zu berücksichtigen, daß dem mit Wohnhaus und Schwimmbecken bebauten Flurstück 109/7 durch die Anlage der Bundesstraße die Zufahrt zum Feldweg genommen worden ist und es keine Zufahrt zur Bundesstraße 8 erlangen kann. Allerdings gehört zu den verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen eines Grundeigentümers, daß ihm die Straße als Verkehrsmittler erhalten und die Zugänglichkeit des Grundstücks von der vorbeiführenden Straße her sowie der Zugang zu der Straße gewahrt bleiben (st.Rspr.; vgl. BGH WM 1977, 419 m.w.Nachw.). Die Beklagte ist insofern jedoch nicht beeinträchtigt, weil das Flurstück nach den Feststellungen des Berufungsgerichts seinen Anschluß an die Georg Pingler-Straße behalten hat.

6. Eine Entschädigung wegen der von der B 8 auf den Grundbesitz der Beklagten einwirkenden Verkehrsimmissionen hat das Berufungsgericht abgelehnt mit der Begründung, eine solche Entschädigung käme nur dann in Betracht, wenn die Beeinträchtigungen besonders schwerwiegend seien. Das aber sei hier nicht der Fall.

Diese auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vertretene Auffassung (s. die vom Berufungsgericht angeführten Entscheidungen in BGHZ 49, 148, 152 und BRS 26 Nr. 110 [= WM 1973, 1421] sowie BGHZ 54, 384, 391) hat der erkennende Senat jedoch in seinem Urteil vom 20. März 1975 - III ZR 215/71 (= BGHZ 64, 220, 223 ff) eingeschränkt: Bei der Würdigung, welches Maß von Straßenlärm dem Eigentümer eines Wohngrundstücks entschädigungslos

zugemutet werden kann, ist nunmehr die Wertentscheidung des Bundesimmissionsschutzgesetzes für den Schutz von Wohngebieten vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachten. Diese Wertentscheidung schließt es grundsätzlich aus, eine unzumutbare Beeinträchtigung nur ganz ausnahmsweise, bei besonders schwerer Einwirkung, anzunehmen (vgl. dazu Anm. Kastner NJW 1975, 2319; Anm. Heyl DÖV 1975, 601; Anm. Kersten BayVBl 1975, 623; Kloepfer JuS 1976, 436; Battis NJW 1976, 936). Daran ist festzuhalten (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 1977 - III ZR 6/75 = WM 1977, 419).

7. a) Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs steht dem Betroffenen ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Enteignungsentschädigung zu, wenn Immissionen (Einwirkungen) von hoher Hand erfolgen, ihre Zuführung nicht untersagt werden kann, sie sich als ein unmittelbarer Eingriff in nachbarliches Eigentum darstellen und die Grenze dessen überschreiten, was der Nachbar nach § 906 BGE entschädigungslos hinnehmen muß (BGHZ 64, 220, 222 m.w. Nachw.; BGH WM 1976, 1064 und WM 1977, 419).

Dieser Entschädigungsanspruch ist unabhängig davon, ob der betroffene Anlieger zum Bau der Straße einen Teil seines Grundstücks hat abtreten müssen oder nicht. Er besteht grundsätzlich in einem Geldausgleich für notwendige Schutzeinrichtungen auf dem betroffenen Grundstück. Eine Entschädigung für eingetretenen Minderwert des Grundstücks kommt erst in Betracht, wenn Schutzeinrichtungen keine wirksame Abhilfe versprechen oder unverhältnismäßige Aufwendungen erfordern; sie setzt weiter voraus, daß die zugelassene Nutzung des Straßengrundstücks die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und dadurch das benachbarte Wohneigentum schwer und unerträglich trifft (vgl. BGHZ 64, 220, 229 f; BGH WM 1976, 1064).

b) Obwohl der Anspruch auf Entschädigung wegen hoheitlichen Eingriffs in das Grundeigentum durch Verkehrseröffnung anders als der Entschädigungsanspruch wegen Wertminderung des restlichen Grundbesitzes nach § 8 Abs. 2 PrEnteigG ein Verfahren vor der Enteignungsbehörde nicht erfordert, bestehen hier keine Bedenken, über diesen Anspruch im vorliegenden Verfahren zu befinden. Es kann der Beklagten nicht verwehrt werden, sich mit diesem Anspruch gegen das Verlangen der Klägerin auf Rückzahlung zuviel geleisteter Wertminderungsentschädigung zu verteidigen. Zudem haben sich die Parteien mit dieser Verfahrensweise in der Revisionsverhandlung ausdrücklich einverstanden erklärt (vgl. dazu BGH WM 1972, 620, 622).

c) Die vom Berufungsgericht angenommene Beeinträchtigung des Grundbesitzes der Beklagten durch Verkehrsimmissionen von der B 8 ist die unmittelbare Folge der (hoheitlichen) Eröffnung dieser Straße für den Kraftverkehr. Diese Zweckbestimmung beruht auf der Widmung der Bundesstraße für diesen Gebrauch. Hierdurch ist zugleich die Pflicht der Anlieger begründet worden, die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrsimmissionen zu dulden (BGHZ 64, 220, 222; BGH WM 1977, 419).

Nach § 906 Abs. 1 BGB muß die Beklagte Verkehrsimmissionen insoweit hinnehmen, als sie die Benutzung ihres Grundbesitzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Das gleiche gilt nach Abs. 2 Satz 1 der genannten Vorschrift insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks, also des Straßengrundstücks, herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind.

Das Berufungsgericht hat die Benutzung des Straßengrundstücks für den Kraftverkehr als ortsüblich angesehen. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (BGHZ 54, 384, 389 f). Die Beurteilung der Ortsüblichkeit ist im wesentlichen Aufgabe des Tatrichters.

Ferner ist dem Berufungsurteil zu entnehmen, daß das Berufungsgericht die Nutzung des restlichen Grundbesitzes der Beklagten als Wohnhausgrundstück mit Schwimmbecken und Garten als ortsübliche Nutzung angesehen hat.

Ob die Beklagte aber in dieser Nutzung durch die von der B 8 ausgehenden Verkehrsimmissionen über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt worden ist (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB), läßt sich mangels hinreichender tatsächlicher Feststellungen nicht beurteilen.

Ohne genaue Kenntnis der Art der Verkehrsimmissionen und ihres Ausmaßes läßt sich nicht beurteilen, welche technischen und sonstigen Einrichtungen zur Bekämpfung der Immissionen hätten eingesetzt werden können und welche Aufwendungen erforderlich sind, um die Beeinträchtigung zu beseitigen oder nennenswert herabzusetzen. Damit fehlt die notwendige tatsächliche Grundlage für die Abgrenzung, welche Aufwendungen der Beklagten zugemutet werden können und welche nicht.

Zudem ist zu bedenken: Die vom erkennenden Senat in seinem oben angeführten Urteil vom 20. März 1975 aufgestellten Grundsätze gelten für Wohngebiete. Sie können nicht uneingeschränkt auf Hausgrundstücke im Außenbereich übertragen werden (BGH WM 1977, 419). Das Berufungsgericht hat diese Frage nicht ausdrücklich erörtert. Zwar sprechen seine Feststellungen, daß der Grundbesitz etwa 150 m vom Stadtzentrum entfernt, in der Nähe des Kurviertels und in

einer ruhigen Villengegend liege, für die Annahme eines Wohngebiets. Andererseits wurde der Grundbesitz der Beklagten von einem Feldweg begrenzt und die B 8 ist dort Teil einer Ortsumgehung, was auf eine Lage im Außenbereich hindeuten könnte.

8. Demnach kann das angefochtene Urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Da es sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist und der Senat die zu einer abschließenden Entscheidung erforderlichen Feststellungen nicht selbst treffen kann, muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

III.

Für das weitere Verfahren ist auf folgendes hinzuweisen:

1. Sowohl für die Höhe einer Wertminderung des restlichen Grundbesitzes als auch für den Anspruch auf Entschädigung wegen der von der B 8 ausgehenden Verkehrsimmissionen kann von Bedeutung sein, ob der restliche Grundbesitz - die Flurstücke 109/7 und 110/3 - bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise als Einheit (Hausgrundstück mit Garten) zu behandeln sind. Je nachdem, ob das Flurstück 109/7 - mit Wohnhaus, Garten und Schwimmbecken - für sich oder gemeinsam mit dem als Garten genutzten Flurstück 110/3 zu betrachten ist, könnte die Bewertung des Ausmaßes der Beeinträchtigung und der Möglichkeiten für eine zumutbare Abwehr verschieden ausfallen (vgl. dazu BGH WM 1968, 478, 481).

2. Das Berufungsgericht hat eine Einheit angenommen. Doch ist nicht sicher, ob es seiner Beurteilung den richtigen Zeitpunkt zugrunde gelegt hat. Die Revision hat zwar insoweit keine ausdrücklichen Bedenken erhoben. Ihr Bestreben, die frühere Parzelle 110/1 - aus ihr sind die Flurstücke 110/3 und 47/18 hervorgegangen - als Rohbauland einzustufen, könnte jedoch der Annahme des Berufungsgerichts entgegenstehen. Maßgebender Zeitpunkt für diese, der "Qualität" des Grundbesitzes zugehörige Frage ist spätestens der Eintritt des Wirksamwerdens des Planfeststellungsbeschlusses (§ 18 Abs. 5 FStrG; vgl. BGHZ 64, 382, 384 f). Ihn hat das Berufungsgericht nicht ermittelt.

3. Das Berufungsgericht hat zur "Qualität" des Flurstücks 110/3 keine näheren Ausführungen gemacht. Zwar hat es dargelegt, die Parzelle 110/3 habe durch den Wegfall des Zugangs zum Feldweg keine enteignungsrechtlich erhebliche Einbuße erlitten, da es schon vorher nicht über den Feldweg, sondern über die Georg-P[REDACTED]-Straße erschlossen gewesen sei; doch ist fraglich, ob das Berufungsgericht damit hat sagen wollen, das materielle Baurecht habe der Beklagten einen jederzeit durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Bebauung des Flurstücks 110/3 eingeräumt (vgl. BGH WM 1976, 1064, 1066 f und das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 26. Mai 1977 - III ZR 149/74). Nur dann aber könnte der Vortrag der Revision bedeutsam werden.

Die einem Grundstück vom Verkehr beigemessene Qualität "Bauerwartungsland" gründet sich auf die mehr oder minder konkrete Erwartung einer - zeitlich näher oder ferner liegenden - künftigen Bebaubarkeit. Darin erschöpft sich die aus dieser Qualität des Grundstücks ergebende Rechtsstellung des Eigentümers. Art. 14 GG schützt den Eigentümer nicht davor, daß bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich nicht erfüllen, die Entwicklung auf die Bebaubarkeit

hin sich verlangsamt, stehenbleibt oder gar in das Gegenteil umschlägt. Das gilt auch, wenn dieser Vorgang auf Maßnahmen von hoher Hand zurückgeht (BGHZ 62, 96, 99 und 64, 382, 394). Einen Wertausgleich für weggefallene "Chancen" dieser Art erhält der Eigentümer nur, wenn sein Grundstück dem enteignenden Zugriff unmittelbar ausgesetzt und dadurch der privaten Nutzung entzogen wird (BGHZ 63, 240, 246/247). Die dem Eigentümer bei einem Entzug des Grundstücks gebührende Entschädigung soll es ihm - bildhaft gesprochen - ermöglichen, ein Grundstück gleicher Qualität zu erwerben, um damit die Chancen des Grundstücksmarktes wiederum zu nutzen. Dieses für die Bemessung der Enteignungsentschädigung bedeutsame Anliegen entfällt, wenn die hoheitliche Maßnahme dem Eigentümer ein Grundstück derselben Qualitätsstufe "beläßt", das in der bisher zulässigen Weise auch weiter genutzt werden kann (BGHZ 66, 173, 177).

Daran ist festzuhalten (vgl. auch BGH WM 1976, 1064). Aus einer Einstufung als "Rohbauland" (§ 2 Abs. 4 der nordrhein-westfälischen Richtwert-VO vom 23. Juli 1963 /GV NW S. 2547 bezeichnet z.B. als "Rohbauland" u.a. nicht in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossene Flächen, die in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen) kann die Revision daher nur dann etwas zu ihren Gunsten herleiten, wenn die Beklagte in dem für die Grundstücksqualität maßgebenden Zeitpunkt nach dem materiellen Baurecht einen jederzeit durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Bebauung hatte. Das läßt sich hier nicht abschließend beurteilen; die bisherigen Feststellungen reichen zur Beantwortung der Frage im Sinne der Revision nicht aus. Es ist schon offen, ob hier § 34 oder § 35 Abs. 2 BBauG zum Zuge kommt (s.oben Ziff. II, 7 c; vgl. auch BGH WM 1966, 1064, 1066 f und Senatsurteil vom 26. Mai 1977 - III ZR 149/74).

Die von der Revision angeführten Urteile des Senats vom 12. Juni 1975 - III ZR 25/73 (= BGHZ 64, 332) und III ZR 158/72 (= BGHZ 64, 366) rechtfertigen hier schon deswegen keine andere Beurteilung, weil die Parzelle 110/3 für die Beklagte ersichtlich nicht wertlos geworden ist. Von einer "Herabzonung" wegen des nach § 9 Abs. 1 FStrG zu beachtenden Schutzstreifens kann jedenfalls nach den bisherigen Feststellungen nicht gesprochen werden. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erscheint im Blick auf die Örtlichkeit nicht fernliegend (§ 9 Abs. 8 FStrG).

4. Sollte das Flurstück 110/3 als von dem bebauten Flurstück 109/7 "losgelöstes" Grundstück zu betrachten sein, so ist zu bedenken, daß das gärtnerisch genutzte Flurstück über die Parzelle 47/18 einen Zugang zu einem öffentlichen Feldweg hatte. Dieser ist ihm genommen worden. Da das Flurstück 110/3 nur noch über das Flurstück 109/7 mit dem öffentlichen Wegenetz verbunden ist, könnte in dem Verlust des Zugangs zum Feldweg infolge des Baues der B 8 eine zusätzliche Minderung des Wertes der Parzelle 110/3 liegen. Das ist bisher, worauf die Revision zutreffend hinweist, zu Unrecht nicht berücksichtigt worden.

5. Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Verkehrsimmissionen der B 8 auf den restlichen Grundbesitz der Beklagten wird eine etwaige schützende Wirkung der Stützmauer zugunsten der Klägerin zu berücksichtigen sein; diese hat die Kosten für die Anlage getragen.

6. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht der Klägerin zuviel gezahlte Zinsen und Prozeßzinsen zuerkannt. Dem steht § 36 Abs. 3 PrEnteigG entgegen. Nach dieser Vorschrift erhält der Unternehmer, wenn die Entschädigungssumme durch Beschluß der Enteignungsbehörde festgesetzt und durch rich-

terliche Entscheidung herabgesetzt worden war, den gezahlten Mehrbetrag ohne Zinsen zurück. Das gilt auch für Prozeßzinsen (RGZ 74, 45 und 74, 155, 157). Ein Zinsverlust geht also im vollen Umfange zu Lasten des Unternehmers. Gegen diese Regelung bestehen verfassungsrechtliche Bedenken nicht (zu Abs. 2 des § 36 PrEnteigG s. BGHZ 60, 337, 342).

Die Vorschrift des § 36 Abs. 3 PrEnteigG greift indes nicht ein, soweit es sich bei den von der Klägerin geleisteten Zinsen um eine Besitzeinweisungsentschädigung, also in Wirklichkeit um eine Enteignungsentschädigung gehandelt hat (vgl. dazu Eger, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874, 3. Aufl., 2. Bd. § 36 Nr. 266). Die hierzu erforderlichen Feststellungen hat das Berufungsgericht noch zu treffen.

Auch soweit die Klägerin Zinsen nicht auf Grund der Entscheidung der Enteignungsbehörde, sondern auf Grund des Vertrages vom 16. November 1967 geleistet hat, kann eine Anwendung des § 36 Abs. 3 PrEnteigG in Betracht kommen. Für eine unterschiedliche Behandlung fehlt es an einem sachlichen Grund.

Nußgens

Tidow

Lohmann

Kröner

Boujong