

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

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

Im Außenbereich (§ 35 BBauG) muß - dem Gebiets-
charakter entsprechend - Straßenlärm in stärke-
rem Maße entschädigungslos hingenommen werden
als in Wohngebieten (Ergänzung zu BGHZ 64, 220).

BGH, Urt. v. 13. Januar 1977 - III ZR 6/75 - OLG Frankfurt/Main
in Darmstadt

LG Darmstadt -

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 6/75

URTEIL

Verkündet am

13. Januar 1977

Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Hessischen Ministerpräsidenten, dieser vertreten durch
den Hessischen Minister für Wirtschaft und Verkehr,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma I. L. [REDACTED] & Co. KG, vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter Immanuel L. [REDACTED], B. [REDACTED] - A. [REDACTED], D. [REDACTED] Straße [REDACTED]

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 17. September 1974, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist, und im Kostenpunkt aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin zweier insgesamt 7 626 qm großer Grundstücke in der Gemarkung B[REDACTED]. Diese sind im Außenbereich gelegen und im Flächennutzungsplan der Stadt B[REDACTED] als landwirtschaftliches Gebiet ausgewiesen. Auf dem Gelände, auf dem bis zum Jahre 1967 eine Abdeckerei betrieben wurde, sind ein Arbeitsgebäude, ein Wohnhaus, eine Remise und ein Kaminmauerwerk errichtet. Die Gebäude sind an das öffentliche Wasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Anfang 1967 erbaute die beklagte Bundesrepublik im Bereich B [REDACTED] die neue Bundesautobahn Darmstadt-Heidelberg. Sie führt auf einem Damm unmittelbar östlich am Grundbesitz der Klägerin vorbei. An der nördlichen Grenze der Grundstücke verläuft die Auffahrt von der Bundesstraße 47 (B 47) zu der Autobahn. Von der Auffahrt her ist die Autobahn mit einer etwa 8 m hohen und etwa 100 m langen Stützmauer versehen, die den Grundbesitz der Klägerin östlich und nordöstlich bogenähnlich umfaßt. Der Autobahn-Damm ist von dem Wohnhaus etwa 10 m entfernt.

Infolge des Autobahnbaus fiel der frühere Verbindungsweg - er war etwa 170 m lang, etwa 5 m breit und auf einer Breite von etwa 3 m geschottert - zwischen den Parzellen der Klägerin und der B 47 weg. Das Gelände ist jetzt über einen nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegebenen, etwa 800 m langen Feldweg von dem Berliner Ring her zu erreichen. Der Feldweg ist auf einer Breite von ca. 4 m befestigt; er weist zahlreiche Schlaglöcher auf und verschlammt bei Regenfällen.

Die Klägerin hat behauptet, ihre Grundstücke hätten durch die nachteiligen Auswirkungen des Autobahnbaus eine Wertminderung erfahren. Sie hat deshalb beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 158 000 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte verurteilt, an die Klägerin einen Betrag von 28 304 DM nebst Zinsen zu entrichten.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Zubilligung einer Entschädigung für den Gebäudewert des Wohnhauses im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet:

Die Klägerin sei für den Wert des Wohnhauses zu entschädigen, da sie infolge der Errichtung der Autobahn aus dem Gebäude keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr ziehen könne. Das Wohnhaus habe nach der Einstellung des Abdeckereibetriebes für die Klägerin eine selbständige wirtschaftliche Bedeutung erlangt. Angesichts der Knappheit an preisgünstigen Wohnungen wäre es nach der Lebenserfahrung zu vermieten gewesen, wenn seine unmittelbare Umgebung durch den Bau der Autobahn nicht derart nachteilig verändert worden wäre, daß ein Wohnen in dem Haus unter zumutbaren Bedingungen nicht mehr möglich sei.

Die zuständigen Behörden hätten keine Einwände erhoben, wenn die Klägerin das bereits vorhandene Wohngebäude nach der Verlegung der Abdeckerei weiterhin vermietet hätte. Hierfür spreche insbesondere, daß die Klägerin mit Zustimmung der Stadt Bensheim vorübergehend zwei obdachlose Familien aufgenommen habe, für die die Stadt zeitweise die Miete gezahlt habe. Auch die Beklagte gehe nicht davon aus, daß öffentlich-rechtliche Hindernisse einer weiteren Vermietung entgegengestanden hätten.

Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung der Wohnungen scheitere heute an den ungünstigen Zufahrtsverhältnissen, der abgeschiedenen Lage des Wohnhauses und der Lärmeinwirkung von der stark befahrenen Autobahn her, die ein Wohnen in dem Haus schwer erträglich mache. Der Klägerin

sei nicht zuzumuten, die Wohnungen nur an Obdachlose oder an Personen, die sonst keine Unterkunft fänden, zu vermieten. Andere Wohnungssuchende seien an dem Haus der Klägerin nicht interessiert.

II.

1. Die Revision beanstandet, das Berufungsgericht habe die Rechtsgrundlage nicht angegeben, aufgrund deren es der Klägerin einen Anspruch auf Entschädigung des Gebäudewertes in Höhe von 28 304 DM zugesprochen habe. Dem Zusammenhang der Gründe des Berufungsurteils ist indes zu entnehmen, daß das Berufungsgericht der Klägerin diesen Betrag aus dem rechtlichen Gesichtspunkt der Enteignungsentschädigung (Art. 14 GG) zuerkannt hat. Es hat ersichtlich einen enteignenden Eingriff in Rechte der Klägerin darin erblickt, daß deren Wohnhaus infolge der nachteiligen Auswirkungen des Autobahnbaus unvermietbar geworden sei. In der Tat kann eine Maßnahme von hoher Hand, die dazu führt, daß ein Mietshaus nicht mehr wie bisher sinnvoll wirtschaftlich genutzt werden kann, unter bestimmten, noch näher zu erörternden Voraussetzungen enteignende Wirkung haben (vgl. BGHZ 30, 241, 242).

2. Die Revision zieht in Zweifel, daß der Klägerin durch den Autobahnbau überhaupt wirtschaftliche Nachteile entstanden seien. Sie rügt, das Berufungsgericht sei unter Verfahrensverstoß zu dem Ergebnis gelangt, daß das Wohnhaus der Klägerin auch nach der Aufgabe des Abdeckereibetriebs einer selbständigen wirtschaftlichen Nutzung durch Vermietung habe zugeführt werden können, wenn die Autobahn nicht angelegt worden wäre.

Damit kann die Revision nicht durchdringen.

a) Das Berufungsgericht brauchte sich entgegen der Ansicht der Revision nicht dem in erster Instanz eingeholten schriftlichen Gutachten des Sachverständigen W. anzuschließen, der - ebenso wie das Landgericht - die Auffassung vertreten hatte, das Wohnhaus könne nur im Zusammenhang mit dem Abdeckereibetrieb und der Eignung als Werkwohnung gesehen werden. Es kann schon fraglich sein, ob der Sachverständige damit in seinem schriftlichen Gutachten lediglich den spezifischen Wert des Wohngebäudes für den Abdeckereibetrieb betonen oder für die Zeit nach der Betriebsaufgabe eine Vermietbarkeit des Wohngebäudes verneinen wollte. Jedenfalls hat der Sachverständige bei seiner Anhörung vor dem Landgericht auf Befragen ausgeführt, daß das Wohnhaus im Falle der Verlegung der Abdeckerei - für die Betriebsaufgabe kann nichts anderes gelten - einen gewissen Mietwert gehabt habe. Unter diesen Umständen durfte das Berufungsgericht aufgrund der Einnahme des Augenscheins in tatrichterlicher Würdigung annehmen, das Haus hätte nach der Lebenserfahrung im Hinblick auf die Nachfrage nach billigem Wohnraum nach der Einstellung des Abdeckereibetriebes selbständig vermietet werden können. Das Berufungsgericht konnte sich für die Beurteilung dieser, keine besonderen Fachkenntnisse voraussetzenden Frage selbst die nötige Sachkunde zutrauen und brauchte entgegen der Ansicht der Revision keinen weiteren Sachverständigen hinzuzuziehen.

Der Revision kann auch nicht darin gefolgt werden, daß das Berufungsgericht den Sachverständigen W. zu diesem Punkt erneut hätte hören müssen. Die Revision hat schon nicht aufgezeigt, daß das Berufungsgericht einen Antrag der Beklagten, das Erscheinen des Sachverständigen zur Erläuterung seines Gutachtens anzuordnen (§ 411 Abs. 3 ZPO i.V.m. § 523 ZPO), übergangen hätte. Zudem hätte

das Berufungsgericht einen solchen Antrag nach seinem Ermessen gemäß §§ 402, 398 Abs. 1 ZPO ablehnen können (BGHZ 35, 370; BGH LM § 398 ZPO Nr. 4). Es stellt auch keinen Rechtsfehler dar, daß das Berufungsgericht den Sachverständigen, der im ersten Rechtszug sein Gutachten schriftlich ergänzt hatte und überdies gehört worden war, von Amts wegen nicht nochmals sein Gutachten zu diesem Punkte hat erläutern lassen.

Mit den weiteren Angriffen gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, das Wohngebäude sei infolge der Errichtung der Autobahn unvermietbar geworden, begibt sich die Revision auf das ihr verschlossene Gebiet der Beweiswürdigung.

b) Die Klägerin ist auch insofern in einer aus dem Eigentum sich ergebenden und von Art. 14 GG geschützten Rechtsposition (vgl. Senatsurteil in WM 1976, 1064 = DVBl 1976, 774) betroffen worden, als sie auch nach der Einstellung des Abdeckereibetriebes rechtlich in der Lage war, das im Außenbereich gelegene Wohnhaus zu vermieten. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, daß einer Vermietung keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse - eine Vermietung an Betriebsfremde könnte als Nutzungsänderung genehmigungsbedürftig sein (vgl. BVerwG DVBl 1975, 498) - entgegenstanden. Das ist nach dem Gesamtzusammenhang der Urteilsgründe dahin zu verstehen, daß aus bauordnungsrechtlicher Sicht nach dem irrevisiblen Landesrecht (§ 63 Abs. 1 Nr. 3 der Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1957, GVBl I S. 101) die Vermietung unbedenklich gewesen wäre. Damit hätte die Vermietung auch unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nach Bundesrecht (§§ 29 S. 1, 35 BBauG) keinen Beschränkungen unterlegen (BVerwG NJW 1968, 1690/1691).

III.

Für die rechtliche Beurteilung der Auswirkungen, von denen die Klägerin infolge der Eröffnung der Autobahn für den Kraftfahrzeugverkehr betroffen wird, ist zwischen der Erschwerung der Zufahrtsmöglichkeit zu ihrem Wohnhaus (1.), der Lageverschlechterung ihres Grundstücks (2.) und der Lärmbeeinträchtigung (3.) zu unterscheiden.

1. Das Berufungsgericht hat rechtsbedenkenfrei ausgeführt, daß die Aufhebung des früheren Verbindungsweges und seine Ersetzung durch eine ungünstigere Zufahrt unter dem Blickwinkel der wirtschaftlichen Nutzung des Wohngebäudes durch Vermietung keine enteignende Wirkung hat. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob man in der Vermietung des Hauses nur die Ausübung von Eigentümerbefugnissen oder auch eine gewerbliche Betätigung der Klägerin erblickt. Die Klägerin ist weder als Eigentümerin noch als Gewerbetreibende in einer durch Art. 14 GG erfaßten Rechtsposition betroffen worden.

Allerdings gehört zu den verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen eines Grundeigentümers und eines Gewerbetreibenden, daß ihnen die Straße als Verkehrsmittler erhalten und die Zugänglichkeit des (Betriebs-) Grundstücks von der vorbeiführenden Straße her sowie der Zugang zu der Straße gewahrt bleiben (stRspr vgl. etwa BGHZ 48, 58, 62 f, 65, 68 f; Senatsurteile in WM 1975, 834 und in NJW 1975, 1880; vgl. auch Senatsurteil vom 21./22. April 1976 - III ZR 175/73, unveröffentlicht; s. ferner Ossenbühl, Staatshaftungsrecht, 1976 S. 111 f; Arndt WM 1972, 1018).

Im Streitfall besteht ein Zugang von und zu dem anlässlich des Autobahnbaus neu angelegten Weg. Durch diesen ist das Hausgrundstück mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden. Die neue Zufahrt ist allerdings um etwa 630 m länger als die frühere und befindet sich auch in schlechterem Zustand. Das ist jedoch enteignungsrechtlich ohne Belang; denn Art. 14 GG schützt nicht den unveränderten Fortbestand einer bestimmten Verbindung der Anliegerstraße mit dem öffentlichen Wegesystem (BGHZ 55, 261, 264; s. ferner die erwähnten Senatsurteile in WM 1975, 834 und in NJW 1975, 1880 sowie das Senatsurteil vom 21./22. April 1976; vgl. auch Ossenbühl aaO S. 112). Ebensowenig hat die Klägerin Anspruch auf eine bestimmte Straßenbeschaffenheit, solange die Zufahrt wie hier ohne Gefahren und unverhältnismäßige Schwierigkeiten benutzt werden kann.

Der Verbindungsweg ist zwar nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben. Es braucht hier nicht entschieden zu werden, ob dieser Umstand überhaupt der Beklagten zugerechnet werden kann. Auch kann auf sich beruhen, ob das Haus nicht oder nur schwer zu vermieten wäre, wenn es nicht mit Kraftfahrzeugen erreicht werden könnte. Denn nach den Erklärungen der Vertreter der Beklagten im Termin vom 25. Mai 1972 vor dem Landgericht ist die erwähnte Verkehrsbeschränkung auf Wunsch der Stadt Bensheim offenbar deshalb angeordnet worden, weil das Gelände im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliches Gebiet ausgewiesen ist. Die Klägerin hat aber selbst nicht behauptet, daß die zuständigen Behörden den Anliegerverkehr nicht zugelassen hätten, wenn ihnen die Absicht der Klägerin bekannt geworden wäre, das Haus zu vermieten. Das Berufungsgericht hat auch für den von ihm angenommenen enteignenden Eingriff nicht auf die genannte Verkehrsbeschränkung abgehoben.

2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird das Grundeigentum der Klägerin auch nicht dadurch in seinem verfassungsrechtlich geschützten Bestand betroffen, daß das Gelände durch den Autobahnbau "in eine abgeschiedene Lage geraten" ist. Die Eigentumsgarantie umfaßt nicht bloße Lagevorteile eines Grundstücks (Senatsurteile in BGHZ 66, 173, 177 und WM 1975, 834, 835 m. w. Nachw.). So schützt sie nicht dagegen, daß die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks durch hoheitliche Maßnahmen verändert wird (BGHZ 48, 46, 49 ff und 340, 342 ff; 66, 173, 178). Ebenso wenig 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 auf das Grundstück überschritten das Maß dessen, was ein Nachbar ohne Ausgleich hinnehmen muß (BGHZ 64, 220, 222 m. w. Nachw.; 66, 173, 178 m. w. Nachw.). Daher ist es enteignungsrechtlich ohne Bedeutung, daß sich die Wohnqualität des Hausgrundstücks der Klägerin durch die abgeschiedene Lage, in die das Gebäude durch die Errichtung der Autobahn gekommen ist, nachteilig verändert hat (vgl. auch Senatsurteil in NJW 1974, 53 = LM GG Art. 14 (Cb) Nr. 22).

3. 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 BGB entschädigungslos hinnehmen muß (Senatsurteile in BGHZ 64, 220, 222 m. w. Nachw. und in WM 1976, 1064 = DVBl 1976, 774).

Die vom Berufungsgericht festgestellte Beeinträchtigung des Grundstücks der Klägerin durch Verkehrsimmissionen von der Bundesautobahn ist die unmittelbare Folge der (hoheitlichen) Eröffnung dieser Straße für den Kraftverkehr. Diese Zweckbestimmung beruht auf der Widmung der Bundesautobahn für diesen Gebrauch. Hierdurch ist zugleich die Pflicht der Anlieger begründet worden, die von der Bundesautobahn ausgehenden Verkehrsimmissionen zu dulden (Senatsurteil in BGHZ 64, 220, 222).

Nach § 906 Abs. 1 BGB muß die Klägerin Verkehrs- (Lärm-) immissionen insoweit hinnehmen, als sie die Benutzung ihres Grundstücks 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 Autobahngrundstücks, herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind.

Das Berufungsgericht hat, wie sich aus dem Gesamtzusammenhang seiner Erwägungen ergibt, die Benutzung der Autobahngrundstücke für den Kraftverkehr als ortsüblich angesehen. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (BGHZ 54, 384, 389 f).

Das Berufungsgericht hat ersichtlich auch eine wesentliche Lärmbeeinträchtigung des Hausgrundstücks der Klägerin bejaht. Das begegnet ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken.

Ferner lassen die Entscheidungsgründe des Berufungsurteils in ihrer Gesamtheit (insbesondere die Ausführungen zur selbständigen wirtschaftlichen Bedeutung des Wohngebäudes) erkennen, daß das Berufungsgericht die beabsichtigte Vermietung des Hauses nach Aufgabe des Abdeckereibetriebes als eine - nach Maßgabe des Gebietscharakters (vgl. unter c) - ortsübliche Benutzung des Grundstücks angesehen hat.

Darin tritt ein Rechtsfehler nicht zutage. Die Beurteilung der Ortsüblichkeit ist im wesentlichen Aufgabe des Tatrichters (BGHZ 54, 384, 389).

b) Dagegen läßt sich dem Berufungsurteil, wie die Revision mit Recht rügt, nicht entnehmen, ob allein durch die Lärmeinwirkungen die ortsübliche Benutzung des Hausgrundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt worden ist (vgl. § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB). Das Berufungsgericht hat die Möglichkeit einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung des Wohnhauses nicht nur im Hinblick auf die Lärmbeeinträchtigung, sondern auch wegen der Erschwerung der Zufahrt und wegen der Lageverschlechterung verneint. Die beiden letztgenannten Umstände sind jedoch nach den obigen Ausführungen zu 1. und 2. enteignungsrechtlich ohne Bedeutung.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß die von der stark befahrenen Autobahn ausgehenden Verkehrsimmissionen das Wohnen in dem Haus "schwer erträglich" machten. Diese nicht näher belegte, insbesondere nicht durch Feststellung des Schallpegels objektivierte Würdigung gestattet nicht die revisionsrechtliche Prüfung, ob hier die Verkehrsimmissionen die Grenzen des Zumutbaren überschreiten.

Ohne genaue Kenntnis, in welchem Maße der Verkehrslärm die ortsübliche Benutzung des Wohnhauses beeinträchtigt und welche technischen Einrichtungen zur Lärmbekämpfung hätten eingesetzt werden können, läßt sich nicht beurteilen, welche Aufwendungen hier erforderlich sind, um die Beeinträchtigung zu beseitigen oder nennenswert herabzusetzen. Damit fehlt die notwendige tatsächliche Grundlage für die Abgrenzung, welche Aufwendungen der Klägerin zugemutet werden können und welche nicht. Ebensowenig ist

festgestellt, ob und in welchem Umfange die objektiven Gegebenheiten des betroffenen Hauses ein Ausweichen der Bewohner in straßenabgewandte Räume gestatten.

c) Das Berufungsgericht hat sich auch nicht dazu geäußert, in welchem Maße Verkehrsimmissionen der Klägerin entschädigungslos zugemutet werden können. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 20. März 1975 - III ZR 215/75 - (BGHZ 64, 220 = NJW 1975, 1406 mit Besprechung von Kastner NJW 1975, 2319 = DÖV 1975, 601 mit Anm. von Heyl = BayVB1 1975, 623 mit Anm. von Kersten; vgl. ferner den Besprechungsaufsatz von Kloepfer JuS 1976, 436; s. auch Battis NJW 1976, 936) ausgesprochen, daß bei der Würdigung, welches Maß von Straßenlärm dem Eigentümer eines Wohngrundstücks entschädigungslos zugemutet werden könne, nunmehr die Wertentscheidung des Bundesimmissionschutzgesetzes für den Schutz von Wohngebieten vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachten sei. Diese Wertentscheidung, so hat der erkennende Senat in Abweichung von den Entscheidungen BGHZ 49, 148; 54, 384 weiter ausgeführt, schließe es grundsätzlich aus, eine unzumutbare Beeinträchtigung nur ganz ausnahmsweise, bei besonders schweren Einwirkungen anzunehmen.

Die für Wohngebiete geltenden Grundsätze können jedoch nicht uneingeschränkt auf Hausgrundstücke im Außenbereich übertragen werden (vgl. auch § 50 BImSchG, der auf den Schutz der Wohngebiete und sonstiger schutzbedürftiger Gebiete, wie z.B. Kurorte, Erholungsgebiete usw. abstellt). Vielmehr ist von einer nach der Gebietsart abgestuften Zumutbarkeit von Lärmbelastungen auszugehen (vgl. BVerwG DVBl 1976, 779, 782 f). Das dem Eigentümer "zumutbare" Maß von Einwirkungen (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) ist um so größer, je geringer die rechtliche Anerkennung der

Wohnfunktion des Eigentums ist (vgl. das schon mehrfach angeführte Urteil in BGHZ 64, 220, 227). Im Außenbereich können - dem Gebietscharakter entsprechend - unter immisionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten an die Wohnqualität nicht dieselben hohen Ansprüche gestellt werden wie im Innenbereich. Der Außenbereich soll von einer Wohnbebauung möglichst freigehalten werden (vgl. BVerwGE 18, 242, 246). Er ist u.a. dazu bestimmt, gerade emissionsintensive Anlagen aufzunehmen, die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung nicht in Wohngebiete gehören (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BBauG aF = § 35 Abs. 1 Nr. 5 BBauG in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung). Daher hat der erkennende Senat schon in dem Urteil BGHZ 64, 220, 231 f darauf hingewiesen, daß Fernverkehrsstraßen üblicherweise am Stadtrand und damit vornehmlich im Außenbereich angelegt werden. Der Eigentümer eines Wohnhauses im Außenbereich trägt somit das aus der Gebietsstruktur folgende Risiko, daß in der Nähe seines Grundstücks eine Autobahn errichtet wird. Er muß deshalb auch in stärkerem Umfange als der Eigentümer eines in einem Wohngebiet gelegenen Hauses Verkehrsimmisionen als zumutbar hinnehmen.

Für die Unzumutbarkeit der Beeinträchtigung kann auch die Frage eine Rolle spielen, ob die zugrunde liegenden Besonderheiten zur Sphäre des Störers oder des Betroffenen gehören (vgl. das erwähnte Senatsurteil in WM 1976, 1064 = DVBl 1976, 774, 776). In diesem Zusammenhang kann im Sinne einer Erhöhung der zumutbaren Lärmschwelle bedeutsam sein, daß die Klägerin erst nach Durchführung des Planfeststellungsverfahrens den privilegierten (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BBauG aF = § 35 Abs. 1 Nr. 5 BBauG nF) Abdeckereibetrieb aufgegeben hat und die frühere Werkwohnung selbständig vermieten wollte (vgl. auch BVerwG DVBl 1976, 779, S. 783 zur "plangegebenen Vorbelastung" der Umgebung einer Straße).

Die Grenze der noch entschädigungslos hinzunehmenden Geräuschbelastung läßt sich für Fälle der vorliegenden Art nicht in einem bestimmten Geräuschpegel ausdrücken. Vielmehr ist auf alle Umstände des Einzelfalles abzustellen. Dabei können allerdings in Verwaltungsvorschriften angegebene oder im einschlägigen Schrifttum befürwortete Richtwerte eine Orientierungshilfe bieten.

Dem Berufungsurteil kann nicht entnommen werden, daß unter Anlegung dieser Maßstäbe eine unzumutbare Beeinträchtigung zu bejahen ist.

d) Eine unter den genannten Voraussetzungen zu leistende Entschädigung besteht grundsätzlich in einem Geldausgleich für notwendige Schallschutzeinrichtungen 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. Für die Beurteilung der Frage, inwieweit es der Klägerin zuzumuten ist, auf eigene Kosten Vorkehrungen gegen die nachteiligen Auswirkungen des Verkehrslärms zu treffen (vgl. BGHZ 64, 220, 231), kann wiederum der Umstand eine Rolle spielen, daß sie eine selbständige Vermietung der früheren Werkwohnung erst nach der Durchführung des Planfeststellungsverfahrens für den Autobahnbau ins Auge gefaßt hat. Dieser Anspruch setzt voraus, daß die zugelassene Nutzung des Straßengrundstücks die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und dadurch das benachbarte Wohneigentum schwer und unerträglich trifft (vgl. Senatsurteile in BGHZ 64, 220, 229 f m. w. Nachw. und WM 1976, 1064 = DVB1 1976, 774).

Eine etwaige Entschädigung für den Minderwert des Grundstücks kann, wie die Revision mit Recht rügt, nicht nach der vom Berufungsgericht angewendeten Methode berech-

net werden. Die Entschädigung ist an der Minderung des Verkehrswertes des Hausgrundstücks, der nicht mit dem Substanzwert des Gebäudes identisch zu sein braucht, auszurichten. Zudem wird das Berufungsgericht zu erwägen haben, ob das Gebäude, wenn es nicht zu Wohnzwecken vermietet werden kann, sich in anderer Weise gewinnbringend nutzen läßt.

IV.

Nach alledem war das Berufungsurteil, soweit es der Klägerin eine Entschädigung zugebilligt hat, aufzuheben. In diesem Umfange war die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es die erforderlichen Feststellungen nachholt und auf dieser Grundlage erneut die Frage beurteilt, ob die Klägerin Anspruch auf Entschädigung hat.

Es sei darauf hingewiesen, daß es dem Berufungsgericht nicht verwehrt ist, seine Auffassung, der Vermietung des Hauses stünden keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegen (vgl. oben II 2 b), nochmals zu überprüfen. Sollte es diese Frage nunmehr verneinen, so wird es zu erörtern haben, ob das bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhandene Gebäude in seiner Funktion als Wohnhaus Bestandschutz genießt (vgl. Gelzer, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn. 325 mit Rechtsprechungsnachweisen).

Nußgens

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Kröner

Boujong