

Kenntnis vom Verkehrslärm beim Erwerb schließt Entschädigungsanspruch gegen Verkehrsträger nicht aus

Wie ist dem Argument zu begegnen,
im Kaufpreis sei die Schaden schon einkalkuliert gewesen?

Zusammenfassung

Entlang von Verkehrsstrassen und im Umfeld von Flughäfen wechseln Immobilien ihre Besitzer. Verliert der Käufer durch die Kenntnis von der Lärmbelastung einen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Verkehrsträger? Inhaber des Anspruchs auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen ist nach der Entscheidung des BGH der jeweils aktuelle Eigentümer des betroffenen (Haus-) Grundstückes, der die Schallschutzmaßnahmen vornimmt; dies kann auch derjenige sein, der den betroffenen Grundbesitz zu einem Zeitpunkt – auch im Wege der Zwangsversteigerung - erworben hat, zu dem die (sonstigen) gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen bereits gegeben waren.

Problem

Der Kläger hat im Jahr 1998 ein Hausgrundstück an einer Ortsdurchfahrt einer Bundesfernstraße erworben. Grundlage für den Ausbau dieser Ortsdurchfahrt war eine Planfeststellung aus dem Jahre 1969; die Freigabe für den Verkehr war 1972 erfolgt. Ein die Planfeststellung ergänzender Beschluß vom 23. Januar 1998 setzt fest, daß unter anderem für das in der Zwangsversteigerung erworbenen Gebäude dem Grunde nach ein Anspruch auf passiven Lärmschutz besteht. Der Kläger haben im Hinblick auf die von ihnen beabsichtigte Vornahme entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Enteignungsbehörde die Feststellung einer Entschädigungsverpflichtung der Bundesstraßenbauverwaltung begehrt. Dies wurde im Vorverfahren mit dem Argument abgelehnt, das erst Ende 1998 erworbene Eigentum habe durch die schon geraume Zeit vorher mit der Verkehrsfreigabe für die Ortsdurchfahrt eingetretene Überschreitung der Immissionsgrenzwerte keinen Wertverlust erlitten; auch aus von den früheren Eigentümern abgeleitetem Recht stehe dem Kläger aufgrund ihres Erwerbs in der Zwangsversteigerung kein Entschädigungsanspruch zu.

Entscheidung

Der BGH bestätigte die zweitinstanzliche Entscheidung, daß der Kläger einen Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld gemäß § 42 Abs. 1 Satz 1 BImSchG für das Gebäude hat. Dem neuen Eigentümer steht für die von ihm beabsichtigten Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen des Anwesens ein Anspruch auf Entschädigung in Höhe der zu erbringenden notwendigen Aufwendungen zu. Der Eigentümer kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofes vor Ausführung der Schallschutzmaßnahmen zulässigerweise die Feststellung einklagen, dass die Bundesstraßenverwaltung Kostenschuldner dafür ist. Zur Kostenerstattungspflicht führt der BGH aus:

“§ 42 Abs. 1 BImSchG spricht den Entschädigungsanspruch für Schallschutzmaßnahmen *dem* Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage zu. Dies bedeutet im Zusammenhang mit der weiteren Regelung in Absatz 2, wonach die Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen in Höhe der *erbrachten* notwendigen Aufwendungen zu leisten ist, daß (nur) derjenige Eigentümer die Entschädigung beanspruchen kann, der - bei Vorliegen der sonstigen Anspruchsvoraussetzungen bezogen auf die betref-

fende bauliche Anlage - sich anschickt, Schallschutzmaßnahmen an seinen Baulichkeiten durchzuführen. Ein früherer Eigentümer, der trotz Vorliegens der rechtlichen Voraussetzungen des § 42 Abs. 1 BImSchG Schallschutzmaßnahmen nicht in Angriff genommen hatte, hat, wie sich aus demselben Regelungszusammenhang ergibt, keinen Entschädigungsanspruch. Es war entgegen der Auffassung der Revision in seiner Person auch nicht eine "Anwartschaft" auf eine Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen erwachsen, die - um den Entschädigungsanspruch zu realisieren - auf den neuen, die Schallschutzmaßnahmen durchführenden Eigentümer übertragen werden müßte. Derartiges ergibt sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn des § 42 BImSchG.

§ 42 BImSchG betrifft nicht eine (echte) Entschädigung für die Beeinträchtigung durch Verkehrsgeräusche. Die Vorschrift regelt vielmehr nur die Frage, wieweit die Kosten für passive Schutzmaßnahmen zu ersetzen sind; es geht also nur um einen Aufwendungsersatz (Jarass BImSchG 5. Aufl. § 42 Rn. 1; Czajka, in: Feldhaus Bundes-Immissionsschutzrecht § 42 BImSchG Rn. 8). Wie § 41 dient auch § 42 BImSchG dem Schutz der Lärmbetroffenen unterhalb der Enteignungsgrenze (Czajka aaO Rn. 9; a.A. noch Senatsurteil BGHZ 64, 220, 225; vgl. aber Senatsurteile vom 6. Februar 1986 - III ZR 96/84 - BGHZ 97, 114, 118 = DVBl. 1986, 766 m. Anm. Berkemann = JZ 1986, 544 m. Anm. Papier = BayVerwBl. 1986, 537 m. Anm. Numberger und BGHZ 140, 285, 293 ff). Dabei berücksichtigt die gesetzliche Regelung des Anspruchs auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen nicht nur die Interessen der betroffenen Grundeigentümer, sondern ist (gegebenenfalls im Verbund mit anderen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüchen) Teil eines Regelungssystems zur gemeinwohlbezogenen Verteilung der Folgekosten des Verkehrs und trägt damit auch einem wesentlichen Anliegen des Umweltschutzes Rechnung (vgl. Jarass aaO Rn. 1). Folgerichtig erklärt § 42 BImSchG zum Anspruchsberechtigten den (jeweiligen) Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage, auch und gerade um diesem einen Anreiz zur Durchführung von Schutzmaßnahmen zu geben und dadurch die Umweltbedingungen für die Menschen, die sich dort aufhalten, zu verbessern. Dieser Anreiz gilt selbstredend auch für den Erwerber einer im Sinne von § 42 Abs. 1 BImSchG von Immissionen betroffenen baulichen Anlage, die noch nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen versehen worden ist, ganz gleich, auf welchem Weg der Erwerb stattgefunden hat. Er besteht objektbezogen, nicht bezogen auf eine bestimmte Person als Eigentümer. Da der Anspruch nach § 42 Abs. 1 BImSchG die "Situation" des betroffenen Grundstücks mitprägt, kann er durchaus sowohl in eine Verkehrswertschätzung desselben im Falle der Zwangsversteigerung (§ 74a Abs. 5 ZVG) als auch in den Verkehrswert nach § 194 BauGB im Falle der Enteignung einfließen.

Aus dem beschriebenen "dinglichen" Bezug der in § 42 BImSchG geregelten Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen ergibt sich auch, daß der Hinweis der Revision für ihre gegenteilige Rechtsauffassung auf Senatsentscheidungen zur Enteignungsentschädigung bzw. zur Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs, bei denen es auf das dem betroffenen Eigentümer selbst Genommene ankommt, fehl geht.

a) In dem von der Revision in erster Linie angesprochenen Urteil vom 14. März 2002 (III ZR 320/00 - WM 2002, 2109, 2111) wird aus dem Grundsatz, daß der Enteignete nicht für mehr entschädigt werden darf, als ihm durch die Enteignung entzogen worden ist, abgeleitet, daß eine bereits in der Person eines früheren Eigentümers begründete weitergehende Rechtsposition ("Anwartschaft") beim Entschädigungsanspruch des enteigneten neuen Eigentümers nur berücksichtigt werden kann, wenn sie durch Gesamtrechtsnachfolge oder Einzelrechtsnachfolge auf ihn übergegangen ist. An einem solchen Übertragungstatbestand fehlte es in dem dortigen Fall; er ergab sich dort auch nicht - bezogen auf eine auf der "Vorwirkung der Enteignung" beruhende Rechtsposition - aus einem Grunderwerb in der Zwangsversteigerung, weil die dort in Rede stehenden entschädigungsrechtlichen Rechtspositionen nicht zu den mit

dem Eigentum an dem Grundstück verbundenen Rechten als Bestandteile desselben Grundstücks (§§ 96, 1120 ff BGB) gehörten. Der hier vorliegende Fall liegt, wie ausgeführt, anders.

b) In dem Urteil vom 16. März 1995 (III ZR 166/93 - BGHZ 129, 124) hat der Senat bei Lärmimmissionen auf ein noch nicht bebautes, aber bebaubares Grundstück einen Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff in Betracht bezogen, allerdings mit der Besonderheit, daß der Anspruch nach der Art des Eingriffs nicht (vorrangig) in einem Ausgleich für bestimmte Schallschutzeinrichtungen an konkreten, Wohnbauzwecken dienenden baulichen Anlagen bestehe, sondern gegebenenfalls sogleich in einer Entschädigung für eine Wertminderung des Baulandes als solchen (aaO S. 133, 136). In diesem Zusammenhang hat der Senat ausgesprochen, in solchen Fällen lasse der "Eingriff" durch Lärmeinwirkungen, die die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschreiten, in der Person dessen, der zu diesem Zeitpunkt Eigentümer sei, ein Anrecht auf einen erst mit der Spürbarkeit (Fühlbarkeit) des Eingriffs tatbestandsmäßig abgeschlossenen und fälligen Entschädigungsanspruch entstehen. Der neue Eigentümer, in dessen Person der Eingriff spürbar werde, müsse, wenn er den Entschädigungsanspruch geltend mache, den Übergang der von dem Voreigentümer erlangten Rechtsposition auf ihn, den neuen Eigentümer, durch Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolge dartun. Auch um einen solchen Fall geht es hier - im unmittelbaren Anwendungsbereich des § 42 BImSchG - nicht.“

Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Juli 2003 Az.: III ZR 379/02

Kommentar

Werden im Falle des Baus oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen die in der Rechtsverordnung nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten, hat - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - der Eigentümer einer betroffenen baulichen Anlage gegen den Träger der Baulast einen Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld (§ 42 Abs. 1 Satz 1 BImSchG). Die Entschädigung ist zu leisten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen in Höhe der erbrachten notwendigen Aufwendungen, soweit sich diese im Rahmen der Rechtsverordnung nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BImSchG halten (§ 42 Abs. 2 Satz 1 BImSchG). Der Verordnungsgeber hat durch die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) aufgrund des § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG Immissionsgrenzwerte festgelegt. Diese betragen beispielsweise für reine und allgemeine Wohngebiete tags/nachts 59/ 49 dB(A) und für Kern-, Dorf- und Mischgebiete tags/nachts 64/ 54 dB(A).

Darüber hinaus sind durch die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172) nähere Regelungen zu Art und Umfang der Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Dort ist u.a. geregelt, welche Räume schutzbedürftig sind; dazu zählen Schlafräume, Wohnräume, Arztpraxen, wissenschaftliche Arbeitsräume, Unterrichtsräume, Büroräume.

Die in dem Urteil des BGH bewertete Straßenbaumaßnahme, der Ausbau einer Ortsdurchfahrt zu einer Schnellstraße, war allerdings schon längere Zeit vor dem Erlaß dieser ergänzenden Rechtsvorschriften und sogar schon vor dem Inkrafttreten des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (am 1. April 1974, BGBl. I S. 721) geplant und verwirklicht worden.

Ob und unter welchen Voraussetzungen das Gesetz für eine solche Fallgestaltung überhaupt eine Anspruchsgrundlage für den Ersatz der Kosten für passive Schall-

schutzmaßnahmen bereithält (vgl. die Hinweise in dem BGH-Urteil BGHZ 140, 285, 294 f), brauchte der BGH nicht näher zu untersuchen. Denn insoweit wirkte in diesem Fall der bestandskräftige (ergänzende) Planfeststellungsbeschuß, durch den ein Anspruch auf passiven Lärmschutz für das Grundstück dem Grunde nach anerkannt worden ist, rechtsbegründend. Es war also die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 42 Abs. 1 BImSchG in bezug auf das in Rede stehende Anwesen als gegeben anzusehen.

Der BGH kommt zu dem überzeugenden Ergebnis, dass der aktuelle Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage hinsichtlich einer Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen anspruchsberechtigt ist: Der Anspruch entsteht, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten und notwendige Aufwendungen für passive Schallschutzmaßnahmen an den zu schützenden Anlagen erbracht werden. Anspruchsberechtigt ist nach § 42 Abs. 1 Satz 1 BImSchG der Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage. Bei einem Eigentümerwechsel steht der Anspruch demjenigen zu, in dessen Eigentum die bauliche Anlage bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen gestanden hat. Das heißt, solange keine Schallschutzmaßnahmen erbracht worden ist, steht dem Eigentümer einer betroffenen baulichen Anlage gegen den Träger der Baulast lediglich das Recht zu, auf dessen Kosten die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchführen zu lassen. Macht er hiervon keinen Gebrauch und geht das Eigentum an der baulichen Anlage auf den neuen Eigentümer über, so geht mit dem Eigentümerwechsel auch das sich aus § 42 BImSchG ergebende Recht, auf Kosten des Baulastträgers erforderliche Schallschutzmaßnahmen durchführen lassen zu können, auf den neuen Eigentümer über. Das bezeichnete Recht ist demnach mit dem Eigentum an einer baulichen Anlage in dem Sinne verbunden, daß es kraft Gesetzes dem jeweiligen Eigentümer zusteht. Dieses Recht erstarkt zum Anspruch auf Aufwendungsersatz mit Durchführung der Schallschutzmaßnahmen. Zweck der Regelung des § 42 BImSchG ist es, einen ausreichenden Schutz vor dem von Verkehrswegen ausgehenden Lärm auch dann sicherzustellen, wenn dieser Schutz durch eine geeignete Trassenführung oder Vorkehrungen am Verkehrsweg selbst nicht erreicht wird. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn das Recht auf Durchführung von Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Baulastträgers im Falle eines Eigentümerwechsels dem Voreigentümer verbliebe oder untergehen würde. Der Voreigentümer könne nach dem Eigentumsübergang keine Schallschutzmaßnahmen mehr durchführen. Ein Untergang des Rechts hätte zur Folge, daß der neue Eigentümer Schallschutzmaßnahmen in voller Höhe selbst tragen müßte und deshalb geneigt sein könnte, an sich erforderliche Maßnahmen zu unterlassen. Hierdurch würde der Baulastträger ohne sachlichen Grund von der Verpflichtung zur Mitfinanzierung von Lärmschutzmaßnahmen befreit, einer Verpflichtung, die letztlich dem gesundheitlichen Schutz von Menschen zu dienen bestimmt ist, die von starkem Verkehrslärm betroffen sind.

Aber auch wenn noch kein solcher eine Entschädigung zusprechender Planfeststellungsbeschuß vorhanden ist, kann ein solcher auch für ältere Verkehrsanlagen erstritten werden. Die typischen Fallbeispiele sind eine schrittweise Steigerung der Verkehrsauslastung einer Straße, Bahnstrecke oder eines Flughafens oder der verstärkte Einsatz von lärmintensiveren Verkehrsmaterial (LKW-Anteil, Güterzüge, langsamsteigende Großflugzeuge). Für Verkehrslärmbelastungen auf der rechtlichen Grundlage von Planfeststellungsbeschlüssen aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesimmissionsschutzgesetzes am 1. April 1974 ist der Anspruch auf Lärmschutz direkt aus den jeweils betroffenen Grundrechten auf Gesundheit oder Eigentum abzuleiten. Erforderlich ist dann der Nachweis, dass der Verkehrslärm entweder die Grenze einer entschädigungslos zulässigen Eigentumsbindung oder die Schwelle zur gesundheitlichen Beeinträchtigung überschreitet. Diese Schwellen sind bei jedem der drei angesprochenen Verkehrsträger unterschiedlich hoch; auch ist die Nachtzeit einem stärkeren Schutz als die Tagzeit unterworfen. Die Details unterliegen der richterlichen Einzelfallentscheidung nach einem Ortstermin. Hilfreich sind dazu empirische Untersuchungen von Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Sachverständige; in meinem Be-

richt von der Abendveranstaltung des Rhein-Main-Institutes vom 7. Juli 2003 habe ich den Erkenntnisstand zur Gesundheitsbeeinträchtigung durch Straßen- und Fluglärm zusammengefasst.

Die in diesem Urteil entwickelten Erwägungen lassen sich auch auf Entschädigungsansprüche aus Flug- und Eisenbahnlärm übertragen. Auch hier hindert ein Erwerb der Immobilie den Anspruch nicht, wenn dieser Erwerb zeitlich nach Überschreitung der Lärmschwelle lag.