

12

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ce, Ea

Zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für Gelände, das im Außenbereich liegt, die Erwartung einer - nur im Wege des Dispenses zu verwirklichenden - Bebauung mit Hochhäusern zu berücksichtigen ist.

GG Art. 14 Ce, Ea; PrEnteigG § 8 Abs. 2

Bei der Abtretung einer Teilfläche umfaßt der Minderwert des Restgrundstücks nicht die Nachteile, die dem Eigentümer dadurch entstehen, daß sich die Erwartung einer hochgeschossigen Bebauung des ihm verbliebenen Geländes später zerschlägt.

BGH, Urt. v. 10. März 1977 - III ZR 195/74 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 195/74

URTEIL

Verkündet am
10. März 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch das Land Nordrhein-Westfalen, dieses ver-
treten durch den Landschaftsverband Rheinland, dieser ver-
treten durch seinen Direktor, K[REDACTED]-D[REDACTED], K[REDACTED]-Ufer [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

1. Friedrich Victor R [REDACTED], W [REDACTED], Haus zu den vier
Wi [REDACTED],
2. Joachim Eduard R [REDACTED], H [REDACTED] bei R [REDACTED],
Weg 19,
3. die Erben des am 20.11.1972 verstorbenen Christian Oscar
Rolf:
 - a) Ulrike Marianne Angelika R [REDACTED] geb. R [REDACTED]
 - b) Walter Oscar R [REDACTED], geb. am [REDACTED] 1967,
 - c) Ferdinand R [REDACTED], geb. am [REDACTED] 1969,
 - d) Anouschka Charlotte R [REDACTED], geb. am [REDACTED] 1972alle wohnhaft in O [REDACTED]-S [REDACTED], Gut S [REDACTED],
- zu b) - d) gesetzlich vertreten durch die Klägerin
zu 3. a) -

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. März 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Lohmann und Boujong

beschlossen:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 15. November 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger zu 1) und 2) und der Rechtsvorgänger der Kläger zu 3) waren Miteigentümer zu je 1/3 eines in Lövenich gelegenen unbebauten Grundbesitzes, den die beklagte Bundesrepublik zum Teil für den Bau einer Bundesautobahn benötigte. Die etwa 7 420 qm großen Flurstücke 599 und 600 bildeten eine rechteckige Fläche an der Ecke A [REDACTED] Straße/B [REDACTED] Straße. Die benachbarten Flurstücke 118/2 und 107, die ebenfalls die Form eines Rechtecks hatten, waren etwa 64 822 qm groß und grenzten an die D [REDACTED] Allee und an die Os [REDACTED] Straße (E [REDACTED] weg).

Nach dem Planfeststellungsbeschluß der Beklagten vom 25. November 1959 wurden für den Autobahnbau aus dem bezeichneten Grundeigentum Teilflächen in folgender Größe in Anspruch genommen:



aus dem Flurstück 599 ca. 70 qm,
aus dem Flurstück 600 ca. 3 290 qm,
aus dem Flurstück 118/2 (heute 691) 6 453 qm und
aus dem Flurstück 107 (heute 692) 38652 qm.

Durch Kaufvertrag vom 23. Februar 1962 veräußerten die Miteigentümer die von dem Planfeststellungsbeschuß betroffenen Flächen an die Beklagte. Da sich die Vertragspartner über die Höhe des Entgelts nicht abschließend einigen konnten, vereinbarten sie einen Mindestkaufpreis von 2 298 525 DM für die abgetretenen Flächen und eine Mindestentschädigung für den Minderwert eines 5 041 qm großen Teils der Parzellen 118/2 und 107 in Höhe von 176 435 DM, insgesamt also 2 474 960 DM; im übrigen behielten sie die Festsetzung der Gegenleistung dem Entschädigungsfeststellungsverfahren vor. In § 4 des Kaufvertrages verpflichtete sich die Beklagte ferner, den Kaufpreis vom Tage der Inbesitznahme der erworbenen Grundstücksflächen ab mit jährlich 4 % zu verzinsen. Nach § 6 des Vertrages war der Besitz an dem verkauften Grundeigentum am 5. Oktober 1960 auf die Beklagte übergegangen.

Am 8. Juni 1962 leistete die Beklagte an die Miteigentümer vereinbarungsgemäß eine Abschlagszahlung von 2 450 000 DM. Auf Grund einer zwischenzeitlich erfolgten Vermessung der abgetretenen Flächen ergab sich eine Mindestentschädigung in Höhe von 2 501 760 DM nebst 173 949,89 Zinsen, mithin ein Gesamtbetrag von 2 675 709,89 DM, dessen noch offenen Teil die Beklagte bis zum 25. September 1965 ratenweise an die Miteigentümer gezahlt hat.

Die Enteignungsbehörde hat durch Entschädigungsfeststellungsbeschuß vom 6. März 1968 festgestellt, daß die den Miteigentümern zustehende Entschädigung die in dem Kaufvertrag vereinbarte Mindestentschädigung nicht übersteige.

Mit ihrer Klage haben die Kläger begehrt, die Beklagte zu verurteilen, an sie als weitere Entschädigung einen von dem Gericht auf Grund eines Sachverständigen-gutachtens festzusetzenden Betrag, mindestens 562 259,60 DM nebst 2 % Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank aus bezifferten Teilbeträgen zu entrichten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Die Miteigentümer und die beklagte Bundesrepublik haben in dem Kaufvertrag vom 23. Februar 1962 in rechtlich zulässiger Weise zum Ausdruck gebracht, daß sie die Höhe der Gegenleistung für die abgetretenen Flächen grundsätzlich nach den Regeln über die Höhe der Enteignungsentschädigung bestimmt wissen wollten (vgl. § 16 S. 2 des preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 - PrEnteigG - [GS S. 221] i.V.m. § 19 Abs. 5 des Bundesfernstraßengesetzes i.d.F. vom 6. August 1961 [BGBl. I S. 1741]).

Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, daß den Klägern als Entschädigung der volle Wert der abgetretenen Grundflächen und der Minderwert der ihnen verbliebenen Restgrundstücke zu erstatten ist (§ 8 Abs. 1, 2 PrEnteigG).

II.

1. Das Berufungsgericht hat zu der Frage, welcher Zeitpunkt für die Beurteilung der Qualität der abgetretenen Flächen maßgebend sei, im wesentlichen ausgeführt: Es sei auf die Bewertungsmerkmale abzustellen, die die Grundstücke in dem Zeitpunkt hatten, als sie endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden. Das sei - unter dem Gesichtspunkt der sog. Vorwirkung der Enteignung - mit der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren in der Zeit vom 27. Oktober bis 24. November 1958, spätestens jedoch mit dem Wirksamwerden des Planfeststellungsbeschlusses am 25. November 1959 der Fall gewesen.

Diese Auffassung steht mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats im Einklang (BGHZ 64, 382, 384 f. m.w.Nachw.) Auch die Revision erhebt insoweit keine Einwendungen.

2. Das Berufungsgericht hat den in Anspruch genommenen Grundbesitz für den maßgeblichen Bewertungszeitpunkt als Rohbauland eingestuft und das im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet: Die beiden Grundstückskomplexe hätten in einem Gebiet gelegen, für das die Gemeinde Lövenich am 6. Oktober 1958 einen Baustufenplan und eine Baustufenordnung beschlossen hatte. Danach habe das Gelände an der A [REDACTED] Straße (Flurstücke 599 und 600) zum Baugebiet gehört, während das Grundstück an der Diepenbeckallee (Flurstücke 107 und 118/2) bereits (teilweise) für den Autobahnbau vorgesehen gewesen sei. Schon der Beschluß, eine Grundstücksfläche (hier: das Gelände an der A [REDACTED] Straße) in einem Bebauungsplan als Baugebiet festzusetzen, begründe die Eigenschaft als Rohbauland, das sich von Bauland nur noch durch das Fehlen der ausreichenden Erschließung unterscheide.

Aber auch das Grundstück an der D[REDACTED]allee habe die Qualität von Rohbauland besessen. Es habe unmittelbar an die planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete der Gemeinden L[REDACTED]/W[REDACTED] und J[REDACTED] angrenzten. Zudem liege es innerhalb des Gemeindebezirks und in unmittelbarer Nähe der Stadt Köln, zu der gute Verkehrsverbindungen beständen. Insbesondere habe die bauliche Entwicklung deutlich auf eine Bebauung des Geländes an der Diepenbeckallee hingeeht; dieses habe sich für eine Bebauung im Zuge der Weiterentwicklung der Gemeinde geradezu angeboten. Daher wären diesen Flächen ohne den Bau der Autobahn dieselben Nutzungsmöglichkeiten zuzubilligen gewesen wie sie dem Gelände an der A[REDACTED] Straße zukämen.

3. a) Diese Ausführungen begegnen, soweit sie sich auf das Gelände an der A[REDACTED] Straße beziehen, keinen rechtlichen Bedenken; sie werden auch von der Revision nicht angegriffen.

b) Die Revision beanstandet jedoch die Qualitätseinstufung des Grundstücks an der D[REDACTED]allee und rügt: Das Berufungsgericht habe verkannt, daß ein Grundstück die Qualität "Rohbauland" nur in Übereinstimmung mit der gemeindlichen Bauplanung erlangen könne. Das im Außengebiet gelegene Grundstück sei daher allenfalls als Land mit Bebauungserwartung zu qualifizieren.

Der Revision ist zwar zuzugeben, daß es sich bei dem Gelände nicht um Rohbauland im Sinne des § 2 Abs. 4 der nordrhein-westfälischen Verordnung über Richtwerte von Grundstücken (Richtwert-VO) vom 23. Juli 1963 (GV.NW. S.254) handelt. Danach sind Rohbauland u.a. nicht in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossene Flächen, die

1. in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind oder
2. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats haben jedoch Begriffe wie Rohbauland, Bauerwartungsland, werden- des Bauland usw. bei der Grundstücksbewertung keine selbständige Bedeutung. Ausschlaggebend ist vielmehr, wie die Flächen vom gesunden Grundstücksmarkt bewertet werden (BGHZ 39, 198, 202; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Aufl. 1969 S. 112; Pagendarm, WM Sonderbeilage 5/1965, S. 12). Dazu hat das sachverständig beratene Berufungsgericht anhand der in der Rechtsprechung des erkennenden Senats entwickelten Rechtsgrundsätze (vgl. insbesondere BGHZ 39, 198, 209 ff. festgestellt, daß das Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit und Anbindung an das Verkehrsnetz sowie auf Grund der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets eine hohe Chance besaß, in absehbarer Zeit bebaut zu werden. Den Grad der Bauerwartung hat das Berufungsgericht bei dieser Fläche rechtsbedenkenfrei ebenso hoch veranschlagt wie bei dem im Baugebiet gelegenen Grundstück an der Aachener Straße. Dem Zusammenhang der Urteilsgründe ist auch zu entnehmen, daß das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, diese Bauerwartung habe sich auf dem Grundstücksmarkt bereits im Preis niedergeschlagen. Diese nach § 287 ZPO getroffene Feststellung begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

III.

1. Das Berufungsgericht hat der Preisbemessung die Wertverhältnisse am Stichtag des 23. Februar 1962, dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages, zugrunde gelegt.

Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

2. Das Berufungsgericht hat zur Berechnung des Verkehrswertes im wesentlichen ausgeführt: Nach dem Leitplan der Gemeinde L[REDACTED] aus dem Jahre 1960 und nach dem Bebauungsplan Nr. 28 (Bauzonenplan) aus dem Jahre 1964 lägen die Flurstücke 599 und 600 im Mischgebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise, während die Flurstücke 107 und 118/2 zum allgemeinen Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise und zum Gelände der Autobahn gehörten. Zwar sei bei der Bewertung eines Grundstücks grundsätzlich von der zulässigen Bebauung als wertbildendem Faktor auszugehen. Im Streitfall seien jedoch insofern andere Verhältnisse gegeben, als in dem maßgeblichen Zeitpunkt (23. Februar 1962) ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht vorgelegen habe und der Baustufenplan sowie der Bauleitplan keine zwingenden Rückschlüsse auf das Maß der baulichen Nutzung zugelassen hätten. Vielmehr habe sich am Beispiel der Bauvorhaben der Deutschen Krankenversicherungs-AG (DKV) und der Hausbau-Wü[REDACTED]-GmbH gezeigt, daß sich die Gemeinde Lövenich immer dann, wenn dies aus städtebaulichen oder sonstigen Gründen erforderlich gewesen sei, im Einvernehmen mit dem Landkreis und dem Regierungspräsidenten über ihren Baustufenplan hinweggesetzt und eine vielgeschossige Bebauung genehmigt habe. Daher sei davon auszugehen, daß auch die Miteigentümer der abgetretenen Flächen im Dispenswege eine Bebauung ihrer Grundstücke mit Hochhäusern hätten durchsetzen können. Deshalb sei die bauliche Ausnutzung der Grundflächen der DKV und der Wü[REDACTED]-GmbH auch als Maßstab für die Bebauung der hier zu bewertenden Grundstücke heranzuziehen, wie dies der Sachverständige Dr. H[REDACTED] [REDACTED] getan habe. Eine Wertberechnung auf dieser Grundlage habe keinen spekulativen Charakter. Die Möglichkeit von

Ausnahmegenehmigungen für eine vielgeschossige Bauweise müsse bei der Bewertung berücksichtigt werden, da selbst Bebauungserwartungen, die mit Verwirklichungsrisiken behaftet seien, Einfluß auf die Preisbildung hätten und der gesunde Grundstücksverkehr dem Rechnung trage.

Nach diesen Bewertungsgesichtspunkten habe der Sachverständige Dr. H. [REDACTED] den Verkehrswert der abgetretenen Flächen zutreffend ermittelt. Er habe, da geeignete Vergleichsobjekte gefehlt hätten, den Bodenwert methodisch richtig von den veröffentlichten Richtwerten in Verbindung mit der festgestellten Intensität der baulichen Nutzung sowie unter Berücksichtigung der Kaufpreisstatistik für Baugrundstücke in Köln abgeleitet. Auf diese Weise sei er zu objektiv angemessenen und individuell zuverlässigen Ergebnissen gelangt.

3. Die Revision rügt:

Der Richtwert (100 DM/qm), von dem der Sachverständige Dr. H. [REDACTED] ausgegangen sei, beziehe sich auf vermessene Bauparzellen in Wohn- oder Mischgebieten der Bauklasse I - II - g mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8. Mit derartigen Nettorohbauland sei jedoch das Gelände an der Diepenbeckallee, bei dem es sich nur um Bauerwartungsland gehandelt habe, nicht ohne weiteres vergleichbar. Daher hätte der Sachverständige wegen der unterschiedlichen Bodenqualität einen nicht unerheblichen Abschlag von dem Richtwert vornehmen müssen. Der Abzug von 5 DM/qm für eine 5jährige Aufschließungszeit bilde dafür keinen Ausgleich.

Dieser Rüge muß der Erfolg versagt bleiben.

Der Sachverständige hat nicht verkannt, daß die von ihm der Bewertung zugrunde gelegten Richtwerte (vgl. § 143 Abs. 3, 4 BBauG in der Fassung, die bis zum 31.12.1976 galt

bereits vermessene Bauparzellen betrafen. Das zeigt der Umstand, daß er die Maße und planungsrechtlich bedeutsamen Merkmale für je ein Richtwert-Grundstück durchschnittlicher Beschaffenheit nördlich und südlich der Aachener Straße angegeben hat. Der geringeren Qualität des Geländes an der D[REDACTED]allee trägt er dadurch Rechnung, daß er für Erschließungsflächen 25 % und weiter 5 % Zinsverlust für eine zweijährige Aufschließungszeit abzieht. Wenn die Revision diese Abzüge für zu gering erachtet, so vermag sie damit einen revisionsrechtlich bedeutsamen Bewertungsfehler des Tatrichters, der sich im Rahmen seines Ermessens nach § 287 ZPO dem Sachverständigen angeschlossen hat, nicht aufzudecken. Das gilt um so mehr, als das Berufungsgericht - wie oben dargelegt - für dieses Gelände von einer Bauerwartung hohen Grades, die im Grundstücksverkehr die Preisbildung beeinflusste, ausgegangen war.

4. Die Revision wendet sich ferner dagegen, daß das Berufungsgericht im Anschluß an den Sachverständigen den Richtwert von 100 DM/qm, der sich auf eine höchstzulässige Geschosßflächenzahl von 0,8 bezog, für die Grundstücksfläche an der Diepenbeckallee auf 125 DM/qm hochgerechnet hat, weil es von einer Geschosßflächenzahl von 1,0 ausgegangen sei.

Mit dieser Rüge muß die Revision durchdringen.

a) Der Sachverständige ist zu einer Geschosßflächenzahl (§ 20 BaunutzungsVO vom 26.6.1962 - BGBI. I S. 429) von 1,0 gelangt, indem er für das Gelände an der Diepenbeckallee dasselbe Maß der baulichen Ausnutzung wie für das Grundstück der Wü[REDACTED]-GmbH an der Ostlandstraße/An der alten Post unterstellt hat. Dieses ist mit 4 sechsgeschossigen und 7 dreigeschossigen Häusern bebaut. Nach der vom

Berufungsgericht geteilten Auffassung des Sachverständigen wäre den Miteigentümern im Dispenswege ebenfalls eine solche Bebauung gestattet worden.

b) Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß der Sachverständige von der Geschoßflächenzahl nach der erst am 1. August 1962 in Kraft getretenen Baunutzungsverordnung (vgl. deren § 27) ausgegangen ist, obwohl sich die Grundstücksqualität - wie oben ausgeführt - nach den Verhältnissen in der Zeit von November 1958 bis November 1959 bestimmt. Der Sachverständige hat mit Recht in seinem Ergänzungsgutachten darauf hingewiesen, daß er die Geschoßflächenzahl lediglich als Berechnungsfaktor in sein Gutachten eingeführt habe; ihr komme jedoch im Streitfall keine baurechtliche Bedeutung zu. Im übrigen war der Sachverständige schon deshalb gehalten, hier auf die Geschoßflächenzahl einzugehen, weil sich auch der Richtwert, wie dargelegt, auf eine bestimmte Geschoßflächenzahl bezog.

c) Es kann jedoch schon zweifelhaft sein, ob den Miteigentümern eine der Geschoßflächenzahl 1,0 entsprechende bauliche Nutzung des Geländes an der D[REDACTED]allee erlaubt worden wäre. Dieses lag in dem für die Qualitätseinstufung maßgeblichen Zeitpunkt nach der Baustufenordnung der Gemeinde L[REDACTED] vom 6. Oktober 1958 im Außengebiet. Sofern hier überhaupt ausnahmsweise eine Bebauung zugelassen war (vgl. § 3 Abs. 1 der damals noch gültigen Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 /RGBI. I S. 1047, s. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 35 Rdn. 2), durften nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden (§ 7 Abs. III Satz 2 der Baupolizeiverordnung für die Stadtgemeinden des Regierungsbezirks Köln mit Ausnahme der Städte Bonn und Köln /über einschließlich der in der Präambel aufgeführten Landgemeinden oder Teile von ihnen/ vom 22. Mai 1930). Erst in dem Leitplan aus dem

Jahre 1960 und dem Bebauungsplan Nr. 28 aus dem Jahre 1964 wurde das Grundstück an der D[REDACTED]allee teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem eine zweigeschossige Bauweise gestattet war. Die nicht für den Autobahnbau benötigten Teile dieses Grundstücks sind später von dem Erwerber Beuse zweieinhalbgeschossig bebaut worden (Geschoßflächenzahl 0,51).

Das Berufungsgericht leitet die Annahme, die Miteigentümer wären von der Einhaltung der Vorschriften über die zweigeschossige Bauweise befreit worden, daraus her, daß auch der DKV und der Wü[REDACTED]-GmbH entsprechende Dispense erteilt wurden, wobei der DKV sogar gestattet wurde, ihr Grundstück mit 17 neugeschossigen Wohnhäusern zu bebauen. Das Berufungsgericht setzt sich jedoch, wie die Revision mit Recht rügt, rechtsfehlerhaft nicht mit dem für die Beurteilung wesentlichen Umstand auseinander, daß die Grundstücke der DKV und der Wü[REDACTED]-GmbH, die ein zusammenhängendes Areal bilden, im Ortskern von L[REDACTED] liegen und daher mit dem 600 m weit entfernten, am Stichtag noch im Außengebiet gelegenen Gelände der Miteigentümer nicht ohne weiteres vergleichbar sind. Hierauf einzugehen bestand um so mehr Anlaß, als der DKV die Überschreitung der zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen auf Grund des § 5 der vorerwähnten Baupolizeiverordnung vom 22. März 1930 gestattet worden war, weil die Ausführung der 3 neugeschossigen Wohnblocks (17 Häuser) "als Dominante im Ortsbild mit öffentlichen Belangen vereinbar und in städtebaulicher Hinsicht erwünscht sei". Dem Berufungsurteil ist nicht zu entnehmen, ob diese Voraussetzungen auch auf das Grundstück an der D[REDACTED]allee zugetroffen hätten, wenn das seinerzeit noch im Außengebiet gelegene Gelände den Erwartungen des Marktes entsprechend Baulandqualität erlangt hätte. Einer Erörterung dieser Frage bedurfte es um so mehr, als die Errichtung von Hochhäusern dem Gebietscharakter der

Umgebung, der durch eine zweigeschossige Bauweise geprägt war, widersprochen hätte. Daher bestehen Bedenken dagegen, aus dem Umstand, daß für einen Grundstückskomplex im Ortskern Befreiung von der Einhaltung der vorgeschriebenen Anzahl von Geschoßflächen erteilt wurde, bereits zu folgern, die Gemeinde sei "grundsätzlich aus städtebaulichen Gesichtspunkten auf situationsmäßig exponierten Grundstücken an einer hochgeschossigen Bebauung interessiert" gewesen.

d) Vor allem aber ist im Berufungsurteil - selbst wenn man eine solche Dispensmöglichkeit auch für das Gelände der Miteigentümer unterstellt - nicht hinreichend festgestellt, daß der Grundstücksmarkt der Erwartung einer - den Ausnahmefall bildenden - vielgeschossigen Bebauung bereits Rechnung getragen und sie bei der Preisbildung berücksichtigt hatte. Das Gutachten des Sachverständigen Dr. H. [REDACTED] enthält zu der Frage, ob der Markt den von ihm errechneten Preis hergab, keine Angaben; es verweist lediglich darauf, daß geeignete Vergleichspreise nicht feststellbar seien. Das Berufungsgericht begnügt sich insoweit mit allgemeinen Erwägungen, ohne konkrete Anhaltspunkte dafür aufzuzeigen, daß sich der Grundstücksmarkt bereits auf eine Bebauung dieser Flächen mit Hochhäusern eingestellt hatte und das Gelände im Preis entsprechend höher einschätzte. Auch die Kläger haben nicht näher vorgetragen, daß sich die Chance einer vielgeschossigen Bebauung bereits in den Grundstückspreisen niedergeschlagen hätte. Den Bekundungen des Zeugen G. [REDACTED]-B. [REDACTED] ist hierzu ebenfalls nichts zu entnehmen. Im übrigen hatten die Kläger zunächst nicht auf eine Bebauung des Geländes mit Hochhäusern, sondern mit Villen bzw. mit Wohnhäusern abgehoben.

4. Mit Erfolg bekämpft die Revision ferner die vom Berufungsgericht übernommene Auffassung des Sachverständigen, für die Flächen an der A [REDACTED] Straße sei - entsprechend der Bebauung des der DKV gehörigen Geländes - von einer baulichen Ausnutzung nach einer Geschoßflächenzahl von 1,3 und damit von einem hochgerechneten Richtwert von 162,50 DM/qm auszugehen. Auch insoweit hat das Berufungsgericht, wie aus den vorstehenden Ausführungen zu 3. folgt, nicht rechtsbedenkenfrei festgestellt, daß den Miteigentümern mit erheblicher Wahrscheinlichkeit Dispens von der Einhaltung der Bauvorschriften über die Geschoßflächenzahl erteilt worden und dies vom Grundstücksverkehr als preisbildender Faktor berücksichtigt worden wäre. Zwar gehörte dieses Gelände an dem maßgeblichen Stichtag bereits zum Baugebiet. Eine vielgeschossige Bauweise hätte jedoch auch hier nicht mit der Gebietsstruktur in Einklang gestanden.

Allerdings ist der Go [REDACTED] Lebensversicherung, die das nicht von dem Autobahnbau betroffene Restgelände der Parzellen 599 und 600 erworben hat, im Jahre 1965 eine achtgeschossige Bebauung erlaubt worden. Nach dem vom Berufungsgericht nicht gewürdigten Vorbringen der Beklagten sollte aber dadurch gerade im Hinblick auf die Abtretung des Geländes für den Autobahnbau eine wirtschaftliche Ausnutzung der Restflächen ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß den Miteigentümern für das achtgeschossige Bürogebäude Befreiung vom Bauverbot des § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz erteilt wurde, weil im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Grundeigentum für den Autobahnbau ein Härtefall angenommen wurde. Im übrigen sind im Bereich der A [REDACTED] Straße, wie die Beklagte ebenfalls unter Beweistritt vorgetragen hatte, keine über zweieinhalb Geschosse hinausgehenden Bauten errichtet worden.

IV.

1. Der Sachverständige Dr. H[REDACTED], dem das Berufungsgericht auch insoweit gefolgt ist, hat für die den Miteigentümern verbliebenen, inzwischen veräußerten Restflächen Wertminderungen in Höhe von 93 125 DM (Gelände an der Aachener Straße) und 436 025 DM (Gelände an der Diepenbeckallee) - bezogen auf den Zeitpunkt des 15. Juni 1970 - errechnet. Diese Beträge entsprechen dem Unterschied zwischen den - aus dem Richtwert abgeleiteten - Verkehrswerten und den für die Restgrundstücke erzielten Verkaufserlösen von 134 DM/qm für das Grundstück Aachener Straße (Erwerberin: Go[REDACTED] Lebensversicherung) und 37 DM/q für das Grundstück D[REDACTED]allee (Erwerber: Be[REDACTED]). Diese Berechnungsweise kann schon deshalb nicht gebilligt werden, weil, wie unter III. ausgeführt, die Ermittlung der Verkehrswerte durchgreifenden Bedenken unterliegt.

Zudem hat sich das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, nicht mit dem Vortrag der Beklagten auseinandergesetzt, das Restgrundstück an der A[REDACTED] Straße habe keine Wertminderung erfahren, da der von der Erwerberin gezahlte Kaufpreis von 134 DM/qm gerade im Hinblick auf die im Dispenswege erteilte Gestattung einer achtgeschossigen Bebauung zustande gekommen sei.

2. Das von dem Sachverständigen angewandte Differenzverfahren erweist sich noch aus einem weiteren Grunde als rechtsfehlerhaft. Die Entschädigung für die Wertminderung der Restflächen (vgl. § 8 Abs. 2 PrEnteigG) umfaßt u.a. den Ausgleich der Nachteile, die den Miteigentümern dadurch entstanden sind, daß die bauliche Nutzbarkeit des ihnen verbliebenen Geländes etwa durch seinen ungünstigeren Zuschnitt beeinträchtigt wurde. Bei der von dem Sach-

verständigen benutzten Methode würden die Miteigentümer jedoch auch dafür entschädigt, daß sich die Erwartung einer besseren baulichen Nutzung, als sie später erfolgte - das Gelände an der A [REDACTED] Straße wurde, wie erwähnt, achtgeschossig, das an der D [REDACTED] Allee zweieinhalbgeschossig bebaut - infolge der Abtretung von Grundeigentum für den Autobahnbau nicht verwirklicht hat. Diese Erwartung ist indes nicht entschädigungsfähig, da sie nicht den Schutz des Art. 14 genießt. Ein Minderwert berechtigt nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu einer Entschädigung nur, wenn und soweit er auf Umständen beruht, die unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam sind (Senatsurteil in 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 (Senatsurteile in BGHZ 61, 253, 255, 256; 62, 96, 99, 100; 64, 382, 390, 392 ff.; 66, 173, 176; Senatsurteil vom 12. Februar 1976 - III ZR 184/73 = WM 1976, 1064 = DVBl 1976, 774). In dieser Weise rechtlich verfestigt sind nur Qualitätsmerkmale eines Grundstücks, die sich auf eine rechtlich zulässige (ausgeübte oder ausübbare) Nutzung des Grundstücks gründen können.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war das Grundstück an der A [REDACTED] Straße in dem für die Bestimmung der Qualitätsmerkmale maßgeblichen Zeitpunkt grundsätzlich nur zweigeschossig bebaubar, während das Gelände an der D [REDACTED] Allee damals noch im Außengebiet lag und erst später (teilweise) in das allgemeine Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise einbezogen wurde. Auch wenn man unterstellt, daß für das Gelände an der D [REDACTED] Allee schon an dem genannten Stichtag die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung nach

dem angeführten § 3 Abs. 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vorlagen und sich zudem die beiden Grundstückskomplexe für eine Bebauung mit Hochhäusern eigneten und auf dem Grundstücksmarkt entsprechend bewertet wurden, stand den Miteigentümern kein eigentumsmäßig verfestigter Anspruch auf eine derartige Bebauung zu. Denn eine Bebauung mit Hochhäusern setzte eine Befreiung von den Vorschriften über die zulässige Geschoßzahl voraus; hierauf hatten die Miteigentümer keinen Rechtsanspruch, vielmehr stand die Erteilung eines Dispenses im Ermessen der zuständigen Behörden (Wolff/Bachof, Verwaltungsrecht I 9. Aufl. 1974 § 48 II c 1).

Die Bewertung der Grundstücke im Verkehr gründete sich auf die mehr oder weniger konkrete Erwartung einer - zeitlich näher oder ferner liegenden - künftigen Bebaubarkeit mit Hochhäusern. Art. 14 schützt den Eigentümer nicht davor, daß bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich nicht erfüllen, die Entwicklung auf die Bebaubarkeit mit Hochhäusern oder auf eine sonstige intensive bauliche Nutzung hin sich verlangsamt, stehenbleibt oder gar in das Gegenteil umschlägt. Das gilt auch, wenn dieser Vorgang auf Maßnahmen von hoher Hand zurückgeht (Senatsurteile in BGHZ 62, 96, 99; 64, 382, 394; 66, 173, 177). 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 (Senatsurteile in BGHZ 63, 240, 246/247; 66, 173, 177). 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 Inanspruchnahme von Teilflächen - wie hier - dem Eigentümer Restgrundstücke derselben

Qualitätsstufe "beläßt", die in der bisher zulässigen Weise auch weiter genutzt werden können (BGHZ 66, 173, 177).

V.

Mit Erfolg beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht den Klägern Zinsen in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zugebilligt hat. § 36 Abs. 2 des preußischen Enteignungsgesetzes sieht lediglich eine 4%ige Verzinsung der Entschädigungssumme vor. Diese Bestimmung verstößt weder gegen den Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) noch gegen das Gebot angemessener Entschädigung im Enteignungsfall (Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG), wie der erkennende Senat in dem in BGHZ 60, 337 veröffentlichten Urteil ausgesprochen hat.

VI.

1. Nach alledem wird das Berufungsurteil von der ihm gegebenen Begründung nicht getragen. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als zutreffend. Der erkennende Senat vermag nicht abschließend zu entscheiden, da es zur Frage des Verkehrswertes der abgetretenen Flächen und des Minderwerts der Restgrundstücke ergänzender tatrichterlicher Feststellungen bedarf. Daher muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

2. Falls das Berufungsgericht auf Grund nochmaliger Würdigung wiederum zu der Auffassung gelangt, daß die Miteigentümer begründete Aussicht hatten, ihnen werde durch Dispens die Errichtung von Hochhäusern gestattet, so wird es für die Bewertung der entzogenen Flächen zu klären haben,

ob und inwieweit das auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt als preisbestimmender Faktor berücksichtigt worden ist. Rückschlüsse hierauf können die Preise gestatten, die für Grundstücke vergleichbarer Größe, Lage, Beschaffenheit usw., die ebenfalls für eine vielgeschossige Bebauung in Betracht kamen, im gesunden Grundstücksverkehr gezahlt wurden. Sollte es an geeigneten Vergleichsobjekten fehlen, wie der Sachverständige Dr. H. [REDACTED] im Gegensatz zu den anderen Gutachtern angenommen hat, wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob sonstige Umstände die Annahme begründen, der Grundstücksmarkt sei an einer vielgeschossigen Bebauung des Grundbesitzes der Miteigentümer interessiert und bereit gewesen, dem bei der Preisbemessung Rechnung zu tragen. Nach den Behauptungen der Miteigentümer im Entschädigungsfeststellungsverfahren haben sich vor dem Autobahnbau mehrere Interessenten um das Gelände an der Aachener Straße für die Errichtung eines Geschäftshauses oder einer Tankstelle beworben.

Bei der Ermittlung der Wertminderung der Restflächen dürfen nach den obigen Ausführungen zu IV 2. nur enteignungsrechtlich bedeutsame Faktoren (z.B. ein ungünstigerer Zuschnitt der Restparzellen) berücksichtigt werden.

Nußgens

Krohn

Dr. Tidow

Lohmann

Boujong