

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea

Zur Frage der Bemessung der Enteignungsentschädigung
für ein auf Dauer angelegtes (teilweises) Bauverbot,
das nach 23 Jahren aufgehoben wird.

BGH, Urt. v. 8. November 1979 - III ZR 51/78 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 51/78

URTEIL

Verkündet am
8. November 1979
[REDACTED],
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Irmgard V [REDACTED] geb. B [REDACTED],
L [REDACTED] über S [REDACTED],

Klägerin, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Landeshauptstadt H [REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagte, Revisionsbeklagte
und Revisionsklägerin,

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 1979 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen beider Parteien wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 15. Februar 1978 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin der benachbarten Grundstücke R[REDACTED]straße 1A und S[REDACTED]straße 3 in der Innenstadt von Hannover. Sie hatte diese von ihrem am 28. November 1961 verstorbenen Ehemann Dr. Kurt V[REDACTED] geerbt. Im Zuge der Erbauseinandersetzung hat sie die Grundstücke ihrer Tochter Ursula U[REDACTED] übertragen und ihr auch die in diesem Rechtsstreit geltend gemachten Entschädigungsansprüche abgetreten.



Die Klägerin verlangt Entschädigung wegen einer von der beklagten Stadt vorgenommenen Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Grundstücke, die eine hufeisenförmige Baugruppe bilden, waren früher mit einem 5geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus bebaut, das seine Hauptfront zu der verkehrsreichen Georgstraße hatte. Im Dachgeschoß des im letzten Weltkrieg weitgehend zerstörten Gebäudes befanden sich ausgebaute Mansarden. Unmittelbar nach dem Krieg wurden zunächst die gewerblich genutzten Räume im Keller und Erdgeschoß wieder instand gesetzt. Vom Jahre 1948 ab strebte der damalige Eigentümer - im folgenden Erblasser genannt - den Ausbau des ersten Obergeschosses an. Wegen einer zur Sicherung der Wiederaufbauplanung erlassenen Bausperre wurde ihm jedoch von der Stadt die Bauerlaubnis versagt. Erst im Verlauf eines von dem Erblasser eingeleiteten Verwaltungsgerichtsverfahrens wurde ihm 1951 der Bauschein erteilt, so daß er das erste Obergeschoß aufbauen konnte.

Nach dem Auslaufen der Bausperre im März 1953 stellte der Rat der Stadt am 14. Oktober 1953 gemäß § 11 Abs. 4 des Niedersächsischen Aufbaugesetzes - NAG - den Durchführungsplan 52 auf. Dieser legte u.a. die Fluchtlinien und die Geschöszahlen für die Grundstücke des Erblassers neu fest. Die neuen Fluchtlinien schnitten die nach der Georgstraße zulaufende Spitze der Grundstücke ab, um hierdurch Platz für den im Rahmen der Neugestaltung des Gebäudes am Steintor zurückzuverlegenden Bürgersteig der Georgstraße zu gewinnen. Hinsichtlich der Geschözzahl sah der Durchführungsplan 52 für die Frontseite eine 6geschossige, zur R[REDACTED]straße hin eine 3geschossige und zur S[REDACTED]straße eine 4geschossige Bebauung vor.

Mit diesen Festsetzungen war der Erblasser, der einen weiteren Wiederaufbau des zerstörten Gebäudes anstrebte, nicht einverstanden, und es kam zu weiteren Verhandlungen der Beteiligten. Im Verlauf dieser Verhandlungen wurde dem Erblasser im Februar 1954 von dem damals bei der Stadt tätigen Baurat Jessen in Aussicht gestellt, daß der Durchführungsplan 52 hinsichtlich der Festlegung der Fluchtlinien entsprechend geändert werden würde. Am 2. Dezember 1955 teilte das Stadtplanungs- und Vermessungsamt dem Erblasser mit, daß die Stadt grundsätzlich bereit sei, das zur Änderung der Fluchtlinienführung des Durchführungsplans 52 notwendige Verfahren einzuleiten.

Auf eine von dem Erblasser am 1. Juli 1958 eingereichte Voranfrage über einen beabsichtigten Aufbau von vier weiteren Geschossen auf die vorhandenen zwei Geschosse erhielt der Erblasser im Oktober 1959 zunächst den Bescheid, daß ihm eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden könne, weil Fluchtlinien und Geschosßzahlen des Durchführungsplans 52 der Erteilung entgegenstünden. Auf Beschwerde des Erblassers nahm die Stadt aber den Bescheid im Februar 1960 wieder zurück und stellte eine Genehmigung in Aussicht, sofern die Geschosßzahlen des Bauantrags dem Durchführungsplan 52 entsprächen. Ein entsprechender Bauantrag wurde von dem Erblasser nicht gestellt.

Im Februar 1963 reichte die Klägerin eine neue Bauvoranfrage ein für ein insgesamt 4geschossiges Gebäude zur Reitwallstraße und einen 5geschossigen Aufbau zur Steintorstraße in den alten Fluchtlinien. Durch Bescheid vom 1. August 1963 stellte die Stadt die Genehmigung des

Bauvorhabens in Aussicht, sofern der Durchführungsplan 52 hinsichtlich der Fluchtlinie, wie beabsichtigt, geändert und die Geschößzahlen des Durchführungsplans 52 eingehalten würden. Die Klägerin verfolgte ihren Plan nicht weiter. Die Grundstücke sind bis heute nur mit den unmittelbar nach Kriegsende wieder instand gesetzten Keller- und Erdgeschoßräumen sowie dem später errichteten ersten Obergeschoß bebaut.

Am 20. Oktober 1976 ist der von der Stadt zwischenzeitlich beschlossene Bebauungsplan Nr. 926 rechtswirksam geworden, der den Durchführungsplan 52 außer Kraft gesetzt hat. Der Bebauungsplan ermöglicht nunmehr eine 6geschossige Bebauung der strittigen Grundstücke innerhalb der durch die vorhandene Bebauung gegebenen Fluchtlinien.

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Stadt habe in rechtswidriger Weise die von dem Erblasser angestrebte 6geschossige Bebauung verhindert und sei deshalb wegen Enteignung oder enteignungsgleichen Eingriffs und wegen Amtspflichtverletzung zum Schadensersatz bzw. zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet. Der dem Erblasser und ihr entstandene Verlust betrage jährlich mindestens 150.000 DM, so daß ihr für die Zeit von 1951 bis 1967 eine Entschädigung von mindestens 500.000 DM zustehe.

Die Klägerin hat beantragt,

die Stadt zu verurteilen, an sie eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Enteignungsentschädigung bzw. Schadensersatz,

mindestens jedoch 500.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 24. Oktober 1967 zu zahlen.

Die Stadt hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Klägerin ihr Begehren weiterverfolgt. Unter Berücksichtigung der von ihr zwischenzeitlich vorgenommenen Abtretung der Klageforderung hat sie beantragt, die Beklagte zur Zahlung an ihre Tochter zu verurteilen. Weiter hat sie erklärt, Ansprüche erst vom Jahre 1954 ab geltend zu machen.

Das Oberlandesgericht hat durch Urteil vom 12. Januar 1972 die Berufung zurückgewiesen. Auf die Revision der Klägerin hat der Bundesgerichtshof durch Urteil vom 30. Januar 1975 (- III ZR 18/72 = WM 1975, 630 = BauR 1975, 270) das Berufungsurteil insoweit aufgehoben, als die Klage aus dem Gesichtspunkt der Enteignung oder des enteignungsgleichen Eingriffs abgewiesen war.

Entsprechend dem Umfang der Zurückverweisung stützt die Klägerin ihr Entschädigungsbegehren nunmehr nur noch auf eine enteignende Wirkung des Durchführungsplans 52. Sie trägt vor, dieser Plan habe ihren Besitzstand verletzt, ohne daß hierfür zwingende städtebauliche Notwendigkeiten vorgelegen hätten, die aus der Situationsgebundenheit der Grundstücke eine Einschränkung der Nutzung gerechtfertigt hätten. Viel-

mehr habe wegen der besonderen Lage der Grundstücke eine intensive bauliche Nutzung nahegelegen. Die Beschränkung der Geschößzahl habe enteignende Wirkung; das rechtfertige eine Entschädigung, die unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils der ohne den Durchführungsplan 52 möglichen Geschosse und einer hieraus zu errechnenden Bodenrente mindestens 500.000 DM betragen müsse.

Die Klägerin hat zuletzt beantragt,
die Beklagte zu verurteilen, an Frau
Ursula Unverferth eine der Höhe nach
in das Ermessen des Gerichts gestellte
Enteignungsentschädigung bzw. Schadensersatz, mindestens jedoch 500.000
DM nebst 4 % Zinsen seit dem 24. Oktober 1967 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, daß der Durchführungsplan 52 nicht enteignend in das Eigentum der Klägerin eingegriffen habe. Die Beschränkung der Geschößzahl sei aus städteplanerischen Gründen insbesondere zur Vermeidung von Straßenschluchten erforderlich gewesen. Die Beschränkung der Bebaubarkeit sei aber auch so geringfügig gewesen, daß der Substanzwert der Grundstücke hiervon nicht berührt worden sei.

Mit Urteil vom 15.¹ Februar 1978 hat das Berufungsgericht der Klägerin eine Entschädigung von 177.590,97 DM

nebst 4 % Zinsen ab 20. Oktober 1976 zuerkannt. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Hiergegen richteten sich die Revisionen beider Parteien. Die Klägerin verfolgt ihren im (2.) Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter, die Beklagte beantragt Klagabweisung.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, die Beschränkung der Geschoßzahl im Durchführungsplan 52 stelle einen zu entschädigenden Eingriff in die Eigentumsrechte des Erblassers und der Klägerin dar, weil diese Beschränkung nicht aus der Situationsgebundenheit der Grundstücke heraus geboten gewesen sei und hierfür auch keine schlüssigen städteplanerischen Gründe bestanden hätten. Diese Würdigung des Planungsvorgangs wird von der Beklagten nicht beanstandet. Bei diesem Beweisergebnis stellt die entsprechende Planung keine zulässige Bestimmung des Eigentumsinhalts im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG mehr dar. Im Ergebnis liegt ein enteignungsgleicher (d.h. rechtswidriger) Eingriff in die durch Art. 14 GG geschützte Baufreiheit vor, der nach allgemeinen Grundsätzen zu entschädigen ist.

2. Dagegen hat das Berufungsgericht die Frage nicht entschieden, ob die im Durchführungsplan angeordnete Veränderung der Fluchtlinien möglicherweise noch im Rahmen zulässiger Bestimmung des Eigentumsinhalts lag und

und deshalb von dem Eigentümer entschädigungslos hinzunehmen war. Es hat diese Prüfung nicht als erforderlich angesehen, weil die Festlegung abweichender Fluchtlinien im Durchführungsplan für das Genehmigungsverfahren kein unüberwindbares Hindernis bedeutet habe, nachdem die Beklagte eine Änderung der Fluchtlinienführung in Aussicht gestellt habe. Trotz der aus der Fluchtlinienfestsetzung sich ergebenden rechtlichen Beschränkung der Bebaubarkeit sei daher diese Ausweisung nicht als ein ins Gewicht fallender, die Substanz der Grundstücke wertmäßig beeinträchtigender tatsächlicher Eingriff anzusehen.

Hiergegen wendet sich die Revision der Klägerin mit Erfolg.

Nach den von der Beklagten namentlich im Baugenehmigungsverfahren abgegebenen Erklärungen kann nicht davon ausgegangen werden, daß die festgesetzten Fluchtlinien vor einer förmlichen Satzungsänderung das Vorhaben des Erblassers tatsächlich nicht behinderten (vgl. dazu Senatsurteil vom 28. Januar 1965 - III ZR 38/64 = NJW 1965, 534; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 44 Rdn. 54). Noch im August 1963 machte die Beklagte die spätere Genehmigung des Vorhabens (auch) davon abhängig, daß der Durchführungsplan hinsichtlich der Fluchtlinie geändert würde. Die Beklagte hielt daher entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts an der nach ihrer Ansicht verbindlichen Festsetzung noch fest. Die Verweisung auf eine beabsichtigte künftige Satzungsänderung bedeutete unter diesen Umständen nicht die Beseitigung eines nach wie vor bestehenden rechtlichen Hindernisses, sondern nur eine Absichtserklärung, die erkennbar nicht

Rechtsgrundlage einer sofort zu erteilenden Baugenehmigung sein sollte und konnte. Das zeigt sich vor allem darin, daß die Beklagte die Möglichkeit, vor einer Planänderung den Erblasser von der Einhaltung der Fluchtlinie durch Dispens zu befreien, nicht ausgeschöpft hat. Die Bekundung der Bereitschaft, den Plan zu ändern, zog sich insgesamt über 22 Jahre hin und gibt bei dem vorliegenden Sachverhalt keinen hinreichenden Grund dafür ab, einen Eingriff zu verneinen.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts kann der Senat auch nicht davon ausgehen, daß die Zurücknahme der Fluchtlinien ohne nennenswerte Auswirkung auf den Verkehrswert der Grundstücke war. Denn der Sachverständige Dr. M. hat errechnet, daß die Bebaubarkeit des Grundstücks in den ursprünglichen Baugrenzen bei 6 Stockwerken eine um ca. 7,8 % größere Nettonutzfläche ergeben hätte (Gutachten vom 4. Mai 1977 S. 24).

3. Läßt sich hiernach eine enteignende oder enteignungsgleiche Wirkung der Fluchtlinienfestsetzung mit den vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen nicht verneinen, so kommt es darauf an, ob diese Festsetzung sich noch innerhalb der Grenzen zulässiger Inhaltsbestimmung des Eigentums bewegte. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Allgemeine baurechtliche Beschränkungen legen in der Regel dem Grundstückseigentümer kein ausgleichspflichtiges Sonderopfer auf, sondern konkretisieren nur die Sozialgebundenheit des Eigentums. Das wird aber dann anders, wenn neue bauordnende Bestimmungen die von der Natur der Sache her gegebene Möglichkeit der Bebauung eines Grundstücks, also eine Möglichkeit zur Bebauung, die sich nach der Beschaf-

fenheit und Lage des Grundstücks bei vernünftiger und wirtschaftlicher Betrachtungsweise anbietet, untersagen oder in einer ins Gewicht fallenden Weise einschränken, und wenn diese Nutzungsart vor der Neuregelung schon verwirklicht war (Senatsurteil vom 13. Juli 1967 - III ZR 11/65 = BB 1967, 1225). Die Zweckbestimmung eines mit bestimmten Baulichkeiten besetzten Grundstücks ging dabei nicht schon verloren, wenn die Gebäude im Krieg weitgehend zerstört wurden. Unter solchen Umständen ist ein enteignender Eingriff, ein Sonderopfer des betroffenen Eigentümers, grundsätzlich zu bejahen (Senatsurteil BGHZ 48, 194, 196).

Es bedarf daher der Prüfung, ob die Zurücknahme der zum Steintor spitz auslaufenden Bauflucht eine auch durch die Art der Bebauung der benachbarten Grundstücke nahegelegte Maßnahme war, oder ob die wirtschaftlichen Nachteile, die sich aus dieser Beschränkung für den Eigentümer ergaben, so bedeutend waren, daß sie ihm nicht entschädigungslos zugemutet werden konnten.

II.

Das Berufungsgericht hat in der Beschränkung der Geschoßzahlen durch den Durchführungsplan 52 zutreffend eine Teilenteignung gesehen. Wegen der auf Dauer angelegten und 23 Jahre in Kraft gewesenen Baubeschränkung hat es die Entschädigung nach den für dauernde Bauverbote geltenden Grundsätzen bemessen und für Oktober 1953 das Entschädigungskapital auf 46.447,07 DM festgesetzt. Hinzu hat es 6 % Zinsen mit Zinseszinsen bis zum 20. Ok-

tober 1976 geschlagen und der Klägerin insgesamt 177.590,97 DM zuzüglich 4 % Verzugszinsen ab 20. Oktober 1976 zuerkannt.

Hiergegen wenden sich beide Revisionen im Ergebnis mit Erfolg.

1. Der Klägerin gebührt eine angemessene Entschädigung dafür, daß sie und ihr Rechtsvorgänger von 1954 bis 1976 die beiden Grundstücke in Ansehung der Geschoßzahlen nur entsprechend den Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 52 und nicht in der davor zulässig gewesenen Weise baulich nutzen konnten. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ist hierfür jedoch keine Kapitalentschädigung zu leisten, die auf der Annahme einer bleibenden Verminderung der baulichen Nutzbarkeit beruht.

a) Wenn der Klägerin für die baubeschränkende Maßnahme eine Kapitalentschädigung zugebilligt würde, die den endgültigen teilweisen Entzug der baulichen Nutzbarkeit ausgleichen soll und entsprechend bemessen ist, würde sie über den Umfang des von ihr hinzunehmenden Opfers hinaus entschädigt. Die für die auferlegte Baubeschränkung festzusetzende Entschädigung muß in Fällen wie dem vorliegenden nach der wirklich eingetretenen Entwicklung bemessen werden, d.h. es kann nicht außer Betracht bleiben, daß die zunächst auf Dauer angelegte Planungsmaßnahme vorzeitig weggefallen ist und die Nutzung des Eigentums in mehr oder minder umfassendem Umfang wieder ermöglicht worden ist. Die Besonderheit des zu entscheidenden Falles besteht darin, daß der spätere Wegfall der Baubeschränkungen des Durchführungsplans Nr. 52, verbunden

mit der Zulassung einer 6geschossigen Bebauung der strittigen Grundstücke innerhalb der durch die vorhandene Bebauung gegebenen Fluchtlinien der Klägerin eine "Naturalrestitution" in dem Sinne verschafft hat, daß sie kein Entschädigungskapital mehr aufwenden muß, um die Wirkung der Teilenteignung für die Zukunft auszugleichen. Sie erhält daher das volle Äquivalent für das Genommene, wenn ihr die durch den Durchführungsplan Nr. 52 bewirkte zeitweise Minderung der Nutzung des Grund und Bodens in Form einer bis Oktober 1976 (Außerkrafttreten der Baubeschränkung) laufenden "Bodenrente" erstattet wird, die ein Bauwilliger in dieser Zeit für die Erlaubnis einer intensiveren baulichen Nutzung gezahlt hätte (und die sich der Höhe nach weithin mit einer angemessenen Verzinsung des bei endgültiger Teil-/Enteignung für die entzogene Substanz geschuldeten Kapitals decken wird). Diesen Grundsatz hat der erkennende Senat bereits in einem Fall angewendet, in dem ein ebenfalls auf Dauer angelegtes Bauverbot nach fast 14 Jahren wieder aufgehoben wurde (Urteil vom 19. Juni 1972 - III ZR 106/70 = NJW 1972, 1946). Die Klägerin hat im übrigen dargelegt, die Möglichkeit und den Willen gehabt zu haben, in der ihr untersagten Weise zu bauen (vgl. BGHZ 58, 124). Die verschiedenen Bauvoranfragen des Erblassers und der Klägerin lassen erkennen, daß die Eigentümer durch die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 52 in einer konkreten Bauabsicht behindert worden sind.

Für die Bemessung der "Bodenrente" ist vorliegend auch zu berücksichtigen, daß der Wert der Grundstücke im Laufe dieser 22 Jahre nicht unerheblich gestiegen sein kann; insoweit kann es angemessen sein, die "Bodenrente" für bestimmte Zeiträume an gestaffelten Mittel-

werten der gestiegenen Grundstückspreise auszurichten (vgl. Senatsurteil vom 27. September 1973 - III ZR 110/71 = NJW 1973, 2284).

b) Für die zurückliegende Zeit können der Klägerin zusätzlich Zinsen aus der vorstehend behandelten Entschädigung wegen Verzugs oder als Prozeßzinsen zustehen. Das Verbot von Zinseszinsen (§§ 289 Satz 1, 291 Satz 2 BGB) findet insoweit keine Anwendung; auch wenn die wegen Entzugs der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks zu zahlende "Bodenrente" im Ergebnis einer "Verzinsung" des Wertes der entzogenen Substanz gleichkommen sollte (vgl. Senatsurteil vom 12. Juli 1962 - III ZR 203/60), handelt es sich nicht um "Zinsen" im Rechtsinne (Senatsurteil vom 14. November 1963 - III ZR 141/62 = NJW 1964, 294 = LM Art. 14 [Ea] GG Nr. 36).

Die Berechnung der Entschädigung durch das Berufungsgericht entspricht diesen Grundsätzen nicht. Sie kann daher nicht bestehenbleiben.

c) Da nicht auszuschließen ist, daß sich auch die Fluchtlinienfestsetzung enteignend ausgewirkt hat und hierfür Entschädigung zu leisten ist (vgl. oben I 3), kann schließlich auch die Nichtberücksichtigung dieser Festsetzungen bei der Feststellung der Wertminderung revisionsrechtlich nicht gebilligt werden.

3. Beide Revisionen beanstanden, daß das Berufungsgericht bei der Schätzung der Wertminderung des Bodens die nutzbaren Geschoßflächen in den einzelnen Stockwerken gleich bewertet hat. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, der Ertragswert der einzelnen Ge-

schosse hänge derart stark von der Art ihrer Nutzung ab, daß ohne Kenntnis dieser Nutzungsart eine differenzierte Bewertung einzelner Geschosse unmöglich sei.

Die Revision der Beklagten rügt insoweit zu Recht, daß das Berufungsgericht der von den Rechtsvorgängern der Klägerin beabsichtigten Nutzung der Obergeschosse als Büroräume und den in dieser zentralen Lage üblichen Nutzungsmöglichkeiten namentlich für das Erdgeschoß nicht die gebotene Beachtung geschenkt hat. Für die insoweit erzielbaren Mietsätze hat der Sachverständige Dreyer in seinem Gutachten vom 28. Januar 1969 (S. 18) Werte angegeben, die im Erdgeschoß deutlich überwiegen (24 DM/qm) und in den oberen Geschossen auf ein Drittel dieses Wertes absinken (3. OG: 8 DM/qm). Darin drückt sich eine Erfahrung aus, die auch Eingang in die Wertermittlungsrichtlinien (in der Fassung vom 31. Mai 1976 - Beil. zu BAnz. Nr. 146/76, abgedruckt bei Aust/Jacobs, Enteignungsentschädigung, S. 202 f; hier: Anlage 23 zu Nr. 6.1.4) gefunden hat. Diese gehen für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher baulicher Nutzung (Geschoßflächenzahl) davon aus, daß der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer Geschoßflächenzahl als 2,4 im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Aufgrund örtlicher Verhältnisse können allgemein oder für einzelne Arten der baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschoßflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffen (Text zu Anl. 23 aaO). Solche abweichenden Wertverhältnisse hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Die Beklagte hatte demgegenüber mit Schriftsatz vom 9. Januar 1978 vorgetragen, im Steintorbereich entfielen in der Regel zwei Drittel des Bodenwertes auf das

Erd- und das 1. Obergeschoß; sie hatte hierzu das Gutachten eines ortskundigen Grundstücksmaklers beantragt. Diesen Beweisantrag durfte das Berufungsgericht nicht übergehen, denn er war geeignet, die konkrete Grundstückssituation zu erhellen.

III.

Die Entschädigungsfeststellung ist hiernach in mehrfacher Hinsicht durch Rechtsfehler beeinflusst und kann daher nicht gebilligt werden. Die der Klägerin gebührende Entschädigung kann, wie die vorstehenden Ausführungen ergeben, über oder unter dem im zweiten Berufungsrechtszug zuerkannten Betrag liegen. Da der Senat nicht in der Lage ist, hierfür schon jetzt eine Mindest- oder Höchstgrenze festzulegen, muß das Berufungsurteil auf die Revisionen beider Parteien in vollem Umfang aufgehoben und die Sache zurückverwiesen werden.

Nußgens

Krohn

Tidow

Peetz

Boujong