

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

GG Art. 14 Cb, Ce, Ea

- a) Die zwangsweise Belastung eines Grundstücks mit einer Dienstbarkeit zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs einer U-Bahn stellt eine Enteignung dar.
- b) Zur Berechnung der Enteignungsentschädigung für eine derartige Grundstücksbelastung.

BGH, Urt. v. 1. Februar 1982 - III ZR 93/80 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 93/80

Versäumnisurteil

Verkündet am

1. Februar 1982

Schorm,

Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Landeshauptstadt M [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister, Rathaus, M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Auguste D [REDACTED],
S [REDACTED] Straße [REDACTED], R [REDACTED]

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte : Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],
II. Instanz: [REDACTED],
und [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 24. April 1980 im Kostenpunkt und zu Ziffer I 1 a, c und d des Urteilsausspruchs aufgehoben.

Im Umfange der Aufhebung 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 eines 1.420 qm großen bebauten Grundbesitzes in M■■■■, Ecke K■■■-T■■■■/Be■■■■straße. Die Straßenfront an der K■■■-T■■■■-Straße ist 37 m, die an der Be■■■■straße 35 m lang. Die überbauten Grundstücksflächen betragen - ohne Garagen - 715,7 qm. In drei Gebäuden befinden sich vier Ladengeschäfte mit insgesamt 165,1 qm Fläche und 41 Wohnungen mit insgesamt 2.553 qm Fläche.

Die Regierung von Oberbayern erteilte der Beklagten mit Bescheid vom 23. Januar 1967 nach den §§ 2, 9 des



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Personenbeförderungsgesetzes /PbefG/ vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241) die Genehmigung für den Bau, den Betrieb und die Linienführung der U-Bahn-Olympialinie zwischen der M■■■■ Freiheit und dem Oberwiesenfeld. Für den Planfeststellungsabschnitt 03, in dessen Bereich die Grundstücke der Klägerin liegen, wurde der Plan durch Beschluß der Regierung von Oberbayern vom 9. Mai 1968 festgestellt.

Die Klägerin und ihr (später verstorbener) Ehemann bestellten an ihren Grundstücken der Beklagten durch einen im Enteignungsverfahren am 30. Januar 1969 abgeschlossenen Vergleich beschränkte persönliche Dienstbarkeiten folgenden Inhalts:

II.

- ...
1. Die Landeshauptstadt M■■■■ (Beklagte) ist berechtigt, in dem Untergrund der in dem beigegebenen Lageplan blau angelegten Teilflächen der Flurstücke ■■■/5, ■■■/6 und ■■■/8 Gemarkung Sch■■■■ von insgesamt ca. 820 qm zwei U-Bahn-Röhren in einer Tiefenlage zwischen ca. 13 m bis ca. 25 m unter Geländeoberkante zu errichten, unwiderruflich dort zu belassen, im Rahmen der dem beigegebenen Lageplan blau angelegten Flächen bei gleichbleibender Höhenlage abzuändern, auszubessern und für den U-Bahn-Betrieb zu verwenden.
 2. Die Landeshauptstadt M■■■■ ist berechtigt, Dritten, insbesondere einer späteren U-Bahn-Trägersgesellschaft ganz oder teilweise die Ausübung dieser Dienstbarkeit zu überlassen.
- ...

III.

1. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, bauliche Änderungen auf den oben bezeichneten Grundstücken zu unterlassen, die die in Ziffer II bezeichneten Baukörper gefährden würden.

2. Die Landeshauptstadt M[REDACTED] verpflichtet sich, die U-Bahn-Röhren statisch so stark auszubilden, daß die volle oberirdische bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften stets gewährleistet ist."

Die Parteien vereinbarten, daß über die Höhe der Entschädigung im Verwaltungsschätzverfahren entschieden werden solle. Die Beklagte setzte durch Beschluß vom 19. Mai 1970 die der Klägerin zustehende Entschädigung für die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf 9.350 DM nebst Zinsen fest. Ferner heißt es in Nr. II dieses Beschlusses, daß die Beklagte der Klägerin "die sich aus dem Betrieb der U-Bahn ergebenden Nachteile insoweit zu ersetzen hat, als diese größer sind als diejenigen Nachteile", die die Klägerin hätte "entschädigungslos hinnehmen müssen, wenn ihre Grundstücke nicht in Anspruch genommen worden wären".

Die Beklagte zahlte an die Klägerin am 6. März 1970 wegen aufgetretener Bauschäden 30.000 DM und am 12. Juni 1970 die zuerkannten 9.350 DM mit den bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin eine höhere Enteignungsentschädigung. Sie hat vorgetragen: Der Verkehrswert ihres Grundbesitzes sei durch die Belastung mit den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Bau und Betrieb einer U-Bahn um mindestens 500.000 DM gemindert. Zudem habe die Anlegung der Tunnelröhre an ihren Gebäuden erhebliche Schäden (Risse an Wänden, Decken usw.) verursacht, weil die Untergrundverhältnisse durch das Bauvorhaben verändert worden seien. Außerdem führe der U-Bahnbetrieb zu Erschütterungs- und Ge-

räuscheinwirkungen. Die Klägerin hat beantragt, ihr über den festgesetzten Betrag von 9.350 DM hinaus eine weitere Entschädigung zuzubilligen, deren Höhe sie in das Ermessen des Gerichts gestellt hat. Hilfsweise hat sie beantragt, ihr auch an Stelle des Ausspruchs in Ziffer II des Beschlusses vom 19. Mai 1970 für die Belastung ihrer Grundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten eine Entschädigung zu gewähren, deren Höhe sie ebenfalls in das Ermessen des Gerichts gestellt hat.

In einem weiteren Rechtsstreit (9 O 428/72 LG München I) hat die Klägerin von der Beklagten eine Entschädigung für die Wertminderung ihrer Anwesen "durch irreparable Gebäudeschäden" infolge des Baus der U-Bahn verlangt und die Feststellung begehrt, daß die Beklagte auch zum Ersatz der Zukunftsschäden an ihren Anwesen verpflichtet sei. Dieses Verfahren hat die Klägerin seit dem Jahre 1973 nicht weiterbetrieben.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat das Landgericht die Beklagte verurteilt, über den festgesetzten Betrag von 9.350 DM hinaus weitere 4.130 DM nebst Zinsen zu zahlen. Das Berufungsgericht hat die Entschädigungssumme auf insgesamt 220.048,67 DM erhöht und Nr. II des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses der Beklagten vom 19. Mai 1970 aufgehoben.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Herabsetzung der Entschädigungssumme auf den im landgerichtlichen Urteil zuerkannten Betrag.

Die zum Verhandlungstermin zu Händen ihrer zweitinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten geladene Klägerin war in diesem Termin nicht vertreten.

Die Beklagte bittet um Erlaß eines Versäumnisurteils.

Entscheidungsgründe

I.

1. Über die - zulässige - Revision ist durch Versäumnisurteil (§§ 331, 557 ZPO) zu entscheiden, weil die Klägerin trotz ordnungsgemäßer rechtzeitiger Ladung nicht im Verhandlungstermin vor dem Revisionsgericht vertreten war. Ein - instanzbeendendes - Urteil nach Lage der Akten (§ 331 a ZPO) scheitert im vorliegenden Fall daran, daß in der Revisionsinstanz bisher eine zweiseitige mündliche Verhandlung nicht stattgefunden hat. Die Revision führt, weil eine gesetzliche Säumnisfolge in dem zur Entscheidung stehenden Fall nicht eingreift, zu der Sachprüfung, ob der Revisionsantrag nach dem vom Berufungsgericht bindend festgestellten Sachverhalt und nach den von der Revision in zulässiger Weise erhobenen Rügen gerechtfertigt ist (vgl. BGHZ 37, 79, 81 ff.). Danach ist das Berufungsurteil im angefochtenen Umfang aufzuheben und die Sache insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Denn das Berufungsurteil hält, soweit es von der Revision angegriffen wird, einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

2. Im Revisionsrechtszug ist allein über die Frage der Enteignungsentschädigung für die Belastung der Grundstücke der Klägerin mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu befinden. Weder die Enteignungsbehörde noch das Berufungsgericht haben über die infolge des U-Bahnbaus aufge-

tretenen Gebäudeschäden entschieden. Das Berufungsgericht hat den Entschädigungsfestsetzungsbeschuß insoweit aufgehoben, als dieser unter Nr. II ausgesprochen hat, unter welchen Voraussetzungen der Klägerin Entschädigungsansprüche wegen der von dem U-Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen zustehen. Die Parteien haben die Ausklammerung dieser selbständigen, zumindest aber teilbaren Ansprüche (vgl. zur Selbständigkeit BGB-RGRK 12. Aufl. Rdn. 139 vor § 839; vgl. zur Teilbarkeit Senatsurteil vom 13. Juli 1978 - III ZR 85/74 = WM 1978, 1103, 1104) nicht angefochten.

II.

1. Zutreffend zieht das Berufungsgericht als Rechtsgrundlage für den von der Klägerin geltend gemachten Entschädigungsanspruch § 31 Abs. 3 PBefG i.V.m. Art. VIII S. 1 des bayerischen Gesetzes vom 17. November 1837, die Zwangsabtretung von Grundeigentum für öffentliche Zwecke betreffend - ZAG - (GBl. 1837, 109), heran. Die Bestimmungen des bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung - BayEG - i.d.F. vom 25. Juli 1978 (GVBl. S. 625) finden nach seinen Artikeln 51 und 54 Abs. 1 auf den vorliegenden Fall keine Anwendung.

2. Der Klägerin steht für die der Beklagten im Enteignungsverfahren durch Vereinbarung eingeräumten Dienstbarkeiten eine Entschädigung zu. Die zwangsweise Bestellung derartiger Dienstbarkeiten bildet eine Teilenteignung qualitativer Art (BGB-RGRK aaO Rdn. 109 vor § 839). In einem solchen Falle liegt der hoheitliche Eingriff darin, daß ein Grundstück in genau abgegrenztem Umfange für ein konkretes, dem öffentlichen Wohl dienendes Unternehmen

teilweise in Anspruch genommen wird (Senatsurteile BGHZ 57, 278, 283, vom 23. November 1972 - III ZR 77/70 = LM Art. 14 Ea GG Nr. 65 und vom 31. März 1977 - III ZR 10/75 = WM 1977, 983 = BRS Bd. 34 Nr. 160). Die dingliche Belastung eines fremden Grundstücks bedeutet im Umfang dieses Rechts eine Entziehung oder Beschränkung von Eigentümerbefugnissen und damit eine Enteignung (BVerfGE 56, 249, 260 = NJW 1981, 1257; 45, 297, 338 f. = NJW 1977, 2349).

Entgegen der Ansicht der Revision verläuft der U-Bahntunnel auch nicht so tief unter der Erdoberfläche, daß die Klägerin dessen Anlage (wäre sie ohne ihre Einwilligung erfolgt) nicht hätte verbieten können (vgl. § 905 S. 2 BGB und dazu Senatsurteil vom 23. Oktober 1980 - III ZR 146/78 = LM § 905 BGB Nr. 7). Da sich die Tunneloberkante in einer Tiefe von 13 m befindet, vollzieht sich die Einwirkung auf das Eigentum der Klägerin in einer Erdschicht, an deren eigener Ausnutzung ihr ein Interesse nicht von vorneherein abgesprochen werden kann. Die Klägerin wird daher durch die Grundstücksbelastung in ihrer Rechtsposition betroffen.

3. Der Eigentümer, dem eine dinglich gesicherte Eigentumsbeschränkung in Form einer Dienstbarkeit auferlegt wird, hat Anspruch darauf, daß ihm ein wirklicher Wertausgleich für das ihm abverlangte Vermögensopfer gewährt wird (Senatsurteile vom 31. März 1977 aaO und vom 20. Dezember 1963 - III ZR 60/63 = NJW 1964, 652 = LM PrEnteigG Nr. 13). Ihm ist die durch die Beschränkung eingetretene Wertminderung seines Grundeigentums zu ersetzen, soweit sie auf einer Einbuße an eigentumsmäßig geschützter Rechtsposition beruht. Die Höhe dieser Wertminderung bestimmt sich danach, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr

dem betroffenen Gelände mit einer solchen Dienstbarkeit im Gegensatz zu demselben Grundbesitz ohne Belastung beimißt (Senatsurteile vom 20. Dezember 1963 aaO, vom 23. November 1972 aaO, vom 31. März 1977 aaO und in WM 1967, 905; BGB-RGRK aaO Rdn. 109 vor § 839; Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 1978, S. 66). Diese für die Entschädigung von Leitungsdienstbarkeiten entwickelten Grundsätze sind (mit unten zu erörternden Besonderheiten) auf die Entschädigungen für Dienstbarkeiten der vorliegenden Art zu übertragen. Die Klägerin, die der Beklagten die Dienstbarkeiten durch Vereinbarung bestellt hat, ist in demselben Umfange zu entschädigen wie ein Eigentümer, dem solche Belastungen zwangsweise auferlegt worden sind. Davon geht auch das Berufungsgericht aus.

4. Entgegen der Ansicht der Revision braucht die Klägerin die Belastung ihrer Grundstücke und die damit verbundene Beeinträchtigung der Substanz ihres Eigentums nicht, auch nicht teilweise, "aufgrund der allgemeinen Sozialbindung" ihres Eigentums ohne Entschädigung hinzunehmen. Zwar geht der erkennende Senat in ständiger Rechtsprechung davon aus, daß ein gewerbetreibender Straßenanlieger, der den Gemeingebrauch an der Straße für seinen Gewerbebetrieb nutzt, insofern mit dem Schicksal der Straße verbunden ist, als er als Ausfluß der Sozialpflichtigkeit seines Anlieger-Eigentums Arbeiten, die der Erhaltung, Verbesserung und Modernisierung der Straße dienen, bis zu einer verhältnismäßig hoch anzusetzenden Opfergrenze entschädigungslos dulden muß (Senatsurteile BGHZ 57, 359, 361 f. und vom 5. Juli 1979 - III ZR 64/78 = LM § 31 WasserhaushaltsG Nr. 3 m.w.Nachw.). Bei der Beeinträchtigung von Anlieger-Gewerbebetrieben durch Arbeiten, die

der Anlage einer U-Bahn dienen, setzt der erkennende Senat jedoch die Opfergrenze niedriger an und stellt darauf ab, ob die Folgen des Eingriffs für den Anlieger nach Dauer, Intensität und Auswirkung so erheblich sind, daß ihm eine entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zumuten ist (Senatsurteil vom 7. Juli 1980 - III ZR 32/79 = NJW 1980, 2703, 2704 m.w.Nachw.). Diese Unterscheidung findet ihre Rechtfertigung darin, daß die Verkehrsbedeutung einer U-Bahn über den Bereich der untertunnelten Straße weit hinausreicht. Daher tritt hier bei Einbußen des Anliegers der Charakter eines im Interesse der Allgemeinheit erbrachten Sonderopfers stärker hervor.

Diese Grundsätze gelten aber nicht für die vorliegende Fallgestaltung. Hier geht es - anders als in den Fällen, die den angeführten Entscheidungen zugrunde lagen - nicht um vorübergehende Beeinträchtigungen von gewerbetreibenden Anliegern durch Straßenbauarbeiten (u.a. zur Anlage einer U-Bahn), sondern um dauernde Eingriffe in das Grundeigentum durch Untertunnelung von Grundstücken. Es liegt eine endgültige qualitative Teilenteignung vor (vgl. II 2). Anders als bei Störungen eines Anlieger-Gewerbebetriebs, der aus seiner Lage an der Straße Vorteile zieht und daher auch gewisse Nachteile im Zuge von Straßenbauarbeiten auf sich nehmen muß, fehlt es bei der Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten zur Schaffung und Unterhaltung einer U-Bahn an einem Sachgrund, den Betroffenen in bestimmten Umfange für die Eingriffsfolgen ohne Entschädigung zu lassen.

III.

1. a) Beeinträchtigungen des Grundeigentums durch Dienstbarkeiten sind einer völlig exakten Bewertung, wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat, in der Regel nicht zugänglich. Der Tatrichter ist daher bei der Ermittlung, welche Wertminderung der Grundbesitz durch die Belastung mit der Dienstbarkeit erfahren hat, auf Schätzungen angewiesen, wobei er sich der Hilfe Sachverständiger bedienen kann (vgl. Senatsurteil vom 31. März 1977 aaO). Das Revisionsgericht kann nur nachprüfen, ob die Wertermittlung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht oder entscheidungserhebliche Tatsachen außer acht gelassen wurden (Senatsurteile BGHZ 39, 198, 219 und NJW 1962, 1441).

b) In der Rechtsprechung wurde bei landwirtschaftlichem Gelände die Entschädigung für Dienstbarkeiten zum Bau und Betrieb ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen wiederholt auf einen Prozentsatz (etwa 15 - 20 %) des Verkehrswerts der betroffenen Flächen veranschlagt (Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 2. Aufl. Rdn. 591 m.w.Nachw.; vgl. auch Aust/Jacobs aaO S. 67). Mit Recht weist jedoch das Berufungsgericht darauf hin, daß jene Fälle sich von dem hier zu beurteilenden Sachverhalt nicht unwesentlich unterscheiden. Bei Versorgungsleitungen wird im allgemeinen ein Schutzstreifen festgelegt, auf dem in der Regel keine Gebäude errichtet und keine tiefwurzelnden Gewächse oder - bei Freileitungen - keine hohen Bäume angepflanzt werden dürfen. Bei oberirdischen Leitungen auf landwirtschaftlichem Gelände können sich, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, im Bereich der Anlage Erschwernisse in der Bewirtschaftung ergeben.

2. a) Nutzungsbeschränkungen mit vergleichbaren tatsächlichen Auswirkungen sind mit den vorliegenden Dienstbarkeiten nicht verbunden. Zwar ist die Klägerin nach dem Vergleich vom 30. Januar 1969 verpflichtet, bauliche Änderungen auf ihrem Grundbesitz, die den Baukörper der U-Bahn gefährden würden, zu unterlassen. Die Beklagte hat aber die Verpflichtung übernommen, die U-Bahn-Röhren so stark auszubilden, daß die Klägerin und ihre Rechtsnachfolger die Grundstücke im Rahmen der jeweils geltenden Vorschriften oberirdisch baulich voll ausnutzen können (Ziffer III des Vergleichs). Daher kann die Klägerin auf ihrem Gelände oberirdisch in demselben Umfange (baurechtlich zulässige) Gebäude errichten wie ein Eigentümer, dessen Grundbesitz nicht von einer U-Bahn unterfahren wird.

b) Die Klägerin wird indes durch die Dienstbarkeiten künftig an der unbeschränkten Ausnutzung des Erdkörpers unter ihren Grundstücken gehindert, etwa in der Anlegung eines 3. Kellergeschosses oder einer Tiefgarage. Sie darf das Grundstück auch oberirdisch (außerhalb der rechtlich zulässigen baulichen Nutzung) nicht beliebigen, die Tunnelröhren gefährdenden Gewichtsbelastungen aussetzen, z.B. durch überschwere Maschinen.

Derartige Nutzungsmöglichkeiten sind aber im Streitfall bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht zu berücksichtigen. Art. 14 GG schützt grundsätzlich nur konkrete subjektive Rechtspositionen, die einem Rechtsträger bereits zustehen, nicht dagegen Chancen und Aussichten, auf deren Verwirklichung kein rechtlich gesicherter Anspruch besteht (ständige Senatsrechtsprechung, vgl. etwa Senatsurteile BGHZ 66, 173, 176; 80, 360 und vom 7. Januar 1982 - III ZR 114/80 - zum Abdruck in BGHZ bestimmt, jeweils m.w.Nachw.). Die erwähnten Nutzungen werden gegen-

wärtig weder ausgeübt noch hat die Klägerin in dieser Richtung konkrete Planungen oder in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten behauptet. Es handelt sich vielmehr um ganz fernliegende, nur theoretische Nutzungsmöglichkeiten, die sich auf dem (von Spekulationen freien) Grundstücksmarkt nicht werterhöhend auswirken (vgl. Senatsurteil BGHZ 39, 198, 203 ff.; BGB-RGRK aaO Rdn. 91 vor § 839). Dabei ist zu beachten, daß die Klägerin nicht gehindert ist, noch ein 2. Kellergeschoß zu errichten, für das der Sachverständige Dr. Festl allerdings in überschaubarer Zeit keine realen Nutzungsmöglichkeiten sieht.

c) Bei der hier zu ermittelnden Entschädigung für die Dienstbarkeiten müssen auch die durch den U-Bahn-Bau verursachten Gebäudeschäden, ein dadurch etwa entstandener merkantiler Minderwert der Grundstücke (zur Ersatzfähigkeit Senatsurteil vom 2. April 1981 - III ZR 186/79 = NJW 1981, 1663) sowie die nicht mehr entschädigungslos hinzunehmenden Immissionen, die von der U-Bahn ausgehen (vgl. Senatsurteil BGHZ 64, 220 und die Nachweise in BGB-RGRK aaO Rdn. 55 vor § 839), außer Betracht bleiben. Zum Ausgleich dieser Nachteile sind andere, selbständige Ansprüche bestimmt (vgl. auch I 2).

3. Es bleiben jedoch enteignungsrechtlich relevante wertmindernde Faktoren, die auf dem Grundstücksmarkt den Preis nachteilig beeinflussen. Der Sachverständige Dr. Festl, dem das Berufungsgericht weitgehend gefolgt ist, hat ausgeführt, daß auf einem einigermaßen ausgewogenen Markt ein unbelastetes Grundstück im allgemeinen zu einem höheren Preis gehandelt werde als ein belastetes von gleicher Beschaffenheit, auch wenn letzteres keinen spürbaren Nutzungsbeschränkungen unterliege. Das Berufungsgericht hat weiter darauf hingewiesen, daß sich schon allein die Tatsache

einer dinglichen Belastung bei einer durch Grundpfandrechte zu sichernden Kreditaufnahme für die Klägerin ungünstig auswirken kann. Zudem wird die - nach den eingeholten Gutachten nicht von der Hand zu weisende - Gefahr von betriebsbedingten Lärmeinwirkungen und Erschütterungen in aller Regel auf den Verkehrswert des mit einer U-Bahndienstbarkeit belasteten Grundstücks durchschlagen. Nach dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Festl führt der Umstand, daß das Mietobjekt von einer U-Bahn unterfahren wird, wegen der Gefahr von Geräuschimmissionen im allgemeinen dazu, daß geringere Wohnungsmieten erzielt werden, was wiederum einen Abschlag vom Grundstückspreis zur Folge hat. Das Berufungsgericht hat ferner rechtsbedenkenfrei angenommen, daß das mit der Klärung von Immissionsschäden verbundene Prozeßrisiko im gesunden Grundstücksverkehr preismindernd wirkt. Es ist daher aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht einen durch die Dienstbarkeiten verursachten Minderwert des Grundbesitzes der Klägerin festgestellt hat.

4. Die Erwägungen des Berufungsgerichts zur Höhe dieser Wertminderung halten jedoch der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Keinen rechtlichen Bedenken unterliegt es allerdings, daß das Berufungsgericht die Ertragswertmethode nicht angewendet hat. Der Tatrichter ist in der Auswahl der Bewertungsmethode grundsätzlich frei (Senatsurteile vom 13. Juli 1978 - III ZR 112/75 = WM 1979, 83, 85 = BRS Bd. 34 Nr. 80 und vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 = WM 1979, 314, 315 = BRS Bd. 34 Nr. 152). Die Revision vermag nicht aufzuzeigen, daß sich dem Berufungsgericht die Benutzung der Ertragswertmethode hätte aufdrängen müssen (vgl. auch Gelzer/Busse aaO Rdn. 591). Ebensowenig

kann es als rechtsfehlerhaft bezeichnet werden, daß das Berufungsgericht die Wertermittlung nicht anhand der sog. "Mietwertsäule" vorgenommen hat. Diese Methode, die die Mieterlöse nur zu dem Bodenwert in Beziehung setzt und die Gebäudewertanteile "herausrechnet", arbeitet weitgehend mit fiktiven Größen, hier sogar mit einem fiktiven 2. Kellergeschoß.

b) Es ist dem Tatrichter grundsätzlich auch nicht verwehrt, die durch eine U-Bahn-Dienstbarkeit herbeigeführte Wertminderung des Grundstücks auf einen bestimmten Prozentsatz seines Verkehrswerts zu schätzen (§ 287 ZPO). Das Berufungsgericht war aus Rechtsgründen auch nicht gehindert, dabei einen Abschlag von dem Wert der gesamten Grundstücke und nicht nur der unterfahrenen Flächen vorzunehmen. Wie das sachverständig beratene Berufungsgericht tatrichterlich festgestellt hat, hebt der Grundstücksmarkt auf die Minderung des Gesamtwerts ab. Dabei darf freilich nicht unberücksichtigt bleiben, daß die Größe der untertunnelten Fläche z.B. für das Ausmaß der drohenden Immissionsgefahren und der damit verbundenen Unzuträglichkeiten bedeutsam sein kann.

c) Die Bemessung der Wertminderung auf 10 % des Verkehrswerts ist jedoch insoweit nicht frei von Rechtsirrtum, als das Berufungsgericht entgegen den obigen Ausführungen darauf abgestellt hat, daß die bauliche Ausnutzung des Geländes auch für kommende Generationen beschränkt ist. Es läßt sich nicht ausschließen, daß dabei auch rein abstrakte Chancen und Erwartungen, die enteignungsrechtlich unerheblich sind (vgl. III 2), in die Bewertung mit eingeflossen sind. Soweit das Berufungsgericht meint, die Klägerin oder ihre Rechtsnachfolger müßten bei späteren Bauten darauf achten, daß deren Gewicht keine Gefahren für

die U-Bahn hervorrufe, übersieht es Ziffer III 2 des Vergleichs vom 30. Januar 1969. Danach ist gerade die Beklagte verpflichtet, die U-Bahn-Röhren statisch so zu errichten, daß die Grundstücke im Rahmen des jeweils geltenden Baurechts bebaut werden können.

Durchgreifenden rechtlichen Bedenken unterliegt es ferner, daß das Berufungsgericht bei der Berechnung des Minderwerts der Grundstücke auch den Verkehrswert der Gebäude als um 10 % gemindert angesehen hat. Für eine derart hohe Verkehrswerteinbuße der Gebäude hat das Berufungsgericht keine hinreichenden Schätzungsgrundlagen dargelegt. Diese sind auch nicht dem Gutachten des Sachverständigen Dr. F. zu entnehmen. Eine Wertminderung der Gebäude in dem angenommenen Ausmaß setzt die (hier nicht getroffene) Feststellung voraus, daß der Klägerin durch die Untertunnelung ihres Gebäudes und den Betrieb der U-Bahn langfristig in nicht unerheblichem Umfang konkrete Mietausfälle entstehen.

Zudem entfernt sich das Berufungsgericht bei seiner Schätzung von den Grundlagen des Sachverständigengutachtens des Dr. F. Dieser ist zwar im Ergebnis zu einer annähernd ebenso großen Verkehrswertminderung gelangt wie das Berufungsgericht. Er hat dabei jedoch die durch die Errichtung der U-Bahn verursachten Gebäudeschäden von 98.000 DM (für 1970) einbezogen, woraus sich bei ihm eine beträchtliche Erhöhung des Minderwerts ergibt. Die Gebäudeschäden müssen hier aber außer Ansatz bleiben (vgl. zu I). Das Berufungsgericht kann sich somit für seine Berechnung der Wertminderung nicht in vollem Umfange auf das Gutachten Dr. F. stützen, der, wenn man die Gebäudeschäden ausklammert, zu einem wesentlich geringeren Wert gelangt als das Berufungsgericht. Dieses hat auch weder

dargelegt, daß es über bessere Schätzungsgrundlagen als der Sachverständige verfügt noch daß es ausreichende eigene Sachkunde für eine abweichende Beurteilung besitzt. Es beruft sich daher auch zu Unrecht darauf, daß Dr. F. [REDACTED] im Ergebnis eine "Verkehrswertdifferenz mit etwa dem gleichen Größenbereich ermittelt habe".

Nach alledem muß das Berufungsurteil im angefochtenen Umfange aufgehoben und die Sache insoweit zu erneuter tatrichterlicher Würdigung unter den aufgezeigten rechtlichen Gesichtspunkten an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong