

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

GG Art. 14 Bb, Ca, Ce, Ea

- a) Zur Frage, ob die in einer Baugenehmigung erteilte Auflage zur Bestellung einer Dienstbarkeit, durch die es der Eigentümer übernimmt, eine Arkade für den öffentlichen Gehweg und eine Spartenwanne für die öffentlichen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück zu dulden, nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen ist, wenn die Baugenehmigungsbehörde dem Eigentümer dafür einen Dispens von dem Verbot erteilt, die Straßenmitte durch die nach den baurechtlichen Vorschriften freizuhaltende Abstandsfläche zu überschreiten.
- b) Zur Eignung der Ertragswertmethode für die Bemessung der durch die Bestellung einer solchen Dienstbarkeit bewirkten Minderung des Grundstückswertes.

BGH, Urt. v. 15. Oktober 1992 - III ZR 147/91 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 147/91

Verkündet am:
15. Oktober 1992
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 11. Juli 1991 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Parteien streiten über eine Entschädigung für die Bestellung einer Dienstbarkeit.

Der Kläger ist Eigentümer des 84 qm großen Grundstücks T. im Stadtkern von M. in unmittelbarer Nähe des Isartores. Das seinerzeit auf dem Grundstück befindliche Gebäude war im Zweiten Weltkrieg zerstört und später durch einen Behelfsbau ersetzt worden. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Erdgeschoßzone eines auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäudes entlang der Straßengrenze in einer Länge von 6,90 m und einer Tiefe von 4 m als Arkade auszubilden, durch die ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) verlaufen soll.

Am 10. April 1984 erteilte die beklagte Stadt dem Kläger die Genehmigung, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Gewerbeeinheit mit einer überbauten Fläche von 82 qm zu errichten. In dem Bescheid, der verschiedene Ausnahmen und Befreiungen enthält, wurde dem Kläger zugunsten der Beklagten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung der Arkade und einer unterhalb des Arkadenbereichs anzulegenden Spartenwanne für Versorgungsleitungen auferlegt. In dem "Vertrag über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit" vom 19. April 1984 gab der Kläger die entsprechenden Erklärungen ab und behielt sich eine Entschädigung vor. Das nach Eintragung der Dienstbarkeit errichtete Gebäude, das durch Treppenhaus und Personenaufzug im rückwärtigen Nachbarhaus zugänglich ist, ist

überwiegend gewerblich vermietet; lediglich das vierte Obergeschoß und das Dachgeschoß werden vom Kläger selbst genutzt.

Mit der Klage hat der Kläger als Ausgleich für den ihm infolge der Dienstbarkeitsbestellung entstandenen Rechtsverlust eine Entschädigung von 350.000 DM verlangt. Die Beklagte hat darauf am 18. April 1986 unter Vorbehalt der Rückforderung 128.900 DM nebst Zinsen gezahlt.

Das Landgericht hat dem Kläger unter Abweisung der weitergehenden Klage über den gezahlten Betrag hinaus weitere 214.600 DM zugesprochen. Darauf hat die Beklagte am 1. September 1989 entsprechend einer von den Parteien erzielten Teileinigung an den Kläger weitere 41.000 DM (oder 41.100 DM) als Ausgleich für die ihm durch den Bau der Arkade und der Spartenwanne erwachsenen Mehrkosten gezahlt.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Während die Beklagte ihre Verurteilung zur Zahlung von mehr als 170.000 DM (128.900 DM + 41.100 DM) angefochten hat, hat der Kläger weitere 6.500 DM verlangt. Das Berufungsgericht hat dem Begehren des Klägers entsprochen und das Rechtsmittel der Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Beklagte in erster Linie die Abweisung der Klage als unzulässig, hilfsweise verfolgt sie ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Gegen die Zulässigkeit der Klage bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Entgegen der Auffassung der Revision war vor Klageerhebung ein gesondertes Entschädigungsfeststellungsverfahren vor der Enteignungsbehörde nicht durchzuführen.

1. Zwar bestimmt § 110 Abs. 1 BBauG/BauGB, daß - in Fällen der städtebaulichen Enteignung - die Enteignungsbehörde auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken hat. Dabei kann sich die Einigung auf den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem betreffenden Grundstück beschränken, die Höhe der Entschädigung jedoch ausklammern (§ 111 Satz 1 BBauG/BauGB). In solchen Fällen nimmt das Enteignungsverfahren hinsichtlich der Höhe seinen Fortgang (§ 111 Satz 3 BBauG/BauGB). Vor Abschluß dieses Verfahrensteils kann dann eine gerichtliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung nicht herbeigeführt werden.

Diese Regelung gilt aber nur für Teileinigungen innerhalb eines Enteignungsverfahrens. Sie betrifft nicht solche Fälle städtebaulicher Enteignung, in denen - wie hier - die

Beteiligten sich außerhalb eines derartigen Verfahrens über die Übertragung oder Belastung des Eigentums einigen und die Höhe der Entschädigung offen lassen (Dyong in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB §§ 110, 111 Rn. 11). Für diese Fälle machen Bundesbaugesetz und Baugesetzbuch die Anrufung der Gerichte nicht von der vorherigen Durchführung des enteignungsrechtlichen Vorschaltverfahrens abhängig (vgl. auch BGH, Urteile vom 21. Oktober 1966 - V ZR 183/63 - WM 1966, 1205 und vom 11. Januar 1968 - III ZR 65/66 - WM 1968, 581).

2. Die abweichende Auffassung der Revision findet im Senatsurteil BGHZ 95, 1 keine Stütze. Danach ist, wenn sich die Beteiligten außerhalb des Enteignungsverfahrens über die Eigentumsübertragung geeinigt haben, hinsichtlich der Höhe der Entschädigung ein gesondertes Entschädigungsfeststellungsverfahren vor der Enteignungsbehörde statthaft. In jenem Fall hatten die Beteiligten vereinbart, daß der endgültige Betrag in Anwendung von Enteignungsentschädigungsgrundsätzen ermittelt und notfalls gerichtlich durch die Baulandkammer festgestellt werden sollte. Dieser Vereinbarung hat der Senat die Einigung über ein vorweg durchzuführendes administratives Entschädigungsverfahren entnommen und die Durchführung dieses - vereinbarten - Verfahrens als Sachurteilsvoraussetzung angesehen. In Fällen, in denen es - wie hier - an einer entsprechenden Vereinbarung fehlt, kann ein gesondertes Entschädigungsfeststellungsverfahren als Sachurteilsvoraussetzung nicht gefordert werden.

3. Dieser Beurteilung steht auch Art. 29 Abs. 2 Satz 1 BayEG nicht entgegen. Nach dieser Vorschrift wird, wenn sich die Beteiligten außerhalb des Enteignungsverfahrens über den

Übergang oder die Belastung des Enteignungsgegenstandes, jedoch nicht über die Höhe der Entschädigung einigen, auf Antrag eines Beteiligten das Enteignungsverfahren zur Festsetzung der Entschädigung durchgeführt. Diese Regelung, nach der eine unmittelbare Entschädigungsklage unzulässig wäre (Molodovsky/Bernstorff, Enteignungsrecht in Bayern, Art. 29 BayEG Rn. 4.6.2), ist im Streitfall nicht anzuwenden.

Art. 29 BayEG erfaßt nämlich nur diejenigen Vorhaben, für die Art. 1 Abs. 1 und 2 BayEG die förmliche Enteignung vorsieht (Molodovsky/Bernstorff aaO Rn. 4.2). Auf die städtebauliche Enteignung ist das Bayerische Enteignungsgesetz nicht anwendbar; diese ist im Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch abschließend geregelt (vgl. § 85 Abs. 2 Nr. 1 BBauG/BauGB; Molodovsky/Bernstorff Art. 1 BayEG Rn. 2.2.2.1; s. auch Senatsurteil BGHZ 71, 375, 376 f).

II.

In der Sache selbst ist das angefochtene Urteil nicht in allen Punkten frei von Rechtsirrtum.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß das Entschädigungsbegehren des Klägers nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu würdigen ist. Das entspricht dem übereinstimmenden Willen der Parteien (vgl. Senatsurteil vom 11. Januar 1968 aaO), wie er auch im "Vertrag über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit" vom 19. April 1984, nämlich im Vorbehalt des Klägers, eine "angemessene Entschädigung" zu verlangen, zum Ausdruck gekommen ist.

2. Dem Kläger steht als Ausgleich für die Bestellung der Dienstbarkeit eine Entschädigung zu, wenn die zwangsweise Belastung des Grundeigentums eine Teilenteignung qualitativer Art darstellt. Der hoheitliche "Eingriff" liegt dann darin, daß das Grundstück in genau abgegrenztem Umfang für ein konkretes, dem öffentlichen Wohl dienendes Unternehmen teilweise in Anspruch genommen wird. Die dingliche Belastung des fremden Grundstücks bedeutet im Umfang dieses Rechts eine Entziehung oder Beschränkung von Eigentümerbefugnissen und damit eine Enteignung. 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. Ihm ist die durch die Beschränkung eingetretene Wertminderung seines Grundstücks zu ersetzen, soweit sie auf einer Einbuße an eigentumsmäßig geschützter Rechtsposition beruht. In diesem Umfang ist auch derjenige Eigentümer, der dem Begünstigten die Dienstbarkeit durch Vereinbarung zur Abwendung der Enteignung bestellt hat, entschädigungsberechtigt (Senatsurteil BGHZ 83, 61, 63 ff; vgl. auch Senatsbeschuß vom 28. Juni 1984 - III ZR 187/83 - NJW 1985, 387).

3. Das Berufungsgericht geht ohne nähere Prüfung davon aus, daß der Kläger durch die Bestellung der Dienstbarkeit in einer entschädigungsfähigen Rechtsposition betroffen worden sei. Dem stehen zwar die von der Revision angeführten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGHZ 66, 62; Senatsurteile vom 9. Mai 1960 - III ZR 79/59 - DVBl. 1960, 557 und vom 1. Februar 1982 - III ZR 100/80 - WM 1982, 545; Senatsbeschlüsse vom 14. Juli 1980 - III ZR 152/79 - und vom 15. Mai 1981 - III ZR 191/80), die andere Sachverhalte be-

treffen, nicht entgegen. Das Berufungsgericht läßt jedoch bei der Bestimmung der Rechtsposition des Klägers den wesentlichen rechtlichen Gesichtspunkt unberücksichtigt, daß die Bebauung des Grundstücks, wie sie von der Beklagten genehmigt worden ist, nur infolge der Gewährung von Dispensen möglich war.

a) Die Beklagte hat dem Kläger mit der Baugenehmigung vom 10. Mai 1984 folgende Ausnahmen und Befreiungen gewährt (§ 31 Abs. 2 BBauG, Art. 72 Abs. 2 und 5 BayBO): Ausnahme wegen Öffnung innerer Brandwände und fehlender Ausweisung eines Wasch- und Trockenraumes; Befreiung wegen Überschreitung der Baulinie durch einen Erker, Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen zum Nachbargrundstück, Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsfläche, fehlender eigener Grundstücksgrenzmauer, fehlender eigener Treppenanlage und fehlender Abstellräume in drei Wohneinheiten.

b) Die Erteilung solcher Ausnahmen und Befreiungen, steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Behörde. Die dadurch ermöglichte bauliche Nutzbarkeit gehört daher regelmäßig nicht zur eigentumsmäßig geschützten Rechtsposition des Eigentümers (Senatsurteil vom 9. April 1992 - III ZR 228/90 - WM 1992, 1327, 1330, zum Abdruck in BGHZ bestimmt; Simon, Bayerische Bauordnung Art. 72 Rn. 28). Der Umfang seines Baurechts ergibt sich vielmehr aus den planerischen Festsetzungen in Verbindung mit den allgemeinen Gesetzen. Weiter reicht seine durch die Eigentumsgarantie gewährleistete Rechtsposition nicht. Sie umfaßt also nicht die nur im Wege des Dispenses von den einschlägigen Festsetzungen und Bestimmungen zu erlangende Bebaubar-

keit (Senatsurteil vom 9. April 1992 aaO m.w.N.). Die durch Dispens ermöglichte erweiterte Nutzbarkeit gehört nur dann zur Rechtsposition des Grundeigentümers, wenn und soweit er einen in seinem Eigentumsrecht wurzelnden Rechtsanspruch auf die Dispenserteilung hat. Das kann der Fall sein, wenn sich das Ermessen der Genehmigungsbehörde bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung nach Abwägung aller entscheidungserheblichen Belange ausnahmsweise auf Null reduziert (Schlichter in BerlKomm. z. BauGB 3. Aufl. § 31 Rn. 40; Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 3. Aufl. § 31 Rn. 43; Simon aaO; offen gelassen im Senatsurteil vom 9. April 1992 aaO unter Hinweis auf das Senatsurteil vom 27. November 1961 - III ZR 112/60 -, das seinerseits von der Möglichkeit eines Rechtsanspruchs ausgeht).

c) Das Berufungsgericht hat nicht nur ungeprüft gelassen, ob und gegebenenfalls inwieweit dem Kläger ein Rechtsanspruch auf die erteilten Dispense zugestanden hat. Es hat vor allem nicht bedacht, daß die grundsätzliche Beachtung der baurechtlichen Vorschrift, wonach die vor der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes freizuhaltende Abstandsfläche die Straßenmitte nicht überschreiten darf (Art. 6 Abs. 1 und 8 BayBO), eine entschädigungsfähige Rechtsposition des Klägers ausschließen oder wesentlich schwächen konnte.

Erst die Befreiung von der Abstandspflicht gestattete dem Kläger die nahezu vollständige bauliche Nutzung der Grundstücksfläche und ermöglichte es ihm, in den oberen Stockwerken des Gebäudes die nutzbare Geschoßfläche bis an die Straßengrenze auszudehnen. Es liegt nahe, daß er diesen erheblichen Nutzungsvorteil nur erlangen konnte, wenn er

sich bereit fand, der beklagten Stadt auf seinem Grundstück im Interesse einer Entlastung der in jenem Bereich engen öffentlichen Verkehrsfläche eine als Gehweg zu widmende Fläche für den Fußgängerverkehr zur Verfügung zu stellen. So gesehen war die ihm erteilte Auflage, der Beklagten zur Sicherung der für die Aufnahme des öffentlichen Gehweges bestimmten Arkadenfläche eine Dienstbarkeit zu bestellen, gegenüber der Weigerung, ihm die Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsfläche zu gestatten, in bezug auf seine Eigentümerbelange die schonendere Maßnahme, die durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geboten sein konnte. Wenn aber der Kläger die erstrebte Befreiung von der Abstandspflicht nur um den Preis erlangen konnte, eine Verlagerung des öffentlichen Gehweges in den Bereich seines Grundstücks hinzunehmen, so können sich Vor- und Nachteile einer solchen Gestaltung für ihn derartig miteinander verbinden, daß die auflagegemäße Bestellung der Arkadendienstbarkeit jedenfalls nicht mehr in vollem Umfang als Beeinträchtigung einer eigentumsmäßig verfestigten Rechtsposition erscheint. Ein entschädigungsfähiger Eingriff käme dann nur insoweit in Betracht, als die Arkade die Baugrenze, die der Kläger ohne die Befreiung von der Abstandspflicht hätte beachten müssen, in Richtung auf das Gebäudeinnere überschreitet.

Aus denselben Erwägungen können auch die mit dem Einbau des Spartengrabens unterhalb der Arkadenfläche verbundenen Nachteile vom Kläger ganz oder teilweise entschädigungslos hinzunehmen sein, wenn ihm erst die Bestellung der Dienstbarkeit die Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsfläche ermöglichte.

4. Das angefochtene Urteil kann auch dann im Ergebnis keinen Bestand haben, wenn man davon ausgeht, daß dem Kläger ungeachtet des ihm erteilten Dispenses von der Abstandspflicht eine entschädigungsfähige Rechtsposition verbleibt.

a) Rechtlich nicht zu beanstanden sind allerdings die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Ermittlung der durch die Dienstbarkeitsbestellung bewirkten Minderung des Grundstückswertes, soweit dabei die Dispenserteilungen unberücksichtigt bleiben können.

aa) Die Höhe der entschädigungsfähigen Wertminderung bestimmt sich danach, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem betroffenen Gelände mit der eingetragenen Dienstbarkeit im Gegensatz zu demselben Grundbesitz ohne die Belastung beimißt (Senatsurteil BGHZ 83, 61, 64 m.w.N.). Dabei ist zu berücksichtigen, daß Beeinträchtigungen des Grundeigentums durch Dienstbarkeiten einer exakten Bewertung in der Regel nicht zugänglich sind. Der Tatrichter ist deshalb bei der Ermittlung, welche Wertminderung der Grundbesitz durch die Belastung mit der Dienstbarkeit erfahren hat, weitgehend auf Schätzungen (§ 287 ZPO) angewiesen. Das Revisionsgericht kann nur nachprüfen, ob die Wertermittlung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht und ob entscheidungserhebliche Tatsachen außer acht gelassen worden sind (Senatsurteil BGHZ 83, 81, 66; Senatsbeschluß vom 28. Juni 1984 aaO).

bb) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht der Ermittlung des Verkehrswertes (§ 142 BBauG/§ 194 BauGB) des Grundstücks die Ertragswert- und nicht die Vergleichswertme-

thode zugrunde gelegt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist der Richter in der Auswahl der Wertermittlungsmethode für den konkreten Entschädigungsfall grundsätzlich frei, solange gewährleistet ist, daß die jeweils angewandte Methode zu dem "richtigen" Ergebnis führt und u.a. das Wertbild nicht verzerrt (vgl. Urteil vom 23. Juni 1983 - III ZR 39/82 - WM 1983, 997, 998). Es ist diejenige Methode zu wählen, die den Besonderheiten des konkreten Falles am besten gerecht wird und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie bei Meidung der Gefahr einer Doppelentschädigung zu der "richtigen", also angemessenen, Entschädigung führt (Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rn. 380; Gerardy, Grundstücksbewertung 3. Aufl. S. 242).

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht beachtet.

Nach den tatrichterlichen Feststellungen lagen brauchbare Vergleichspreise nicht vor. Die aus der Kaufpreissammlung übermittelten - anonymisierten - Angaben bezogen sich, wie das Berufungsgericht ausführt, auf erheblich größere Grundstücke mit anderer Geschoßflächenzahl. Der Sachverständige Dr. G., dessen Ausführungen das Berufungsgericht seiner Würdigung zugrunde legt, hat in diesem Zusammenhang wiederholt erklärt, bei dem Grundstück des Klägers handele es sich nach seiner Lage und Beschaffenheit um ein "Extremgrundstück", dessen Wert bei Anwendung der Vergleichswertmethode allenfalls mit Hilfe außergewöhnlicher, nicht konkret begründbarer und damit höchst unsicherer Zu- oder Abschläge (§ 14 WertV) ermittelt werden könne. Unter diesen Umständen begegnet es keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken,

wenn das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, daß für Grundstücke von der Art des zu bewertenden ein die Anwendung der Vergleichswertmethode ermöglichender Markt nicht bestehe. Das gilt unabhängig davon, ob der Kläger seinerzeit einen Rechtsanspruch auf die uneingeschränkte Verwirklichung des von der Beklagten genehmigten Bauvorhabens gehabt hatte.

Ohne Rechtsfehler hat es das Berufungsgericht bei der Wahl der Bewertungsmethode für ausschlaggebend erachtet, daß das vom Kläger geplante und verwirklichte Bauvorhaben vorwiegend der nachhaltigen Erzielung von Erträgen in Gestalt von Geschäftsmieten dient. Es ist anerkannt, daß in derartigen Fällen für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks das Ertragswertverfahren als geeignete Bewertungsmethode in Betracht kommt (Krohn/Löwisch aaO Rn. 397; Gerardy aaO; Büchs, Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau, 2. Aufl. Kap. 10 Rn. 135; Just/Brückner, Wertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl. S. 158; Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl. S. 31; Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 3. Aufl. S. 41; Kleiber in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB Rn. 28-30 zu § 7 WertV).

Der Umstand, daß das zu bewertende Grundstück im Zeitpunkt des "Eingriffs" noch nicht mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut war, hinderte die Anwendung der Ertragswertmethode nicht. Der Senat hat in seinem Urteil vom 10. Februar 1958 (III ZR 168/56 - WM 1958, 499, 500) unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts (Gruchot Bd. 38, 1096 und Bd. 41, 1002) die Ermittlung des Bodenwertes von unbebautem städtischen Bauland auf der Grundlage ei-

ner fiktiven Ertragsberechnung unter Zugrundelegung eines nach der geltenden Bauordnung möglichen Bauprojekts für zulässig erachtet (im Grundsatz ebenso Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 82, 99). Das ist jedenfalls dann rechtlich unbedenklich, wenn - wie hier - sich einem verständigen, wirtschaftlich denkenden Eigentümer die bauliche Nutzung zu Geschäftszwecken aufdrängt, im Zeitpunkt des "Eingriffs" bereits eine genehmigte Planung vorliegt, das Vorhaben sodann nach Maßgabe dieser Planung ausgeführt wird und der Verkehrswert des fertigen Objekts seinerseits nach der Ertragswertmethode zu ermitteln wäre. In einem solchen Fall bestimmt sich die für die Bewertung maßgebende Nutzbarkeit des Grundstücks, seine Qualität, schon im Zeitpunkt des "Eingriffs" nach der mit der genehmigten Planung konkretisierten Bebaubarkeit. Die mit der fiktiven Ertragsberechnung verbundene erhöhte Gefahr von Fehlbewertungen besteht dann nicht.

Damit wird hier nicht etwa eine enteignungsentschädigungsrechtlich unbeachtliche bloße Chance oder Erwartung, die nicht Bestandteil der eigentumsmäßig verfestigten Rechtsposition ist (Krohn/Löwisch aaO Rn. 120 f. und 254 ff. m.w.N.), bewertet. Vielmehr stellt die fiktive Ertragsberechnung in solchen Fällen nur ein methodisches Hilfsmittel zur Bewertung konkreter Substanzeinbußen dar.

b) Das Berufungsgericht ermittelt die durch die Belastung bedingte Wertminderung des Grundstücks in der Weise, daß es den Wert mit Arkade und Spartenwanne dem Wert ohne diese Einrichtungen gegenüberstellt. Es vergleicht also die verwirklichte mit einer (teilweise) fiktiven Nutzung. Das

ist insofern unbedenklich, als - wie oben dargelegt - die Bebaubarkeit des Grundstücks nach Maßgabe der genehmigten Planung bereits im Zeitpunkt des "Eingriffs" die Qualität des Grundstücks bestimmt hat.

Die Wertermittlung des Berufungsgerichts begegnet jedoch deswegen durchgreifenden rechtlichen Bedenken, weil es auch in diesem Zusammenhang unberücksichtigt gelassen hat, daß die genehmigte und verwirklichte Nutzung in Gestalt der tatsächlichen Bebauung nur durch die Gewährung von Dispensen möglich war. Die Feststellungen des Berufungsgerichts ermöglichen nicht die Beurteilung, ob und gegebenenfalls inwieweit der Kläger einen Rechtsanspruch auf die ihm erteilten Dispense hatte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß die nach Maßgabe der Baugenehmigung vom Kläger verwirklichte Nutzung ihrem Umfang nach über die der Grundstücksbewertung richtigerweise zugrunde zu legende Nutzbarkeit des Grundstücks hinausgeht. Ohne die erforderlichen tatrichterlichen Feststellungen läßt sich die entschädigungsfähige Substanz- einbuße des Klägers nicht abschließend ermitteln.

III.

Hiernach war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Sollte dieses nach erneuter Prüfung der Sach- und Rechtslage eine durch die Bestellung der Dienstbarkeit bedingte, durch die geleisteten Zahlungen nicht gedeckte Wertminderung des Grundstücks bejahen, wird bei der Bemessung der Entschädi-

gung zu berücksichtigen sein, daß der Kläger im Ergebnis nicht so gestellt sein darf, als wäre ihm ein Teil des Grund und Bodens entzogen worden. Vielmehr muß die Bewertung dem Umstand Rechnung tragen, daß das Grundeigentum "nur" belastet worden ist. Dies kann es erforderlich machen, das mit Hilfe der Ertragswertmethode erzielte Ergebnis in geeigneter Weise, etwa in Gestalt eines Abschlages (vgl. § 19 WertV), zu korrigieren. Auch darüber hinaus kann zur Ermittlung des Verkehrswertes eine Anpassung des Ertragswertes an die Marktlage, selbst wenn konkrete Vergleichsfälle nicht zu ermitteln sind, in Betracht kommen (vgl. § 7 Abs. 1 WertV; Gerardy aaO S. 248, 565 ff.; Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 205 f.; Troll/Simon, Wertermittlung bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken, S. 312 f., 357 ff.; Aust/Jacobs aaO S. 348 f.).

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert