

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 14 Ce; Bauordnung für die Stadt Berlin v. 9. November 1929, Amtsblatt f. d. Stadt Berlin 1188, idF des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung v. 21. November 1958, GVBl 1087, 1104, § 8 Ziff. 23.

Der Widerruf der Befreiung von einer sogenannten repressiven Verbotsnorm (hier § 8 Ziff. 23 der Bauordnung für Berlin von 1958, wonach Vorgärten für andere als gärtnerische Zwecke nur mit Erlaubnis der Bauaufsichtsbehörde benutzt werden dürfen) kann jederzeit aus willkürfreien, also sachgebotenen Gründen erfolgen, ohne daß darin ein enteignender Eingriff zu sehen ist.

BGH Urt. v. 19. Dezember 1963 - III ZR 162/63 KG Berlin
LG Berlin

Verkündet
am 19. Dezember 1963
Scheibl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In der Baulandsache

betreffend die Enteignung eines Teiles der in B[redacted]-
Ti[redacted], Le[redacted]straße [redacted] und [redacted] [redacted] gelegenen und
im Grundbuch von Mo[redacted] Band [redacted] Blatt [redacted] und Band
[redacted] Blatt [redacted] eingetragenen Grundstücke

Beteiligte:

- 1.) a) Berta M [redacted] geborene Kö[redacted], B[redacted] [redacted],
Ku[redacted] [redacted],
b) Wally K [redacted] geborene M[redacted], B[redacted] [redacted],
Ru[redacted] Platz [redacted],
c) Kaufmann Gerhard M [redacted], B[redacted] [redacted],
Ku[redacted] [redacted],
d) Irmgard M [redacted] geborene Bo[redacted], B[redacted] [redacted],
Ku[redacted] [redacted],

zu Ia - d in ungeteilter Erbengemeinschaft,

Eigentümer und Revisionsführer,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted]-

- 2.) B [redacted], v[redacted] d[redacted] d[redacted] S[redacted] f[redacted]
F[redacted],

Enteignungsbegünstigte und Revisionsgegnerin,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted]-

- 3.) S [redacted] f[redacted] B [redacted] - und W [redacted]-
[redacted], B[redacted], E[redacted],

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 1963 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der
Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Dr. Rein-
hardt

für Recht erkannt:

- 2 -

Auf die Revision der Grundstückseigentümer wird das Urteil des Senats für Baulandsachen bei dem Kammergericht in Berlin vom 18. Juni 1963 aufgehoben.

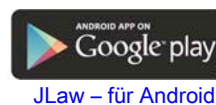
Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



Tatbestand:

Der am 12. Januar 1962 verstorbene Albert M■■■■s war Eigentümer der zum allgemeinen Wohngebiet (Bauklasse V/3) gehörenden, insgesamt 3012 qm großen Grundstücke Le■■■■straße ■■ und ■■ ■■. Die Beteiligten zu 1.a) bis d) sind seine Erben in ungeteilter Erbengemeinschaft und nunmehrige Eigentümer. Die genannten Grundstücke werden zusammen mit Nachbargrundstücken seit dem Jahre 1923 als Marktgelände genutzt.

Für den Bau von Radfahrwegen in der Le■■■■straße benötigte das L■■■■ B■■■■ einen 54,5 m langen und 4 m breiten Streifen dieser Grundstücke (218 qm). Bei dieser Teilfläche handelte es sich um ein Gelände zwischen der am 4. April 1880 förmlich festgestellten Straßenfluchtlinie und der zur gleichen Zeit förmlich festgestellten Baufluchtlinie, die in 4 m Abstand zur Straßenfluchtlinie verlief. Auch diese Teilfläche wurde seit 1923 zu Marktzwecken genutzt. Während sich jedoch auf den Grundstücken hinter der Baufluchtlinie unter anderem gedeckte Marktstände befinden, für die Genehmigungen der Bauaufsichtsbehörde vorliegen, diente die Teilfläche einmal als Quersweg vor den an der Baufluchtlinie stehenden festen Marktständen, darüber hinaus befanden sich auf der Teilfläche sieben offene Marktstände. Für die Nutzung der vor der Baufluchtlinie liegenden Teilfläche zu Marktzwecken lag eine ausdrückliche Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde nicht vor. Im Jahre 1959 mußte jedoch der Rechtsvorgänger der Eigentümer auf Grund einer Anordnung der Gesundheitsbehörde des L■■■■ B■■■■ die Teilfläche mit Mosaikpflaster versehen.

Nachdem Verhandlungen über einen Ankauf der Teilfläche mit dem Rechtsvorgänger der Eigentümer gescheitert waren, leitete das L. B. auf Grund des ihm verliehenen Enteignungsrechts das Enteignungsverfahren ein, das nach dem Preussischen Enteignungsgesetz und nach dem Preussischen Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren durchgeführt wurde, wobei die Entschädigungsfestsetzung gemäß § 174 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes-BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl I, 341) unter Anwendung der Vorschriften über die Entschädigung im zweiten Abschnitt des 5. Teiles des Bundesbaugesetzes erfolgte. Mit dem Planfeststellungs-, Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß vom 20. April 1961, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, stellte der S. f. B. u. W. als E. den am 28. März 1960 vorläufig festgestellten Plan endgültig fest. Die erwähnte Teilfläche wurde zugunsten des L. B. mit der Maßgabe enteignet, daß das Eigentum an ihr nach Zahlung der auf 2 180 DM (10 DM je qm) festgesetzten Enteignungsentschädigung an das Land Berlin übergehen solle. B. wurde ferner verpflichtet, die auf der Straßenfluchtlinie stehende Einfriedung der Grundstücke auf seine Kosten auf die Baufuchtlinie - unter Aussparung der dort befindlichen Baulichkeiten - zurückzusetzen.

Mit einem bei der E. am 6. Juni 1961 eingegangenen rechtsanwaltlichen Schriftsatz beantragte der Rechtsvorgänger der Eigentümer, den erwähnten und ihm am 6. Mai 1961 zugestellten Beschuß hinsichtlich der Enteignungsentschädigung abzuändern. Dieser Antrag sollte, wie er mit dem am 8. Juni 1961 bei der E. eingegangenen Schriftsatz klarstellte, als Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Berlin anzusehen sein.

Im Laufe des gerichtlichen Verfahrens räumten die Eigentümer die enteignete Teilfläche. Um den dadurch fortgefallenen Quergang zu ersetzen, rissen sie auf dem Randstreifen der Restgrundstücke einige Marktstände ab und errichteten an anderer Stelle drei neue Marktstände. Sie verlegten ferner das Mosaiksteinpflaster von der enteigneten Teilfläche auf andere Grundstücksteile und versahen die auf die Baufluchtlinie zurückversetzte Grundstückseinfriedung mit einem Schiebeter.

Mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung erstreben die Eigentümer für den enteigneten Grund und Boden eine Entschädigung von 50 DM je qm = 10 900 DM anstelle der festgesetzten 10 DM je qm = 2 180 DM. Daneben verlangen sie für die Verlegung des Mosaikpflasters 971,48 DM und für die Verlegung der Marktstände und den Einbau eines Schiebetores weitere 2 994,20 DM. Sie haben hierzu vorgetragen: Bei der festgesetzten Entschädigung sei der Ertragswert der Marktgrundstücke, deren steuerlicher Einheitswert sich allein schon auf 50 DM für den Quadratmeter belaufe, nicht berücksichtigt worden. Im Jahre 1953 sei für ein Marktgrundstück Sch[redacted]straße - Ecke Bo[redacted]straße ein Kaufpreis von 155 DM je qm und im Jahre 1957 für ein Marktgrundstück T[redacted]straße-Ecke Wi[redacted]straße ein Kaufpreis von 150 DM je qm erzielt worden. Ihrem Rechtsvorgänger sei für das Marktgrundstück am Te[redacted] D[redacted] im Jahre 1958 ein Preis von 250 DM je qm geboten worden. Bei dieser Sachlage sei für das Streitgrundstück ein Quadratmeterpreis von 50 DM als angemessen anzusehen. Dieser Preis sei für die enteignete Teilfläche im vollen Umfang in Ansatz zu bringen, weil es bei einem unbebauten Marktgrundstück kein nur beschränkt nutzbares Vorgartenland gebe, die Teilfläche zudem auch bei Bejahung ihrer

Vorgarteneigenschaft jedenfalls hinsichtlich des tatsächlichen Nutzungsertrages, auf den es hier allein ankomme, anteilmäßig nicht hinter dem des übrigen Grundstücks zurückgeblieben sei.

Sie haben daher beantragt, die Enteignungsentschädigung anderweit auf 14 865,68 DM nebst Zinsen festzusetzen.

Die Enteignungsbegünstigte hat um Zurückweisung dieses Antrages gebeten. Sie ist dem Vorbringen der Eigentümer mit sachlichen und rechtlichen Ausführungen entgeggetreten.

Die Kammer für Baulandsachen hat den Antrag der Eigentümer auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Mit ihrer Berufung sind die Eigentümer erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen sie ihren Antrag weiter. Die Enteignungsbegünstigte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die E- und die Baulandkammer seien zu Recht von einem Baulandwert der Grundstücke von 40 DM je qm ausgegangen und hätten davon 1/4 auf die enteignete Teilfläche in Ansatz gebracht, wobei sie sich für die Ermittlung des Baulandwertes der Grundstücke mit dem angewendeten Vergleichsverfahren einer durchaus sachgerechten Bewertungsmethode bedient hätten, so daß die in dem Entschädigungsfeststellungsbeschuß getroffene Bewertung der enteigneten Teilfläche mit 2 180 DM nicht zu beanstanden sei.

Für unbedenklich hält es das Berufungsgericht, daß die Baulandkammer zunächst den Baulandwert der Grundstücke ermittelt hat. Es macht sich hiermit die Beurteilung der Baulandkammer zu eigen, die auf folgenden Erwägungen beruht: Zur Nutzung als Marktgelände eigne sich grundsätzlich jedes Baugrundstück, und ein Geschäftsmann, der ein Marktstandunternehmen betreiben wolle, werde den zu dem Marktgrundstück erforderlichen Grund und Boden zu dem üblichen Baulandpreis erwerben.

Bereits dieser Ausgangspunkt ist rechtsirrig. Nach § 95 Abs. 1 BBauG bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks. Der Verkehrswert bestimmt sich gemäß § 141 Abs. 2 BBauG nach dem Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Revision ist zuzugeben, daß ein Marktgrundstück in seinem Verkehrswert nicht ohne weiteres einem Baugrundstück gleichgesetzt werden kann. Dafür ist die Nutzungsart mit ihren vermögenswerten Auswirkungen zu verschiedenartig. Zutreffend weist die Revision auf die Erfahrungstatsache hin, daß Neubauten hohe Aufwendungen erfordern, so daß ein solcher Ertrag, wie er bei Marktgrundstücken erzielt wird, nicht in Betracht kommt, wenn man die Relation der Aufwendungen zu dem zieht, was man auf dem Grund und Boden aufbauen kann. Unrichtig ist auch die Annahme der

Baulandkammer, zur Nutzung als Marktgelände eigne sich grundsätzlich jedes Baugrundstück. Ganz abgesehen von öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten sind Lage und Beschaffenheit eines Marktgrundstücks an ganz andere Voraussetzungen geknüpft als das im allgemeinen bei einem Baugrundstück der Fall ist. Selbst wenn man aber der Baulandkammer dahin folgen wollte, die von ihr zu Vergleichszwecken herangezogenen Baugrundstücke seien auch zur Nutzung als Marktgrundstücke geeignet, so läßt sich daraus noch nicht folgern, daß ihnen auch der Verkehrswert von Marktgrundstücken zuerkannt werden kann. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 30. Mai 1963 III ZR 230/61 (NJW 1963, 1916) ausgesprochen, dem Umstand, ein als Ackerland genutztes Grundstück in Zukunft gärtnerisch nutzen zu wollen, sei nur ein subjektiver Charakter beizumessen, der die Qualität des Grundstücks unter Berücksichtigung seiner Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeit objektiv nicht beeinflussen könne. In gleicher Weise kann es daher bei einem Grundstück dessen Zweck der Bebauung dient, nicht darauf ankommen, welchem anderen Verwendungszweck es zugeführt werden könnte, sondern ausschlaggebend ist allein, welchem Zweck es im Zeitpunkt der Wertermittlung tatsächlich dient oder erwartungsgemäß - objektiv gesehen - zu dienen bestimmt ist. Nur die Möglichkeit, ein Baugrundstück auch als Marktgrundstück nutzen zu können, ist daher noch nicht geeignet, es im Grundstücksverkehr in der Preisbemessung einem Marktgrundstück gleichzusetzen.

Die Baulandkammer- und mit ihr das Berufungsgericht hat daher durch die Heranziehung von Baugrundstücken zu Vergleichszwecken Ungleiches miteinander verglichen. In der Auswahl der Wertberechnungsmethode ist der Tatrichter zwar grundsätzlich frei (BGH Urt. v. 19. Juni 1958 III ZR 32/57).

preis
Die Vergleichsmethode läßt sich aber nur anwenden, wenn auch tatsächlich gleichartige Vergleichspreise zur Verfügung stehen oder sich zumindest die Unterschiede in den wertbildenden Faktoren ermitteln lassen. Unzulässig war es daher, Preise von Baugrundstücken schlechthin den Preisen von Marktgrundstücken gleichzusetzen.

2.) Die Eigentümer haben erzielte und angebotene Verkaufspreise von drei Marktgrundstücken zu Vergleichszwecken benannt. Das Berufungsgericht hält jedoch die drei benannten Marktgrundstücke für nicht vergleichbar mit den Erwägungen: Es könne dahingestellt bleiben, inwieweit die Bereitschaft eines Warenhauskonzerns, für ein unter einer Vielzahl von Gesichtspunkten als geeignet ausgewähltes Grundstück - mit dessen Erwerb diese Nachfrage entfällt - unter Umständen auch einen höheren, bei der hohen Rendite vertretbaren Preis zu zahlen, überhaupt für das allgemeine Kaufinteresse typisch angesehen werden könne. Denn jedenfalls wiesen die benannten Grundstücke eine bevorzugte Verkehrslage gegenüber den Streitgrundstücken auf. Das gelte insbesondere für das Grundstück in der Sch...ßstraße, die sich nach dem Kriege zu einer der größten Geschäftsstraßen B...s mit einer Vielzahl von Kauf- und Warenhäusern - davon zwei in unmittelbarer Nähe des benannten Grundstücks - entwickelt habe. Ähnlich lägen die Verhältnisse hinsichtlich des Marktgrundstücks T...straße. Die T...straße sei in den letzten Jahren gleichfalls zu einem bevorzugten Geschäfts- und Verkaufszentrum geworden, demgemäß stellten auch die dort und in nächster Umgebung erzielten Bodenpreise keinen geeigneten Vergleichsmaßstab zu den in einem überwiegenden Wohnviertel liegenden Streitgrundstücken dar. Die Heranziehung des

Marktgrundstücks am Te [REDACTED] D [REDACTED] habe die Bau-
landkammer zu Recht schon deshalb abgelehnt, weil die-
ses Grundstück zu dem behaupteten Quadratmeter-Preis
von 250 DM nicht verkauft worden sei.

Es mag dahinstehen, ob, wie die Revision meint, es
abwegig sei, den Anreiz, den ein Marktgrundstück für einen
Warenhauskonzern biete, damit abzutun, daß schon ein allge-
meiner Anreiz für ein Warenhausgrundstück bestehe. In je-
dem Falle läßt es sich nicht ausschließen, daß das Be-
rufungsgericht es bei seiner Ansicht, die bevorzugte Ver-
kehrslage der Marktgrundstücke Sch [REDACTED]straße und T [REDACTED]-
straße gegenüber den Streitgrundstücken lasse eine Ver-
gleichsmöglichkeit nicht zu, auf den Zeitpunkt seiner Werter-
mittlung abgestellt hat. Das Berufungsgericht spricht hier
von einer Verkehrsentwicklung nach dem Kriege und in den
letzten Jahren, trifft aber keine Feststellungen darüber,
von welchem Zeitpunkt ab eine solche bevorzugte Verkehrs-
lage der beiden Vergleichsgrundstücke bestanden habe. Mit
Recht hält die Revision dem entgegen, daß nach der Be-
hauptung der Eigentümer das Marktgrundstück Sch [REDACTED]straße
bereits im Jahre 1953 und das Marktgrundstück T [REDACTED]straße im
Jahre 1957 verkauft worden sei, und daß infolgedessen die
bevorzugte Verkehrslage einen Vergleich nur ausschließen
könne, wenn sie bereits in den Verkaufsjahren vorgelegen
habe, Sollte es das Berufungsgericht bei seinen ^{hinsichtlich} Erwägungen
der Verkehrslage der beiden Vergleichsgrundstücke tatsäch-
lich auf den Zeitpunkt der Wertermittlung abgestellt haben,
dann läge hierin der von der Revision gerügte Verstoß gegen
§ 286 ZPO.

Nicht dagegen ist der Revision zu folgen, wenn sie
glaubt, eine Verletzung der §§ 286, 139 ZPO in Verbindung
mit § 161 Abs. 2 BBauG darin zu sehen, daß das Berufungs-
gericht den Eigentümern nicht die Möglichkeit gegeben habe,

nötigenfalls unter Benennung eines Sachverständigen darzulegen, daß die Verkehrslage des Marktgrundstückes T-straße zumindest 1957 nicht günstiger gewesen sei, als die Verkehrslage der Streitgrundstücke im Zeitpunkt der Wertermittlung. Schon die Baulandkammer hatte die Vergleichsmöglichkeit mit dem Marktgrundstück T-straße wegen dessen bevorzugter Verkehrslage an einer hervorragenden Geschäftsstraße abgelehnt. Das Berufungsgericht hat diese Beurteilung nur übernommen und näher begründet. Es hat mithin die Eigentümer nicht mit der Wertung von Tatsachen überrascht, die diese für nicht erheblich halten durften. Die Erheblichkeit der Verkehrslage der Grundstücke war den Eigen/^{tümern} zumindest nach Erlaß des Urteils der Baulandkammer bekannt, so daß für das Berufungsgericht keine Veranlassung bestand, von seiner Aufklärungspflicht nach § 139 ZPO Gebrauch zu machen.

Rechtsirrtümlich kann auch die Ansicht des Berufungsgerichts sein, die Heranziehung des Marktgrundstückes am Te- D- zu Vergleichszwecken scheide schon deshalb aus, weil dieses Grundstück zu dem behaupteten Quadratmeter-Preis von 250 DM nicht verkauft worden sei. Rechtsirrtümlich wäre diese Ansicht in jedem Falle dann, wenn das Berufungsgericht damit zum Ausdruck bringen wollte, daß grundsätzlich nur ein tatsächlich erzielter Verkaufspreis zu Vergleichszwecken herangezogen werden könne. Es ist nicht ersichtlich, weshalb ernste Preisangebote, auf die nur der Verkäufer nicht eingegangen ist, nicht auch Berücksichtigung sollten finden können, wobei allerdings die Ernsthaftigkeit des Preisangebotes einer besonders sorgfältigen Prüfung unterzogen werden müßte.

Nach alledem ist auch die vom Berufungsgericht erfolgte Beurteilung, die von den Klägern genannten Preise für Marktgrundstücken seien für einen Preisvergleich nicht tauglich, mit der von ihm gegebenen Begründung nicht zu halten. Zu

einer Entscheidung insoweit bedarf es noch weiterer Feststellungen in dem oben erörterten Sinne.

3.) Sollte das Berufungsgericht nach entsprechender Aufklärung und Feststellung wiederum zu dem Ergebnis kommen, daß die von den Eigentümern benannten Marktgrundstücke für einen Preisvergleich ausscheiden müssen, so bedeutet dies keinesfalls, daß damit die Vergleichsmethode^{preis} überhaupt nicht anwendbar ist. Zutreffend weist die Revision darauf hin, daß ein Vergleich von Preisen, wie sie in der Schstraße, der Tstraße und am Te D für Baugrundstücke erzielt worden sind, und den von den Eigentümern für die Marktgrundstücke benannten Preisen eine Relation geben könnte, wie sich die Preise von Markt- und Baugrundstücken zueinander verhalten haben. Ließe sich hierbei ein bestimmtes Verhältnis ermitteln, dann wäre es möglich, die unmittelbar zum Preisvergleich herangezogenen Preise^{en} der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der gewonnen/Relation zur Grundlage des Preisvergleichs zu machen. Hierbei könnte auch der von den Eigen^{tümern} behauptete steuerliche Einheitswert von 50 DM für den Quadratmeterpreis Bedeutung gewinnen. Zwar ist es richtig, wenn das Berufungsgericht sagt, der steuerliche Einheitswert sei für die Ermittlung des Verkehrswertes unerheblich. In der Regel pflegt er erheblich unter dem Verkehrswert zu liegen. Hier ist es bereits auffällig, daß der Verkehrswert unter dem steuerlichen Einheitswert - die Richtigkeit der Behauptung der Eigentümer unterstellt - liegen sollte. Aber abgesehen hiervon könnte die Relation zwischen dem steuerlichen Einheitswert der Streitgrundstücke und der herangezogenen Baugrundstücke auch wiederum bei Berücksichtigung dieser Relation Anhaltspunkte für den Verkehrswert der Grundstücke der Eigentümer geben.

Erst wenn auch auf diesem Wege ein brauchbares Ergebnis nicht zu erzielen sein sollte, wird von der Vergleichspreismethode Abstand zu nehmen sein. Es bleibt dann nur die Anwendung der Ertragswertmethode übrig, da von der dritten in der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) vorgesehenen Sachwertmethode bei einem Marktgrundstück mit seinen verhältnismäßig geringwertigen Aufbauten und dennoch erheblichen Nutzungserträgen ein brauchbares Ergebnis nicht zu erwarten ist. Das Berufungsgericht kommt nun allerdings zu der Ansicht, die Baulandkammer, die es zunächst nach ihrem Beweisbeschluss vom 18. September 1961 auf das Ertragswertverfahren abgestellt habe, sei im weiteren Verlauf mit Recht davon abgewichen, da diese Methode unter den gegebenen Umständen brauchbare Ergebnisse nicht erwarten lasse. Die Ertrags^{wert}methode könne auch bei der vorliegenden Sachlage zu keinem für die Eigentümer günstigeren Ergebnis führen, da das nicht zu Marktzwecken benutzbare Vorgartengelände den von dem Hauptgrundstück abgeworfenen Ertrag nicht erhöhe und demgemäß auch von einem Kaufinteressenten nicht als werterhöhend angesehen würde.

Das Berufungsgericht übersieht hierbei, daß die Ertragswertmethode zunächst nur dazu dienen soll, den Verkehrswert der Grundstücke der Eigentümer zu ermitteln, wie er sich vor der Enteignung der Teilfläche dargestellt hat. Auf die Einwirkung der Enteignung kommt es hierbei noch gar nicht an. Denn der angemessene Wert eines enteigneten Teilgrundstückes läßt sich in aller Regel in der Weise ermitteln, daß der Wert des Gesamtgrundstückes vor der Enteignung festgestellt und dieser Wert dem Wert des dem Eigentümer verbleibenden Grundstückes gegenübergestellt wird, wie er sich unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile ergibt, die aus der Enteignung

für das Restgrundstück folgen (Differenzmethode, BGH WM 1958, 78). Voraussetzung für diese Wertermittlung - und davon gehen auch die Baulandkammer und das Berufungsgericht im Ergebnis aus - ist dann zunächst einmal die Wertermittlung des Verkehrswertes des Gesamtgrundstückes vor der Enteignung. Erst wenn dieser Verkehrswert fehlerfrei ermittelt ist, kann unter Zugrundelegung dieses Wertes die Wertermittlung des Teilgrundstückes erfolgen, wobei die auch vom Berufungsgericht erwähnte sog. Differenzmethode zur Anwendung kommt. Es ist aber nicht ersichtlich, daß die Ertragswertmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes der Gesamtgrundstücke vor der Enteignung zu keinem brauchbaren Ergebnis führen sollte. Die Sachlage ist hier nicht anders als beispielsweise bei einem Grundstück, das mit einem Geschäftshaus bebaut ist und als Geschäftsgrundstück genutzt wird.

4.) Danach läßt sich das Berufungsurteil mit der von ihm vorgenommenen fehlerhaften Ermittlung des Verkehrswertes der Gesamtgrundstücke nicht halten, und es ist auch mangels der hierfür erforderlichen Feststellungen nicht mit einer anderen Begründung zu halten. Schon aus diesem Grunde muß daher das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

II.

1.) Abgesehen von der rechtsirrigen Ermittlung des Verkehrswertes der Gesamtgrundstücke wird das Berufungsgericht bei seiner erneuten Verhandlung und Entscheidung der Sache zu beachten haben, daß auch bei seiner Bewertung

des enteigneten Teilstücks mit 1/4 des für die Gesamt-
grundstücke ermittelten Quadratmeter-Verkehr^{wert}spreises eine
rechtsirrtümliche Betrachtungsweise nicht auszuschließen
ist. Es ist zwar zutreffend, daß der erkennende Senat
in seinem Urteil vom 25. Februar 1960 - III ZR 27/59 -
für Vorgartengelände die Bewertung mit einem solchen
Bruchteilssatz gebilligt hat, wenn diese Bewertung auf
dem Grundstücksmarkt allgemein üblich ist, sich gewisser-
maßen als allgemeiner Ortsgebrauch darstellt und nicht
besondere werterhöhende oder wertmindernde Umstände er-
sichtlich sind. Damit ist aber noch nicht ausgesprochen,
daß diese Bewertung generell und schlechthin zulässig ist.
Voraussetzung für eine solche Bewertung ist vor allem,
daß die enteignete Fläche auch tatsächlich einem üblichen,
nur beschränkt nutzbaren Vorgartengelände im Sinne der
B~~au~~^{en} Bauordnung/gleichzustellen ist.

Das Berufungsgericht bejaht diese Voraussetzung und
führt hierzu aus: Die Einstufung der enteigneten Teilfläche
als Vorgartenland im Sinne des § 8 Nr. 22 der B~~au~~
Bauordnung vom 21. November 1958 (GVBl für Berlin 1087) -
BauO 1958 - begegne keinen rechtlichen Bedenken. Ob § 8
Nr. 22 und 23 BauO 1958 auch für unbebaute Grundstücke
uneingeschränkt Geltung habe, brauche nicht entschieden zu
werden. Denn die hier in Rede stehenden Grundstücke seien
als bebaut anzusehen. Aus den von den Beteiligten über-
reichten Bauzeichnungen ergäbe sich, daß sich auf den Grund-
stücken, abgesehen von festen Marktständen, auch massive
eingeschossige Bauten mit Lager- und Ladenräumen sowie
Garagen befänden. Bei dieser Sachlage habe das Vorgarten-
land für andere als gärtnerische Zwecke nur mit einer be-
sonderen Erlaubnis der Bauaufsichtsbehörde benutzt werden

dürfen (§ 8 Nr. 23 BauO 1958). Eine solche Erlaubnis sei hier unstreitig weder erteilt noch auch nur beantragt worden. Dieser Rechtszustand sei nicht erst durch die Bauordnung 1958 eingeführt worden, sondern habe bereits seit der Bauordnung 1929, deren § 25 Nr. 3 inhaltlich mit den neuen Vorschriften übereinstimme, bestanden. Eine etwaige stillschweigende Duldung der gewerblichen Nutzung, die eine bisher nicht festgestellte Kenntnis der Bauaufsichtsbehörde voraussetzen würde, könne einer Genehmigung nicht gleichgeachtet werden. In ihr liege insbesondere nicht schon ohne weiteres eine stillschweigende Erlaubniserteilung. Es sei nicht zulässig, der Verwaltung auf diesem Wege Entschließungen zu unterschieben, die sie in Wirklichkeit nicht habe treffen wollen. Die Tatsache allein, daß eine Verwaltungsbehörde gegen einen Zustand nicht einschreite, lasse zunächst nur den Schluß zu, daß sie ihn derzeit dulden wolle. Man könne daraus jedoch nicht ohne weiteres folgern, daß sie ihn auch für alle Zukunft bestehen lassen wolle. Einen Anspruch auf das Fortbestehen des rechtswidrigen Zustandes andererseits kenne das öffentliche Recht nicht, auch wenn die Verwaltung den unzulässigen Zustand lange Zeit geduldet habe. Ein Recht auf weitere Duldung erwachse hier daraus nicht. Die gewerbliche Mitbenutzung des Vorgartenlandes zu Marktzwecken habe daher bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust schlechthin außer Betracht zu bleiben.

Es ist zwar zutreffend, daß baurechtliche Beschränkungen des Grundeigentums, insbesondere die Bauverbote und Nutzungseinschränkungen des materiellen Baurechts, regelmäßig keine Enteignung darstellen, da das materielle Baurecht im allgemeinen nur Inhalt und Schranke des Eigentums bestimmt (BGHZ 19, 1, 3; BGH LM Art. 14 GG Nr. 70). So wird in den

insoweit übereinstimmenden Vorschriften der B [REDACTED] Bauordnungen von 1929 und 1958, daß Vorgärten zu anderen als gärtnerisch genutzten Zwecken nur mit Erlaubnis der Baupolizeibehörde benutzt werden dürfen, in der Regel auch kein enteignender Eingriff zu sehen sein. Anders stellt sich jedoch die Rechtslage dar, wenn die baurechtliche Schmälerung oder Beeinträchtigung in eine schon vorhandene Rechts- oder Vermögensposition des Eigentümers eingreift. Ob ein solcher Eingriff vorliegt, hängt grundstätzlich von objektiven Merkmalen ab. Der erkennende Senat hat deshalb schon wiederholt ausgeführt, daß die Frage, ob einem Grundeigentümer durch behördlichen Akt etwas "genommen" und damit in das Grundstück enteignend eingegriffen wird, sich nicht allein nach rein formalen Gesichtspunkten beantwortet und es auch nicht einmal darauf ankommt, ob eine bestimmte Benutzungsart tatsächlich schon verwirklicht war. Als entscheidend ist vielmehr angesehen worden, ob die "von der Natur der Sache her" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, d.h. wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage und Beschaffenheit des Grundstücks bei vernünftiger und wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet, untersagt oder wesentlich eingeschränkt worden ist (Urteile des Senats in LM Art. 14 (Ce) GG Nr. 24 und 25; BGHZ 39, 198, 209 ff; BGH Urt. v. 30. September 1963 III ZR 59/61). Bei einem Grundstück ist also ganz allgemein für die Entscheidung der Frage, ob und inwieweit es nutzbar ist, und ob insoweit eine verfassungsrechtlich als "Eigentum" geschützte Rechtsposition zu bejahen ist, jedenfalls nicht allein darauf abzustellen, welche Maßnahmen, sei es durch Gesetz oder Verwaltungsakt, getroffen worden sind. Maßgebend ist vielmehr in erster Linie, ob das Grundstück zur Zeit des Ein-

griffs objektiv auch in der Weise nutzbar war, in der es der Eigentümer künftig nicht soll nutzen dürfen.

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht möglicherweise verkannt, wenn es entgegen seiner Feststellung, das enteignete Vorgartengelände sei bereits seit 1923 als Marktgelände genutzt worden, nur auf die B [REDACTED] Bauordnungen von 1929 und 1958 abstellt. Wurde das enteignete Teilstück schon seit 1923 als Marktgelände genutzt, dann hätten die Bauordnungen von 1929 und 1958 eine bereits vorhandene Rechtsposition geschmälert, wobei sich diese Schmälderung vermögensrechtlich allerdings erst bei der Enteignung im Jahre 1961 ausgewirkt hätte, da unstreitig die Nutzung als Marktgelände bis zu diesem Zeitpunkt fortgesetzt worden ist. Diese Schmälderung, die ursprünglich auf die B [REDACTED] Bauordnung 1929 zurückginge, könnte dann aber bei der nunmehr erfolgten Enteignung nicht unberücksichtigt bleiben. Es läge ein entschädigungspflichtiger Eingriff "in das Eigentum" vor, der zwar schon 1929 und 1958 begründet, aber erst mit der Enteignung im Jahre 1961 zur Auswirkung gekommen wäre.

Dem steht auch nicht entgegen, daß die B [REDACTED] Bauordnung 1929 unter Geltung der Weimarer Verfassung ergangen ist. Denn nach Art. 153 dieser Verfassung war gleichfalls für jede Enteignung eine angemessene Entschädigung zu zahlen, wenn nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmte. Zwar schuf die zuletzt durch Gesetz vom 31. März 1941 (RGBl I 649) unbefristet verlängerte Notverordnung vom 5. Juni 1931 (RGBl I, 279, 309), die die Entschädigung für einzelne Fälle selbständig regelte und im übrigen für die Entschädigung auf die bestehenden Landesgesetze verwies, die durch Reichsgesetz mögliche

Ausnahme von dem Gebot angemessener Entschädigung bei Enteignung, soweit bereits bestehende Landesgesetze eine entschädigungslose Enteignung vorsahen. Eine solche Ausnahme von der Regel enthielt aber die B [REDACTED] Bauordnung 1929 nicht. Die Rechtslage zur Zeit der Weimarer Verfassung war daher für den hier vorliegenden Fall nicht anders, als sie es nunmehr unter der Geltung des Grundgesetzes ist.

Für die Frage, ob es sich bei dem enteigneten Teilstück um Vorgartengelände im üblichen Sinne handelt, bedarf es daher eines Zurückgehens auf den Zeitpunkt, in dem die Nutzung dieses Teilstückes als Marktgelände begonnen hat, d.h. auf das Jahr 1923. Der Umstand, daß durch die im Jahre 1880 erfolgte förmliche Feststellung der Bauflucht- und der Straßenfluchtlinie dieses Teilstück der Bebauung entzogen wurde, besagt noch nicht, daß damit auch grundsätzlich eine Nutzung, wie sie seit 1923 erfolgte, ohne besondere Erlaubnis grundsätzlich ausgeschlossen wurde. Es bedarf infolgedessen einer Prüfung, ob im Jahre 1923 für das zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinie liegende Gelände der Grundstücke bereits eine Eigentumseinschränkung bestand, wie sie die B [REDACTED] Bauordnungen von 1929 und 1958 festlegen. War dies nicht der Fall, dann erwarben die Eigentümer durch die zu jener Zeit rechtmäßige Nutzung des Teilstückes als Marktgelände eine geschützte Rechtsposition, und eine spätere baurechtliche Regelung, die diese Nutzung einschränkte, bestimmte insoweit nicht mehr nur Inhalt und Schranke des Eigentums, sondern stellte sich als Schmälerung einer schon vorhandenen Rechtsposition dar, die allerdings erst, wie schon ausgeführt, bei der Enteignung im Jahre 1961 zur Auswirkung kam. In diesem Falle wäre die durch die Enteignung endgültig entzogene Nutzungsmöglichkeit des Teilstückes als Marktgelände ein Eingriff

in das Eigentum, der bei der Wertbemessung des Teilstücks nicht unberücksichtigt bleiben dürfte. Dies würde es verbieten, das enteignete Teilstück als übliches Vorgartengelände im Sinne der B [REDACTED] Bauordnungen 1929 und 1958 anzusehen, und es entfielen damit die Möglichkeit, insoweit von einem nach Ortsgebrauch üblichen Bruchteilssatz des Verkehrswertes der Gesamtgrundstücke auszugehen. Hier böte sich dann gerade für die Wertberechnung auch des enteigneten Teilstücks die Ertragswertmethode an, da das zu Marktzwecken genutzte Teilstück sicherlich den von dem Hauptgrundstück abgeworfenen Ertrag erhöht hat und demgemäß auch von einem Kaufinteressenten als werterhöhend angesehen worden wäre. Dies folgt schon allein daraus, daß die Eigentümer nach dem festgestellten Sachverhalt den bisher auf dem Vorgartenland befindlichen Querbeweg auf die Hauptgrundstücke unter Abbruch von Marktbuden auf diesen Grundstücken verlegen mußten, was sich durchaus in Form einer Ertragssenkung bei den Hauptgrundstücken ausgewirkt haben kann. Eine weitere Wertminderung der den Eigentümern verbliebenen Hauptgrundstücke kann sich möglicherweise auch daraus ergeben haben, daß das Vorgartenland nun auch nicht mehr für die bisher geübte Aufstellung und Nutzung von offenen Marktständen zur Verfügung steht.

2.) Anders wäre die Rechtslage, wenn bereits beim Beginn der Nutzung des Teilstücks als Marktgelände im Jahre 1923 baurechtliche Vorschriften bestanden hätten, die eine solche Nutzung nur mit besonderer baupolizeilicher Erlaubnis zuließen. In diesem Falle wäre dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, daß die gewerbliche Mitbenutzung des Vorgartenlandes zu Marktzwecken bei der

Bemessung der Entschädigung für den Eigentumsverlust außer Betracht zu bleiben hätte. Unstreitig ist eine baupolizeiliche Erlaubnis zur Nutzung des Vorgartenlandes zu Marktzwecken niemals ausdrücklich erteilt worden. Wenn das Berufungsgericht hierbei untersucht, ob eine stillschweigende Erlaubniserteilung angenommen werden kann oder nicht, so kommt es hierauf nicht einmal entscheidend an. Denn hätte bei Beginn der Nutzung des Teilstückes schon eine baurechtliche Inhaltsbeschränkung des Eigentums dahin vorgelegen, daß eine Nutzung zu anderen als gärtnerischen Zwecken nur mit besonderer baupolizeilicher Erlaubnis zulässig sei, und geht man mit der Revision davon aus, daß eine solche Erlaubnis entsprechend den Gepflogenheiten der B. Baupolizeibehörde hätte erteilt werden müssen, oder nimmt man sogar an, eine solche Erlaubnis wäre erteilt worden, so hätte ein solcher begünstigender Verwaltungsakt kein Recht des Empfängers begründet. Ihm wäre nichts positiv verliehen worden, sondern es wäre lediglich seine aus dem Eigentum fließende natürliche Handlungsfreiheit wieder hergestellt worden, ohne daß damit dem Empfänger ein Recht auf den Fortbestand der Ausnahmegewilligung zugestanden hätte. Es hätte sich hierbei, anders als bei einer Verbotsnorm mit Erlaubnisvorbehalt, um die Befreiung von einer sogenannten repressiven Verbotsnorm, wie sie § 25 Abs. 3 der B. Bauordnung 1929 und § 8 Ziff. 23 der B. Bauordnung 1958 darstellen, gehandelt mit der Folge, daß die Ausnahmegenehmigung jederzeit nach freiem, allerdings pflichtgemäßem Ermessen der Baubehörde hätte widerrufen werden können, ohne daß darin ein enteignender Eingriff zu sehen gewesen wäre, da, wie bereits gesagt, dem durch die Ausnahmegewilligung Begünstigten ein Recht auf den Fortbestand der

--

Ausnahmebewilligung nicht zugestanden hätte. Der Widerruf hätte zwar eine sachliche Schranke insoweit gehabt, als er nur aus willkürfreien, also sachgebotenen Gründen hätte erfolgen dürfen. Sachgebotene Gründe aber hätten sich allein schon daraus ergeben, daß das Vorgartenland für den im überwiegenden öffentlichen Interesse liegenden Bau eines Radfahrweges benötigt wurde (vgl. hierzu BGHZ 26, 10, 11; LM zu VerwR-Allgemeines-Verwaltungsakts/^{Wider-}ruf Nr. 3; BGH Urt. v. 4. Juli 1963 III ZR 152/61; Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts, 8. Aufl., § 13 Seite 242).

Käme man mithin zu dem Ergebnis, daß es sich bei dem hier enteigneten Teilstück um Vorgartenland gehandelt hat, das seiner Inhaltsbeschränkung nach nur mit baupolizeilicher Erlaubnis anders als zu gärtnerischen Zwecken hätte genutzt werden können, dann beständen auch keine Bedenken, die Bewertung des Teilstückes so vorzunehmen, wie es bei Vorgartenland von Baugrundstücken mit dieser Inhaltsbeschränkung allgemein üblich ist. Dies bedeutet, daß sich eine unter dem einheitlichen Quadratmeterpreis für die Gesamtgrundstücke liegende Entschädigung für das enteignete Teilstück in dem Maße rechtfertigen würde, als sich infolge der Abtrennung des - im Verhältnis zum Restgrundstück gering^{er}/wertigen - Teilstücks der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Festgrundstücke angesichts ihrer Höherwertigkeit gegenüber dem enteigneten Teil erhöhte und damit die Eigentümer einen Ausgleich dafür erhielten, daß die Entschädigung für das enteignete Teilstück unter dem einheitlichen Quadratmeterpreis der Gesamtgrundstücke liegt (Differenzmethode). Die Ertragswertmethode hätte hierbei naturgemäß auszuscheiden, da der bisher erfolgten Nutzung des Teilstücks als Marktgelände bei der Entschädigung ein

Wert nicht beizumessen wäre und sich infolgedessen das Teilstück auch nicht werterhöhend auf den vom Hauptgrundstück abgeworfenen Ertrag auswirken konnte, eine Ertragsminderung bei den Hauptgrundstücken folglich nicht vorlag.

3.) Soweit die Eigentümer Entschädigung für andere Vermögensnachteile im Sinne des § 96 BBauG (Kosten für Verlegung des Mosaikpflasters, Verlegung von Marktständen und Einbau eines Schiebetors) verlangen, wird auch hierbei die Entscheidung davon abhängen, ob die Nutzung des Teilstücks als Marktgelände bereits eine Rechtsposition der Eigentümer dargestellt hat, oder ob diese Nutzung den baurechtlichen Bestimmungen von Anfang an zuwider erfolgt ist.

War eine Rechtsposition bereits vorhanden und ist sie erst, formell durch spätere baurechtliche Vorschriften und materiell durch die 1961 erfolgte Enteignung, in Fortfall gekommen, dann ist gemäß § 96 BBauG auch wegen der durch die Enteignung eingetretenen Vermögensnachteile eine Entschädigung zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Der Aufklärung wird es hierbei allerdings noch bedürfen, ob angesichts der Verpflichtung der Enteignungsbegünstigten, die auf der Straßenfluchtlinie stehende Einfriedung der Grundstücke auf ihre Kosten auf die Baufluchtlinie zurückzusetzen, in der Erstellung des Schiebetors nicht möglicherweise nur eine Verbesserung des vor der Enteignung bestehenden Zustandes zu sehen ist. In diesem Falle läge ein durch die Enteignung herbeigeführter Vermögensnachteil insoweit sicherlich nicht vor und die Eigentümer könnten eine Entschädigung für diese Aufwendungen nicht verlangen.

Wäre dagegen in der Enteignung des Teilstücks nicht ein entschädigungspflichtiger Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Teilstücks als Marktgelände zu sehen, dann entfielen auch eine Entschädigung der mit dem Eingriff in die Nutzung im Zusammenhang stehenden Vermögensnachteile. Denn § 96 BBauG setzt schon rein begrifflich voraus, daß es sich bei Vermögensnachteilen im Sinne dieser Vorschrift nur immer um solche Vermögensnachteile handeln kann, die sich als Folge eines Rechtsverlustes ergeben.

III.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges ist dem Berufungsgericht zu überlassen, da der sachliche Erfolg des Rechtsmittels von der künftigen Entscheidung des Berufungsgerichts abhängt.

Dr. Pagendarm Dr. Kreft Dr. Arndt

Dr. Hußla Dr. Reinhardt