

Für das Nachschlagewerk !
Für die Amtliche Sammlung !

1) Gesetz: Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 § 56 Abs. 2

Rechtssatz: Ein Wohngebäude ist nicht nur dann "auf Grund einer behördlichen Anordnung" errichtet, wenn dem Bauherrn von einer Behörde die Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden zur Pflicht gemacht worden ist. Dieses Tatbestandsmerkmal ist - zumindest - auch dann gegeben, wenn sich die behördliche Anordnung lediglich an den Grundstückseigentümer richtete und diesem aufgab, die Schaffung von Wohnräumen durch fremde Bauherren auf seinem Grundstück zu dulden. In diesem Fall ist der notwendige Zusammenhang zwischen der Anordnung an den Grundstückseigentümer und der tatsächlich erfolgten Bautätigkeit des Bauherrn gewahrt, wenn sich der Bauherr gerade mit Rücksicht auf die ergangene Anordnung dem Grundstückseigentümer gegenüber zu den von ihm vorgenommenen baulichen Maßnahmen bei Anlegung objektiver Maßstäbe legitimiert fühlen konnte.

2) Gesetz: Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 § 56 Abs. 2; GrundG. Art. 14 Abs. 3

Rechtssatz: Die Vorschrift des § 56 Abs. 2 BaulBeschG. verstößt nicht gegen Art. 14 Abs. 3 GrundG.

Aktenzeichen: III ZR 200/57

Urt. des BGH vom 10. März 1958

LG Hamburg

OLG Hamburg

Verkündet am 10. März 1958
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In der Baulandbeschaffungssache

betr. die Enteignung einer Teilfläche des Grundstücks H [REDACTED]
[REDACTED] O [REDACTED], Flurstück [REDACTED], eingetragen im Grundbuch
von F [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], Teilfläche 3,

Beteiligte:

- 1) Rechtsanwalt Dr. Bruno S [REDACTED] und
Frau Klara M [REDACTED] geb. St [REDACTED]
als Testamentsvollstrecker über den Nachlaß
des am 14. April 1952 verstorbenen Friedrich
Bernhard Adolph St [REDACTED] sen.,
H [REDACTED], F [REDACTED] Str. [REDACTED],

Grundstückseigentümer und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

- 2) Regierungsoberinspektor Kurt F [REDACTED],
H [REDACTED], O [REDACTED],

Antragsteller,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 3) die Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde,
als Enteignungsbehörde,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 10. März 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundesrichter Dr. Weber,
Dr. Kreft, Dr. Arndt und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümer wird das Urteil des
Landgerichts Hamburg (Kammer für Baulandsachen), den Betei-
ligten an Verkündungsstatt zugestellt am 29. Dezember 1956/
19. Februar 1957, aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entschei-
dung, auch über die Kosten der Revision, an das Landgericht
zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der im Jahre 1952 verstorbene Bauunternehmer Friedrich Bernhard Adolph St. war Eigentümer des Grundstücks K. - Ecke O. in H. Dieses Grundstück wurde im September 1945 auf Grund des Reichsleistungsgesetzes zur Errichtung von Behelfsheimen herangezogen, wobei die den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildende Teilfläche dem Antragsteller zugewiesen wurde. Dieser erhielt auf seinen Antrag vom Bauaufsichtsamt der Stadt Hamburg im Frühjahr 1947 die Genehmigung zur Errichtung einer Betonbaracke. Am 22. Juli 1947 beantragte er die Genehmigung zur Errichtung eines massiven Steinhauses, da die fest zugesagten Betonplatten nicht geliefert worden seien. Gleichzeitig bat er um eine Erweiterung der Leistungsanforderung. Durch das Baurechtsamt wurde unter dem 13. August 1947 die Leistungsanforderung dahin erweitert, daß der Antragsteller das Recht erhalten sollte, auf dem Grundstück an Stelle eines Behelfsheimes ein fest gemauertes Kleirstwohnhaus entsprechend der vorgelegten Zeichnung zu errichten. Am folgenden Tage verfügte das Bauamt I auf Veranlassung des Grundstückseigentümers die Stilllegung der bereits in Angriff genommenen Bauarbeiten. Auf die Beschwerde des Antragstellers hin wurde diese Stilllegungsverfügung am 7. Oktober 1947 wieder aufgehoben. Am 11. Oktober 1947 wurde auch die formelle Baugenehmigung zur Errichtung eines Kleinsthauses erteilt. Die vom Grundstückseigentümer gegen die Erweiterung der Leistungsanforderung eingelegte Beschwerde hatte zur Folge, daß die Baubehörde (Baurechtsabteilung) die am 13. August 1947 ausgesprochene Erweiterung der Leistungsanforderung unter dem 15. Oktober 1947 wieder zurücknahm. Als diese Verfügung dem Antragsteller am 17. Oktober 1947 zugestellt wurde, war dessen Kleinhause bereits im Rohbau fertig. Das Wohnungsamt, das zuvor bei der zuständigen Bauprüfabteilung angefragt hatte, ob ein "Bausünderfall" vorliege, und darauf eine verneinende Antwort erhalten hatte, erteilte dem Antragsteller sodann die Genehmigung zum Bezug des neu errichteten Hauses.



Die Bemühungen des Antragstellers um einen freihändigen Erwerb scheiterten daran, daß der Grundstückseigentümer und nach dessen Tode die Testamentsvollstrecker einen Verkauf des vom Antragsteller benutzten Teils der Gesamtparzelle ablehnten. Am 12. Januar 1954 beantragte der Antragsteller sodann die Enteignung des von ihm genutzten Teils des Grundstücks gem. § 56 Abs. 2 BaulBeschG.

Die Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg als Enteignungsbehörde gab diesem Antrag durch Beschluß vom 12. Oktober 1954 statt. Sie ging von einem Quadratmeterpreis von 6,50 DM aus und setzte die Enteignungsentschädigung auf 4 437 DM fest.

Die Testamentsvollstrecker (im folgenden als "Grundstückseigentümer" bezeichnet) haben hiergegen die Entscheidung des Gerichts angerufen und beantragt,

den Enteignungsbeschluß aufzuheben,

hilfsweise nicht die gesamte Fläche von 522 qm zuzusprechen und eine Entschädigung von 10 DM pro qm festzusetzen.

Das Landgericht Hamburg (Kammer für Baulandsachen) hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung abgewiesen. Die gegen dieses Urteil vom Grundstückseigentümer eingelegte Revision hat das Oberlandesgericht Hamburg gemäß § 43 Abs. 4 BaulBeschG dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt, weil es den beiden folgenden Rechtsfragen grundsätzliche Bedeutung beimaß:

- 1) Verstößt die Bestimmung des § 56 Abs. 2 BaulBeschG gegen Art. 14 Abs. 3 GG ?
- 2) Wenn nein: Stellen Leistungsanforderungen auf Grund des Reichsleistungsgesetzes schlechthin behördliche Anordnungen im Sinne des § 56 Abs. 2 BaulBeschG dar ?

Entscheidungsgründe:

I.

Gegen die Zulässigkeit der Vorlage bestehen - zumindest mit Rücksicht auf die Frage nach der Bedeutung des Begriffs "behördliche Anordnung" - keine Bedenken.

II.

1) Der Anwendungsbereich des Baulandbeschaffungsgesetzes, das in erster Linie der Bereitstellung von Baugelände für neue Wohnungsbauvorhaben dient, ist durch § 56 erweitert. Diese Bestimmung strebt die Regelung der unbefriedigenden Zustände an, die während der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit dadurch eingetreten waren, daß zahlreiche Wohnungsbauten vor der Klärung der Grundeigentumsverhältnisse errichtet wurden. § 56 Abs. 1 BaulBeschG dehnt die Enteignungsmöglichkeit nach den Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes zunächst auf alle diejenigen bereits errichteten Wohnungsbauten aus, für die eine Enteignung des Baugeländes zwar von vornherein vorgesehen, das Enteignungsverfahren aber aus kriegsbedingten Gründen nicht mehr durchgeführt worden war. Abs. 2 will darüber hinaus auch alle sonstigen Fälle erfassen, in denen ein Bauherr vor dem 21. Juli 1948 ein Wohngebäude "auf Grund einer behördlichen Anordnung" auf fremdem Grundeigentum errichtet hatte, sofern nur "das Wohngebäude nach Größe, Ausführung, Stellung und Lage sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Dauerbau anzusehen ist und den Erfordernissen einer geordneten Bebauung des Grundstücks sowie den Bauordnungsvorschriften entspricht".

Das Vorliegen der letzteren Voraussetzungen hat die Kammer für Baulandsachen ohne ersichtlichen Rechtsverstoß festgestellt.

gestellt. Auch die Revision hat insoweit keine Einwendungen mehr erhoben. Umstritten ist - von der verfassungsmäßigen Gültigkeit des § 56 BaulBeschG abgesehen - lediglich die Frage, ob der Antragsteller "auf Grund einer behördlichen Anordnung" gebaut habe. Die Kammer für Baulandsachen hat dies bejaht und in der Leistungsanforderung nach dem Reichsleistungsgesetz eine behördliche Anordnung erblickt. Das Oberlandesgericht ist hingegen der Ansicht, Leistungsanforderungen selbst stellten keine behördliche Anordnung zur Errichtung von Bauten dar, sie hätten höchstens in behördlichen Bauanordnungen ihre Grundlage gehabt. Eine solche behördliche Anordnung habe für die erweiterte Leistungsanforderung vom 13. August 1947, die erst an Stelle eines leicht wieder zu entfernenden Behelfsbaus die Errichtung eines festgemauerten Klein-Wohnhauses gestattet habe, nicht vorgelegen.

2) Das gesetzliche Tatbestandsmerkmal - Wohngebäude "auf Grund einer behördlichen Anordnung" - ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Revision ist zwar zuzugeben, daß der Wortlaut des § 56 Abs. 2 BaulBeschG die Auslegung zuläßt, es sei nur an solche Bauten gedacht, bei denen dem Bauherrn die Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden zur Pflicht gemacht worden ist. Die Gesetzesfassung läßt aber auch die Auslegung zu, daß diejenigen Fälle miterfaßt werden sollten, bei denen eine behördliche Anordnung sich nur an den Grundeigentümer richtete und den Inhalt hatte, daß er sein Grundeigentum zur Verfügung zu stellen hat, damit fremde Bauherren sich dort Wohnraum erstellen können. Nur eine Auslegung, die auch diese Fälle mit unter § 56 Abs. 2 BaulBeschG begreift, wird dem mit dieser Bestimmung verfolgten Zweck gerecht. Dabei kann für die Entscheidung des vorliegenden Falles offen bleiben, ob die in Rede stehende Vorschrift sich überhaupt schon in der Anwendbarkeit auf die zwar genannten Sachverhalte erschöpft oder ob ihr nicht darüber hinaus noch weitere Fallgestaltungen zu unterwerfen sind.

Bei der Einfügung des § 56 Abs. 2 BaulBeschG hat der Gesetzgeber in der Hauptsache an die im Jahre 1943 eingeleitete Behelfsheimaktion für die luftkriegsbetroffene Bevölkerung gedacht (vgl. den Bericht des federführenden Ausschusses für Bau- und Bodenrecht vom 22. Mai 1953 an den Bundestag - BTDr. I. Wahlperiode Nr. 4364 Einzelbegründung zu § 56): Die Enteignung sollte insbesondere zugunsten der Eigentümer der im Rahmen dieser Aktion errichteten "Behelfsheime" möglich sein, wenn der errichtete Bau als Dauerbau anzusehen ist und auch sonst allen baurechtlichen Vorschriften entspricht.

a) Berücksichtigt man die Verhältnisse, unter denen die durch den "Erlaß" vom 9. September 1943 (RGBl I, 535) eingeleitete Behelfsheimaktion durchgeführt wurde, so zeigt sich, daß der vom Gesetzgeber bei der Einfügung des § 56 Abs. 2 BaulBeschG verfolgte Zweck praktisch nicht zu erreichen wäre, wenn das Enteignungsverfahren - entsprechend der Ansicht der Revision - nur zugunsten solcher Bauherren offenstände, denen die Behörde die Errichtung eines Wohngebäudes zur Pflicht gemacht hatte. Solche Anordnungen waren s. Zt. nicht ins Auge gefaßt, wie eine Durchsicht der Durchführungsbestimmungen zur Behelfsheimaktion - insbesondere des Erlasses des Reichswohnungskommissars vom 22. September 1943 (RMBlIIV. Spalte 1795) - erkennen läßt. In diesem Erlaß ist zwar die Rede davon, daß Gemeinden und Gemeindeverbände sowie geeignete Wirtschaftunternehmungen Behelfsheime errichten sollten (vgl. aaO Ziff. 3 b und 3 c). Auch für Einzelpersonen, die selbst über geeignetes Grundeigentum verfügten, wurde die "nationale Ehrenpflicht" proklamiert, auf ihrem Grundstück selbst Behelfsheime zu errichten oder Gelände an Bauwillige zu überlassen (Ziff. 3 a Abs. 1); es war dabei sogar daran gedacht, daß die Eigentümer hierzu angehalten werden konnten (Ziff. 3 a Abs. 3 Satz 2). Einzelpersonen ohne eigenes Grundeigentum werden in dem angeführten Erlaß dagegen stets nur als "Bauwillige" bezeichnet. Diese Bezeichnung läßt schon erkennen, daß niemand gegen seinen Willen

dazu verpflichtet werden sollte, auf fremden Grund und Boden ein Behelfsheim zu errichten. Die Auferlegung einer solchen Pflicht hätte zudem auch nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprochen; denn in der damaligen Zeit waren genügend Personen von sich aus bereit, sich im Wege der Selbsthilfe unter Einsatz ihrer ganzen Kraft wieder eine Wohnung zu verschaffen. Daß nicht an die Auferlegung einer Pflicht, sondern höchstens an die Selbstverpflichtung eines Bauwilligen gedacht war, geht im übrigen auch aus Ziff. 3 a Abs. 3 Satz 3 des Erlasses vom 22. September 1943 hervor, wo es heißt: Der Bauwillige verpflichtet sich mit Entgegennahme der Baukarte (diese bekam er aber erst, nachdem er glaubhaft gemacht hatte, daß er sich das erforderliche Material bereits gesichert hatte, vgl. Ziff. 8), die mit der Errichtung eines Behelfsheims verbundenen Arbeiten selbst oder mit Unterstützung seiner Familienangehörigen ... auszuführen.

Für die Errichtung von Behelfswohnungen außerhalb dieser "Behelfsheimaktion" können die Worte "auf Grund einer behördlichen Anordnung" keinen anderen Sinn haben. Es kann also auch hier nicht gefordert werden, daß dem Bauherrn die Errichtung eines Gebäudes zur Pflicht gemacht worden wäre. Auch in diesen Fällen muß eine Anordnung an den Grundstückseigentümer genügen. Eine solche Anordnung kann durchaus in einer Leistungsanforderung nach dem Reichsleistungsgesetz gefunden werden, mit der Gelände für die Errichtung von behelfsmäßigen Wohnungsbauten in Anspruch genommen wurde.

b) Für den Enteignungstatbestand des § 56 Abs. 2 BaulBeschG genügt es jedoch nicht, daß eine behördliche Anordnung den Grundeigentümer dazu angehalten hat, das Bauen fremder Bauherren auf seinem Grundstück zu dulden. Das Gesetz verlangt, daß der Bauherr "auf Grund" der behördlichen Anordnung gebaut hat. Zwischen der Bautätigkeit des Bauherrn und der Anordnung an den Grundeigentümer, die Benutzung seines Grundeigentums für die

Erstellung behelfsmäßiger Wohnungsbauten zu dulden, muß also ein innerer Zusammenhang bestehen. Ein solcher Zusammenhang würde z. B. fehlen, wenn die Behörde zwar gegenüber dem Grundeigentümer Baugelände in Anspruch genommen, dort aber ein Bauherr gebaut hätte, dem die fragliche Baufläche nicht von der Behörde zugewiesen worden war. Der erforderliche Zusammenhang würde aber auch dann schon nicht mehr gewahrt sein, wenn der von dem Bauherrn tatsächlich erstellte Bau völlig außerhalb des von der Behörde bei der Inanspruchnahme und Zuweisung des Geländes ins Auge gefaßten Verwendungszweckes liegen würde, was z. B. der Fall wäre, wenn der Bauherr auf der ihm zugewiesenen Fläche ein mehrstöckiges Mietshaus errichtet hätte. Der erforderliche Zusammenhang kann nur dann, muß aber auch dann als gewahrt angesehen werden, wenn sich der Bauherr gerade mit Rücksicht auf die ergangene Anordnung dem Grundstückseigentümer gegenüber zu den von ihm vorgenommenen baulichen Maßnahmen unter Anlegung objektiver Maßstäbe legitimiert fühlen konnte.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Durch die Leistungsanforderung vom 25. September 1945 war das gesamte Grundstück "für die Errichtung von Behelfswohnungen" in Anspruch genommen und der hier streitige Teil gleichzeitig dem Antragsteller zugewiesen worden. Das von ihm schließlich errichtete Kleinwohnhaus liegt auch nicht außerhalb dessen, wozu er sich auf Grund der ihm behördlicherseits eingeräumten Rechtsposition legitimiert fühlen konnte. Dies gilt im vorliegenden Fall schon deshalb, weil die Behörde auf den Antrag des Antragstellers hin die ursprüngliche Leistungsanforderung noch ausdrücklich dahin erweitert hatte, er könne ein Gebäude mit festen Mauern errichten. Selbst wenn die "erweiterte Leistungsanforderung" wegen der Nichtzustellung an den Eigentümer zunächst nicht wirksam geworden wäre und sie im übrigen auch, weil sie sich nicht im Rahmen des Reichsleistungsgesetzes hielt, rechtswidrig - aber nicht nichtig (vgl. BGHZ 4, 10, 23) - war, so ändert das nichts

darán, daß sich der Antragsteller zur Vollendung des von ihm in Angriff genommenen Kleinwohnhauses berechtigt halten konnte.

Da der konkrete Sachverhalt die Besonderheit der "erweiterten" Leistungsanforderung aufweist, braucht hier nicht abschließend untersucht zu werden, ob der Gesetzgeber nicht auch schon für den Fall, daß eine "gewöhnliche" Leistungsanforderung im Ergebnis zur Errichtung eines Gebäudes geführt hat, welches im Zeitpunkt der Währungsreform den gemäß § 56 Abs. 2 BaulBeschG an einen Dauerbau zu stellenden Anforderungen genügte, davon ausgegangen ist, daß der erforderliche Zusammenhang zwischen der behördlichen Anordnung und dem tatsächlich errichteten Bau noch gewahrt ist. Vieles würde jedenfalls für eine solche Auslegung sprechen. Vergewenwärtigt man sich nämlich, daß der § 56 Abs. 2 BaulBeschG vorwiegend auf die Behelfsheimaktion von 1943 zugeschnitten ist, so würde kaum noch Raum für eine praktische Anwendbarkeit verbleiben, wenn man verlangen wollte, daß sich die behördliche Anordnung im einzelnen auf Art und Zuschnitt des errichteten Gebäudes erstreckt haben müsse, wie es das Oberlandesgericht in seinem Vorlegungsbeschluß verlangt. Es ist schwer vorstellbar, wie bei einer auch nur oberflächlichen Beachtung der für die Behelfsheimaktion herausgegebenen Richtlinien (nach Ziffer 6 des Runderlasses vom 22. 9. 1943 - RMinBl. i.V. Sp. 1795 waren z. B. für die Behelfsheimaktion nur Typen von 21 qm Wohnfläche vorgesehen) ein Bau hätte errichtet werden können, der den Anforderungen des § 56 Abs. 2 BaulBeschG genügen könnte. Nach Sinn und Zweck des Gesetzes wird man deshalb den hier erörterten Zusammenhang auch dann noch als gewahrt betrachten müssen, wenn das Behelfsheim, das der Bauherr auf Grund der zu seinen Gunsten an den Grundstückseigentümer gerichteten Leistungsanforderung errichtet hat, erst allmählich im Laufe der Zeit zu einem den Anforderungen des § 56 Abs. 2 BaulBeschG genügenden Wohngebäude umgestaltet und "ausgebaut" worden ist. Wie die Grenzen im einzelnen zu ziehen sind, kann, wie schon erwähnt, für die vorliegende Sache auf sich beruhen, da hier dem Antragsteller durch die er-

weiterte Leistungsanforderung ausdrücklich bescheinigt worden war, daß er sich mit seiner Bauausführung noch im Rahmen des von der Behörde Gebilligten bewegte.

Gegen die Wertung, daß sich der Antragsteller zur Errichtung eines kleinen Wohnhauses mit festen Mauern berechtigt fühlen konnte, kann die Revision nicht einwenden, der Antragsteller verdiene deshalb keinen Schutz, weil er sich über baupolizeiliche Ordnungsvorschriften hinweggesetzt habe, indem er z. B.

schon vor der Erteilung der Bauerlaubnis mit den Bauarbeiten begonnen habe. Dieses Vorbringen der Revision liegt neben der Sache. Für die Anwendbarkeit des § 56 Abs. 2 BaulBeschG kommt es lediglich darauf an, ob sich der Bauherr auf Grund der behördlichen Anordnung und des sonstigen behördlichen Verhaltens dem Eigentümer gegenüber für berechtigt halten durfte, den tatsächlich errichteten Bau auf fremdem Grund und Boden auszuführen. Mit der Frage, ob sich der Bauherr auch über baupolizeiliche Ordnungsvorschriften mit Recht glaubte hinwegsetzen zu dürfen, hat § 56 Abs. 2 BaulBeschG nichts zu tun. Das Gesetz stellt insoweit lediglich auf den tatsächlichen Zustand im Zeitpunkt der Währungsreform ab. Es fragt nur danach, ob das, was geschaffen wurde, einer geordneten Bebauung und den Bauordnungsvorschriften entspricht, gleichgültig, wie ein solches Ergebnis erzielt wurde. Aus der Formulierung des Gesetzes muß geschlossen werden, daß es aus etwaigen früheren Übertretungen baupolizeilicher Ordnungsvorschriften ebensowenig noch Folgerungen herleiten will, wie aus einer etwaigen Verletzung von Bewirtschaftungsbestimmungen. Derartige Verstöße sollen sozusagen geheilt sein, wenn nur das tatsächlich errichtete Bauwerk im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung lag und den Bauordnungsvorschriften entsprach, oder anders ausgedrückt, wenn die Erhaltung des Geschaffenen auch vom Standpunkt der Allgemeinheit erwünscht war.

Lediglich in der Zeit nach dem 14. August 1947, als auf Antrag des Grundstückseigentümers eine Stillegung des Baues ver-

fügt war, konnte sich der Antragsteller schwerlich für legitimiert erachten, seine Bautätigkeit fortzusetzen. Daß der Antragsteller in dieser Zeit weitergebaut habe, behauptet jedoch nicht einmal der Grundstückseigentümer. Nachdem die Stilllegungsverfügung behördlicherseits wieder aufgehoben worden war, konnte sich der Antragsteller trotz des ihm bekannten Widerstandes des Grundstückseigentümers gegen die Inanspruchnahme seines Grundstücks wieder für berechtigt halten, das Bauwerk zu vollenden.

3) Die Voraussetzungen des in § 56 Abs. 2 BaulBeschG normierten Enteignungstatbestandes sind somit gegeben. Auch im Hinblick auf § 5 BaulBeschG bestehen, wie in Ergänzung zu den Ausführungen der Vorinstanzen noch bemerkt sei, keine Bedenken gegen die Zulässigkeit der Enteignung. Die in dieser Bestimmung geforderten Bemühungen um einen freihändigen Erwerb müssen sich auf das Grundstück erstreckt haben, dessen Enteignung beantragt wird (BGHZ 23. 377, 389), und insoweit hat § 5 auch für die Enteignungstatbestände des § 56 BaulBeschG Bedeutung. Nach den tatsächlichen Feststellungen hat jedoch der Eigentümer die Aufnahme von Verkaufsverhandlungen mit dem Antragsteller abgelehnt, ohne daß die Frage des Preises dabei die entscheidende Rolle gespielt hätte.

Die noch zu erörternden Einzelfragen - Größe des von der Enteignung mit umfaßten Garten- und Wirtschaftslandes, Höhe der Entschädigung - können die Zulässigkeit der Enteignung als solche nicht mehr in Frage stellen. Lediglich die - von der Revision verfochtene und vom Oberlandesgericht geteilte - Auffassung, daß eine Enteignung unter den obwaltenden Umständen gegen höherrangige Rechtsnormen verstieße, könnte noch zu einer vollständigen Zurückweisung des Enteignungsantrages führen.

III.

1) Bedenken gegen die verfassungsmäßige Gültigkeit des § 56 Abs. 2 BaulBeschG sind nicht begründet. Der in dieser Bestimmung

niedergelagte Enteignungstatbestand ist vielmehr mit dem Grundgesetz, insbesondere mit Art. 14 Abs. 3 GG, vereinbar.

Für eine gegenteilige Ansicht wäre, das sei einleitend bemerkt, nichts durch die Erwägung gewonnen, der Zweck des Baulandbeschaffungsgesetzes liege in der Beschaffung von Gelände für neue Bauvorhaben; § 56 Abs. 2 BaulBeschG hingegen diene nicht der Förderung des Wohnungsbaues, sondern versuche lediglich, unbefriedigende Zustände zu beseitigen, die sich durch die ungeordnete Errichtung von Bauten in der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit ergeben hätten. Es ist zwar richtig, daß der Hauptzweck des Baulandbeschaffungsgesetzes, wie schon der Name sagt, in der Bereitstellung von geeignetem Gelände für neue Wohnbauten liegt. Dem entspricht der Enteignungstatbestand wie er mit seinen verschiedenen Varianten in den §§ 1 bis 3 BaulBeschG näher umrissen ist. Dieses Hauptanliegen des Gesetzes schließt es jedoch nicht aus, daß es in seinen Schlußbestimmungen über den Bereich der Baulandbeschaffung hinausgreift und zur Regelung überkommener unbefriedigender Zustände auf dem Gebiet des Wohnungsbaues selbständige Enteignungstatbestände schafft. Hierum handelt es sich aber bei § 56 BaulBeschG. Es kann nur Verwirrung stiften, wenn das Oberlandesgericht in seinem Vorlegungsbeschluß (S. 23) davon spricht, daß § 56 an § 2 BaulBeschG "anknüpfe". Diese Formulierung berücksichtigt zunächst nicht, daß § 56 in Abs. 1 und 2 zwei verschiedene Enteignungstatbestände enthält. Nur für den in Abs. 1 geregelten Fall kann allenfalls von einem "Anknüpfen" an § 2 BaulBeschG" die Rede sein, obwohl es sich streng genommen nur darum handelt, daß der Gesetzgeber bei der Aufstellung der Tatbestandsmerkmale einige durch die Verweisung auf § 2 umschrieben hat. Der in der vorliegenden Sache allein interessierende Enteignungstatbestand des Absatzes 2 steht demgegenüber in keinerlei Zusammenhang mit § 2. Mit Recht räumt Dittus-Zinkahn (Anm. 8 zu § 56) deshalb auch der in § 2 Buchst. a) BaulBeschG vorgenommenen Begrenzung der Wohnfläche auf 120 qm keine Bedeutung für den Fall des § 56

Abs. 2 ein. Aus der Selbständigkeit des in § 56 BaulBeschG normierten Enteignungstatbestandes folgt für die Frage der Verfassungsmäßigkeit, daß es gleichsam nur als Zufall zu betrachten ist, daß diese Bestimmung in einem als Baulandbeschaffungsgesetz überschriebenen Gesetz enthalten ist. Die Prüfung könnte zu keinem anderen Ergebnis führen, wenn der Enteignungstatbestand des § 56 Abs. 2 BaulBeschG in einem besonderen Gesetz niedergelegt wäre, das lediglich wegen der Höhe der Entschädigung und wegen des einzuschlagenden Verfahrens auf die Bestimmungen des Baulandbeschaffungsgesetzes verweisen würde.

Der Enteignungstatbestand des § 56 Abs. 2 BaulBeschG dient, wie in Art. 14 Abs. 3 GG verlangt, dem Wohl der Allgemeinheit. Die Regelung der verworrenen Zustände, die durch die Errichtung von Wohnbauten auf fremden Grund und Boden während der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit eingetreten waren, liegt im allgemeinen Interesse. Durch behördliche Maßnahmen veranlaßt sind seinerzeit auf fremden Grundstücken erhebliche Werte geschaffen worden, deren Erhaltung bei Vorliegen der in § 56 BaulBeschG näher umschriebenen Voraussetzungen auch vom Standpunkt der Allgemeinheit dringend erwünscht ist. Eine Lösung ist ohne Eingreifen des Gesetzgebers kaum denkbar. Da der Bauherr derartige Wohngebäude nur für seine eigenen Zwecke, nicht aber auch für die Zwecke des Grundstückseigentümers erbaut hat, ist er trotz fester Verbindung des Gebäudes mit dem Grundstück Eigentümer des Gebäudes geblieben (vgl. BGHZ 8, 1; 23, 57). Eigentum am Grundstück und Eigentum am aufstehenden Gebäude klaffen also auseinander, ohne daß in der Regel dem Gebäudeeigentümer gegenüber dem Grundstückseigentümer ein zivilrechtlicher Titel auf Duldung der Bebauung zustünde. Auf die Dauer gesehen kann auch das öffentliche Recht einen solchen Duldungstitel nicht schaffen; denn die Inanspruchnahme von Grundstücken ist nach dem Reichsleistungsgesetz und auch nach dem jetzigen

Bundesleistungsgesetz stets nur zur vorübergehenden Benutzung zulässig. Davon abgesehen sind die früher nach dem Reichsleistungsgesetz erlassenen Leistungsanforderungen - wie auch im vorliegenden Fall - in der Zwischenzeit häufig auch formell aufgehoben worden. Der Eigentümer eines Wohngebäudes hat somit von allgemeinen Rechtsbehelfen - wie etwa dem Schikaneeinwand des § 226 BGB - abgesehen keine rechtliche Möglichkeit, dem Verlangen des Grundstückseigentümers auf Beseitigung des Gebäudes und Rückgabe des Grundstücks im ursprünglichen Zustand entgegenzutreten. Damit würden Werte zerschlagen, deren Erhaltung im allgemeinen Interesse liegt. Wenn der Gesetzgeber es unter diesen Umständen zur Bereinigung der verworrenen Situation für angebracht erachtet hat, dem Gebäudeeigentümer gegen entsprechende Entschädigung des bisherigen Grundstückseigentümers das Eigentum am Grundstück zu verschaffen, so ist dagegen im Blick auf Art. 14 GG nichts einzuwenden.

Die Regelung des § 56 Abs. 2 BaulBeschG dient auch deshalb dem allgemeinen Wohl, weil sie in einer Zeit außerordentlicher Wohnungsnot Wohnraum erhält: Zwar fördert die hier geschaffene Enteignungsmöglichkeit nicht den Bau neuer Wohnungen, doch verhindert sie, daß der Bauherr gezwungen wird, sein Wohngebäude wieder abzureißen, mit der Folge, daß er zwangsläufig als zusätzlicher Bewerber um den vorhandenen Wohnraum auftreten müßte.

Unter diesen Umständen kann es dahingestellt bleiben, ob der Enteignungstatbestand des § 56 Abs. 2 BaulBeschG auch - wie die Kammer für Baulandsachen ausführt - damit gerechtfertigt werden kann, daß er die Verbindung breiter Volksschichten mit dem Grund und Boden fördert, oder ob der Siedlungsgedanke entsprechend der Ansicht des Oberlandesgerichts nur die Enteignung bisher rein landwirtschaftlich genutzten Geländes erlaubt.

2) Nach Art. 14 Abs. 3 GG muß die Enteignung auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.

Dieses Erfordernis ist hier gewahrt; denn § 56 Abs. 2 BaulBeschG verweist in übrigen, also auch wegen der Regelung der Entschädigungsfrage, auf die allgemeinen Vorschriften des Gesetzes. Umstritten ist jedoch, ob die im Baulandbeschaffungsgesetz für die Bemessung der Enteignungsentschädigung allgemein vorgesehene Regelung mit dem Grundgesetz in Einklang steht (vgl. Giese, DWV 1955, 174; Launz, Sonderschrift "Das Verhältnis der Baulandentschädigung zum Grundgesetz", 1955, und in HuW 1956, 367; Forsthoff, DöV 1956, 63). Zu dem Streit um die Gültigkeit des § 10 BaulBeschG braucht hier nicht abschließend Stellung genommen zu werden. Ernsthafte Bedenken können sich nämlich nur gegen die Regelung des § 10 Abs. 1 Satz 2 BaulBeschG richten, wo gesagt ist, daß bestimmte Werterhöhungen - nämlich solche, die seit dem 17. Oktober 1936 durch die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung oder die Aussicht hierauf entstanden sind - in der Regel unberücksichtigt zu bleiben haben. Auf diese Bestimmung kommt es für den vorliegenden Fall nicht an. Das hier streitbefangene Grundstück hat seit dem Stichtag des Preisstops keine Werterhöhung durch die Möglichkeit einer Nutzungsänderung oder die Aussicht hierauf erfahren. Es war im Jahre 1936 schon als Bauland ausgewiesen und auch die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit hat sich inzwischen nicht verändert. Die etwaige Unzulässigkeit, durch Nutzungsänderungen eingetretene Werterhöhungen bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung unberücksichtigt zu lassen, wirkt sich also auf den vorliegenden Sachverhalt nicht aus.

IV.

Eine Enteignung zugunsten des Antragstellers ist somit zulässig. Die von Amts wegen vorzunehmende rechtliche Überprüfung auch der weiteren Einzelheiten des angefochtenen Urteils ergibt:

Eine fehlerhafte Rechtsanwendung bei der Errechnung der Enteignungsentschädigung ist nicht ersichtlich. Die bisherige Begründung, die für die Bemessung des der Enteignung mit unter-

liegenden Garten- und Wirtschaftslandes gegeben worden ist, hält dagegen einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Enteignungsbehörde und auch die Kammer für Baulandsachen lassen außer acht, daß der Gesetzgeber bei der nachträglichen Enteignung des § 56 Abs. 2 BaulBeschG nur die Mitenteignung des e r f o r d e r l i c h e n Garten - und Wirtschaftslandes vorsieht, während bei der Enteignung für neue Bauvorhaben in § 2 unter Buchst. b) die Enteignung des ü b l i c h e n Garten- und Wirtschaftslandes für zulässig erklärt wird. Es ist davon auszugehen, daß der Gesetzgeber die beiden verschiedenen Ausdrücke nicht ohne Absicht gewählt hat. Dies gilt umso mehr, als auch sachliche Gründe es rechtfertigen, in den beiden Fällen den Umfang des "Zubehör-Landes" verschieden zu bestimmen. Bei einer nachträglichen Enteignung zur Bereinigung überkommener unzuträglicher Zustände ist es in weit größerem Maße als bei einer Enteignung für zukünftige Bauvorhaben gerechtfertigt, auf die Interessen des betroffenen Eigentümers Rücksicht zu nehmen. Einem Eigentümer, dessen Grundstück auf behördliche Anordnung zur Bebauung herangezogen wurde, stand seinerzeit kein ausreichender Rechtsschutz zur Verfügung und er war praktisch auch nicht in der Lage, die Inanspruchnahme seines Grundstücks in einer dem § 7 BaulBeschG entsprechenden Form (Vorrang der eigenen Baupläne) abzuwenden. Wenn der Gesetzgeber sich in § 56 Abs. 2 BaulBeschG trotzdem für eine Regelung der überkommenen verworrenen Zustände auf Kosten des Grundstückseigentümers entschlossen hat, so war es nur billig, die nachträgliche Enteignung dem Umfang nach auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken. Dieser Bedeutung des Wortes "erforderlich" tragen der Enteignungsbeschluß und das Urteil der Kammer für Baulandsachen nicht Rechnung. Sie beschränken sich in diesem Punkt zur Begründung auf den Satz, das Verhältnis zwischen der bebauten und der unbebauten Fläche des für die Enteignung vorgesehenen Grundstücks entspreche dem in dieser Gegend üblichen. Das ist aber der Maßstab des § 2 und nicht der des § 56 Abs. 2 BaulBeschG.

Auch aus den tatsächlichen Feststellungen der Kammer für Baulandsachen läßt sich nicht entnehmen, daß die gesamte im Enteignungsbeschluß zur Enteignung bestimmte Fläche nur "erforderliches" Garten- und Wirtschaftsland umfaßt. Generell läßt sich nicht sagen, in welchem Umfang Gartenland erforderlich ist; das hängt entscheidend vom konkreten Fall ab. Die in dem schon mehrfach erwähnten Durchführungserlaß vom 29. September 1943 unter Ziff. 5 Abs. 1 als Richtschnur genannten 200 qm Land für jedes Behelfsheim können hier nicht mehr als ein Anhalt für die äußerste Grenze des Zulässigen sein. Für die Beurteilung der Erforderlichkeit kann darauf abgestellt werden, daß zugunsten des Bauherrn ein Grundstück zu enteignen ist, das den baurechtlichen Vorschriften (vorgeschriebene Bauweise, zuglassener baulicher Ausnutzungsfaktor u.ä.) gerecht wird. Wendet man diesen Gesichtspunkt auf den vorliegenden Fall an, so liegen die Grenzen der zu enteignenden Fläche zwar nach drei Seiten - zur Straßenfront, nach rückwärts und zum Nachbargrundstück Nr. 312 - praktisch fest. Für die Abgrenzung gegenüber der dem Eigentümer verbleibenden Restparzelle Nr. 755 kann dies jedoch nicht gelten. Diese Grenze kann zwar nicht unmittelbar entlang der nordwestlichen Außenmauer des vom Antragsteller gebauten Wohnhauses gezogen werden: Da für die Straße Ohkamp eine offene Bauweise vorgeschrieben ist, muß der gebotene Abstand zwischen Gebäude und Grenze eingehalten werden. Auf Grund der bisherigen Feststellungen kann nicht gesagt werden, daß die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften es rechtfertigt, die Grenze in mehr als 7 m Abstand vom Gebäude zu ziehen. Da diese Frage vom Revisionsgericht nicht entschieden werden kann, muß das den Enteignungsbeschluß bestätigende Urteil der Kammer für Baulandsachen aufgehoben und die Sache an diese Instanz zurückverwiesen werden.

Der Hammer für Baulandsachen bleibt zweckmässigerweise auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz überlassen.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla