

10

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: nein

GG Art. 14 Ce; Bauordnung für die Stadt Berlin § 8 Ziff. 23

Wenn auch grundsätzlich der aus Willkürfreien, also sachgebotenen Gründen erfolgte Widerruf der Befreiung von einer sog. repressiven Verbotsnorm (hier: § 8 Ziff. 23 der Bauordnung für Berlin von 1958) nicht als ein enteignender Eingriff anzusehen ist, so gilt doch etwas anderes, wenn der Widerruf ausschließlich aus Gründen erfolgt und gerechtfertigt ist, die zu einer anderen (Grundstücks-)Enteignung geführt haben, der Widerruf sich mithin ausschließlich als Folge der anderen (Grundstücks-)Enteignung darstellt (Ergänzung zum Urteil vom 19. Dezember 1963 III ZR 162/63 = LM Nr. 31 zu Art. 14 (Ce) GrundG = NJW 1964, 1567 = DÖV 1964, 423 = MDR 1964, 487 = WM 1964, 657).

BGH, Urt.v. 25. Januar 1965 - III ZR 221/63 KG Berlin
LG Berlin

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 221/63

URTEIL

Verkündet am
25. Januar 1965
Scheibl, Justiz-
obersekretär

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1.

- I

2.

-

3.

Eigentümerin, Revisionsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte:

4.

5.

6.

Der. III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Gähtgens und Keßler für Recht erkannt:

Auf die Revision des Landes Berlin als Enteignungsbegünstigten und der H-Verwaltungs-GmbH als Grundstückseigentümerin wird das Urteil des Baulandsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. September 1963 hinsichtlich der Entschädigungsfestsetzung und der Kostenentscheidung aufgehoben. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Kammergericht zurückverwiesen.

Im übrigen wird die Revision des Landes Berlin zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens bleibt dem Berufungsgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Für den Bau einer U-Bahnlinie und zurdadurch bedingten/ Straßenerweiterung benötigte Berlin u.a. eine 135 qm große Teilfläche des insgesamt 763 qm großen Geschäftsgrundstücks Berlin-Charlottenburg, K-Nr. . Dieses Grundstück hat die H-Verwaltungs-GmbH (im folgenden kurz "H") im Jahre 1959 von der Voreigentümerin käuflich erworben und inzwischen mit Ausnahme der genannten Teilfläche im Dezember 1962 weiterveräußert. Bei der auch



jetzt noch im Eigentum der "M [REDACTED]" stehenden Grundfläche handelt es sich um den zwischen Straßen- und Baufluchtlinie gelegenen 7,5 m tiefen Teil des 18 m breiten Grundstück, der einen Vorgarten im Sinne des § 8 Nr. 22 der Berliner Bauordnung in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl S. 1087) bildet. Tatsächlich ist er seit 30 Jahren gehwegmäßig hergerichtet und dient dem Zugang zu dem Geschäftsgebäude, insbesondere zu dem dort betriebenen Filmtheater "M [REDACTED]". Bis zum 16./17. Februar 1961 befanden sich dort mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde (Bauschein Nr. 224 vom 5. April 1932 - I 19) 6 Vitrinen einer Mieterin, der Firma S [REDACTED] M. Sch [REDACTED] (im folgenden: Fa. S [REDACTED]). Sie wurden entfernt, nachdem die Genehmigung zu ihrer Aufstellung im Hinblick auf den Bebauungsplan VII - 66 vom 22. Mai 1957, der das Vorgartengelände als öffentliches Straßenland ausweist, am 13. Oktober 1958 gegenüber dem Voreigentümer widerrufen und dessen Einspruch am 30. Dezember 1958 durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen rechtskräftig verworfen worden war.

Das Land Berlin, dem mit Senatsbeschluß vom 18. Juni 1957 (ABl 1957, 767) gemäß § 2 des Preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (GS S. 221) - EnteignG - hinsichtlich der hier interessierenden Fläche das Enteignungsrecht verliehen worden war, ließ durch das Bezirksamt Charlottenburg am 6. Juni 1958 die Durchführung des Planfeststellungs-, Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsverfahrens nach Maßgabe des Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 (GS S. 211) zum Bau einer U-Bahn-Linie beantragen. Nachdem der oben bereits erwähnte Bebauungsplan VII - 66 gemäß § 17 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande

Berlin vom 22. August 1949 / 22. März 1956 (GVBl 1956, 272)
- PlanG - durch Rechtsverordnung vom 6. August 1958 (GVBl S.759)
festgesetzt worden war, nahm Berlin den dadurch gemäß § 23
Abs. 1 Satz 2 PlanG entbehrlich gewordenen Antrag auf Plan-
feststellung zurück und änderte gemäß Schreiben des Senators
für Finanzen vom 25. Juni 1960 den Enteignungsantrag dahin
ab, daß statt der Entziehung des Eigentums an dem Grund-
stück lediglich die Belastung mit einer beschränkten per-
sönlichen Dienstbarkeit beantragt werde. Dem widersprach
die "H [REDACTED]" unter Hinweis auf eine am 8. Juni 1959 getroffene
Vereinbarung, der zufolge sie dem Land Berlin am 1. Mai 1959
den Besitz an der den Gegenstand des Verfahrens bildenden
Grundfläche überlassen hat. Sie hat ferner beantragt, dem
Land Berlin die Übernahme des Grundstücks zu Eigentum auf-
zugeben. Diesem Antrag hat die Enteignungsbehörde - Senator
für Bau- und Wohnungswesen - mit dem "Entschädigungsfest-
setzungs- und Enteignungsbeschuß" vom 3. Mai 1961 entsprochen
und die Entschädigung für die Entziehung des Eigentums
auf 101.650 DM festgesetzt u.a. mit der Maßgabe, daß dieser
Betrag mit Zinsen in Höhe von 2 % über dem Diskontsatz der
Deutschen Bundesbank seit dem Tage der Besitzübertragung
(1. Mai 1959) zu hinterlegen sei. Bei der Entschädigungs-
bemessung ist die Enteignungsbehörde von einem Verkehrs-
wert für das Bauland des Grundstücks in Höhe von 1.000 DM/qm
ausgegangen, den sie für das Vorgartengelände angesichts
seiner Verwendung für geschäftliche Zwecke mit 75 % dieses
Betrages angesetzt hat (101.250 DM); außerdem hat sie
400 DM für die Pflasterung des Geländes in Ansatz ge-
bracht.

Diesen Beschluß der Enteignungsbehörde haben das Land
Berlin als Enteignungsbegünstigte und die Firma S [REDACTED]
mit Anträgen auf gerichtliche Entscheidung angefochten.

Das Land Berlin hat beantragt,

in Abänderung des angefochtenen Beschlusses auf dem bezeichneten Flurstück 2388/28 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit Vorrang vor allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen anzuordnen, durch welche die Eigentümerin verpflichtet wird,

- a) auf der Grundstücksfläche sowie in einer Tiefe von 4 m unter der Erdoberfläche und in einer Höhe von 4,50 m über ihr alles zu unterlassen, was die Bestimmung dieses belasteten Grundstücks als Teil einer öffentlichen Straße für den Gemeingebrauch zu beeinträchtigen geeignet ist,
- b) die Benutzung des belasteten Grundstücks durch Anlagen jeglicher Art der öffentlichen Versorgung und des Verkehrs in jeder Weise und jederzeit zu dulden
und wonach sie
- c) nicht berechtigt ist, ohne Zustimmung des Landes Berlin Rechte aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück hinsichtlich der Ausübung und Zulassung von Sondernutzungen an der öffentlichen Straße geltend zu machen

sowie die Entschädigung für diese Belastung des Grundstücks auf einen zu hinterlegenden und bis dahin ab 1.5.1959 mit 4 % zu verzinsenden Betrag von 13.500 DM festzusetzen;

hilfsweise

die Entschädigung auch im Falle der Enteignung der Teilfläche in dieser Höhe zu bemessen.

Die Firma S. [REDACTED] hat wegen Beeinträchtigung ihres Rechts zur Vitrinenaufstellung 40 % des Entschädigungsbetrages für sich beansprucht und eine entsprechende Anordnung (Befriedigung aus dem hinterlegten Entschädigungsbetrag) erbeten.

Diesen Anträgen ist die Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Abweisung der Anträge auf gerichtliche Entscheidung entgegengetreten.

Das Landgericht hat den Antrag der Firma S [REDACTED] zurückgewiesen und auf den Antrag der Enteignungsbe-
günstigten unter dessen Zurückweisung im übrigen den
Entschädigungsbetrag anderweit auf 40.950 DM festgesetzt.
Dabei hat das Landgericht in Übereinstimmung mit dem von
ihm eingeholten Gutachten des Sachverständigen Prof. Enderlein
einen Baulandwert von 910 DM/qm zugrundegelegt und davon
für das Vorgartengelände - insoweit abweichend von dem
Gutachten Enderlein - ein Drittel in Ansatz gebracht.

Gegen dieses Urteil haben das Land Berlin (Enteignungs-
begünstigte) und die "Hege" (Grundstückseigentümerin) Be-
rufung eingelegt und ihre früheren Anträge wiederholt.

Das Kammergericht hat die Berufung Berlins zurück-
gewiesen, auf die Berufung der "H [REDACTED]" die Enteignungsent-
schädigung auf 61.425 DM festgesetzt und im übrigen dieses
Rechtsmittel ebenfalls zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil richten sich die Revisionen des
Landes Berlin und der "H [REDACTED]", mit denen sie ihre bisherigen
Anträge weiterverfolgen. Beide Parteien bitten um Zurück-
weisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Kammergericht ist zutreffend davon ausgegangen,
daß das vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom
23. Juni 1960 - BBauG - bereits eingeleitete Enteignungs-
verfahren nach den bisher geltenden Vorschriften weiter-
zuführen ist (§ 174 Abs. 3 Satz 1 BBauG), jedoch für die
in diesem Zeitpunkt - das ist der 29. Oktober 1960 (Art. III

Abs. 1 des Berliner Gesetzes zur Übernahme des Bundesbaugesetzes vom 8. Juli 1960, GVBl. S. 665) - noch nicht festgesetzte Entschädigung die Vorschriften im zweiten Abschnitt des fünften Teiles des Bundesbaugesetzes anzuwenden sind (§ 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG).

II.

In der Sache hat das Kammergericht seine Entscheidung im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet:

In entsprechender Anwendung des § 9 EnteignG könne die Grundstückseigentümerin die Übernahme der Grundfläche verlangen, so daß mit Recht vom Landgericht in Übereinstimmung mit der Enteignungsbehörde statt der von Berlin beantragten dinglichen Belastungen die Enteignung des in Anspruch genommenen Grundstücksteiles angeordnet worden sei.

Bei der Entschädigungsbemessung könne in Übereinstimmung mit dem Landgericht von einem Baulandwert von 910 DM/qm ausgegangen werden. Bei der Bewertung des Vorgartengeländes sei entgegen der Auffassung der Enteignungsbegünstigten dessen bisherige Nutzung (16./17. Februar 1961) zum Zwecke der Vitrinenwerbung mit zu berücksichtigen. Dem stehe der Widerruf der baupolizeilichen Genehmigung für die Aufstellung der Vitrinen nicht entgegen. Unter Berücksichtigung dieser durch die Enteignungsmaßnahmen in Wegfall gebrachten Nutzungsmöglichkeit und aller sonstigen Umstände erscheine es angemessen, den Wert des Vorgartengeländes auf 50 % des Baulandwertes d.h. auf 455 DM/qm, mithin insgesamt auf $(135 \times 455 =) 61.425$ DM festzusetzen.

III.

Zur Revision des Landes Berlin:

1.) Soweit sich die Revision dagegen wendet, daß das Kammergericht es in Übereinstimmung mit dem Landgericht bei der von der Enteignungsbehörde angeordneten Übernahme des Geländes zu Eigentum belassen hat, ist sie unbegründet.

Die Vorinstanzen haben das Verlangen der "Hege" nach Vollenteignung statt der von Berlin beantragten dinglichen Belastung des Geländes zutreffend nach § 9 EnteignG (und nicht nach § 92 BBauG) beurteilt. Wie unter I. bereits ausgeführt, richtet sich das Enteignungsverfahren im vorliegenden Fall weiterhin nach den bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes geltenden Vorschriften und erfolgt allein die Entschädigungsbemessung nach Maßgabe der Bestimmungen des zweiten Abschnitts des fünften Teiles des Bundesbaugesetzes, mithin nach §§ 93 ff BBauG. Die Bestimmung des § 9 EnteignG findet sich zwar unter den in Titel II unter der Überschrift "Von der Entschädigung" aufgeführten Vorschriften und der Übernahmeanspruch ist dementsprechend auch vom Reichsgericht als eine Form und ein Bestandteil des Entschädigungsanspruchs des Eigentümers erachtet worden (vgl. RGZ 42, 225, 227; 82, 284/5; RG HRR 1932 Nr. 1156). Diese Auffassung mag außer durch die Systematik des Gesetzes von der Erwägung beeinflusst sein, daß der Übernahmeanspruch nur als "Entschädigungsanspruch" gemäß §§ 29, 30 EnteignG der richterlichen Nachprüfung und Entscheidung unterstellt werden konnte. Der Sache nach aber geht es bei den die Übernahme regelnden Vorschriften um die Enteignung und ihre Zulässigkeit selbst betreffende Bestimmungen und nicht um eine Entschädigungs-

vorschrift. Das wird bestätigt dadurch, daß die dem § 9 EnteignG entsprechende Vorschrift des § 92 BBauG sich in dem mit "Zulässigkeit der Enteignung" überschriebenen ersten Abschnitt des fünften Teils des Bundesbaugesetzes und nicht in den die "Entschädigung" behandelnden Vorschriften des zweiten Abschnittes findet. Würde man die Vorschrift des § 9 EnteignG als Entschädigungsvorschrift für nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes unanwendbar halten, dann würde es für den vorliegenden Fall an einer anwendbaren Vorschrift hinsichtlich des Übernahmeverlangens überhaupt fehlen, weil jedenfalls § 92 BBauG gemäß § 174 Abs. 3 BBauG als eine nicht im zweiten Abschnitt des fünften Teils des Gesetzes enthaltene Vorschrift nicht zur Anwendung gebracht werden kann.

Den Vorinstanzen ist auch darin beizupflichten, daß die in Rede stehende Bestimmung des § 9 EnteignG nicht nur - entsprechend ihrem insoweit zu eng gefaßten Wortlaut - bei der Enteignung eines quantitativen Grundstücksteils Platz greift, sondern auch bei einer qualitativen Eigentumsbeschränkung Anwendung zu finden hat. Denn der gesetzgeberische Grund für den Übernahmeanspruch trifft in gleicher Weise wie bei Teilenteignungen im quantitativen Sinne, für Teilenteignungen im qualitativen Sinne (Eigentumsbeschränkungen) zu. Der Auffassung, daß bei Eigentumsbeschränkungen unter den Voraussetzungen des § 9 EnteignG ebenfalls ein Anspruch des Eigentümers auf Übernahme des beschränkten Teils anerkannt werden müsse, gab schon das Reichsgericht in Gruchot 48, 1075, 1079 Raum und sie wird ferner - wie vom Kammergericht bereits bemerkt - von Eger in seinem Kommentar zum EnteignG, 3. Aufl., 1911 (in Anm. 71 zu § 9, S. 288/9) vertreten. Nunmehr ist auch der Gesetzgeber im Bundesbaugesetz dieser Auffassung gefolgt, indem

er in § 92 Abs. 2 BBauG bestimmt hat, daß der Eigentümer, wenn das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden soll, schlechthin, und wenn es mit einem anderen Recht belastet werden soll, dann die Entziehung des Eigentums verlangen kann, wenn die Belastung mit dem dinglichen Recht für ihn unbillig ist.

Im vorliegenden Fall soll die interessierende Grundstücksfläche durch die von der Enteignungsbegünstigten beantragte Dienstbarkeit dahin belastet werden, daß der Eigentümer alles unterlassen muß, was die Bestimmung des Grundstücks als Teil einer öffentlichen Straße für den Gemeingebrauch zu beeinträchtigen geeignet ist, und daß er dulden muß, daß das Grundstück in jeder Weise und jeder Zeit durch Anlagen jeglicher Art der öffentlichen Versorgung und des öffentlichen Verkehrs benutzt wird. Wenn angesichts der umfassenden Belastung des Grundstücks, die dem Eigentümer sogar die ihm nach den Berliner Bauordnungen 1929 und 1958 grundsätzlich allein verbliebenen Möglichkeiten gärtnerischer Nutzung nimmt, die Vorinstanzen zu dem Ergebnis gekommen sind, daß das Grundstück "nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig benutzt werden kann" und dementsprechend gemäß dem Antrag des Eigentümers die (Voll-) Enteignung des Grundstücks angeordnet haben, so ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Zwar mag es sein, daß die Frage, ob Vollenteignung oder lediglich Belastung mit einer Dienstbarkeit zu erfolgen hat, auch unter folgendem Gesichtspunkt Bedeutung gewinnt: Wenn Vorgartengelände zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinie eine Tiefe von mehr als 5 m hat, ist gemäß § 7 unter b) Ziff. 5 Abs. 1 der Berliner Bauordnung der über 5 m Tiefe von der Straßenfluchtlinie hinausgehende Teil dem Baugrundstück hinzuzurechnen. Es könnte

deshalb die Frage von Bedeutung werden, ob etwa die Anrechnungsfähigkeit des über 5 m tiefen Vorgartengeländes für die Ermittlung der Bebaubarkeit des hinter der Baufluchtlinie liegenden Geländes bei einer Vollenteignung in Wegfall kommen, bei einer Belastung mit einer Dienstbarkeit indes bestehen bleiben würde. Diese Frage braucht jedoch nicht abschließend entschieden zu werden. Nämlich selbst dann, wenn man annehmen wollte, daß bei einer Vollenteignung des Vorgartengeländes im Gegensatz zur Belastung mit einer Grunddienstbarkeit die Berücksichtigung eines Teiles des Vorgartengeländes bei der Bemessung des Umfanges der Bebaubarkeit des "Baugrundstücks" nicht mehr in Betracht kommen könnte, würde das im vorliegenden Zusammenhang nicht von entscheidender Bedeutung sein. Denn diese Frage mag für die Wertbemessung des Vorgartengeländes erheblich werden können, ändert aber nichts daran, daß das gesamte Vorgartengelände in jedem Fall "nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig benutzt werden" und der Eigentümer deshalb Vollenteignung verlangen kann. Dabei kann dahinstehen, ob der Unternehmer (Enteignungsbegünstigte) von sich aus ebenfalls die Vollenteignung verlangen oder ob er - wenn der Eigentümer der Vollenteignung widerspräche - sich mit Rücksicht auf das das Enteignungsrecht beherrschende Gebot des geringstmöglichen Eingriffs in die Rechte des Einzelnen mit der Belastung mit einer Dienstbarkeit zu seinen Gunsten begnügen müßte.

2.) Die Revision Berlins muß indes Erfolg haben, soweit mit ihr die Entschädigungsbemessung angegriffen wird.

Bei einem Grundstück ist ganz allgemein für die Entscheidung der Frage, ob und inwieweit es nutzbar ist, und ob insoweit eine verfassungsrechtlich als "Eigentum" ge-

schützte Rechtsposition zu bejahen ist, entscheidend darauf abzustellen, ob das Grundstück zur Zeit des Eingriffs objektiv auch in der Weise nutzbar war, in der es der Eigentümer künftig nicht soll nutzen dürfen. Hier kommt es mithin darauf an, ob in diesem Sinne die vor den Enteignungsmaßnahmen gegebene Möglichkeit, das in Rede stehende Gelände zur "Vitrinenwerbung" zu nutzen, eine derartige objektive Nutzungsmöglichkeit und damit eine schlechthin von der Eigentumsgarantie mitumfaßte Rechtsposition darstellt. Das ist im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanzen zu verneinen: Die Nutzung des Geländes zur "Vitrinenwerbung" hat unstreitig erst im Jahre 1932 begonnen. Zu dieser Zeit war das Gelände bereits Vorgartengelände im Sinne des § 25 Abs. 2 - 4 der Berliner Bauordnung 1929 (jetzt des § 8 Nr. 22 - 24 der Berliner Bauordnung 1958). Als Vorgartengelände durfte es grundsätzlich lediglich gärtnerisch und zu anderen Zwecken nur mit besonderer Erlaubnis benutzt werden (§ 25 Abs. 3 der Berliner Bauordnung 1929, § 8 Nr. 23 der Berliner Bauordnung 1958). Durch diese Bestimmung der Berliner Bauordnung 1929, die für das Vorgartengelände grundsätzlich alle anderen Nutzungsmöglichkeiten als die zu gärtnerischen Zwecken ausschloß, wurde die Rechtsposition des Eigentümers zumindest insoweit nicht geschmälert, als es um die Nutzung zur "Vitrinenwerbung" ging, weil es zu diesem Zweck damals nicht benutzt wurde und die Möglichkeit einer derartigen Nutzung damals noch keinen konkreten entschädigungsfähigen Vermögenswert darstellte. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die im Jahre 1932 erteilte Erlaubnis zur Vitrinenaufstellung für den Eigentümer eine vom Eigentumsschutz mitumfaßte Rechtsposition begründet hat. Das aber ist nur in beschränktem Maße der

Fall. Die hier interessierenden Bestimmungen des § 25 Abs. 3 der Berliner Bauordnung 1929 und § 8 Nr. 23 der Berliner Bauordnung 1958 stellen eine sogenannte repressive Verbotsnorm dar, was bedeutet, daß die nach Maßgabe derselben erteilten Ausnahmegenehmigungen jederzeit nach freiem, allerdings pflichtgemäßem Ermessen der Baubehörde widerrufen werden konnten und können, ohne daß darin ein enteignender Eingriff gesehen werden könnte, da dem durch die Ausnahmegenehmigung Begünstigten ein Recht auf den Fortbestand der Ausnahmegenehmigung nicht zusteht. Das ist vom erkennenden Senat gerade für die in Rede stehenden Bestimmungen der Berliner Bauordnungen bereits eingehend in seiner Entscheidung vom 19. Dezember 1963 III ZR 162/63 (= WM 1964, 657 = MDR 1964, 487 = DÖV 1964, 423) und auch in der Entscheidung vom 16. März 1964 III ZR 11/63 (= WM 1964, 698) dargelegt worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann hier im einzelnen auf die Begründungen dieser Entscheidungen verwiesen werden.

Die Rechtsposition, die für den Eigentümer von Vorgartengelände auf Grund der ihm zur Aufstellung von Schauvitritten erteilten Ausnahmegenehmigung entstand, war mithin nicht von der Art, daß er nunmehr ein Recht erworben hätte, das Vorgartengelände durch die Aufstellung von Vitritten in der auf Grund der Ausnahmegenehmigung zulässigen Art und Weise unbeschränkt, insbesondere zeitlich unbeschränkt nutzen zu können. Vielmehr trug die auf Grund der Ausnahmegenehmigung gewonnene Befugnis von vornherein die Beschränkung in sich, daß sie erlosch, sobald die Ausnahmegenehmigung aus willkürfreien, sachgerechten Gründen widerrufen wurde. Ein derartiger Widerruf griff mithin nicht in eine durch die Ausnahmegenehmigung gewonnene Rechtsposition in enteignender Weise ein, konkretisierte vielmehr

lediglich die - zeitliche - Begrenzung, die dieser Rechtsposition von vornherein innewohnt. Angesichts dieser der in Rede stehenden Rechtsposition a priori innewohnenden Beschränkung wird mithin dem Inhaber dieser Position durch einen aus sachgerechten Gründen erfolgenden Widerruf nichts "weggenommen".

Indes muß im vorliegenden Fall zugunsten des Grundstückseigentümers der Gesichtspunkt Bedeutung gewinnen, daß der Widerruf seine sachliche Rechtfertigung allein und ausschließlich in den Gründen findet, die auch die Grundstücksenteignung rechtfertigen. Ist nämlich der - sachlich zu Recht erfolgte - Widerruf einer Ausnahme-genehmigung der hier gedachten Art ausschließlich die Folge einer sonstigen Enteignungsmaßnahme, dann erheischen die Auswirkungen des Widerrufs im Blick auf die Entschädigungsfrage eine andere Beurteilung als in den sonstigen Widerrufsfällen, die aus den zuvor dargelegten Gründen grundsätzlich einen Entschädigungsanspruch nicht auslösen können. Dabei kann es keinen Unterschied machen, ob der Widerruf der (Grundstücks-)Enteignung zeitlich nachfolgt oder ihr vorausgeht; entscheidend ist vielmehr allein, ob die den Widerruf sachlich rechtfertigenden Gründe dieselben sind, die auch die (Grundstücks-)Enteignung zulässig machen. Ist das aber der Fall, haben mithin allein dieselben Gründe, die zur (Grundstücks-)Enteignung führen, auch den Widerruf der Ausnahmegenehmigung veranlaßt und gerechtfertigt, dann gewinnt dadurch auch der Widerruf selbst ein besonderes Gepräge in der Richtung, daß er insoweit ebenfalls als Enteignungsmaßnahme verstanden werden muß. Dabei kann dahinstehen, ob in allen Fällen, in denen ausschließlich die Gründe für eine sonstige (Grundstücks-)Enteignung auch zum Widerruf der Ausnahme-

genehmigung führen und sie rechtfertigen, der Widerruf ebenfalls als Enteignungsmaßnahme erachtet werden muß, oder ob bei (Grundstücks-)Enteignungen, mit denen angesichts der örtlichen Lage und der Beschaffenheit der Grundstücke von vornherein gerechnet werden muß, die sich also gewissermaßen - wie möglicherweise bei einer allgemeinen Straßenverbreiterung - "aus der Natur der Sache" ergeben, etwas anderes gelten muß. Denn ein derartiger Sachverhalt liegt bei einer für die Schaffung eines U-Bahneingangs erforderlich gewordenen Enteignung, um die es hier geht, nicht vor.

Muß hier sonach - ausnahmsweise - auch der Widerruf der Ausnahmegenehmigung zur Vitrinenaufstellung als Enteignungsmaßnahme gewertet werden, dann stellt sich damit die Frage nach dem Objekt dieser Enteignungsmaßnahme und der damit im Zusammenhang stehenden Enteignungsbemessung. In den hier gedachten Fällen wird durch den - allein durch die zur (Grundstücks-)Enteignung führenden Gründe gerechtfertigten - Widerruf eingegriffen in die durch die Ausnahmegewilligung für den dadurch Begünstigten geschaffene Rechtsposition. Diese ist - wie oben bereits dargelegt - dadurch besonders gekennzeichnet, daß ihr von vornherein die grundsätzliche Beschränkung innewohnt, daß sie mit einem aus sachgerechten, willkürfreien Gründen erfolgenden Widerruf "ausläuft", d.h. ohne weiteres ihr Ende findet (es sei denn, daß ausschließlich die Gründe, die zu einer anderweiten (Grundstücks-)Enteignung führen, auch den Widerruf der Ausnahmegenehmigung rechtfertigen und ihn veranlassen haben). Diese Beschränkung, die der durch die Ausnahmegenehmigung geschaffenen Rechtsposition von vornherein innewohnt und die zur Folge hat, daß ein sachlich gerechtfertigter Widerruf grundsätzlich nicht eine Enteignungsmaßnahme darstellt und mithin auch keine

Entschädigungspflicht auslöst, muß bei der Bewertung der Rechtsposition, mithin hier bei der Bewertung der Möglichkeit, das Vorgartengelände der "H●" zur Vitrinwerbung zu benutzen, wertmindernd berücksichtigt werden. Daß dies seitens des Berufungsgerichts geschehen sei, lassen die Ausführungen des angefochtenen Urteils nicht mit hinreichender Deutlichkeit erkennen.

Deshalb kann die Entscheidung des Kammergerichts, soweit sie die Entschädigungsbemessung betrifft, mit der bisher gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Da die Entschädigungsbemessung auf den vom Berufungsgericht festgestellten Betrag auch nicht mit anderer Begründung gehalten werden kann, und der erkennende Senat mangels ausreichender tatsächlicher Unterlagen andererseits auch nicht zu einer anderweiten Entschädigungsfestsetzung in der Lage ist, muß das Berufungsurteil hinsichtlich der Entschädigungsfestsetzung aufgehoben und die Sache insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Kammergericht zurückverwiesen werden.

IV.

Zur Revision der "H●":

Die "H●" hatte in den Vorinstanzen u.a. geltend gemacht: Da das Vorgartengelände zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinie eine Tiefe von 7,5 m habe, sei nach der Berliner Bauordnung für die Ermittlung der Bebaubarkeit der hinter der Baufluchtlinie liegenden bebaubaren Fläche der über 5 m Tiefe hinausreichende Teil dem Baugrundstück zuzurechnen. Das bedeute, daß diesem "anrechnungsfähigen" Teil des Vorgartengeländes angesichts seiner Bedeutung für den Umfang der Bebaubarkeit gegen-

über dem übrigen und insoweit bedeutungslosen Vorgartengelände ein besonderer Wert zukomme.

Hierzu hat das Berufungsgericht ausgeführt: Nach Ansicht des Baulandsenats würde ein Kaufinteressent dem "anrechnungsfähigen" Teil von 45 (oder 44,8) qm keinen erhöhten Wert beimessen. Dieser Gesichtspunkt würde nur im Falle einer Neubebauung von Bedeutung werden; damit sei jedoch bei einem erst vor rund 30 Jahren mit einem renommierten Lichtspielhaus bebauten Grundstück in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß ein Kaufinteressent dem "anrechnungsfähigen" Teil des Vorgartengeländes einen erhöhten Wert nicht beimessen würde, kann allein mit dem Hinweis des Berufungsgerichts, dieser Gesichtspunkt könne nur im Falle einer Neubebauung von Bedeutung werden, und mit einer solchen sei in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, nicht ausreichend begründet werden. Denn es ist keineswegs ausgeschlossen, daß sich auch trotz der vorhandenen Bebauung des Grundstücks eine - mögliche - Anrechnungsfähigkeit eines Teiles des Vorgartengeländes bereits jetzt preiserhöhend auswirkt. Das Berufungsgericht hätte sich deshalb zumindest mit der vom Sachverständigen Enderlein geäußerten Auffassung (vgl. S. 7/8, 17 des Gutachtens vom 4. Mai 1962) auseinandersetzen müssen, daß den anrechenbaren 45 qm des Vorgartengeländes trotz der gegenwärtigen Überbauung des Grundstücks eine künftige Bedeutung und ein dementsprechend hoher Wert zukomme; demgemäß hatte er auch den Verkehrswert dieses Geländes mit 910 DM/qm erheblich höher als den des übrigen Geländes (165 DM/qm) angenommen. Zumindest insoweit weist das Berufungsurteil mithin auch einen Rechtsfehler zu Lasten der "H" auf. Deshalb und mit Rücksicht darauf, daß

nicht von vornherein auszuschließen ist, daß die nunmehr vom Kammergericht erneut vorzunehmende Entschädigungsbemessung zu einem höheren Entschädigungsbetrag führt als ihn das Kammergericht bisher angenommen hat, ist es gerechtfertigt, die Aufhebung des Berufungsurteils auch auf die Revision der "H. [REDACTED]" hin auszusprechen. Es braucht deshalb nicht geprüft zu werden, ob im übrigen die im wesentlichen auf verfahrensrechtlichem Gebiet liegenden Revisionsrügen der "H. [REDACTED]" im einzelnen begründet sind oder nicht, da auch sie allenfalls zu einer Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, aber keinesfalls zu einer anderen Sachentscheidung zugunsten der "H. [REDACTED]" führen könnten.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtes bleibt zweckmäßigerweise in vollem Umfang dem Kammergericht überlassen.

V.

Für die weitere Verhandlung vor dem Kammergericht sei noch folgendes bemerkt:

Die Beteiligten sind bisher davon ausgegangen, daß mit einer Enteignung des gesamten Vorgartengeländes der "anrechnungsfähige" Teil des Vorgartens fürderhin für die Berechnung des Umfanges der Bebaubarkeit des "Baugrundstücks" ausscheide. Es können jedoch Zweifel in dieser Hinsicht bestehen. Die einschlägige Bestimmung der Bauordnung in § 7 unter b Ziff. 5 Abs. 1 lautet:

"Für die Ermittlung der Grundstücksfläche, die zu einem Bruchteile oder mit einer bestimmten Baumasse überbaut werden darf, kommt nur der hinter der Baufluchtlinie oder, wo keine solche vorhanden ist, der hinter der Straßengrenze liegende Teil des Grundstücks in Betracht - Baugrundstück -. Fallen Baufluchtlinie und

Straßenfluchtlinie nicht zusammen, so wird für die Ermittlung der Bebaubarkeit von der dazwischen liegenden Fläche - Vorgarten - der über 5 m Tiefe von der Straßenfluchtlinie hinausreichende Teil dem Baugrundstück hinzugerechnet".

Bei einer richtigen Auslegung dieser Bestimmung ist möglicherweise für die Frage des Umfanges der Bebaubarkeit des "Baugrundstücks" darauf, in wessen Eigentum das Gelände zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinie steht, nicht entscheidend abzustellen, sondern allein darauf, daß sich tatsächlich zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie ein über 5 m tiefes Gelände befindet. Der Senat hat keine Veranlassung, zu dieser Frage abschließend Stellung zu nehmen, da es sich insoweit um die dem Kammergericht vorzubehaltende Auslegung von Berliner Landesrecht handelt.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Gähtgens

Keßler