

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BundesbauG §§ 9, 10

Zur Frage, ob ein Bebauungsplan eine bestimmte Festsetzung trifft.

BundesbauG §§ 85, 86, 87

Wird ein Teil eines Grundstücks in der Weise enteignet, daß ein auf dem Grundstück vorhandenes Haus teilweise auf dem enteigneten und teilweise auf dem dem Eigentümer verbleibenden Grundstücksteil steht, so ist eine Enteignung hinsichtlich des Hauses nach § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG - unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen - in der Form zulässig, daß dem Enteignungsbegünstigten der Abbruch des ganzen Hauses gestattet und dem Betroffenen eine entsprechende Duldungspflicht auferlegt wird.

BGH, Urt. v. 8. Dezember 1975 - III ZR 93/73 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 93/73

URTEIL

Verkündet am

8. Dezember 1975

Schorm,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung einer 52 qm großen Teilfläche des in B [REDACTED], O [REDACTED]straße 7, belegenen Grundstücks und einer 73 qm großen Teilfläche des in B [REDACTED], O [REDACTED]straße 8, belegenen Grundstücks

Beteiligte:

1. B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,
Enteignungsbegünstigter, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und Revisionsgegner,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
2. a) Kaufmann Claus S [REDACTED], B [REDACTED], W [REDACTED]
[REDACTED] Straße [REDACTED],
b) Kaufmann Carl-Heinz S [REDACTED], B [REDACTED]
E [REDACTED],
in ungeteilter Erbengemeinschaft,
3. offene Handelsgesellschaft in Firma C.F.W.S [REDACTED],
Automobile oHG, vertreten durch die Beteiligten zu 2),
B [REDACTED], O [REDACTED]straße 8,
4. Kaufmann Claus S [REDACTED],
5. Gertrud S [REDACTED],
beide B [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED],
Enteignungsbetroffene, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und Revisionsführer,
- Verfahrensbevollmächtigter zu 2-5: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
6. ...
7. Baulandbeschaffungsamt B [REDACTED], B [REDACTED], P [REDACTED] Straße [REDACTED],
Enteignungsbehörde,

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1975 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kreft sowie die Richter Dr. Tidow, Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 2) bis 5) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 13. Februar 1973 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden den Beteiligten zu 2) bis 5) auferlegt.

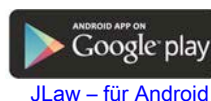
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Grundstücke Berlin-Reinickendorf, Ollenhauerstraße 4 und 5 gehören den Beteiligten zu 2 a (zugleich Beteiligter zu 4) und 2 b in ungeteilter Erbengemeinschaft. Diese sind zugleich die alleinigen Gesellschafter der Beteiligten zu 3), die auf den beiden Grundstücken einen Kraftfahrzeughandel und eine Werkstatt betreibt. Auf dem Grundstück Ollenhauerstraße 4 befindet sich u.a. ein eingeschossiger Büroanbau. Das Grundstück Ollenhauerstraße 5 ist mit einem 1888 errichteten zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut.



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



Der Bebauungsplan XX - 1 des Bezirksamtes Reinickendorf vom 27. Oktober 1962 (GVBl Berlin S.1228) sieht eine Verbreiterung der O[REDACTED]straße im Bereich ihrer Einmündung in den Kurt-Sch[REDACTED]-Platz vor. Zu diesem Zweck weist der Plan parallel zur Straße einen 52 qm großen Streifen des Grundstücks Nr. 4 und einen 73 qm großen Streifen des Grundstücks Nr. 5 als Straßenland aus. In diese Flächen fallen der etwa 15 qm große Toilettentrakt des Büroanbaus und etwa die Hälfte des Hauses.

Berlin (Beteiligter zu 1) will die beiden Teilflächen für die - im übrigen seit längerem fertiggestellte - Verbreiterung der O[REDACTED]straße nutzen. Auf den Antrag der Stadt hat das Baulandbeschaffungsamt (Beteiligter zu 7) durch Beschluß vom 25. Februar 1969 zu ihren Gunsten die Enteignung der Flächen ausgesprochen und ihr zugleich die Befugnis zuerkannt, das Haus insgesamt abzureißen. Die Entschädigungen sind mit insgesamt 162 546,90 DM festgesetzt worden.

Gegen diesen Beschluß haben Berlin einerseits und die Beteiligten zu 2 - 5 andererseits Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Letztere haben geltend gemacht, die Enteignung sei unzulässig, und haben hilfsweise die Höhe der Entschädigung beanstandet.

Das Landgericht hat den Enteignungsbeschluß teilweise geändert und insgesamt neu gefaßt. Dabei hat es die Enteignung der beiden Teilflächen aufrechterhalten und Berlin gestattet, das Wohn- und Geschäftshaus

vollständig, also auch soweit es auf dem nicht enteigneten Grundstücksteil steht, abzureißen. Die Entschädigung für die Entziehung des Grundeigentums einschließlich der Entschädigung für den Abriß des gesamten Hauses hat das Landgericht auf 151 123,40 DM nebst Zinsen festgesetzt. Dabei hat es den Bodenwert mit 23 750 DM (190 DM/qm) angenommen und das Haus mit 108 398,40 DM sowie den abzutretenden Teil des Büroanbaus mit 7 775 DM bewertet. Die Berufung der Beteiligten zu 2 - 5 gegen dieses Urteil hat das Kammergericht - unter Änderung lediglich der Kostenentscheidung - zurückgewiesen.

Gegen das Urteil des Kammergerichts wenden sich die Beteiligten zu 2 - 5 mit der Revision. Sie verfolgen in erster Reihe ihren Antrag weiter, den Enteignungsbeschluß aufzuheben, soweit er sie betrifft, und den Enteignungsantrag sowie den Antrag Berlins auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen. Hilfsweise beantragen sie, hinsichtlich der Beteiligten zu 2) die Enteignungsentschädigung auf insgesamt 227 163,50 DM nebst Zinsen festzusetzen. Dabei setzen sie den Bodenwert mit 30 000 DM, den Verkehrswert des Hauses mit 178 600 DM und den Bauwert des Toilettentraktes mit 8 863,50 DM an.

Berlin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Berlin betreibt die Enteignung der beiden Teilflächen, um sie "entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes" zu nutzen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG). Der Bebauungsplan XX - 1 trennt die beiden Teilflächen durch eine Straßenbegrenzungslinie (bisher Straßenfluchtlinie), mit der eine zwingende Baulinie (bisher Baufluchtlinie) zusammenfällt, von den Restgrundstücken ab und weist sie damit als Straßenland aus. Die Absicht Berlins, die beiden Teilflächen zur Verbreiterung der O[REDACTED]straße zu nutzen, entspricht daher den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG setzt voraus, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes, denen die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks entsprechen soll, wirksam sind. Hierzu hat das Berufungsgericht ausgeführt, der Bebauungsplan sei ordnungsgemäß zustande gekommen. Davon ist auszugehen, da die Beteiligten zu 2 - 5 im Revisionsverfahren ebenso wie in den früheren Rechtszügen nicht geltend gemacht haben, bei der Aufstellung des Planes sei das dafür vorgeschriebene Verfahren nicht eingehalten worden.

Ferner ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 1, 3 - 5 BBauG niedergelegten Anforderungen entspricht.

22

Diese Prüfung ist den Baulandgerichten im Ent-
eignungsverfahren nur in beschränktem Umfang möglich.
Es ist grundsätzlich Sache der Planer und der Gemein-
de, die den Bebauungsplan als Satzung beschließt
(§ 10 BBauG), bei der Planung die öffentlichen und
privaten Belange gegeneinander abzuwägen und im Rah-
men ihres Planungsermessens und der ihnen zukommen-
den Verantwortung die einzelnen Festsetzungen des Be-
bauungsplanes zu treffen. Die Baulandgerichte haben
nur nachzuprüfen, ob die Planer ihr Ermessen fehler-
haft gebraucht haben (vgl. dazu Senatsurteile in BRS
26 Nr. 160 und WM 1975, 630 = BauR 1975, 270 mit wei-
teren Hinweisen auf die Senatsrechtsprechung; s. auch
BVerwGE 45, 309, 314 f = NJW 1975, 70, 72).

Auf dieser Grundlage gibt der im vorliegenden
Fall zu beurteilende Prozeßstoff in zweifacher Hin-
sicht Anlaß zur Erörterung:

1. Einmal wendet die Revision sich gegen die
Feststellung des Berufungsgerichts, die O[REDACTED]-
straße müsse an ihrer Einmündung in den Kurt-Sch[REDACTED]-
cher-Platz ausgebaut und verbreitert werden, um den
Verkehrsbedürfnissen zu genügen, und rügt in diesem
Zusammenhang, das Berufungsgericht habe unter Verstoß
gegen § 286 ZPO wesentlichen Sachvortrag der Betei-
ligten zu 2 - 5 sowie deren Antrag auf Einholung eines
Sachverständigengutachtens übergangen. Daher besteht
Anlaß zu der Prüfung, ob bei der Aufstellung des Be-
bauungsplanes den Bedürfnissen des Verkehrs, denen die
Bauleitpläne nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BBauG u.a. zu die-
nen haben, ermessensfehlerhaft ein ihnen offenbar nicht
zukommendes Gewicht beigemessen worden ist.

Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, die O[REDACTED]straße bleibe auch dann eine wichtige Durchgangsstraße, wenn geplante Verkehrswege sie künftig erheblich entlasten sollten. Damit sei die Ausweisung der Grundstücke O[REDACTED]straße ■ und ■ als Straßenland für das Gericht bindend.

Diese - freilich recht knapp gehaltene - Begründung hält den Angriffen der Revision stand, zumal wenn weitere tatsächliche Feststellungen des angefochtenen Urteils ergänzend berücksichtigt werden. Die Feststellung, die O[REDACTED]straße sei eine wichtige Durchgangsstraße, wird von der Revision nicht in Zweifel gezogen. Auch mit der Behauptung, die Verkehrssituation werde sich in Zukunft durch den Bau von Entlastungsstraßen weiter entschärfen, wird der O[REDACTED]straße die Eigenschaft einer wichtigen Durchgangsstraße nicht abgesprochen. Als solche muß diese Straße für den zweispurigen Verkehr auch schwerer Fahrzeuge ausgebaut sein, um den Bedürfnissen des Verkehrs zu genügen. Davon konnte das Berufungsgericht aus eigener Sachkunde, also ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens ausgehen. Das angefochtene Urteil ergibt, daß es der durch den Bebauungsplan festgesetzten Verbreiterung der Straße bedurfte, um sie in den hiernach erforderlichen Zustand zu versetzen. Denn es stellt - insoweit von der Revision nicht angegriffen - fest, daß die vor den Grundstücken Nr. 4 und 5 bestehende Straßenverengung ("Flaschenhals") einen zweispurigen Verkehr schwerer Fahrzeuge an dieser Stelle (also im Gegensatz zu den angrenzenden Abschnitten der O[REDACTED]straße) unmöglich mache. Daraus folgt, daß die O[REDACTED]straße ohne

die Verbreiterung auch auf den angrenzenden Abschnitten derartigen Verkehr nicht aufnehmen könnte. Schon damit steht fest, daß die Verkehrsbedürfnisse die im Bebauungsplan festgesetzte Verbreiterung dieser Straße verlangen.

Die weiteren Rügen, mit denen die Revision geltend machen will, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts bestehe vor den Grundstücken O[REDACTED]straße 4 und 5 weder für den fließenden Verkehr einschließlich der Radfahrer noch für Fußgänger eine Gefahrenquelle, sind in diesem Zusammenhang unerheblich. Denn im Rahmen des § 1 Abs. 5 BBauG kommt es allein darauf an, ob die Verbreiterung der O[REDACTED]straße insgesamt durch die Verkehrsbedürfnisse gefordert wird, nicht aber darauf, ob diese Verkehrsbedürfnisse gerade die Beseitigung des vor den Grundstücken Nr. 4 und 5 entstandenen Engpasses gebieten.

Ob die O[REDACTED]straße gerade in der Weise ausgebaut werden muß, wie der Bebauungsplan es vorsieht, hat das Baulandgericht nicht nachzuprüfen. Insoweit unterliegen die Festsetzungen dem planerischen Ermessen. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

2. Zum anderen rügt die Revision, der Bebauungsplan äußere sich nicht ausdrücklich über das Schicksal des Hauses O[REDACTED]straße 7, das durch die Straßenbegrenzungs- und Baulinie nahezu halbiert wird. Das Berufungsgericht hat hierzu festgestellt, werde der vor der Linie stehende Gebäudeteil abgerissen, so lasse sich das Restgebäude mit wirtschaftlich vernünftigen Aufwendungen nicht erhalten; der Bebauungsplan kön-

ne daher tatsächlich nur verwirklicht werden, wenn das gesamte Haus abgerissen werde. Daher drängt sich die Frage auf, ob die privaten Belange der Beteiligten zu 2), die nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG gegen die öffentlichen Belange gerecht abzuwägen waren, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgeschriebenen Weise berücksichtigt worden sind.

Das angefochtene Urteil trifft zu dieser Frage keine Feststellungen. Es stellt insbesondere nicht fest, ob bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die (möglichen) Auswirkungen der festgesetzten Straßenbegrenzungs- und Baulinie auf das Haus O [REDACTED] Straße 5 bemerkt worden sind. Eine solche Feststellung des Tatrichters ist im allgemeinen erforderlich. Denn eine Abwägung der zu berücksichtigenden Belange setzt voraus, daß diese Belange von den mit der Aufstellung des Planes befaßten Personen bei der Planung und Beschlußfassung erkannt worden sind. Ob dies der Fall ist, wird sich im Regelfall nicht ohne Aufklärung der tatsächlichen Vorgänge anhand der Planungsunterlagen feststellen lassen. Der vorliegende Sachverhalt weist indessen Besonderheiten auf, die es dem Revisionsgericht gestatten, auch ohne entsprechende Feststellungen im Berufungsurteil davon auszugehen, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erkannt worden ist, ein Abbruch des vor der Straßenbegrenzungs- und Baulinie liegenden Hausteils werde den Bestand des restlichen Hauses zumindest in Frage stellen. Bei dem Haus handelt es sich nach dem Tatbestand des Berufungsurteils um ein zweigeschossiges Wohnhaus, dessen beide Stockwerke je eine 6-Zimmer-Wohnung von 220 qm

Wohnfläche enthalten, mit einem im Souterrain eingerichteten Ladengeschäft von 98 qm Fläche. Dieses Haus wird durch die genannte Linie nahezu halbiert. Auch ohne nähere bautechnische Untersuchung liegt daher zumindest die Möglichkeit auf der Hand, daß bei einem Abbruch des vor der Linie liegenden Hausteils das restliche Haus aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zu erhalten ist, sondern daß der Bebauungsplan nur verwirklicht werden kann, wenn das ganze Haus abgerissen wird. Diese Erkenntnis kann daher auch den Planern und den Organen Berlins bei der Aufstellung des Planes nicht verborgen geblieben sein. Die Beteiligten zu 2 - 5 haben im Rechtsstreit auch nichts Gegenteiliges behauptet. Die Wirksamkeit des Bebauungsplanes kann daher nicht schon mit der Begründung in Zweifel gezogen werden, bei seiner Aufstellung seien private Belange der Beteiligten zu 2) als Eigentümer des Hauses nicht gesehen worden.

Es bleibt zu fragen, ob das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG) dadurch verletzt worden ist, daß die Folgen für das Eigentum der Beteiligten zu 2) bei der gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange nicht berücksichtigt worden sind (vgl. dazu BVerwGE 45, 309 = NJW 1975, 70, 72). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß die öffentlichen Belange nicht von vornherein den Vorrang vor ihnen entgegenstehenden privaten Belangen genießen. Vielmehr haben die Planungsbehörden im Sinne der durch § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG geforderten gerechten Abwägung zu prüfen, ob sachgerechte, d.h. an den Planungsgrundsätzen orientierte und hinreichend gewichtige Gründe

es rechtfertigen, den einen Belang hinter den anderen Belang zurücktreten zu lassen (BVerwGE NJW 1975, 841, 843).

Auch hierzu trifft das angefochtene Urteil keine Feststellungen. Ebenso wie anzunehmen ist, daß die privaten Belange der Beteiligten zu 2) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gesehen worden sind, ist aber davon auszugehen, daß sie bei der gebotenen Abwägung berücksichtigt worden sind. Auch insoweit haben die Beteiligten zu 2 - 5 im Rechtsstreit keine gegenteiligen Behauptungen aufgestellt. Sie haben insbesondere nicht geltend gemacht, der Abbruch des Hauses O[REDACTED]straße habe für sie besondere oder gar existenzgefährdende Auswirkungen, die bei der Abwägung in besonderem Maße hätten ins Gewicht fallen müssen. Allein aus der Tatsache, daß die privaten Belange der Beteiligten zu 2) nach dem Bebauungsplan den Bedürfnissen des Verkehrs, also öffentlichen Belangen, weichen sollen, ist nichts dafür herzuleiten, daß sie bei der Abwägung nicht sachgerecht berücksichtigt worden sind. Die Straßenbegrenzungs- und Baulinie, die das Haus, einen Altbau aus dem Jahre 1888, durchschneidet, folgt ausweislich des Bebauungsplanes einer im Jahre 1930 festgesetzten früheren Straßen- und Baufluchtlinie. Sie ist also durch eine längst eingeleitete Entwicklung vorgezeichnet, die - wie es bei solchen langjährigen Planungen zu sein pflegt - eine gewisse Zwangsläufigkeit bekommen hat. Bei dieser Sachlage bestanden sachgerechte Gründe, die Eigentümerbelange der Beteiligten zu 2) hinter dem öffentlichen Interesse an einer Verbreiterung der Ollen-

hauerstraße zurücktreten zu lassen. Haben die Organe Berlins - wie nach alledem anzunehmen ist - bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die privaten Belange gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG gegen die öffentlichen Belange abgewogen, so ist das Ergebnis, zu dem sie bei dieser Abwägung gelangt sind, für das Baulandgericht verbindlich.

II.

1. Nach § 87 Abs. 1 BBauG ist die Enteignung im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Daß die an zweiter Stelle genannte Voraussetzung hier erfüllt ist, kann nach der Sachlage nicht zweifelhaft sein. Zu der weiteren - von ihm bejahten - Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert, hat das Berufungsgericht folgendes festgestellt:

Die östliche Fahrbahn der O[REDACTED]straße (an der die zu enteignenden Flächen liegen) müsse vor allem den von der Scharnweberstraße aus Ost und West fließenden Abbiegeverkehr, wegen der begrenzten Tragfähigkeit der den Kurt-Schumacher-Damm mit der O[REDACTED]straße verbindenden Stahlhochstraße aber auch den Schwerlastverkehr von Süden aufnehmen. Sie sei an den Nachbargrundstücken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut, so daß vor den Grundstücken Nr. 4 und 5 eine Fahrbahnverengung

entstanden sei, die einen zweispurigen Verkehr von schweren Fahrzeugen an dieser Stelle unmöglich mache und für die Anlage eines Gehweges nur einen gänzlich unzureichenden Raum übrig lasse. Angesichts der den Mitgliedern des Berufungsgerichts aus eigener Anschauung bekannten erheblichen Verkehrsdichte an dieser Stelle liege es auf der Hand, daß dieser Fahrbahnverengung, die überdies von den ohnehin besonders gefährdeten Radfahrern benutzt werden müsse, eine starke Unfallträchtigkeit, auch für die Benutzer des Gehweges, innewohne. Für die im Interesse der Allgemeinheit dringend gebotene Beseitigung dieses "Flaschenhalses" gebe es nur zwei Möglichkeiten: Die Verbreiterung der Fahrbahn auch an dem Engpaß entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Wiederherstellung des zwischenzeitlich ausgebauten Fahrbahnabschnittes in seiner ursprünglichen, den Verkehrsbedürfnissen nicht genügenden Breite entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Verwirklichung der zweiten Alternative würde dem Wohl der Allgemeinheit ersichtlich zuwiderlaufen. Auch unter Berücksichtigung der Gewährleistung des Eigentums durch Art. 14 GG scheide sie von vornherein aus.

Demgegenüber rügt die Revision unter Hinweis auf §§ 286, 144 ZPO, daß das Berufungsgericht dem Antrag der Beteiligten zu 2 - 5 auf Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht entsprochen habe, mit dem diese unter Beweis gestellt hätten, daß für den fließenden Verkehr vor den Grundstücken O[REDACTED]-straße 4 und 5 wegen der besonderen Verkehrssituation am Kurt-Sc[REDACTED]-Platz, bei der die St[REDACTED]straße

verkehrsentslastend gewirkt habe, eine Gefahrenquelle nicht bestehe und daß die damals gegebene Verkehrssituation sich in Zukunft durch den Bau von Entlastungsstraßen weiter entschärfen werde.

Diese Rüge ist nicht begründet. Nach den eigenen Angaben der Beteiligten zu 2 - 5 in ihrer Berufungsbegründung vom 18. Juni 1971 (S. 4 f) verengt sich die Fahrbahn der O[REDACTED]straße vor den Grundstücken 4 und 5 von vorher 7,75 m auf 5,56 m, also um mehr als 2 m. Schon diese Abmessungen rechtfertigen die Feststellung des angefochtenen Urteils, vor den beiden Grundstücken sei eine Fahrbahnverengung (ein "Flaschenhals") entstanden, die einen zweispurigen Verkehr schwerer Fahrzeuge an dieser Stelle (also im Gegensatz zu den angrenzenden Abschnitten der O[REDACTED]straße) unmöglich mache. Soweit die Revision geltend machen will, die O[REDACTED]straße habe an der Fahrbahnverengung nur den Einbiegeverkehr von der M[REDACTED]- und der Sch[REDACTED]straße aufzunehmen, während der Verkehr vom Kurt-Sch[REDACTED]-Damm in Richtung O[REDACTED]straße - "fast ausschließlich" - über die St[REDACTED]straße geführt werde, setzt sie sich in Widerspruch zu der bindenden, von ihr nicht angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts, wegen der begrenzten Tragfähigkeit der St[REDACTED]straße müsse die O[REDACTED]straße auch den von Süden kommenden Schwerlastverkehr aufnehmen. Bindend ist auch die Feststellung des Berufungsgerichts über die an dieser Stelle bestehende Verkehrsdichte. Zu dieser Feststellung bedurfte es keiner besonderen Sachkunde, die das

Berufungsgericht nicht selbst hätte haben können. Auf der Grundlage dieser tatsächlichen Feststellungen benötigte das Berufungsgericht keine besondere, seine Erkenntnismöglichkeiten übersteigende Sachkunde, um festzustellen, daß zur Vermeidung von Unfällen die alsbaldige Verbreiterung der O[REDACTED]straße auch vor den Grundstücken Nr. 4 und 5 erforderlich sei. Auch soweit es die Beseitigung der Straßenverengung mit Rücksicht auf den Fußgängerverkehr für erforderlich hält, wird das Berufungsurteil von der Revision ohne Erfolg angegriffen. Es wird insoweit durch seine Feststellung getragen, beim gegenwärtigen Zustand bleibe für die Anlage eines Gehweges "nur ein gänzlich unzureichender Raum" übrig. Diese Feststellung wird nicht durch die von den Beteiligten zu 2 - 5 unter Beweis gestellte Behauptung berührt, die Sicherheit des Fußgängerverkehrs werde außerordentlich erhöht, wenn der Gehweg zur Straße durch ein Straßengitter abgegrenzt werde.

Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die Behauptungen der Beteiligten zu 2 - 5 über die künftige Entlastung der O[REDACTED]straße nicht berücksichtigt, scheitert ihr Angriff schon daran, daß Angaben über den Zeitpunkt und das Ausmaß dieser Entlastung fehlen. Die Beteiligten zu 2 - 5 haben nicht vorgetragen, welche Entlastungsstraßen bis wann gebaut werden sollen. Ohne derartige Angaben konnte das Berufungsgericht nicht zu dem Ergebnis kommen, eine Straßenverengung, deren Beseitigung die Verkehrssicherheit erfordert, könne hingenommen werden,

weil die O[REDACTED]straße in naher Zukunft entlastet und die Verkehrssituation dadurch wesentlich verändert werde.

2. Nach § 87 Abs. 2 BBauG hängt die Zulässigkeit der Enteignung von weiteren Voraussetzungen ab. Da die Enteignung von einer Gemeinde beantragt worden ist, hätten diese Voraussetzungen allerdings insgesamt (vgl. Pohl in Brügelmann/Förster BBauG § 88 Anm. 3; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 88 Rdn 1) durch die des § 88 BBauG ersetzt werden können, wonach eine von einer Gemeinde aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragte Enteignung eines Grundstücks zulässig ist, wenn die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. "Zwingende städtebauliche Gründe" hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Daraus sind jedoch Bedenken gegen die Zulässigkeit der Enteignung nicht herzuleiten. Da § 88 BBauG für den dort genannten Fall die in § 87 Abs. 2 BBauG bestimmten Enteignungsvoraussetzungen lediglich mildert (Pohl in Brügelmann/Förster § 88 Anm. 1b), ist die Gemeinde nicht darauf angewiesen, von § 88 BBauG Gebrauch zu machen, sondern kann die Enteignung auch unter den in § 87 Abs. 2 BBauG genannten Voraussetzungen betreiben. Diese liegen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vor.

a) Nach § 87 Abs. 2 Nr. 1 BBauG darf die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken aus dem Eigentum Berlins oder aus sonstigem öffentlichem

Grundbesitz nicht möglich und nicht zumutbar sein. Im vorliegenden Fall werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmte, ihrer Lage nach fixierte Flächen für die Verbreiterung der O[REDACTED]straße benötigt. Sonstige Grundstücke, die im Sinne der Vorschrift für das Vorhaben "geeignet" sind, gibt es also nicht. Daraus ergibt sich, daß solche Grundstücke nicht bereitgestellt werden können (vgl. Pohl in Brügelmann/Förster § 87 Anm. II 2 c).

b) Nach § 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG setzt die Enteignung weiter voraus, daß Berlin sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb der Grundstücke bemüht hat, insbesondere - soweit möglich und zumutbar - unter Angebot geeigneten anderen Landes aus dem eigenen Vermögen. Hierzu hat das Berufungsgericht festgestellt, die Beteiligten zu 2) hätten nur eine Entschädigung in Land, und zwar gerade in Gestalt des Grundstücks O[REDACTED]straße annehmen wollen. Durch diese Haltung der Eigentümer ist Berlin zunächst der Notwendigkeit enthoben worden, ihnen sonstiges Ersatzland anzubieten. Denn ein solches Angebot war von vornherein aussichtslos (vgl. Pohl in Brügelmann/Förster § 87 Anm. II 2 für den Fall, daß der Eigentümer jedes Angebot ablehnt). Das Grundstück O[REDACTED]straße 6 brauchte Berlin nicht anzubieten, da es nicht in städtischem Eigentum steht, sondern einem Privatmann gehört. Darüber hinaus hat das Beharren der Beteiligten zu 2) auf dem Grundstück O[REDACTED]straße 6 zur Folge, daß die Voraussetzungen des § 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG insgesamt als erfüllt anzusehen sind. Nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils

hat Berlin den Eigentümern während des Enteignungsverfahrens einen Kaufpreis von 140 232 DM zuzüglich Herstellung eines neuen Grundstücksabschlusses angeboten. Es braucht an dieser Stelle nicht erörtert zu werden, inwieweit dieses Angebot dem Verkehrswert des beanspruchten Eigentums entspricht. Denn angesichts der festgestellten Haltung der Beteiligten zu 2) hätten weitere Zugeständnisse Berlins keine Aussicht gehabt, zu einem freihändigen Erwerb zu führen, und konnten daher unterbleiben. Die Ansicht der Revision, die Forderung der Beteiligten zu 2) nach Entschädigung durch Überlassung des Grundstücks O[REDACTED]straße 6 hätte nur Bedeutung, wenn sie gegenüber einem angemessenen Angebot erhoben worden wäre, kann nicht geteilt werden.

c) Auch die letzte Voraussetzung in § 87 Abs. 2 Nr. 3 BBauG, daß der Antragsteller glaubhaft macht, er werde das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwenden, ist nach Lage der Dinge erfüllt. Schon aus der Tatsache, daß die Verbreiterung der O[REDACTED]straße im übrigen seit längerem fertiggestellt ist, geht hervor, daß die Teilflächen der Grundstücke O[REDACTED]straße ■ und ■ ohne zeitlichen Aufschub zu demselben Zweck verwandt werden sollen.

3. Die Enteignung der beiden Teilflächen ist daher insgesamt zulässig.

III.

Das Berufungsgericht hat die Enteignung auch insoweit für zulässig gehalten, als Berlin gestattet wird, das Wohn- und Geschäftshaus O[REDACTED]straße vollständig, also auch soweit es auf dem nicht enteigneten Grundstücksteil steht, abzureißen. Es hat sich dabei auf § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG gestützt und ausgeführt: Zwar enthalte der Bebauungsplan insoweit keine ausdrückliche Festsetzung. Bei Abbruch des Teils des Hauses, der auf der als Straßenland ausgewiesenen Fläche stehe, lasse sich das Restgebäude aber nur mit Aufwendungen erhalten, die den Wert des gesamten Hauses überstiegen und mehr als doppelt so hoch seien wie der Wert des Restgebäudes, in dem lediglich zwei Einzimmerwohnungen geschaffen werden könnten. Nach den Grundsätzen des § 96 Abs. 1 Satz 2 BBauG könnten den Beteiligten zu 2) ihre Aufwendungen aber allenfalls bis zum Wert des zu erhaltenden Gebäudeteils ersetzt werden. Aus eigenen Mitteln hohe Beträge fehlzuinvestieren, könnten die Beteiligten zu 2) nicht angehalten werden. Außerdem müßten die Erhaltungsmaßnahmen, die nur die Beteiligten zu 2) veranlassen könnten, Hand in Hand mit den von Berlin auszuführenden Abbrucharbeiten getroffen werden, so daß die Stadt, die einen durchsetzbaren Anspruch auf Ausführung der Erhaltungsmaßnahmen nicht habe, den Abbruch nicht durchführen könne. Mithin könne der Bebauungsplan tatsächlich nur verwirklicht werden, wenn das ganze Haus abgerissen werde. Das bedeute, daß der auf dem Restgrundstück stehende Gebäudeteil von der Ausweisung der vorderen Grundstücksfläche als Straßenland miterfaßt werde. Damit treffe der Bebauungsplan seinem Inhalt nach eine Festsetzung im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG auch für diesen Gebäuderest.

Diese Ausführungen werden von der Revision angegriffen. Sie wendet sich nicht gegen die Feststellung, daß der Bebauungsplan nur unter Abriß des gesamten Hauses verwirklicht werden könne, meint aber, im Hinblick auf § 9 Abs. 1 BBauG und aus Gründen der Rechtssicherheit sei dazu eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, während eine nur stillschweigende Festsetzung nicht genüge.

Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision auch in diesem Punkt im Ergebnis stand.

1. Allerdings liegt hier nicht der Fall vor, den § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG seinem Wortlaut nach regelt. Nach der Vorschrift kann durch Enteignung die Änderung oder Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angeordnet werden. Zwar fällt hierunter auch die Beseitigung von Teilen baulicher Anlagen (Schrödter § 86 Rdn 10). Die Vorschrift regelt aber den Fall, daß der Eigentümer selbst die Änderung oder Beseitigung vorzunehmen hat, während die Beteiligten zu 2) hier den Abbruch durch die Stadt dulden sollen. Außerdem dürfte bei Schaffung der Vorschrift in erster Reihe an die Fälle gedacht worden sein, in denen der Bebauungsplan die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken regelt und die vorhandene Bebauung dem angepaßt werden soll. Demgegenüber können die Eigentümer im vorliegenden Fall nach Abriß des Hauses innerhalb der Grenzen des ihnen verbleibenden Grundstücks an derselben Stelle, auf der "ihre" Gebäudehälfte steht, wieder bauen, weil nur das konkret vorhandene Haus die Durchführung des Bebauungsplanes hindert.

Trotzdem bestehen keine durchgreifenden Bedenken, § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG zumindest entsprechend auch im vorliegenden Fall anzuwenden, um eine bauliche Situation, wie sie hier besteht, im Wege der Enteignung bewältigen zu können. Dabei muß auch der von der Enteignungsbehörde und den Vorinstanzen beschrittene Weg gebilligt werden, dem Enteignungsbegünstigten den Abbruch zu gestatten und den Eigentümer zu entsprechender Duldung zu verpflichten. Der Verwirklichung des Bebauungsplanes ständen sonst größte praktische Schwierigkeiten im Wege, die sie gänzlich scheitern lassen könnten. Denn es muß als ausgeschlossen betrachtet werden, daß Berlin den auf der enteigneten Teilfläche stehenden Gebäudeteil bis zur (neuen) Grundstücksgrenze abbrechen könnte, ohne zugleich in die Substanz des restlichen Gebäudeteiles einzugreifen (vgl. auch die bei Schütz/Frohberg § 86 Anm. VII 3 d erhobenen Bedenken gegen die praktische Anwendbarkeit des § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG). Daher bietet sich als praktisch durchführbar nur der Weg an, Berlin den Abriß des gesamten Hauses zu gestatten und den Eigentümern eine entsprechende Duldungspflicht aufzuerlegen.

Die darin liegende Enteignung ist allerdings nur "entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes" zulässig. Diese Voraussetzung ist hier jedoch erfüllt. Die entgegenstehende Ansicht der Revision teilt der Senat nicht. Dabei kann auf sich beruhen, ob "stillschweigende" Festsetzungen eines Bebauungsplanes denkbar sind und Grundlage einer Enteignung sein können. Denn im vorliegenden Fall ist die erforderliche Fest-

setzung dadurch getroffen worden, daß die Straßenbegrenzungs- und Baulinie das im Bebauungsplan eingezeichnete Haus durchschneidet. Darin kommt hinreichend deutlich zum Ausdruck, daß mit dem vor der Linie liegenden Gebäudeteil auch das Restgebäude abgerissen werden muß, wenn es aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen für sich allein nicht zu erhalten ist. Die Entscheidung, ob letzteres der Fall ist, braucht im Bebauungsplan noch nicht getroffen zu werden, kann es vielfach auch nicht, da die Verwirklichung eines Planes oft lange Zeit in Anspruch nimmt und die Frage, ob ein Gebäudeteil wirtschaftlich und technisch erhaltenswert ist, sich nicht für alle Zukunft gleichmäßig beantworten läßt.

2. Die weitere Voraussetzung auch dieser Enteignung, daß das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann (§ 87 Abs. 1 BBauG), ist aus den oben zu II 1) dargelegten Gründen gegeben.

IV.

Da sich die ausgesprochene Enteignung hiernach insgesamt als zulässig erweist, ist auf das Hilfsvorbringen einzugehen, mit dem die Revision sich gegen die Höhe der festgesetzten Entschädigung wendet.

1. Die Revision beanstandet die Ansicht des Berufungsgerichts, das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin über den Bodenwert der

enteigneten Flächen sei als behördliche Auskunft zu verwerten, und rügt, daß entgegen dem Antrag der Beteiligten zu 2 - 5 kein Sachverständigengutachten eingeholt worden ist.

Diese Rüge greift nicht durch. Zwar handelt es sich bei den Gutachten der durch § 137 Abs. 1 BBauG eingeführten Gutachterausschüsse nicht, wie das Berufungsgericht meint, um amtliche Auskünfte, sondern "der Sache nach" um Sachverständigenbeweis im Sinne der §§ 402 ff ZPO (Senatsurteil in WM 1975, 275, 276; BGHZ 62, 93, 95). Daraus kann die Revision aber nichts gegen das angefochtene Urteil herleiten. Im Gegenteil war das Berufungsgericht gerade auf dem Boden der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht genötigt, anstelle des Gutachterausschusses oder neben ihm einen sonstigen Sachverständigen zur Begutachtung des Grundstückswertes hinzuziehen (Senatsurteil aaO). Dafür, daß im vorliegenden Fall ausnahmsweise die Einholung eines weiteren Gutachtens ("Obergutachten") geboten war (vgl. BGHZ 53, 245, 258 f mit weiteren Nachweisen), ist nichts dargetan.

2. Die Revision beanstandet, daß das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Hauses O[REDACTED]straße von einer Restlebensdauer (Restnutzungsdauer) von nur 20 Jahren (gerechnet vom Stichtag 25. Februar 1969) ausgegangen ist, und meint, das Berufungsgericht habe den Begriff der Restlebensdauer verkannt, indem es statt auf die restliche Dauer der Nutzung schematisch auf die normale Lebensdauer eines

Gebäudes abgestellt habe. Diese Rüge ist nicht begründet. Das Berufungsgericht hat sich in erster Reihe auf das vom Landgericht eingeholte Ergänzungsgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 30. Juni 1970 gestützt, wonach die Restnutzungsdauer eines Gebäudes üblicherweise durch Abzug des Lebensalters am Wertermittlungstichtag von der durchschnittlichen Lebensdauer ermittelt wird (Gutachten S. 3). Der Gutachterausschuß und mit ihm das Berufungsgericht haben demnach entscheidend auf die Restnutzungsdauer abgestellt und die (durchschnittliche) Lebensdauer eines Gebäudes nur als Anhaltspunkt herangezogen. Das entspricht dem üblicherweise verwendeten Begriff, wie ihn auch die Revision angewendet wissen möchte.

Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß das Berufungsgericht sich nicht an die in § 17 Abs. 2 der WertermittlungsVO idF vom 15. August 1972 (BGBl I 1417) niedergelegten Grundsätze gehalten habe. Nach diesen Grundsätzen können Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer Verlängerung der Restlebensdauer führen, müssen es aber nicht. Davon ist erkennbar auch das Berufungsgericht ausgegangen, wenn es im Anschluß an das Ergänzungsgutachten des Gutachterausschusses (aaO) festgestellt hat, die hier in Rede stehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten hätten nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt.

Schließlich rügt die Revision zu Unrecht, daß das Berufungsgericht sich ohne erkennbare Gründe eine

besondere Sachkunde für die Beurteilung der Lebensdauer eines älteren Gebäudes beigelegt habe. Wie schon ausgeführt, hat das Berufungsgericht sich in erster Reihe auf das Ergänzungsgutachten des Gutachterausschusses gestützt, der eine Verlängerung der Restnutzungsdauer u.a. durch die Anlage einer Ölzentralheizung, den Einbau neuer Stufen und die Erneuerung des Holzgeländers verneint hatte (Gutachten S. 4). Lediglich für die Einrichtung gekachelter Bäder bei den Modernisierungsarbeiten im Jahre 1962 hat das Berufungsgericht eine entsprechende Feststellung aus eigener Sachkunde getroffen. Das ist um so weniger zu beanstanden, als es sich dabei auf die vom Gutachterausschuß dargelegten Grundsätze stützen konnte. Zur Einholung des beantragten weiteren Sachverständigengutachtens war das Berufungsgericht daher nicht genötigt.

3. Schließlich rügt die Revision, daß das Berufungsgericht bei der Bewertung des Toilettentraktes Ollenhauerstraße 4 die Baunebenkosten in Höhe von 1 088,50 DM mit der Begründung außer Ansatz gelassen habe, den Beteiligten zu 2) sei für die zu enteignende Grundstücksfläche von 125 qm eine Entschädigung zugesprochen worden, die den Bodenwert um 10 DM/qm übersteige (190 DM/qm statt 180 DM/qm). Die Revision meint, das Berufungsgericht sei an das von Berlin nicht angefochtene Urteil des Landgerichts gebunden gewesen, das den Bodenwert mit 190 DM/qm angenommen habe, und habe diese Bindung nicht dadurch umgehen dürfen, daß es die Entschädigung für die Enteignung des Toilettentraktes entsprechend minderte.

Auch diese Rüge ist nicht begründet. Wie die Revisionserwiderung zutreffend hervorhebt, ist der Anspruch auf Enteignungsentschädigung ein einheitlicher Anspruch, bei dem die verschiedenen ausgleichspflichtigen Folgen des Eingriffes nur unselbständige Rechnungsposten darstellen (vgl. die Hinweise auf die Senatsrechtsprechung bei Pagendarm WM 1972 S. 1, 10). Das Berufungsgericht war daher an die von Berlin nicht angefochtene Entscheidung des Landgerichts nur insoweit gebunden, als es den Gesamtbetrag der Entschädigung nicht niedriger als vom Landgericht festgesetzt bemessen durfte. Hingegen bestand eine solche Bindung nicht hinsichtlich der einzelnen Entschädigungsposten, aus denen die Gesamtentschädigung gebildet worden war. Das Berufungsgericht war daher nicht gehindert, den Boden-

wert der enteigneten Flächen mit 180 DM/qm statt - wie
das Landgericht - mit 190 DM/qm anzusetzen und wegen
der Differenz von einer Erhöhung der Entschädigung für
den Toilettentrakt abzusehen.

Kreft

Dr. Tidow

Peetz

Lohmann

Kröner