Rechtsprechung

aus dem

Bau-, Grundstücks- und Nachbarrecht

herausgegeben

von

Dr. Hugo Glaser
Oberlandesgerichtsrat in Köln

1958

J. SCHWEITZER VERLAG · BERLIN

Rechtsprechung

aus dem

Bau-, Grundstücks- und Nachbarrecht

2. Band

1958

J. SCHWEITZER VERLAG · BERLIN

Satz und Druck: Berliner Buchdruckerei Union GmbH., Berlin SW 61

Alle Rechte, einschließlich des Rechtes der Herstellung von Photokopien
und Mikrofilmen, vorbehalten

Inhaltsübersicht

I. Enteignungs- und Baupolizeirecht
Nr. 1—55 ..... 1— 34

II. Baulandbeschaffung und Umlegung
Nr. 56—66 ..... 35— 41

III. Bauvertragsrecht (Recht des Architekten und des Bauunternehmers)
Nr. 67—80 ..... 42— 50

IV. Wohnungsbaurecht
Nr. 81—112 ..... 51— 70

V. Grundstücksgebühren und -abgaben
Nr. 113—129 ..... 71— 82

VI. Maklerrecht
Nr. 130—165 ..... 83— 99

VII. Heimstätte — Kleinsiedlung — Kleingarten
Nr. 166—174 ..... 100—105

VIII. Verkehrssicherungspflicht
a) des Hauseigentümers
b) der Gemeinde
c) des Bauunternehmers
Nr. 175—227 ..... 106—130

IX. Nachbarrecht
Nr. 228—257 ..... 131—149

X. Grundstücksrecht
Nr. 258—335 ..... 150—194

Abkürzungen der wichtigsten Zeitschriftentitel

AIZ	=	Allgemeine Immobilien-Ztg. (Frankfurt a. M.)
Bay GWW	=	Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern (München)
BBauBl	=	Bundes-Baublatt (Bauverlag, Wiesbaden)
BB	=	Betriebs-Berater (Recht und Wirtschaft, Heidelberg)
BlGBW	=	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht (Luchterhand-Neuwied/Rhein)
Bln GrundE	=	Berliner Grundeigentum (Helios Verlag Berlin-Borsigwalde)
DÖV	=	Die öffentliche Verwaltung (Kohlhammer, Stuttgart)
DRiZ	=	Deutsche Richterzeitung (Heymanns Verlag, Köln)
DVBl	=	Deutsches Verwaltungsblatt (Heymanns Verlag, Köln)
DWW	=	Deutsche Wohnungswirtschaft (Düsseldorf)
ESVGH	=	Entscheidungssammlung der hess. und württemb.-bad. Verwaltungsgerichtshöfe (Müller, Karlsruhe)
GWW	=	Gemeinnütziges Wohnungswesen (Hamburg-Altona)
FrWW	=	Die freie Wohnungswirtschaft (Hamburg)
Glaser	=	Glaser-Entscheidungen aus dem Miet-, Wohnungs- und Grundstücksrecht (Verlag Haus und Grund, Köln)
Hbg GrundE	=	Hamburger Grundeigentum (Nölke Verlag, Hamburg)
HGBR	=	Handbuch des Grundstücks- und Baurechts (Werner-Verlag GmbH, Düsseldorf)
HMR	=	Handbuch des Miet- und Raumrechts (Werner-Verlag GmbH, Düsseldorf)
HuW	=	Haus und Wohnung (Gubalke, Berlin) bis 30. 6. 1957
HZtg	=	Hausbesitzer-Zeitung (mit Landeszusatz)
JMBl	=	Justizministerialblatt (mit Landeszusatz)
JR	=	Juristische Rundschau (de Gruyter, Berlin)
JZ	=	Juristenzeitung (Mohr, Tübingen)
MDR	=	Monatsschrift für Deutsches Recht (Deutsche Rechtsprechung Verlags-G. m. b. H., Hamburg)
NHG	=	Niedersächs. Haus- und Grundbesitz (Hannover)
Nds. Rpfl.	=	Niedersächs. Rechtspflege (Hannover)
NJW	=	Neue Juristische Wochenschrift (Beck, München)
RdL	=	Recht der Landwirtschaft
SchlHA	=	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (Schleswig)
VersR	=	Versicherungsrecht (Karlsruhe)
VerwRspr	=	Verwaltungs-Rechtsprechung (Beck, München)
WM	=	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Mieterbund Köln)
ZfV	=	Zeitschrift für Versicherungswesen (Hamburg)
ZMR	=	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (Werner-Verlag GmbH., Düsseldorf)

I.

Enteignungs- und Baupolizeirecht

Nr. 1—55

Art. 14 GG

1. Bausperre — Enteignung

a) Eine Bausperre, die der Sicherung der Arbeiten an einem Bebauungsplan zur Erschließung und Sicherstellung der Bebaubarkeit des Grundstücks dient, stellt eine inhaltliche Begrenzung bzw. eine soziale Bindung des Eigentums dar.

b) Eine Bausperre dagegen, die durch Objekte gesamtstädtischer oder überörtlicher Planung im Interesse der Allgemeinheit veranlaßt ist oder deren Dauer aus diesem Grunde verlängert wird, fordert als Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes von dem betroffenen Grundeigentümer ein Sonderopfer zum Wohle der Allgemeinheit und wirkt enteignungsgleich.

c) Für den Charakter eines zeitweiligen Bauverbotes (Bausperre) als Inhaltsbestimmung des Eigentums oder als entschädigungspflichtige Enteignung ist grundsätzlich die Zeitdauer entscheidend.

— Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25. Oktober 1956 — I C 86/55 — BB 1957, 16 — BlGBW 1957, 30 — DWW 1957, 39 — Bln. GrundE 1957, 105 — MDR 1957, 119 — HGBR Rspr. 1957 Nr. 48 —.

Anmerkung:

Über den Enteignungscharakter einer Bausperre vgl. auch Bundesgerichtshof, Urteil vom 26. November 1954: BGHZ 15, 268 — BB 1954, 1083 — BBauBl. 1955, 17 — DÖV 1955, 180 (Dittus S. 161 und 196; Forsthoff S. 193 und Brunstäd S. 677) — MDR 1955, 88 — NJW 1955, 179; VG Berlin: Berliner GrundE 1956, 359 — Nr. 17/1957 ds. Sg. m. w. N.

Vgl. Dittus: Sind Bausperren entschädigungspflichtig? — Gegensätzliche Meinung zweier oberster Bundesgerichte: Bauwelt 1957, 122.

Art. 14 GG

2. Bausperre — Enteignung

a) Die weitgehenden Zerstörungen in Hamburg haben eine gesteigerte Pflichtigkeit des Grundeigentums begründet.

b) Umfassende städtebauliche Neuplanungen verlangen für eine Übergangszeit den Stillstand jeder privaten Bautätigkeit.

c) Eine Bausperre von 6 Jahren stellt noch keine außergewöhnlich unzumutbare Belastung dar.

d) Die soziale Bindung des Eigentums verlangt vom Grundeigentümer in Krisen- und Notzeiten ein größeres Opfer als in gewöhnlichen Zeiten.

— Landgericht Hamburg, Urteil vom 11. April 1957 — 3 O. 274/55 —.

Anmerkung:
Die Entscheidung des Landgerichts Hamburg wendet sich in bedenklicher Weise gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in BGHE 15, 268 — NJW 1955, 179 — MDR 1955, 88 — BBauBl. 1955, 17. Das Urteil des Landgerichts Hamburg unterstützt einseitig eine allzu langsame Stadtplanung. Eine Bausperre von 6 Jahren bedeutet praktisch eine entschädigungslose Enteignung auf Zeit. Ein solcher Eingriff ist ein Sonderopfer, das mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nichts mehr zu tun hat.

Art. 14 GG

3. Aufnahme eines Grundstückes in das Grünflächenverzeichnis — Abgrenzung von Enteignung und Eigentumsbeschränkung

a) Mit dem Beschluß des Großen Zivilsenats in BGHZ 6, 270 (280) (ebenso BGHZ 15, 268 [271]) ist ein hoheitlicher Eingriff dann als Enteignung zu charakterisieren, wenn in ihm ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz liegt, der dem betroffenen Einzelnen oder einzelnen Gruppen ein besonderes, anderen nicht zugemutetes Opfer im Interesse der Allgemeinheit auferlegt.

b) Eine Eigentumsbeschränkung ist demgegenüber anzunehmen, wenn ohne Verstoß gegen den Gleichheitssatz eine inhaltliche und soziale Begrenzung des Eigentums ausgesprochen wird, die ihrem Wesen nach allgemeiner Natur ist.

c) Der Gleichheitssatz schützt gegen ungleiche Behandlung bei im wesentlichen gleicher tatsächlicher Lage (vgl. auch BVGE 3, 58 [135]; BGHZ 13, 265 [312]), so daß auch nur die Personengruppen verglichen werden können, die sich in der grundsätzlich gleichen Situation befinden.

d) Ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz liegt nicht vor, wenn verschiedene Gruppen von Personen aus sachlichen Gründen differenziert behandelt werden.

e) Allem Grundbesitz ist eigentümlich, daß er in höherem Maße sozial gebunden ist als ein Besitz, auch ein Grundbesitz, bei dem die Art seiner Verwendung in der Hand des Eigentümers nicht in derselben intensiven Weise kollidieren kann mit den jedermann einleuchtenden zwingenden Erfordernissen einer sinnvollen, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Ordnung.

f) Grundeigentum in der umschriebenen besonderen Situation ist — nicht erst kraft einer positiv-rechtlichen Regelung, sondern „seiner Natur nach" — verbunden („belastet") mit einer begrenzten Pflichtigkeit (im Rechtssinne), die sich nach näherer Bestimmung des Gesetzes zu einer Pflicht (im Rechtssinne) verdichten kann, — mit

der Pflichtigkeit, u. U. eine unter den zahlreichen denkbaren, aus dem Eigentumsrecht fließenden Einzelbefugnissen zur Nutzung zu unterlassen.

g) Die Eigentümerfunktion (Dispositionsfreiheit) hinsichtlich eines solchen Grundstücks wird nicht eigentlich beeinträchtigt und verkürzt, wenn dem Eigentümer für die Zukunft eine bisher noch nicht verwirklichte Verwendungsart untersagt wird, während ihm die Fülle der Befugnisse aus dem Eigentum — Besitz, Verwaltung, Verfügungsmacht und Nutzung im übrigen — ungeschmälert erhalten bleibt.

h) Eine solche von der Verwaltung auf Grund gesetzlicher Ermächtigung ausgesprochene Bindung stellt nur eine konkrete Ausgestaltung der sozialen Gebundenheit des Eigentums, eine Eigentumsbeschränkung dar; und zwar auch dann, wenn diese Bindung nicht gegenüber allen Eigentümern von Grundstücken, denen sie nach den dargelegten Grundsätzen auferlegt werden könnten, ausgesprochen worden ist.

i) Gesetzlich geregelte Fälle der Eigentumsbeschränkung sind: Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. 9. 1933 (RGBl. I, 659) i. d. F. des Gesetzes vom 27. 9. 1938 (RGBl. I, 246), Verordnung des früheren Reichsarbeitsministers über die Regelung der Bebauung vom 15. 2. 1936 (RGBl. I, 104), Reichsnaturschutzgesetz vom 26. 6. 1935 (RGBl. I, 821) (vgl. aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auch BundesverwGer. in NJW 1955 S. 1647 Nr. 23; 1956 S. 1369 Nr. 22 und S. 1810 Nr. 20 sowie die Zusammenstellung von Ernst in BundesbauBl. 1955, 414).

k) Sinn und Zweck des Pr. Gesetzes betr. Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. 5. 1920 ist es, die im Ruhrgebiet — einem Gebiet, in dem sich eine unverhältnismäßig große Bevölkerung, eine gewaltige Industrie mit ihren technischen Anlagen und den damit verbundenen Verwaltungs- und Wirtschaftseinrichtungen sowie ein dichtes und vielfältiges Verkehrsnetz zusammenballen — besonders dringlichen und unentbehrlichen überörtlichen Ordnungs- und Lenkungsaufgaben zusammenzufassen (vgl. hierzu RGZ 149, 34).

l) Eines der Mittel zur Verwirklichung der Planungsziele bildet die dem Siedlungsverband eingeräumte Befugnis, Grundstücke in das Grünflächenverzeichnis aufzunehmen.

m) Das damit verbundene Bauverbot ist demnach zurückzuführen auf die Überlegung und Feststellung, daß die Bebauung jener Grundstücke unvereinbar wäre mit den zwingenden Erfordernissen einer sinnvollen, dem Gemeinwohl, insbesondere auch der Gesundheit der Bevölkerung Rechnung tragenden Ordnung.

n) Wird aber von diesem Bauverbot ein Grundstück betroffen, das vom Eigentümer als landwirtschaftlich genutzter Boden erworben worden ist und bis zur Aufnahme in das Verzeichnis weder als Baugrundstück noch als Lagerplatz noch in ähnlicher Weise wirtschaftlich genutzt worden ist, sondern sich als landwirtschaftlich nutzbare Fläche darbot und darbietet, so handelt es sich um eine Konkretisierung der Sozialgebundenheit des Eigentums, um eine Eigentumsbeschränkung hinsichtlich dieses Grundstücks.

o) In der Aufnahme eines Grundstücks in das Grünflächenverzeichnis des Siedlungsverbandes kann daher eine entschädigungspflichtige Enteignung nicht erblickt werden.

— Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. Dezember 1956 — III ZR 82/55 — Betrieb 1957, 233 — BB 1957, 165 — BBauBl. 1957, 124 — NJW 1957, 538 — HGBR Rspr. 1957 Nr. 33 — FrWW 1957, 241 — BlGBW 1957, 174 — BGHZ 23, 30 —.

Anmerkung:
Ebenso OLG Hamm: BBauBl. 1955, 326 — NHG 1955, 106 (n. L.) — FrWW 1955, 37 — Glaser Nr. 274/IX/1955; vgl. auch OVG Münster: BBauBl. 1954, 602 — Glaser Nr. 275/IX/1955; Dittus: Planungsnachteile und Entschädigungsansprüche: BlGBW 1957, 161; Dittus: Bln. GrundE 1957, 403; Schütz: Bauverbot für Grünfläche: DWW 1957, 161.

4. Enteignung zwecks Schließung von Baulücken

a) Gründe der Baugestaltung können die Schließung einer Baulücke erforderlich machen.

b) Die Beseitigung von Baulücken ist im allgemeinen und häufig sogar in erster Linie ein Gebot, das sich aus der Notwendigkeit ergibt, die Erschließung wirtschaftlich zu gestalten und die Inanspruchnahme von bisher land- oder forstwirtschaftlich genutztem Gelände zu Bauzwecken auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

c) Die dem Anbau dienenden Straßen und Plätze werden unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel gebaut.

d) Dieser Einsatz ist nur gerechtfertigt, wenn die Anlagen ihrem Zweck auch tatsächlich zugeführt werden. Werden die anliegenden Grundstücke nicht bebaut, so bleibt nicht nur die Straße ihrer Zweckbestimmung entzogen und das investierte Kapital ohne Nutzen und ohne — wenigstens zum Teil — durch die Anliegerbeiträge ausgeglichen zu werden, sondern die Gemeinde wird, um das erforderliche Bauland zu beschaffen, gezwungen, unter weiterem Einsatz öffentlicher Mittel anderweitig neues Gelände zu erschließen, wodurch weitere Flächen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, obwohl erschlossene Bauflächen noch in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

e) Diese Gründe rechtfertigen das Interesse der Allgemeinheit daran, daß die Bautätigkeit zunächst an die vorhandenen Straßen, also auch auf die sogenannten Baulücken gelenkt wird, damit die öffentlichen Mittel geschont und die weitere Inanspruchnahme von Land zu Bauzwecken möglichst vermieden wird.

f) So ist auch in § 5 Abs. 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes die Enteignung von Baulücken zum Zwecke der Bebauung allgemein oder doch bevorzugt zugelassen.

— Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29. November 1956 — I C 40/56 — HuW 1957, 92 — DWW 1957, 42 — NJW 1957, 686 — BBauBl. 1957, 181 — BlGBW 1957, 142 — BB 1957, 277 — HGBR Rspr. 1957 Nr. 27 —.

5. Enteignung eines Grundstücks zwecks Anlegung eines Parkplatzes

Die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes dient der Entlastung des Straßenverkehrs und damit dem Wohle der Allgemeinheit; sie rechtfertigt daher die Enteignung eines Grundstücks.

— Verwaltungsgerichtshof Bremen, Urteil vom 24. Januar 1956 — S 15/55 — Brem. HZtg. 1956 Nr. 10 — HuW 1956, 516 — Bln. Grundeigentum 1957, 19.

6. Enteignung eines Grundstücksteiles — Unrentabilität des Restgrundstücks

a) Wenn nur ein Teil des Grundbesitzes desselben Eigentümers in Anspruch genommen wird, umfaßt die Entschädigung zugleich den Mehrwert, den der abzutretende Teil durch seinen örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen hat, und den Minderwert, der für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht (§ 8 Abs. 2 EG).

b) Der Eigentümer kann auch verlangen, daß der Unternehmer das Ganze gegen Entschädigung übernimmt, falls das Grundstück durch die Abtretung so zerstückelt würde, daß das Restgrundstück nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig benutzt werden kann (§ 9 EG).

c) Dieser Anspruch des Eigentümers gegen den Enteignungsunternehmer gehört zum Entschädigungsanspruch und ist ebenfalls in Geld zu erfüllen (Brauchitsch, Verwaltungsgesetze für Preußen, 17. Aufl., Bd. 3 S. 518, § 9 Anm. 1 und 2; Neufang, Grundstücksenteignungsrecht, S. 57 Anm. 59).

d) Fragen, die sich auf die wirtschaftlichen Folgen der Enteignungsmaßnahme beziehen, sind im verwaltungsgerichtlichen Anfechtungsprozeß nicht zu erörtern. Das gilt auch von der Frage, ob die Maßnahme die Nutzung eines dem Eigentümer verbleibenden Restbesitzes mehr oder weniger stark beeinträchtigt.

e) Die Frage, ob die Enteignung den Restbesitz unwirtschaftlich macht, kann nur im Enteignungsfeststellungsverfahren geprüft werden.

— Oberverwaltungsgericht Münster, Urteil vom 14. November 1956 — IV A 462/56 — BB 1957, 277 —.

Art. 14 GG

7. Rechtmäßigkeit einer Teilenteignung — Auswirkung auf den Restbesitz des Enteigneten

a) Die Ansicht, daß bei der verwaltungsgerichtlichen Prüfung der Rechtmäßigkeit einer Enteignung die wirtschaftlichen Folgen der Enteignung außer Betracht zu bleiben hätten, da diese Folgen die Grundlage von Entschädigungsforderungen des Enteigneten seien, über die im Streitfall ausschließlich die ordentlichen Gerichte zu entscheiden hätten, begegnet Bedenken.

b) Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 26. März 1955 — I C 149/53 — (BVerwGE 2, 36) ausgeführt hat, folgt aus der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie, daß eine Enteignung so lange unzulässig ist, wie der Zweck, dem die Enteignung dienen soll, auch auf andere, weniger schwer in die Rechte des einzelnen eingreifende Weise erreicht werden kann, ohne daß es zu unvertretbaren Schwierigkeiten kommt.

c) Die Schwere des Eingriffs in die Rechtsstellung des einzelnen kann unter diesem Gesichtspunkte aber nur dann geprüft werden, wenn man die wirtschaftlichen Auswirkungen, welche die Enteignung für den Enteigneten hat, mit in Rechnung stellt. Man würde sonst zu dem Ergebnis kommen, daß etwa eine Enteignung, die wegen einer völligen Entwertung des Restbesitzes für den Antragsteller praktisch den Verlust seiner bisherigen wirtschaftlichen Existenzgrundlage zur Folge hat, rechtmäßig wäre, obwohl der Enteignungszweck durch die Enteignung eines Grundstücks aus einem anderen Besitz auch hätte erreicht werden können, bei dem kein Anspruch wegen Wertminderung des Restbestandes entstehen würde.

d) Diese Folgerung ist mit dem obenerwähnten verfassungsrechtlichen Grundsatz nicht vereinbar.

e) Der Umstand, daß der Anspruch des Enteigneten wegen Wertminderung des Restbesitzes einen Teil der Entschädigungsforderung darstellt und damit im Streitfall vor die ordentlichen Gerichte gehört, ist demgegenüber ohne Belang; denn er kann die Verwaltungsgerichte nicht von der Verpflichtung entbinden, die Rechtmäßigkeit der Enteignung — hier unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nach Art. 14 des Grundgesetzes — zu prüfen.

— Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 16. April 1957 — I B 4/57 — DWW 1957, 139 — BB 1957, 492 — BlGBW 1957, 238 — NJW 1957, 1043 — BBauBl. 1957, 412 —.

Anmerkung:
Vgl. OVG Münster, Urteil vom 14. 11. 1956 — IV A 462/56 — BB 1957, 277 — oben Nr. 6 —.

8. Enteignung einer Vorgartenfläche bei Neufestsetzung der Fluchtlinie

a) Der Grundstückseigentümer darf seinen Vorgarten auch dann noch durch Anbringung einer Kette für den öffentlichen Verkehr sperren, wenn die Vorgartenfläche durch eine Fluchtlinienänderung zum Straßenland erklärt worden ist.

b) Durch die Festsetzung eines Fluchtlinienplanes wird privater Grund und Boden nicht Teil des öffentlichen Weges; die Gemeinde erhält nur das Recht, den vor die Fluchtlinie fallenden Teil des Grundstückes gegen eine volle Entschädigung zu enteignen.

— Landesverwaltungsgericht Münster, Urteil vom 20. Dezember 1955 — 5 K 311/55 — Westdeutscher Türmer 1956, 156 — Glaser Nr. 191/IX/1957 —.

Art. 14 GG

9. Eingriff in einen Gewerbebetrieb durch Einschränkung des Gemeingebrauchs an einer Straße

a) Eigentumsgarantie und Enteignungsschutz werden auf jedes vermögenswerte Recht bezogen; geschützt ist nicht nur das Eigentum im weitesten Sinne als Rechtseinrichtung, sondern jedes vorhandene vermögenswerte Recht (BGHZ 6, 270 [278] = NJW 52, 972).

b) In der Einschränkung des Gemeingebrauches (zeitweise Nichtbefahrbarkeit einer Straße, an der ein Gewerbebetrieb liegt) ist keine Verletzung des Rechts am eingerichteten Gewerbebetrieb zu erblicken.

c) Auf den Gebieten des Warenzeichen- und Wettbewerbsrechts ist für den Unterlassungsanspruch „jede widerrechtliche Beeinträchtigung der gewerblichen Betätigung für ausreichend zu erachten, wenn sie einen unmittelbaren Eingriff in den Bereich des Gewerbebetriebes darstellt".

d) Der BGH hat diesen Gedanken „des Schutzes der gewerblichen Betätigung" über das Gebiet des Wettbewerbsrechts und der gewerblichen Schutzrechte auf das Gebiet der unerlaubten Handlung und des durch unerlaubte Handlung erfolgten Eingriffs in den eingerichteten Gewerbebetrieb ausgedehnt.

e) Der Begriff des eingerichteten Gewerbebetriebes kann nur einheitlich gefaßt werden. Geradeso wie das Eigentum nicht nur in seinem Bestand, sondern auch in seinen einzelnen Ausstrahlungen unter dem Schutz der Eigentumsgarantie steht, wird auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb nicht nur in dessen

eigentlichem Bestand, sondern auch in dessen einzelnen Erscheinungsformen, wozu der gesamte gewerbliche Tätigkeitskreis zu rechnen ist, vor unmittelbaren Störungen bewahrt.

f) Dieser im Hinblick auf den durch § 823 Abs. 1 BGB gewährten Schutz bei rechtswidrigen Eingriffen ausgesprochene Gedanke gilt auch im Hinblick auf den durch die Eigentumsgarantie gewährten Schutz vor entschädigungsloser Enteignung, und zwar gleichgültig, ob der enteignende Eingriff rechtmäßig oder rechtswidrig erfolgt.

g) Die Auffassung darüber, was unter einem „eingerichteten Gewerbebetrieb" zu verstehen ist, hat sich geändert.

h) Zum Gewerbebetrieb gehören nach heutiger Auffassung nicht nur die Betriebsgrundstücke und -räume sowie die Einrichtungsgegenstände, die Warenvorräte und die Außenstände; dazu gehören auch geschäftliche Verbindungen, Beziehungen, der Kundenstamm, kurz alles das, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des konkreten Gewerbebetriebes ausmacht.

i) Daraus folgt, daß bei wirtschaftlich wertender Beurteilung, wie sie gerade bei Eingriffen in Vermögensrechte erforderlich ist (BGHZ 19, 1 [4] = NJW 56, 263), erst die jeweilige Situation, in der ein Gewerbe betrieben wird, den vermögensrechtlichen Umfang des Betriebes schafft.

k) Erteilt die Baupolizei die Erlaubnis, für die Dauer eines Neubaues auf dem Fußweg einer dem Gemeingebrauch gewidmeten Straße oder auf einem zwischen Geh- und Fahrweg dieser Straße gelegenen Grünstreifen Verkaufsbaracken aufzustellen, so kann darin ein zur Entschädigung verpflichtender Eingriff in einen Gewerbebetrieb liegen, der sich neben der Baustelle an dieser Straße befindet.

— Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. Januar 1957 — III ZR 141/55 — NJW 1957, 630 — BB 1957, 246 — Betrieb 1957, 256 — BlGBW 1957, 254 — HGBR Rspr. 1957 Nr. 43 —.

10. Höhe der Entschädigung bei Enteignung von Grundstücken

a) Als angemessene Entschädigung wird nach Art. 153 WeimRV nicht der vollständige Ausgleich des Vermögensschadens des Enteigneten angesehen, sondern nur der Ersatz des Wertes des enteigneten Grundstücks (vgl. RGZ Bd. 112, 189 [192]).

b) Der Betroffene soll weder eine Vermögenseinbuße noch einen Vermögenszuwachs haben. Deshalb ist der Wiederbeschaffungswert der gegebene Maßstab für die Enteignungsentschädigung (vgl. Forsthoff „Lehrbuch des Verwaltungsrechts", 5. Aufl., S. 266).

c) Dem Wiederbeschaffungswert entspricht aber der gemeine Wert, d. h. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielende Kaufpreis.

d) Erhält der Enteignete diesen Wert als Entschädigung, so ist er in der Lage, sich wieder ein gleichwertiges Grundstück zu beschaffen.

e) Dieser angemessenen Entschädigung nach Art. 153 WeimRV entspricht im wesentlichen die Entschädigung nach Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG (Diester: NJW 1954, 1140 [1154], im Ergebnis auch BGHZ 6, 270 — NJW 1952, 972).

f) Nach Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG sind bei der Festsetzung der Entschädigung die Interessen des einzelnen und die der Allgemeinheit abzuwägen.

g) Die Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit verbietet grundsätzlich die Festsetzung einer über den gemeinen Wert hinausgehenden Entschädigung. Nur in besonderen begründeten Ausnahmefällen kann eine Abweichung hiervon erfolgen, jedoch nicht in dem weitgehenden Maße einer Zuerkennung eines Schadenersatzes einschließlich entgangenen Gewinns (vgl. Schack: MDR 1953, 195).

— Landgericht Berlin, Urteil vom 15. September 1956 — 7 O 78/56 — Bln. GrundE 1957, 187 —.

Anmerkung:

Vgl. Runge: Die angemessene Entschädigung im Enteigungsverfahren: Bauwelt 1957, 681.

Art. 14 GG

11. Begünstigter bei der Entschädigungspflicht aus enteignungsgleichen Eingriffen

a) Subjekt der Entschädigungspflicht ist nach in Rechtsprechung und Schrifttum h. A. diejenige öffentlich-rechtliche Körperschaft, in deren Interesse es lag, daß der Betroffene seine besonderen Rechte aufopferte, der also der Eingriff zugute kam.

b) Für die Entschädigung haftet mithin grundsätzlich der Begünstigte, sofern nicht eine ausdrückliche gesetzliche Regelung über die Person des Haftpflichtigen erfolgt ist (BGHZ 10, 255; 11, 248).

c) Nach den allgemeinen, im Anschluß an den — in § 75 EinlPrALR geregelten — Aufopferungsanspruch entwickelten Grundsätzen genügt zur Begründung einer Entschädigungspflicht des Staates noch nicht dessen „mittelbare" Begünstigung, denn mittelbar wird der Staat auch durch beinahe jeden Eingriff begünstigt, der nur einer kleineren Gemeinschaft zugute kommt, weil der Staat wie ein lebendiger Organismus Nutzen hat, wenn das Wohl eines seiner Teile gefördert wird.

d) Der Staat ist dann als unmittelbar begünstigt anzusehen, wenn der Eingriff auf überörtlicher Grundlage und zu überörtlichen Zwecken erfolgt ist, die Gemeinde dann, wenn die Erfüllung einer Aufgabe der örtlichen Gemeinschaft das Opfer veranlaßt hat (BGHZ 11, 175 — LM Nr. 16 zu Art. 14 GG mit Anm.).

e) Besondere Umstände können jedoch eine solche Steigerung öffentlicher Aufgaben auf der gemeindlichen Ebene verursachen und die Leistungsfähigkeit der Gemeinde so übersteigen, daß diese an sich örtlichen Aufgaben mit den Kräften der örtlichen Gemeinschaft nicht mehr bewältigt werden können. In einem solchen Fall muß nach dem Subsidiaritätsgrundsatz die höhere Gemeinschaft eintreten. Ihr wachsen alsdann die Aufgaben zu, so daß bei Eingriffen zu ihrer Erfüllung beide Gemeinschaften — Gemeinde und Staat — als unmittelbar begünstigt anzusehen sind (BGHZ 13, 81 — LM Nr. 11 zu § 75 EinlPrALR mit Anm.).

— Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 10. Oktober 1956 — 3 U 75/56 — MDR 1957, 101 —.

Art. 14 GG §§ 5, 19 Naturschutzgesetz

12. Bauverbot in Landschaftsschutzgebieten

a) Während in den Naturschutzgebieten, in denen die Natur als solche erhalten und geschützt werden soll (§§ 4, 16 NatSchG), jedwede Änderung verboten ist, können die sogenannten geschützten Landschaftsteile nur vor verunstaltenden, die Natur schädigenden und den Naturgenuß beeinträchtigenden Änderungen geschützt werden (§ 5 S. 2 und § 19 NatSchG).

b) Es gibt Landschaftsteile, die so beschaffen sind, daß jedweder Bau, gleichviel welcher Zweckbestimmung, welchen Umfanges und welcher Gestaltung, das Landschaftsbild verunstaltet, die Natur schädigt oder den Naturgenuß beeinträchtigt (z. B. eine Dünenlandschaft am Meeresstrand). In solchen Fällen, aber auch nur dann, ist ein absolutes Bauverbot nach den §§ 5, 19 NatSchG zulässig.

c) Es kann andererseits Landschaftsteile geben, deren Eigenart in jedem Falle die Freihaltung von Bauten bestimmter Art (z. B. von gewerblichen Bauten, Wochenendhäusern) verlangt.

d) Die Unterstellung von Landschaftsteilen unter den Landschaftsschutz mit der Wirkung, daß die Errichtung von Bauwerken untersagt ist, durch die die Natur geschädigt, der Naturgenuß beeinträchtigt oder das Landschaftsbild verunstaltet wird, ist nicht als Enteignung, sondern als Inhaltsbestimmung des Eigentums anzusehen (so auch Krüger, Naturschutz und Eigentum; vgl. zum gesamten Problem: Weber, Eigentum und Enteignung in Neumann-Nipperdey-Scheuner: Die Grundrechte, Teil II S. 330 [370]; Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts, 6. Aufl., S. 285 ff.).

e) Ein Bauverbot in einer Landschaftsschutzverordnung kann materiell nicht weiter reichen, als es im Interesse des gesetzlich anerkannten Schutzgutes erforderlich ist.

— Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. Juli 1956 — I C 91/54 — MDR 1956, 696 — BB 1956, 942 — BlGBW 1956, 382 — NJW 1956, 1810 — BBauBl. 1956, 653 — HGBR Rspr. 1957 Nr. 47 — DVBl. 1956, 689 —.

Art. 14 GG

13. Erklärung eines Grundstückes zum Naturschutzgebiet — keine Enteignung

a) Inhalt und Schranken des Eigentums werden durch die Gesetze bestimmt (Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG).

b) Der Naturschutz und der Landschaftsschutz sind seit langem gesetzlich, auch verfassungsmäßig ausdrücklich anerkannt (vgl. Art. 150 der Weimarer Reichsverfassung und Art. 75 Nr. 3 GG).

c) Die Unterstellung von Gebieten unter den Naturschutz mit der Wirkung, daß die Jagd und Fischerei sowie die landwirtschaftliche und forstliche Nutzung unberührt bleiben, ist nicht als Enteignung, sondern als Inhaltsbestimmung des Eigentums anzusehen.

— Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21. Juni 1956 — I C 202/54 — BB 1956, 942 — DWW 1956, 255 — BBauBl. 1956, 654 — NJW 1956, 1369 — DVBl. 1956, 687 — DÖV 1956, 576 — HGBR Rspr. 1957 Nr. 37 — BVerwGE 3, 335. —.

Anmerkung:

Zu a): Zur Frage der Enteignung auf Grund des Naturschutzgesetzes vgl. BVerwG, Urteil vom 26. 3. 1955: NJW 1955, 1204 — BBauBl. 1955, 530 — OVG Münster, Urteil vom 3. 4. 1952: Recht der Landwirtschaft 1952, 184; OVG Hamburg, Urteil vom 20. 4. 1953, Hamburger Grundeigentum 1953, 191.

Zu c): Vgl. BVerwG: NJW 1956, 1810 — oben Nr. 12.

Reichsnaturschutzgesetz vom 26. 6. 1935 (RGBl. I, 821)

14. Bauverbot und Landschaftsschutz

a) §§ 5 und 19 RNG ermächtigen, Verordnungen zum Schutze von Landschaftsteilen zu erlassen, welche bestimmte Veränderungen der Landschaft generell verbieten, ohne daß es im Einzelfall des Nachweises bedarf, die Natur werde geschädigt, der Naturgenuß beeinträchtigt oder das Landschaftsbild verunstaltet; doch muß dann durch einen Erlaubnisvorbehalt sichergestellt werden, daß eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, wenn die vom Gesetz mißbilligten Schädigungen im Einzelfall nicht eintreten.

b) Aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folgt, daß die Beseitigung einer im Schutzgebiet vorgenommenen Veränderung der Landschaft erst dann verlangt werden kann, wenn von Amts wegen geprüft ist, ob nicht eine Ausnahmebewilligung gemäß § 5 LSchVO erteilt werden kann.

c) Die Begriffe „Schädigung der Natur, Beeinträchtigung des Naturgenusses und Verunstaltung des Landschaftsbildes" sind unbestimmte Rechtsbegriffe. Unbestimmte Rechtsbegriffe werden im konkreten Einzelfall in der Weise angewandt, daß nähere, vom Gesetzgeber zwar nicht ausdrücklich genannte, wohl aber in das Gesetz bereits hineingedachte Tatbestands- und Begriffsmerkmale herausgestellt und auf ihr Vorhandensein im Einzelfall geprüft werden.

d) Die Natur wird geschädigt, wenn in Wasser und Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Luft und Licht oder in ihre sonstigen Elemente in naturwidriger oder naturentstellender Weise eingegriffen wird, sei es, daß Einzelerscheinungen beeinträchtigt werden, sei es, daß das räumliche und jahreszeitliche Zusammenklingen der verschiedenen Elemente gestört wird.

e) Der Naturgenuß wird durch solche Veränderungen der Landschaft beeinträchtigt, welche störend auf die menschlichen Sinne wirken und im Vergleich zum früheren Zustand als nachteilig und unangenehm empfunden werden.

f) Der Tatbestand „Verunstaltung des Landschaftsbildes" erschöpft sich im Schaubaren. Das Landschaftsbild wird durch solche Ordnung und Schönheit störende Eingriffe verunstaltet, die als kraß empfunden werden, das Gefühl des Mißfallens erwecken und Kritik und Forderung nach Abhilfe herausfordern.

— Verwaltungsgerichtshof Bebenhausen, Urteil vom 12. Oktober 1956 — 94/52 — NJW 1957, 275 — GWW 1957, 90 (n. L.) —.

Anmerkung:
Vgl. Wiethaup: Aus der Rechtsprechung zum Reichsnaturschutzgesetz: BlGBW 1957, 129.

15. Eintragung einer Baumgruppe in die Liste der Naturdenkmäler — keine Enteignung

a) Wird eine Baumgruppe („Buchendom") in die Liste der Naturdenkmäler eingetragen und ist damit der Eigentümer gebunden, die Baumgruppe nicht zu verwerten, sondern so, wie sie die Natur geschaffen hat, stehen zu lassen, so ist dies in der Regel nur eine (entschädigungslose) Eigentumsbeschränkung und weder eine Enteignung noch ein enteignungsgleicher Eingriff.

b) Dies ist auch dann der Fall, wenn diese Bindung nicht allen Eigentümern gegenüber ausgesprochen worden ist, denen sie auferlegt werden könnte (vgl. hierzu Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. 12. 1956, BGHZ 23, 30 — BB 1957, 165 — oben Nr. 3 —).

c) Die Grenze zwischen sozialgebundener Eigentumsbeschränkung und entschädigungspflichtiger Enteignung liegt dort, wo das schützenswerte Gut des Eigentümers nach den tatsächlichen Verhältnissen von ihm als Wirtschaftsobjekt zu wirtschaftlichen Zwecken vorher erst geschaffen oder erworben ist.

— BGH, Urteil vom 25. 3. 1955 — III ZR 253/55 — BB 1957, 493 — HGBR Rspr. 1957 Nr. 64 — DWW 1957, 164 —.

Anmerkung:
Zur Frage der Eigentumsbeschränkung durch Erklärung zum Naturschutzgebiet vgl. auch BVerwG, Urteil vom 21. 6. 1956: BVerwGE 3, 335 — BB 1956, 941 m. w. N. — DÖV 1956, 576 — DVBl. 1956, 687 — NJW 1956, 1369 — BBauBl. 1956, 654 — oben Nr. 13.

Art. 14 GG

16. Umfang des Gemeingebrauchs an einer öffentlichen Straße bei Bauarbeiten

a) Auf Grund des gesteigerten Gemeingebrauchs der Anlieger einer öffentlichen Straße ist es diesen erlaubt, bei Bauarbeiten an ihrem Grundstück auch Teile der dem Gemeingebrauch gewidmeten Grundstücke vorübergehend zur Lagerung von Baumaterialien, zum Aufstellen von Bauzäunen und Baugerüsten und gelegentlich auch zum Aufstellen von Baugeräten (Betonmischmaschinen, Aufzügen, Kranen) in Anspruch zu nehmen.

b) Diese Inanspruchnahme muß sich aber in angemessenen Grenzen halten und darf keinesfalls den unbedingt notwendigen Umfang überschreiten.

c) Allerdings lassen sich feste Raum- wie Zeitmaße dafür nicht allgemein bestimmen, da der Gemeingebrauch seinem Umfange nach — wie in allen Beziehungen, so auch in diesen Beziehungen — örtlich verschieden ist und in seinem Umfang auch durch die technische Entwicklung (hier vor allem in der Bautechnik) wesentlichen Schwankungen unterworfen ist (vgl. dazu Brabant, JW 38, 3201 [3204]; Hammes in DVBl. 50, 102).

d) Unter den Gemeingebrauch kann zwar gelegentlich auch die Aufstellung von Verkaufsständen, Zelten und dergleichen bei Jahrmärkten, Messen und besonderen Veranstaltungen fallen. Ferner kann mit dem Gemeingebrauch noch vereinbar sein die Aufstellung von Kiosken und ähnlichen kleineren Verkaufsläden, weil diese den Straßenbenutzern die Möglichkeit eröffnen sollen, bestimmte Waren, z. B. Zeitungen, Obst, in einer dem Verkehr entsprechenden Weise besonders bequem im Vorübergehen zu erwerben (vgl. zu diesen hier nicht zu entscheidenden Fragen Hammes in DVBl. 50, 71 [74] und 102).

e) Völlig aus dem Gemeingebrauch fällt dagegen die Anlage von festen Verkaufsbaracken, in denen das Publikum wie sonst in Läden einkauft. Derartige Einrichtungen nehmen der Grundfläche, auf der sie errichtet werden, die Möglichkeit, dem Gemeingebrauch zu dienen; sie fördern den gemeinen Vorteil, dem die Grundfläche zu dienen bestimmt ist, auch nicht einmal mittelbar. Sie stehen dem Gemeingebrauch geradezu entgegen.

f) Die Inanspruchnahme der dem Gemeingebrauch gewidmeten Fläche zu Vorkehrungen, die der Ausführung des Baues auf dem Nachbargrundstück dienen, muß sich in engen Grenzen halten und darf keinesfalls das unbedingt Erforderliche übersteigen.

g) Gerüste sind nur unmittelbar am Rande der Baustelle zulässig; desgleichen ein Bauzaun. Unzulässig, weil den Anlieger-Gemein-