

Verkündet
am 8. Oktober 1959
[REDACTED], Justiz-Assistent
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes
In dem Rechtsstreit

der Stadt F [REDACTED], vertreten durch ihren
Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

- 1) den Oberamtsanwalt Peter G [REDACTED],
 - 2) dessen Ehefrau Eugenie G [REDACTED] geb. M [REDACTED]
- beide wohnhaft in O [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1959
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. We-
ber, Dr. Kreft, Dr. Beyer und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
am Main vom 22. Mai 1958 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfah-
rens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Beschluß der Beklagten vom 26. Juni 1950 wurde den Klägern das ihnen als Miteigentümern gehörende kriegszerstörte Hausgrundstück F [REDACTED], M [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED], zum Teil enteignet. Sie behaupten, im Anschluß an diese Teilenteignung hätten sie beabsichtigt, den ihnen verbliebenen Rest ihres Grundstücks wieder zu bebauen. Der Aufbau des in Aussicht genommenen mehrstöckigen Hauses sei auch finanziell gesichert gewesen. Er sei jedoch, obwohl sie persönlich sowie durch ihren Architekten alle denkbaren Anstrengungen um eine Baugenehmigung unternommen hätten, daran gescheitert, daß ihnen die Beklagte eine solche unter Berufung auf eine von ihr im März 1949 zunächst auf die Dauer von drei Jahren verhängte und danach um weitere drei Jahre, d. h. bis 7. April 1955, verlängerte Bausperre verweigert habe. Tatsächlich aber seien bezüglich des ihnen gehörenden Grundstücks die Voraussetzungen dieser Bausperre bereits im Jahre 1950 entfallen gewesen, nachdem der am 4. Dezember 1950 rechtskräftig gewordene Fluchtlinienplan Nr. 1 [REDACTED] 8 die bis dahin ausgeschlossen gewesene Bebaubarkeit ihres Grundstücks wieder hergestellt habe.

Die Kläger sehen in der Aufrechterhaltung der Bausperre einen enteignenden Eingriff in ihr Grundeigentum und begehren dafür Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen. Sie behaupten, der Wiederaufbau hätte Mitte Oktober 1951 beendet sein können, wenn ihrem bereits im Oktober 1950 eingereichten Bauantrag entsprochen worden wäre.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie eine angemessene, vom Gericht festzusetzende Entschädigung von mindestens 1500 DM zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Aus einer Bausperre könnten nach § 45 Abs. 4 des Hessischen Aufbauges-

- 3 -

setzes Entschädigungsansprüche nicht hergeleitet werden. Die Bausperre habe nur begrenzt lokale Bedeutung gehabt. Sie sei überdies nicht ursächlich für den behaupteten Schaden der Kläger, denn diesen hätten die Mittel zu einem Wiederaufbau gefehlt.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Im Berufungsverfahren hat die Beklagte geltend gemacht, die Bausperre sei im fraglichen Gebiet aufrecht erhalten worden, um das Problem der rückwärtigen Zufahrt zu einem geplanten großen Geschäftshaus lösen zu können, der Bebauung des Restgrundstücks der Kläger aber habe sie nach der Rechtskraft des Fluchtlinienplanes nicht mehr im Wege gestanden. Wenn die Kläger darnach ein formelles Baugesuch eingereicht hätten, so würde diesem stattgegeben worden sein und den Klägern wäre Schaden nicht entstanden.

Die Kläger haben demgegenüber geltend gemacht, sie hätten ein Baugesuch eingereicht, das aber deshalb erfolglos geblieben sei, weil die beklagte Gemeinde große Bauvorhaben im Auge gehabt habe, die sich dann als nicht durchführbar erwiesen hätten. Ihnen sei noch im September 1954 erklärt worden, daß mit Rücksicht auf die noch bestehende Bausperre eine genaue Bebauungsangabe nicht möglich sei. Ein Bebauungsplan liege selbst jetzt noch nicht vor, obwohl die Beklagte verpflichtet gewesen sei, einen solchen im Anschluß an die von ihr verhängte Bausperre mit größtmöglicher Beschleunigung zu erstellen.

Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt sie ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten, die Revision zurückzuweisen.



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



Entscheidungsgründe:

1) Die Auffassung des Berufungsgerichtes, daß § 45 Abs. 4 des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (HessGVBl 1948, 139), wonach aus der Anordnung einer Bausperre Entschädigungsansprüche nicht hergeleitet werden können, der Geltendmachung der Klagforderung nicht entgegensteht, entspricht der Rechtsprechung des Senates. Darnach ist diese Vorschrift, auf einen Enteignungssachverhalt bezogen, wegen Verstoßes gegen Art. 14 Abs. 3 GG nichtig. Das können die ordentlichen Gerichte ohne Anrufung des Bundesverfassungsgerichtes feststellen, weil das Hessische Aufbaugesetz vor dem Grundgesetz verkündet worden ist (Urt. v. 24. April 1958 - III ZR 222/56 - WM 1958, 1161-S. 10; vgl. auch BGHZ 15, 268, 285).

2) Das Berufungsgericht geht von der Annahme aus, daß die Bausperre auch bezüglich des Grundstücks der Kläger über den Zeitpunkt der Rechtskraft des Fluchtlinienplanes deshalb aufrecht erhalten worden sei, weil die Beklagte sich bemüht habe, dem in jener Gegend geschaffenen großen Platz durch besondere bauliche Ausgestaltung ein seiner zumindest gesamtstädtischen Verkehrsbedeutung entsprechendes repräsentatives Aussehen zu geben. Diene eine Bausperre, so führt das Berufungsgericht in Anlehnung an das Urteil des V. Zivilsenats in BGHZ 15, 268 aus, den Zwecken einer gesamtstädtischen Bauplanung, so sei ein Entschädigungsanspruch zu bejahen.

Die Revision wendet sich gegen die Annahme des Berufungsgerichtes, daß die Gestaltung der Kreuzung M[REDACTED] I[REDACTED]straße - P[REDACTED] der R[REDACTED], deren Ermöglichung die Bausperre gedient habe, von gesamtstädtischer Planung beeinflußt gewesen sei. Selbst wenn man - so meint sie - die Annahme des Berufungsgerichtes als richtig unterstelle, daß die Absicht bestanden habe, dem entstandenen großen Platz ein repräsentatives

Aussehen zu geben, so würde es sich um städtebauliche Bedürfnisse gerade dieses Platzes handeln; die Bemühungen um dessen geschlossene Bebauung seien ein typischer Fall der Verfolgung eines beschränkt lokalen, nicht eines gesamtstädtischen Zweckes.

Entscheidend kommt es auf die Frage, ob die Aufrechterhaltung der Bausperre nach der Rechtskraft des Fluchtlinienplanes einer Teilplanung oder einer gesamtstädtischen Planung gedient hat, hier nicht an, wie sich aus folgendem ergibt:

a) Die zeitlich beschränkte Bausperre - die jedoch nicht über drei Jahre aufrecht erhalten werden kann, ohne daß Entschädigungsansprüche ausgelöst werden (vgl. das zum Abdruck bestimmte Urteil des Senates vom 25. Juni 1959 - III ZR 220/57) - gehört zu den legitimen Institutionen des Baurechtes und ihre Verhängung ist entschädigungslos hinzunehmen, insoweit die Sperre zwecks Aufschließung des Gebietes, das örtlich zusammengefaßt werden muß, damit überhaupt seine Bebauung sinnvoll geplant werden kann, zeitlich gerechtfertigt ist. Hinsichtlich des Restgrundstücks der Kläger war aber der Zweck der Bausperre mit der Rechtskraft des Fluchtlinienplans erreicht, wie die Beklagte selbst geltend macht.

Nach ihrer im Tatbestand des angefochtenen Urteils wiedergegebenen Darstellung, die auch im Revisionsverfahren aufrecht erhalten worden ist und an der die Beklagte festgehalten werden muß, hat der Bebauung des Restgrundstückes der Kläger nichts mehr im Wege gestanden, seitdem der Fluchtlinienplan, der seine Bebaubarkeit endgültig vorsah, rechtskräftig geworden war. Die Revision wirft den Klägern gerade vor, daß sie es unterlassen hätten, ein Baugesuch einzureichen und dessen Genehmigung unter Ausnützung der für dieses Verfahren gegebenen Rechtsbehelfe herbeizuführen, obwohl ihnen ihr Grundstück ins-

besondere durch ein Schreiben des Stadtrates Mi [REDACTED] vom 6. September 1951 ausdrücklich zur Bebauung freigegeben worden sei. Ihnen sei nach Freigabe ihres Grundstückes zuzumuten gewesen, bei der Bauaufsichtsbehörde aufzuklären, wie ein Bau im einzelnen auszusehen habe, der den geltenden allgemeinen baurechtlichen Vorschriften entspreche, und sie hätten dann ein entsprechendes Baugesuch einreichen müssen, was nicht geschehen sei. Ein den Vorschriften entsprechender Bauplan würde nach dem Inhalte des Schreibens des Stadtrates Mi [REDACTED] und nach einem Aktenvermerk der Bauaufsichtsbehörde vom 20. September 1954 über eine Besprechung mit dem Kläger nicht auf Schwierigkeiten gestoßen sein.

Dieses Vorbringen der Beklagten steht im Widerspruch zu den tatsächlichen Gegebenheiten, wie sie aus den Akten der Bauaufsichtsbehörde der Beklagten hervorgehen, die nach der Verhandlungsniederschrift vom 9. Januar 1958 Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren und auf die die Beklagte in ihrer Revisionsbegründung selbst verweist. Das zeigt folgende Übersicht:

Nachdem der in die Straße fallende Teil des Grundstücks der Kläger enteignet worden war, fragte der Kläger am 2. September 1950 bei der Bauaufsichtsbehörde an, wann die Bausperre für das Restgrundstück aufgehoben werde. Die Aufsichtsbehörde antwortete am 1. November 1950, daß hinsichtlich der Bebauung noch dieselben Voraussetzungen bestünden, wie sie mit Schreiben vom 26. November 1949 mitgeteilt worden seien, wo es heißt, das Grundstück liege im Bausperrgebiet, innerhalb dessen Baugenehmigungen grundsätzlich nicht erteilt würden.

Mit Schreiben vom 10. November 1950 überreichte der Architekt der Kläger der Bauaufsichtsbehörde sechs Baupläne als Vorfrage und bat um Entscheidung, ob der Wiederaufbau in der

geplanten Weise ausgeführt werden könne. Daran anschließend bat er am 20. November 1950 das Stadtplanungsamt, nach Überprüfung der Vorfrage die Genehmigung zum Wiederaufbau zu erteilen, die Liegenschaft aus der Bausperre herauszunehmen und zum Wiederaufbau freizugeben. Am 5. Dezember 1950 bat er die Bauaufsichtsbehörde um Zustellung des von ihr - offenbar bei persönlicher Rücksprache - "eröffneten ablehnenden Bescheides betreffs Bausperre".

In einer Sitzung der - wohl beim Stadtplanungsamt gebildeten - Fünfer-Kommission vom 13. Februar 1951 wurde festgestellt, es müsse schnellstens ein Bebauungsplan für den Bau-block aufgestellt werden, damit das Bauvorhaben der Kläger sich in die einheitliche Bebauung einfüge. Das Stadtplanungsamt vermerkte am selben Tage, der Bebauungs- und Baugestaltungsplan liege noch nicht fest. Endgültige Entscheidung müsse noch vorbehalten werden.

In einer Niederschrift der Fünfer-Kommission vom 8. Mai 1951 heißt es, es sei ein neuer Bebauungsvorschlag vorgelegt worden (s. Schreiben des Architekten vom 13. März 1951 betr. Nachtrag zur Vorfrage vom 20. November 1950), auch diesem könne vorerst nicht zugestimmt werden, weil die Gesamtbebauung des Verkehrskreisels noch nicht geklärt sei, auf Grund der Bausperre solle dem Antragsteller nahegelegt werden, das Bauvorhaben zurückzustellen. Das Stadtplanungsamt teilte daraufhin der Bauaufsichtsbehörde am 10. Mai 1951 mit, das Fünfer-Gremium habe den Bauantrag im Hinblick auf die Bausperre abgelehnt und das Stadterweiterungsamt erklärte am 22. Mai 1951, es schließe sich der Äußerung des Stadtplanungsamtes an und bäte um Ablehnung nach § 45 des Aufbaugesetzes, d. h. also um Anwendung der Bausperrvorschrift.

Die Bauaufsichtsbehörde schrieb nunmehr dem Kläger am 21. Mai 1951, das Grundstück liege in einem Gebiet, über das durch Ortssatzung vom 2. März 1949 eine Bausperre verhängt worden sei, innerhalb dieses Gebietes würden Baugenehmigungen grundsätzlich nicht erteilt, einer Ausnahme habe die Stadtverwaltung nicht zugestimmt, weil die beabsichtigte bauliche Anlage dem Zweck der Bausperre entgegenstehen würde.

Als dem Kläger bei einer Besprechung vom 5. Juli 1951 erneut mitgeteilt worden war, daß Genehmigung des Bauvorhabens nicht möglich sei, gab dieser sich damit nicht zufrieden. Das Stadtplanungsamt wurde deshalb - von der Bauaufsichtsbehörde - gebeten, zu untersuchen, wie sich das Bauvorhaben in die Gesamtbebauung (Hochhaus) eingliedern lasse. (S. Aktenvermerk auf dem Durchschlag des Schreibens der Bauaufsichtsbehörde vom 21. Mai 1951).

Nachdem der Kläger im September 1954 nochmals um Auskunft über die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes gebeten hatte, fertigte die Bauaufsichtsbehörde am 20. September 1954 eine Niederschrift, in der es heißt, das Grundstück werde zwar zum Teil von der Grenze des noch bestehenden Bausperrgebietes angeschnitten, doch könnten gegen seine Bebauung rechtliche Einwendungen kaum erhoben werden, wenn mit der Bebauung eine Geschößzahl von fünf Geschossen eingehalten werde, die endgültige Höhe des Gebäudes werde erst festzulegen sein, wenn Klarheit über die Bebauung des Nachbargrundstückes nach dem Platz der Republik zu bestehe. Dem Kläger wurde nach dem Aktenvermerk erklärt, nach der bestehenden Bauordnung falle das Grundstück in ein Baugebiet, in dem nur dreigeschossig gebaut werden dürfe, jedoch könne eine Bebauung mit fünf Geschossen in Aussicht gestellt werden.

Erstmals im September 1954 wurde somit auf die bestehende Bauordnung verwiesen. Bis dahin war die Ablehnung der Planung - in der übrigens fünfgeschossige Bauweise vorgesehen war - immer mit der Bausperre begründet worden, obwohl diese nach dem eigenen Vortrag der Beklagten für das Restgrundstück des Klägers seit der Rechtskraft des Fluchtlinienplanes keine materielle Bedeutung mehr hatte, und mit ihrer Aufrechterhaltung nach der Aussage des Baudezernenten der Beklagten, des Stadtrates K. vor dem Berufungsgericht ein bestimmter Zweck hinsichtlich dieses Grundstückes überhaupt nicht mehr verfolgt wurde.

Entgegen der Ansicht der Revision stellte das Schreiben des Stadtrates Mi. keine Entlassung des Grundstücks der Kläger aus der Bausperre dar. Die Bauverwaltung Tiefbau, von der das Schreiben stammt, sagt darin nur die Unterstützung der Bauabsichten des Klägers zu, gibt das Grundstück aber nicht aus der Bausperre frei, wozu diese Abteilung wohl auch nicht zuständig war. Ebensowenig enthalten die Erklärungen, die dem Kläger nach der Aktennotiz vom 20. September 1954 gegeben werden sein sollen, eine Aufhebung der Sperre, die bis dahin immer zur Begründung der Nichtgenehmigung der Bauplanung angeführt worden war.

Die Revision macht geltend, mit dem "Bebauungsplan", dessen Einhaltung im Schreiben des Stadtrates Mi. als Voraussetzung für die Entlassung des Grundstücks der Kläger aus der Bausperre bezeichnet worden sei, sei nicht ein Bebauungsplan im Sinne des § 7 des Hessischen Aufbaugesetzes gemeint gewesen, der in der Tat noch nicht vorgelegen habe, sondern es seien die allgemein geltenden baurechtlichen Vorschriften gemeint gewesen. Das war dem Schreiben keinesfalls zu entnehmen. Die Kläger, denen immer

das Bestehen der Bausperre entgegengehalten wurde, die ihre Grundlage im Hessischen Aufbaugesetz hatte, konnten unter dem Wort "Bebauungsplan" schwerlich etwas anderes verstehen, als die in diesem Gesetz vorgesehene Aufbaumaßnahme. Da ein solcher Bebauungsplan noch nicht aufgestellt war, eröffnete das Schreiben Mi[REDACTED]'s, so wie es die Kläger auffassen konnten und das Berufungsgericht es aufgefaßt hat, keine Aussicht auf Ermöglichung alsbaldigen Baubeginnes. Die auf § 139 ZPO gestützte Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte die Bedeutung des Wortes "Bebauungsplan" aufklären müssen, ist unbegründet. Einmal gab der Wortlaut des Schreibens zu Zweifeln keinen Anlaß, zum anderen ist entscheidend, wie die Kläger das Schreiben auffassen konnten und durften.

b) Die Aufrechterhaltung der Bausperre, deren Zweck hinsichtlich des Restgrundstückes der Kläger nach der eigenen Darstellung der Beklagten mit der Rechtskraft des Fluchtlinienplanes erreicht war, stellt sich, so wie die Beklagte das Bauvorhaben der Kläger nach vorstehender Übersicht behandelt hat, als enteignender Eingriff in deren Grundeigentum dar. Richtete sich die Art der zulässigen Bebauung, wie die Beklagte geltend macht, nur noch nach den allgemein geltenden baurechtlichen Vorschriften, dann war die Berufung auf die Bausperre nicht mehr gerechtfertigt. Die Ablehnung der Bauplanung der Kläger unter Aufrechterhaltung der materiell nicht mehr gerechtfertigten Bausperre aber war ein die Kläger mit einem Sonderopfer belastender Eingriff in deren Grundeigentum, zu dem dessen Benutzbarkeit durch Bebauung gehörte.

3) Die Behauptung der Beklagten, die Kläger hätten gar nicht ernstlich die Absicht gehabt zu bauen, jedenfalls hätten ihnen die Mittel dazu gefehlt, die Bausperre habe sich also nicht nachteilig für sie ausgewirkt, haben die Vorderrichter auf Grund der Beweisaufnahme als widerlegt angesehen. Dagegen hat die Revision Bedenken nicht erhoben.

Daß die Versagung der Genehmigung zum geplanten Wiederaufbau mit der Begründung, die Bausperre stehe ihr entgegen, geeignet war, den nach Feststellung der Vorderrichter bauwilligen Klägern Vermögensnachteile zuzufügen, liegt auf der Hand. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, daß die Vorderrichter den Entschädigungsanspruch der Kläger dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt haben. Dafür, nach welchen Grundsätzen die Entschädigung im Betragsverfahren festzusetzen sein wird, sei auf die Ausführungen im Abschnitt VII des schon erwähnten Urteiles des Senates vom 25. Juni 1959 - III ZR 220/57 - verwiesen.

4) Dem Vorbringen der Beklagten, die Kläger hätten den behaupteten Vermögensnachteil selbst verschuldet, weil sie es unterlassen hätten, nach Rechtskraft des Fluchtlinienplanes ein Baugesuch vorzulegen, hält das Berufungsgericht entgegen, daß seit Oktober 1950 eine Vorfrage des Architekten vorgelegen habe und daß ein Baugesuch, so wie es die Beklagte gefordert habe, unmöglich gewesen sei, weil ein Bebauungsplan, mit dem die Planung der Kläger hätte in Einklang stehen sollen, noch gar nicht aufgestellt gewesen sei.

Die Revision macht demgegenüber zu Unrecht geltend, das Grundstück der Kläger sei zur Bebauung freigegeben worden und Verhandlungen über einen konkreten Bau hätten niemals stattgefunden. Daß eine Freigabe aus der Bausperre im Schreiben des Stadtrates Mi. [REDACTED] vom 6. September 1951 entgegen der Behauptung der Beklagten nicht enthalten war, wurde schon ausgeführt. Konkrete Baupläne waren der Bauaufsichtsbehörde mehrfach unterbreitet worden. Von schuldhafter Unterlassung der Kläger in dem von der Beklagten behaupteten Sinne kann also nicht die Rede sein. Ob gegenüber der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wegen enteignender Eingriffe überhaupt auf Mitverschulden i. S. von § 254 BGB verwiesen werden kann, braucht demnach hier nicht entschieden zu werden.

Da nach alledem das angefochtene Urteil - jedenfalls im Ergebnis - nicht zu beanstanden ist, muß die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückgewiesen werden.

Dr. Pagendarm

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Bundesrichter Gähtgens ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm