

11

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG § 18; GG Art. 14 Cb, Ce

- a) Wenn eine aus Planungsgründen verhängte oder faktische vorübergehende Bausperre schon vor Ablauf von drei Jahren von einem Bauverbot in einem förmlich festgestellten Durchführungsplan nach dem Aufbaugesetz für Nordrhein-Westfalen abgelöst wird, wirkt sich dieses Bauverbot von seinem Wirksamwerden an bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen als **E n t e i g n u n g** aus, auch wenn der Durchführungsplan nach längerer Zeit (hier: nach 14 Jahren) wieder aufgehoben wird (Ergänzung zu BGHZ 30, 338). Im Falle einer Entschädigungspflicht bemisst sich dann die Höhe der Entschädigung nach der sog. Bodenrente.
- b) Entschädigung wegen eines vorübergehenden Bauverbots ist nur für den Zeitraum zu entrichten, während dessen der Grundstückseigentümer die konkrete Absicht und die konkrete Möglichkeit besaß, das betreffende Grundstück selbst zu bebauen oder im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung zuzuführen (Ergänzung zu BGHZ 58, 124).

BGH, Urt. v. 19. Juni 1972 - III ZR 106/70 - OLG Hamm
LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 106/70

URTEIL

Verkündet am
19. Juni 1972
Schorm,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Fräulein Gertrud W [REDACTED]
in G [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Ehefrau Anni B [REDACTED] geb. W [REDACTED]
in G [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerinnen, Revisionsklägerinnen
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die S t a d t G [REDACTED],
vertreten durch den Rat der Stadt,

Beklagte, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juni 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Die Anschlußrevision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 26. Februar 1970 wird zurückgewiesen.

Auf die Revision der Klägerinnen wird das bezeichnete Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es über den Anspruch auf Enteignungsentschädigung wegen Verzögerung ihres Bauvorhabens für die Zeit nach dem 6. April 1954 zum Nachteil der Klägerinnen erkannt hat; im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges bleibt dem Urteil im Bettragsverfahren vorbehalten.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Die Klägerinnen sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümerinnen des Grundstücks M[REDACTED]straße [REDACTED]/ Ecke J[REDACTED]straße in G[REDACTED]. Zunächst war auch ihre am 9. Januar 1966 verstorbene Mutter an der Erbengemeinschaft beteiligt; sie übertrug ihren Anteil 1958/1959 auf die Klägerin zu 1).

Das Grundstück war mit einem einstöckigen Haus (Grundfläche 180 qm) bebaut. Es diente den Klägerinnen und ihrer Mutter überwiegend als Wohnung; ein 30 qm großer Laden war vermietet.

Die beklagte Stadt beschloß am 3. Februar 1953 den Durchführungsplan "A[REDACTED]". Darin war das Grundstück als Verkehrsfläche ausgewiesen. Am 10. März 1953 richtete die Mutter der Klägerinnen eine Bauvoranfrage an die Beklagte. Darin heißt es u.a., das Gebäude solle zweigeschossig ausgebaut werden; im Erdgeschoß solle ein zweiter großer Verkaufsladen eingerichtet werden. Gleichzeitig legte die Mutter der Klägerinnen gegen den Durchführungsplan Einspruch ein, den die Beklagte am 9. April 1953 zurückwies. Ein weiterer Einspruch wurde am 12. Dezember 1953 abgelehnt. Mit Schreiben vom 14. Juni 1954 teilte die Beklagte der Mutter der Klägerinnen mit, eine Baugenehmigung für den beabsichtigten Umbau könne nicht erteilt werden, weil das Grundstück nach dem am 6. April 1954 förmlich festgestellten Durchführungsplan in die Straßenfläche einbezogen werden solle.

In den Jahren 1957/1958 errichteten die Klägerin zu 2) und ihr Ehemann, der Architekt B [REDACTED], auf einem Grundstück in der F [REDACTED]straße ein Eigenheim, das sie seither bewohnen.

Am 12. Februar 1968 setzte die Beklagte die Klägerinnen davon in Kenntnis, daß der Durchführungsplan geändert und nunmehr eine zweigeschossige Bebauung des Grundstücks M [REDACTED]straße [REDACTED] erlaubt sei. Daraufhin reichten die Klägerinnen am 18. Oktober 1968 einen Bauantrag ein, dem stattgegeben wurde. Inzwischen sind im Erdgeschoß Geschäftsräume mit einer Gesamtfläche von 150 qm erstellt worden.

Die Klägerinnen verlangen eine Entschädigung dafür, daß ihre Mutter und sie wegen des Bauverbots in den Jahren 1953 bis 1968 gehindert worden seien, das Gebäude M [REDACTED]straße [REDACTED] auszubauen. Sie haben geltend gemacht, sie hätten Mietausfall erlitten und müßten jetzt höhere Baukosten aufwenden. Die Klägerinnen haben mit ihrer Klage einen (näher aufgegliederten) Teilbetrag von 50.000 DM nebst Zinsen verlangt. Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und in Abrede gestellt, daß die Klägerinnen und ihre Mutter willens und in der Lage gewesen seien, den Umbau durchzuführen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung haben die Klägerinnen ihren Klageantrag weiterverfolgt. Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung die Klage dem Grunde nach insoweit für gerechtfertigt erklärt,

als die Klägerinnen wegen vorübergehender Bausperre Entschädigung dafür fordern, daß ihr Bauvorhaben vom 31. März 1967 an um zwei Jahre verzögert worden ist. In diesem Umfang hat es die Sache wegen der Höhe der Entschädigung an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit ihrer Revision begehren die Klägerinnen, daß der Klageanspruch in vollem Umfange dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt wird. Die Beklagte erstrebt mit der Anschlußrevision, daß die Klage vollständig abgewiesen wird. Jede Partei bittet ferner, das gegnerische Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klägerinnen fordern eine Enteignungsentschädigung dafür, daß sie von 1953 bis 1968 das Haus M. straße nicht ausbauen durften. Während dieses Zeitraums galt zunächst das Aufbaugesetz für Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29. April 1952 (NRW AufbauG GVBl NRW S. 75); dieses ist durch das am 29. Juni 1960 verkündete Bundesbaugesetz (BBauG) - wegen des Inkrafttretens vgl. dessen § 189 - abgelöst worden. Materiellrechtlich ist das Klagebegehren insgesamt nicht nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes, sondern nach Art. 14 GG und den Bestimmungen des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen zu beurteilen. Das folgt, soweit es

sich um Ansprüche für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes handelt, bereits daraus, daß die sachlich-rechtlichen Entschädigungsregelungen dieses Gesetzes keine rückwirkende Kraft besitzen (BGHZ 40, 148, 150; BGH in NJW 1962, 2051 f, insoweit in BGHZ 37, 269 nicht abgedruckt). Aber auch, soweit das Bauverbot während der zeitlichen Geltung des Bundesbaugesetzes fortbestand, erfaßt dieses Gesetz nicht das streitige Rechtsverhältnis. Die Entschädigungsbestimmungen der §§ 40 ff und 18 BBauG, die hier als Klagegrundlage in Betracht kämen, sind in ihren Einzelheiten allein auf die im Rahmen des Bundesbaugesetzes getroffenen Maßnahmen abgestellt. Daher muß angenommen werden, daß sie sich nicht auf sonstige, vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ergriffene Maßnahmen beziehen (BGH in LM § 87 BBauG Nr. 1; Urteile des erkennenden Senats vom 9. Mai 1963 - III ZR 94/61 - S. 20; vom 25. März 1964 - III ZR 144/63 - S. 10; BGH in NJW 1972, 727, 730, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen; vgl. ferner Senatsurteil vom 27. Juni 1966 - III ZR 110/65 - S. 9, 10, insoweit in LM NRW AufbauG Nr. 3 und MDR 1966, 917 nicht abgedruckt).

II.

1. Das Berufungsgericht hat seine Auffassung, den Klägerinnen stehe für die Zeit von 1953 bis zum 31. März 1967 ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung nicht zu, wie folgt begründet: Ein vorübergehendes Bauverbot wirke sich für den Betroffenen nur dann enteignend aus, wenn ein bestimmtes Bauvorhaben verzögert oder verhindert worden sei. Die Klägerinnen hät-

ten jedoch nicht bewiesen, daß der Umbau des Hauses im Jahre 1953 unmittelbar bevorstanden habe. Die Umbaupläne der Grundstückseigentümer hätten damals noch keine konkrete Gestalt angenommen gehabt. Im übrigen hätten die Klägerinnen und ihre Mutter eine aus Planungsgründen bestehende Bausperre für die Dauer von mindestens drei Jahren (bis Ende 1956/Anfang 1957) entschädigungslos hinnehmen müssen. Für die Folgezeit bis 1961/1962 sei die Finanzierung des Umbauvorhabens nicht gesichert gewesen, da die Klägerinnen und ihre Mutter die verfügbaren Mittel für die Errichtung des Einfamilienhauses der Klägerin zu 2) (1957/1958) aufgewendet hätten. Für die Zeit ab 1961/1962 sei zweifelhaft, ob die damals über 80 Jahre alte Mutter der Klägerinnen noch die Unannehmlichkeiten eines Umbaues und den zeitweiligen Ausfall des Mietzinses, aus dem sie im wesentlichen ihren Lebensunterhalt bestritten habe, hätte auf sich nehmen wollen. Die gegen den Umbau sprechenden Gründe seien erst mit dem Tode der Mutter (9. Januar 1966) entfallen.

2. Die Revision wendet sich zunächst mit Verfahrensrügen dagegen, daß das Oberlandesgericht den Willen der Klägerinnen und ihrer Mutter, ihr Haus im Jahre 1953 auszubauen, nicht für nachgewiesen gehalten hat. Diesen Rügen braucht aber nicht nachgegangen zu werden. Denn die Bauabsicht für das Jahr 1953 kann dahingestellt bleiben, da jedenfalls die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts im Ergebnis die Versagung von Entschädigungsansprüchen für die Zeit bis zum 6. April 1954 trägt.

Das Berufungsgericht geht ohne Begründung davon aus, daß damals aus Planungsgründen eine Bausperre bestand. Dem Berufungsurteil ist jedoch nicht zu entnehmen, daß die beklagte Stadt ihr Gebiet zum Aufbaugesamt erklärt und für dieses gemäß § 4 Abs. 1 b Satz 1 NRW AufbaUG eine förmliche Bausperre angeordnet hatte. Diese Frage kann aber letztlich aus folgenden Erwägungen offenbleiben:

Wenn eine förmliche Bausperre nicht verhängt war, kommt hier doch das Verhalten der beklagten Stadt in seinen Auswirkungen faktisch einer Bausperre gleich. Sie hat die Bauvoranfrage vom 10. März 1953 mehr als 15 Monate lang unbeantwortet gelassen und sie erst mit Schreiben vom 14. Juni 1954 abschlägig beschieden, nachdem der am 6. April 1954 förmlich festgestellte und rechtswirksam gewordene Durchführungsplan Baumaßnahmen auf dem Grundstück M...straße nicht mehr gestattete. Die Klägerinnen und ihre Mutter mußten, auch schon bevor ihnen der ablehnende Bescheid zugeing, annehmen, daß ein förmlicher Bauantrag am Widerspruch der beklagten Stadt scheitern werde. Sie waren, wenn man auf die Wirkungen des behördlichen Verhaltens abstellt, in derselben Weise in ihrer Dispositionsfreiheit als Eigentümer beeinträchtigt, wie wenn eine Bausperre bestanden hätte. In der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, daß eine solche faktische Bausperre einen enteignenden Eingriff bilden kann (BGHZ 17, 96, 101; 30, 338, 350; LM GG Art. 14 Nr. 71; WM 1958, 847; NJW 1959, 1775; Urteil vom 10. Januar 1972 - III ZR 61/68 - S. 12).

Hier waren jedoch die sachlichen Voraussetzungen für die Anordnung einer förmlichen Bausperre gegeben (§§ 3, 4 Abs. 1 b NRW AufbauG). Zudem waren die Voraussetzungen erfüllt, unter denen bei einem Grundstück angesichts seiner "Situationsgebundenheit" eine aus Planungsgründen ausgesprochene förmliche Bausperre sich für einen gewissen Zeitraum lediglich als Eigentumsbindung, aber noch nicht als Enteignung darstellt. Bei dieser Sachlage löst auch eine faktische Bausperre erst dann einen Entschädigungsanspruch aus, wenn die Frist abgelaufen ist, innerhalb deren sie als eine nur eigentumsbeschränkende Maßnahme gewertet werden kann (BGH in NJW 1972, 727, 729 unter II 2 b, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen). Die Abgrenzung zwischen Eigentumsbeschränkung und Enteignung bei vorübergehenden Planungssperren ist nach den im Urteil des Senats vom 25. Juni 1959 (BGHZ 30, 338) herausgearbeiteten Grundsätzen vorzunehmen. Diese hat letztlich auch das Oberlandesgericht seiner Beurteilung zugrunde gelegt und ist zu dem Ergebnis gelangt, die Bausperre habe drei Jahre lang (bis Ende 1956/Anfang 1957) einen enteignenden Charakter nicht gehabt. Diese Ansicht ist für den Zeitraum bis zum 6. April 1954 aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden; für die Folgezeit kann ihr indes nicht zugestimmt werden.

3. Die in der Entscheidung BGHZ 30, 338 entwickelten Regeln betrafen eine vorübergehende Bausperre, welche die ungestörte Durchführung einer Bauplanung für eine gewisse Zeit sichern sollte. Diesem Zweck diente hier das einer faktischen Bausperre gleichzuachtende Untätigbleiben der beklagten Stadt auf die Bauvoranfrage bis

zur förmlichen Feststellung des Durchführungsplanes. In diesem Zeitpunkt wäre jedoch eine förmliche Bausperre außer Kraft getreten (§ 4 Abs. 1 b Satz 2 NRW AufbauG). In der Folgezeit mußten gemäß § 12 Abs. 1 b S.1 NRW AufbauG alle Bauvorhaben und Änderungen an vorhandenen baulichen Anlagen dem Durchführungsplan entsprechen, der das Grundstück der Erbengemeinschaft als Verkehrsfläche auswies (sog. Bauanpassungszwang). Da die beklagte Stadt nach ihrem Bescheid vom 14. Juni 1954 nicht gewillt war, eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, hätte eine Baugenehmigung für das dem Durchführungsplan widersprechende Umbauvorhaben nunmehr versagt werden müssen (vgl. Ernst/Friede, Kommentar zum Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen, 4. Aufl. § 12 Anm. 3 S. 142). Daraus folgt, daß die in BGHZ 30, 338 wiedergegebenen Erwägungen des Senats, nach denen Grundstückseigentümer vorübergehende Bausperren, die der Sicherung der laufenden Bauplanung dienen, auf die Dauer von längstens drei Jahren entschädigungslos hinnehmen müssen, auf die Zeit ab 6. April 1954 keine Anwendung finden.

Mit der förmlichen Feststellung des Durchführungsplanes war die ihm zugrunde liegende Planung abgeschlossen. Von diesem Zeitpunkt an war für eine Bausperre zur Sicherung der laufenden Bauplanung kein Raum mehr. Eine vorübergehende Bausperre ist aber nur solange als entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung anzusehen, als sie notwendig ist, um eine ungestörte Bauplanung zu ermöglichen. Wie der Senat in BGHZ 30, 338, 348 entschieden hat, wirkt sich eine Bausperre, die länger als drei Jahre dauert, vom Ablauf des dritten Jahres ab immer als Enteignung aus. Jede nicht sachgerechte Verzö-

gerung der Bauplanung und jede darauf beruhende Verlängerung der Bausperre lassen die zunächst als Eigentumsbeschränkung zu wertende Bausperre schon vor Ablauf von drei Jahren zur Enteignung werden (BGH aaO S. 347). Eine Bausperre kann aber auch dann nicht mehr als entschädigungslos zulässige Eigentumsbeschränkung beurteilt werden, wenn - wie hier - die Planungsarbeiten schon vor Ablauf von drei Jahren ihren Abschluß finden. Dann ist der innere Grund entfallen, der es allein rechtfertigt, eine vorübergehende Bausperre als bloße Eigentumsbeschränkung anzusehen, nämlich im Interesse der allgemeinen Ordnung des Bauwesens eine ungestörte Bauplanung zu gewährleisten. Der auf Grund des Durchführungsplans am 6. April 1954 wirksam gewordene Bauanpassungszwang, der für die Klägerinnen einem dauernden Bauverbot gleichkam, lag daher nicht mehr im Rahmen der entschädigungslos hinzunehmenden Sozialbindung des Eigentums.

Der Durchführungsplan veränderte die rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks der Erbengemeinschaft dadurch sofort wesentlich, daß er das bebaute Grundstück nur noch als Verkehrsfläche einstufte. Durch diese (auf Dauer angelegte, wenn auch tatsächlich nur bis 1968 wirksam gewesene) Umklassifizierung des Grundstücks wurde den Klägerinnen der Umbau des Hauses, der sich nach Art und Lage des Geländes als sachgemäße und situationsgerechte Nutzung des Bodens anbot, jedenfalls zunächst gänzlich unmöglich gemacht (BGHZ 48, 193, 195 f; BGH in BB 1967, 1225 mit weiteren Nachweisen). Die Aufhebung des Durchführungsplanes im Jahre 1968 ändert nichts daran, daß die Klägerinnen nahezu 14 Jahre lang durch das Bau-

verbot Beschränkungen ihres Grundeigentums unterlagen, welche die Grenzen der Sozialbindung überschreiten.

Weitere Voraussetzung für einen enteignenden Tatbestand ist, daß der Grundstückseigentümer durch das (vorübergehende) Bauverbot in fühlbarer Weise in der Nutzung seines Grundstücks beeinträchtigt worden ist. Das ist nur der Fall, wenn ein Bauvorhaben wirklich verhindert oder verzögert worden ist. Der Eigentümer muß also wirklich bauen wollen und können (Senatsurteil vom 10. Februar 1972 - III ZR 188/69 = NJW 1972, 727, 729; BGHZ 57, 278, 285 mit weiteren Nachweisen; Hußla, NJW 1968, 631). Das hat auch das Oberlandesgericht im Grundsatz nicht verkannt. Es hat aber - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - die Untersuchung, ob die Klägerinnen in einem beabsichtigten Umbau gehindert worden sind, nicht auf die Zeit vom 6. April 1954 bis Ende 1956 erstreckt. Die für Ende 1952/Anfang 1953 angestellten Erwägungen können auch nicht auf die folgenden Jahre übertragen werden, zumal das Oberlandesgericht annimmt, schon 1952/1953 hätten die Klägerinnen geplant, künftig einen Erweiterungsbau zu erstellen. Da diese Frage nach dem Gesagten jedoch entscheidungserheblich ist, muß das Berufungsurteil teilweise aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, damit es diese Prüfung nachholt.

4. Die Klägerinnen können nunmehr die in der Revisionsbegründung enthaltenen Ausführungen über den Nachweis der Bauabsicht dem Oberlandesgericht unterbreiten. Allerdings ist auf folgendes hinzuweisen:

Auch im Enteignungsrecht trägt die klagende Partei grundsätzlich die Beweislast für die klagebegründenden Tatsachen. Entgegen der Ansicht der Revision kommen für die tatsächliche Feststellung, ob die Klägerinnen und ihre Mutter umzubauen beabsichtigten, die Regeln des Anscheinsbeweises nicht zur Anwendung. Das Vorhaben zu bauen beruht auf einem individuellen Willensentschluß in einer besonderen Lage, stellt also nicht einen typischen Geschehensablauf dar, wie ihn der Anscheinsbeweis voraussetzt (vgl. BGH LM § 286 (C) Nr. 11 und 42 a).

Bei der neuen Verhandlung wird das Berufungsgericht Gelegenheit haben, seine Meinung zu überprüfen, aus dem Schreiben vom 4. Mai 1953 ergebe sich lediglich die Absicht, künftig umzubauen. Das Berufungsgericht hat den Inhalt dieses Schreibens nur teilweise berücksichtigt. Die Mutter der Klägerinnen hatte lediglich hilfsweise um Zuweisung eines bebaubaren Grundstücks gebeten. In erster Linie hatte sie jedoch, was für den Willen alsbald umzubauen sprechen könnte, die Erteilung der Genehmigung zum Umbau ihres Anwesens angestrebt.

III.

1. Das Berufungsgericht hat - von seinem Ausgangspunkt zu Recht - geprüft, ob die Klägerinnen in der Zeit von Ende 1956/Anfang 1957 bis 1961/1962 (erstmalig) willens und in der Lage waren, das Bauvorhaben in der M~~.....~~straße durchzuführen. Eine Erörterung dieser Frage ist aber auch für den Fall geboten, daß das Oberlandesgericht nunmehr einen enteignungsrechtlich bedeutsamen Bauwillen bereits für die vorhergehende Zeit

feststellen sollte. Eine Entschädigung wegen eines Bauverbots kann nur für den Zeitraum verlangt werden, während dessen der Eigentümer an der Nutzung seines Grundbesitzes, hier an der Realisierung der Bauabsicht, gehindert worden ist. Das bedeutet, daß die Klägerinnen in der gesamten Zeit, für die sie Entschädigung begehren, gewillt und finanziell imstande gewesen sein müssen, den Ausbau des Hauses M[REDACTED]straße 21 vorzunehmen. Nur solange sie wirklich bauen wollten und konnten, haben sie durch den Entzug der Möglichkeit, Grund und Boden durch den Ausbau ihres Hauses zu nutzen, eine Vermögenseinbuße erlitten.

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß die Klägerinnen das Bauvorhaben in der Zeit von Ende 1956/Anfang 1957 bis 1961/1962 nicht hätten verwirklichen können, weil ihre finanzielle Lage durch die Errichtung eines Einfamilienhauses in der F[REDACTED]straße angespannt war. Das Oberlandesgericht stellt bei seiner Beweiswürdigung maßgeblich auf folgende Umstände ab: Der Umbau des Anwesens M[REDACTED]straße [REDACTED] hätte nur mit Fremdmitteln finanziert werden können. Die Mutter der Klägerinnen, die hauptsächlich von den Einkünften dieses Hauses gelebt habe, habe jedoch gegen eine hypothekarische Belastung Bedenken gehabt. Dabei hat das Berufungsgericht jedoch nicht beachtet, daß die Mutter der Klägerinnen in dem Zeitpunkt, in dem es zu einer Kreditaufnahme gekommen wäre, ihren Erbanteil möglicherweise schon auf die Klägerin zu 1) übertragen hatte oder zu übertragen beabsichtigte. Das Berufungsgericht hat nicht genau festgestellt, wann die Mutter der Klägerinnen ihren Erbanteil veräußert hat

(1958 oder 1959). Es läßt sich daher nicht ausschließen, daß sie selbst von der Aufnahme einer Hypothek nicht betroffen worden wäre. Damit entfielen einer der wesentlichen Gründe, aus denen das Oberlandesgericht den Bauwillen verneint hat. Zudem läßt sich die Möglichkeit nicht ausräumen, daß die irrigen Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine Entschädigungspflicht für den vorhergehenden und den nachfolgenden Zeitraum verneint hat, auch seine Auffassung über den hier behandelten Zeitabschnitt (Ende 1956/Anfang 1957 bis 1961/1962) beeinflußt haben.

2. Das Berufungsgericht hat es als zweifelhaft erachtet, ob der Umbau in der Zeit zwischen 1961/1962 und dem Tode der Mutter (9. Januar 1966) vorgenommen worden wäre. Zutreffend rügt jedoch die Revision, daß das Oberlandesgericht bei seiner Würdigung wesentliche Gesichtspunkte außer acht gelassen hat. Wenn es Zweifel daran geäußert hat, ob die Mutter der Klägerinnen in ihrem hohen Alter die Unannehmlichkeiten eines Umbaus und den zeitweisen Ausfall des Mietzinses, aus dem sie im wesentlichen ihren Unterhalt bestritt, auf sich nehmen wollte, so hat es damit auf Erwägungen abgestellt, auf welche sich die Beklagte nicht berufen hatte. Der Tatrichter ist zwar grundsätzlich nicht gehindert, auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung aus bestimmten Umständen Schlußfolgerungen zu ziehen, sofern es sich nicht um die Feststellung nur individueller Willensentschlüsse handelt, die hier naheliegt. Auf jeden Fall hätte das Berufungsgericht dann aber auch Gegenargumente, die sich nach dem unstreitigen Sachverhalt aufdrängen mußten, in den Kreis

seiner Erwägungen einbeziehen müssen. Im Hinblick darauf, daß die monatlichen Mieteinnahmen nur 90 DM betrugen, hätte sich das Berufungsgericht fragen müssen, ob nicht die Klägerinnen, die nach ihren Angaben ihre Mutter ohnehin weitgehend unterhielten, ihr auch diesen Betrag für die Dauer des Mietausfalls hätten zukommen lassen. Bei der weiteren Überlegung, die Mutter habe für den Ausbau keine Schulden machen wollen, berücksichtigt das Berufungsgericht nicht, daß die Mutter ihren Erbanteil bereits 1958/1959 auf die Klägerin zu 1) übertragen hatte, so daß es an sich den Klägerinnen als den Eigentümerinnen oblag, den Umbau zu finanzieren. Ferner wird das Oberlandesgericht dem Klagevorbringen nicht gerecht, wenn es darauf abhebt, daß das Bedürfnis, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, entfallen sei, nachdem die Klägerin zu 2) mit ihrer Familie in ihr Eigenheim gezogen war. Die Klägerinnen haben die Umbaupläne in erster Linie mit der Notwendigkeit, die Geschäftsräume zu erweitern, begründet. Dieses Erfordernis bestand aber auch fort, nachdem die Klägerin zu 2) ein Eigenheim errichtet hatte. Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Oberlandesgericht, wenn es diesen Tatsachen Rechnung getragen hätte, einen enteignungsrechtlich bedeutsamen Bauwillen bereits für 1961/1962 festgestellt hätte.

IV.

1. Die Anschlußrevision wendet sich erfolglos gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, die Klägerinnen würden spätestens nach dem Tode ihrer Mutter die Umbaupläne verwirklicht haben. Zu Unrecht vermißt die

Anschlußrevision für eine damals noch bestehende Bauabsicht einen Anhalt im Parteivorbringen. In der Berufungsbegründung wird ausdrücklich hervorgehoben, daß die Klägerinnen nicht nur im Jahre 1953, sondern auch in der Folgezeit gewillt gewesen seien, das Haus umzubauen. Dem Vorbringen der Klägerinnen in seinem Gesamtzusammenhang ist zu entnehmen, daß sie einen seit 1953 kontinuierlich fortbestehenden Bauwillen behaupten wollen. Das Berufungsgericht durfte daraus, daß die Klägerinnen alsbald nach Aufhebung des Bauverbots das Bauvorhaben in Angriff nahmen, auch schließen, daß sie dies schon im Jahre 1966 getan hätten, wenn dem das Bauverbot nicht entgegengestanden hätte.

2. Fehl geht auch die Rüge der Anschlußrevision, die Klägerinnen hätten nicht dargetan, daß sie infolge der Bausperre eine Vermögenseinbuße erlitten hätten. Sie haben behauptet, daß sie durch das Bauverbot gehindert worden seien, aus dem Grundstück eine höhere Nutzung zu ziehen. Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, daß die Höhe der Entschädigung der Bodenrente anzupassen ist; denn der enteignende Eingriff bestand hier tatsächlich nur in einem vorübergehenden Bauverbot (vgl. BGHZ 30, 338, 353; Kröner, Die Eigentums-garantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Aufl. S. 99), weil das aus dem Durchführungsplan von 1954 folgende Bauverbot wegen der Änderung des Plans 1968 wieder wegfiel. Ihre Bemessung orientiert sich also an dem Betrag, den ein Bauwilliger für die Erlaubnis, das Grundstück auf Zeit baulich zu nutzen, gezahlt hätte. Mithin ist entgegen der Meinung der Anschlußrevision unerheblich, ob die Kläge-

rinnen aus der Vermietung des vergrößerten Ladens einen über der Kostenmiete liegenden Mietpreis hätten erzielen können.

3. Schließlich wendet sich die Anschlußrevision vergeblich dagegen, daß das Berufungsgericht, soweit es den Tatbestand der Enteignung bejaht hat, über den Grund des Anspruchs nach § 304 ZPO vorab entschieden hat. Der Erlaß eines Grundurteils setzt lediglich voraus, daß der Klageanspruch mit hoher Wahrscheinlichkeit wenigstens in irgendeiner Höhe besteht; die ernsthafte Möglichkeit, daß sich bei näherer Prüfung im Betragsverfahren ein Schaden nicht feststellen läßt, darf nicht gegeben sein (BGH LM § 304 ZPO Nr. 16). Diese Prüfung hat indes, was die Anschlußrevision nicht beachtet, nur summarischen Charakter (BGH VRS 4, 88; Stein/Jonas, ZPO 19. Aufl. § 304 Anm. I 2 b γ). Das Berufungsgericht ist auf Grund einer pauschalen Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, daß die Vorteile, die sich die Klägerinnen anrechnen lassen müssen, die erlittenen Einbußen nicht ausgleichen. Diese vorwiegend auf tatrichterlichem Gebiet liegende (vorläufige) Beurteilung läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Anschlußrevision überspannt die Anforderungen an die Prüfungspflicht vor Erlaß eines Grundurteils, wenn sie beanstandet, daß das Berufungsgericht sein richterliches Fragerecht (§ 139 ZPO) nicht bezüglich der Höhe des Schadensbetrages ausgeübt hat.

V.

Nach alledem war die Anschlußrevision zurückzuweisen. Auf die Revision war das Berufungsurteil im

Kostenpunkt und insoweit aufzuheben, als das Oberlandesgericht den Klägerinnen Ansprüche auf Enteignungsschädigung wegen der Verzögerung ihres Bauvorhabens, die ab 6. April 1954 eingetreten ist, aberkannt hat. In diesem Umfange mußte die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges war dabei dem Urteil im Betragsverfahren vorzubehalten.

Meyer

Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Dr. Krohn