

4

BUNDESGERICHTSHOF 0400 092

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 111/71

URTEIL

Verkündet am
12. Juli 1973
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Flurstücke ■ und ■/■ der Flur ■ der
Gemarkung W■ in Größe von ■ und 1146 qm, eingetragen
im Grundbuch von W■ Blatt ■,

Beteiligte:

1. Müller Julius H e ■ in W■, Mü■straße ■,
Eigentümer, Antragsteller für das
gerichtliche Verfahren und Revisions-
führer,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte ■ und ■ -
2. die S t a d t W ■ / H ■, vertreten durch den
Magistrat,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -
3. das L a n d S c h ■ - H ■ - zugleich
für die Bundesrepublik Deutschland -, vertreten durch den
Ministerpräsidenten, dieser vertreten durch den Minister für
Wirtschaft und Verkehr - Landesamt für Straßenbau und
Straßenverkehr - in K■,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -
zu 2 und 3 Revisionsgegner,
4. das F i n a n z a m t K ■ - N o r d , Zentralstelle
für Hypothekengewinnabgabe in K■,
5. der I n n e n m i n i s t e r des Landes Sch■-
H■ als Enteignungsbehörde, K■,

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hubert Meyer sowie die Richter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Antragstellers wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 15. März 1971 aufgehoben mit Ausnahme der Kostenentscheidung, soweit diese den vor dem Landgericht übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärten Teil des Rechtsstreits betrifft.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Antragsteller ist Eigentümer zweier bebauter Grundstücke in W■■■■, die zusammen (279 + 1.146 =) 1.425 qm groß sind. Auf diesen Grundstücken betrieb der Antragsteller eine Wassermühle, hatte den Betrieb jedoch von 1934 bis zum 31. Juli 1957 verpachtet und anschließend eingestellt. Seit dem Sommer 1957 führte

der Antragsteller einen Schriftwechsel mit der Mühlenstelle in B■■■■ über die Stilllegung der - schon seit längerem unrentablen - Mühle nach Maßgabe des Mühlengesetzes vom 27. Juni 1957 (BGBl I 664). Diese Verhandlungen führten dazu, daß am 6. Oktober 1960/26. Januar 1961 zwischen dem Antragsteller und der Bundesmühlenskontor GmbH eine Vereinbarung geschlossen wurde, nach der die Mühle gegen Zahlung eines Pauschalbetrages von rund 73.000 DM stillgelegt wurde und lediglich Vorrichtungen zur Herstellung von Futterschrot in der Mühle verbleiben durften.

Inzwischen hatten Planungen der Stadt W■■■■ in Verbindung mit dem damaligen Landesamt für Straßenbau zur Anlegung einer am südlichen Stadtrand entlang und über die Grundstücke des Antragstellers hinweg führenden Umgehungsstraße konkrete Gestalt angenommen, und diese Planungen wurden in einen am 29. Mai 1957 von der Stadtvertretung der Stadt W■■■■ beschlossenen Aufbauplan aufgenommen. Die Stadt erließ zur Durchführung des Aufbauplans eine auf zwei Jahre befristete Bausperre für den Bereich der südlichen Ortsumgehung, die nach Genehmigung (§ 4 Abs. 2 des Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetzes vom 21. Mai 1949, GVBl S. 93) und Veröffentlichung am 15. Januar 1958 wirksam und später um ein Jahr verlängert wurde. Die Vertretung der Stadt W■■■■ stellte im April 1958 den Durchführungsplan Nr. 5 und im Februar 1960 den Durchführungsplan 5 b auf, der die südliche Stadtumgehung betraf und nach dem das kleinere Grundstück des Antragstellers ganz und das andere mit 110 qm für die Umgehungsstraße in Anspruch genommen wurde. Nachdem der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebs-



bene diesen Durchführungsplan genehmigt und die Einwendungen des Antragstellers dagegen zurückgewiesen hatte (Bescheid vom 18. Oktober 1960), wurde der Plan im November 1960 festgestellt und bekanntgegeben.

Der Antragsteller hatte bereits ab 1. Juli 1957 im Nebentrakt seiner Gebäude einen Unterstellraum für Omnibusse, zwei ebenerdige Nebenräume und drei abgeschlossene Wohnungen für insgesamt 500 DM monatlich vermietet und sich auch um die Verpachtung weiterer Teile seines Grundstücks für gewerbliche Zwecke bemüht. Mit Schreiben vom 31. Januar 1959 teilte der Antragsteller der Stadt seine Absicht mit, die Erdgeschoßwohnung in seinem Hause zu einer Gaststätte umzubauen und für sich selbst eine Wohnung im ersten Stock des Hauses einzurichten. Durch Vertrag vom 14. Februar/24. März 1959 vermietete er einer Ha[REDACTED] Brauerei die Erdgeschoßwohnung zum Betrieb einer Gaststätte auf die Dauer von zehn Jahren für einen jährlichen Mietzins von 7.200 DM.

Die Stadt teilte dem Antragsteller jedoch unter dem 26. Februar 1959 mit: Für die geplanten baulichen Veränderungen und Änderungen in der Nutzungsart bedürfe es einer baupolizeilichen Genehmigung und der Genehmigung der Wohnungsbehörde. Ferner bedürfe es eines Dispenses von der verhängten Bausperre. Zu einer entsprechenden Vorlage an die Stadtvertretung werde eine schriftliche Erklärung des Antragstellers benötigt, daß er im Falle der Genehmigung der beabsichtigten Veränderungen auf jegliche Entschädigung für den baulichen Mehrwert und die Nutzungsänderung verzichte.

Der Antragsteller gab eine solche Erklärung nicht ab, und die Kreisordnungsbehörde - Bauaufsicht - des Landkreises P[REDACTED] versagte die Baugenehmigung mit der Begründung, daß das Grundstück des Antragstellers von der Bausperre betroffen werde, die geplanten Maßnahmen eine nicht unerhebliche Werterhöhung darstellten und geeignet seien, die Durchführung der Planungsmaßnahmen zu erschweren (Bescheid vom 18. September 1959). Die dagegen gerichtete Beschwerde des Antragstellers wurde vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit Bescheid vom 4. Januar 1960 zurückgewiesen.

Nachdem der Durchführungsplan Nr. 5 b rechtswirksam geworden war, stellte der Antragsteller seine Bemühungen ein, die Mühlengebäude durch bauliche Veränderungen anderweit zu nutzen. Ab 1966 vermietete er in seinem Gebäude zunächst zwei Zimmer und später zwei Wohnungen.

Im Mai 1967 stellte der Antragsteller bei dem Innenminister des Landes Sch[REDACTED]-H[REDACTED] den Antrag, ihm gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes eine angemessene Entschädigung für die erlittenen Planungsschäden zuzuerkennen und seine Grundstücke zu enteignen. In dem zur Erörterung dieser Anträge anberaumten Termin vom 17. November 1967 erklärte der Vertreter des Landesamtes für Straßenbau, es sei eine Verlegung der geplanten Umgehungsstraße geboten und nach der neuen Planung werde der Grundbesitz des Antragstellers nur geringfügig berührt; die alte Planung sei endgültig aufgehoben; die Straßenbauverwaltung werde keine Einwendungen gegen eine andere

Nutzung, einen Umbau oder eine Neubebauung der Grundstücke des Antragstellers erheben. Der Bürgermeister der Stadt erklärte, daß er mit der veränderten Planung grundsätzlich einverstanden sei und die erforderlichen Maßnahmen zur Änderung der Bebauungspläne veranlassen werde. Am 22. Februar 1968 beschloß die Stadtvertretung eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 4 b und 5 b, die die Grundstücke des Antragstellers von der geplanten Umgehungsstraße unberührt läßt. Am 30. Juni 1969 wurde die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 b rechtskräftig.

Der Innenminister als Enteignungsbehörde wies durch Beschluß vom 29. Juli 1968 den Antrag auf Übernahme der Grundstücke als unbegründet und den Antrag auf Entschädigung für Planungsschäden als unzulässig zurück. Hiergegen hat der Antragsteller auf gerichtliche Entscheidung angetragen und zunächst den Antrag gestellt, den Bescheid der Enteignungsbehörde vom 29. Juli 1968 aufzuheben. Später haben die Beteiligten den Rechtsstreit hinsichtlich des Übernahmeverlangens übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt, der Antragsteller und das Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr jedoch widersprechende Kostenanträge gestellt. Der Antragsteller hat im übrigen beantragt, unter Aufhebung des Bescheides der Enteignungsbehörde die Stadt W[] und das Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr zu verurteilen, an ihn einen Entschädigungsbetrag von 334.280 DM zu zahlen.

Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat den "Antrag auf gerichtliche Entscheidung bezüglich der

Planungsschäden" abgewiesen und die gesamten Kosten des Rechtsstreits dem Antragsteller auferlegt.

Vor dem Berufungsgericht hat der Antragsteller beantragt, unter Änderung des Bescheides vom 27. Juli 1968 die Stadt W[REDACTED] und das - zugleich für die Bundesrepublik handelnde - Land Sch[REDACTED]-H[REDACTED] zur Zahlung von 25.100 DM nebst Zinsen zu verpflichten und beiden Beteiligten die gesamten Kosten beider Rechtszüge einschließlich der Kosten des Vorverfahrens aufzuerlegen. Das Oberlandesgericht - Senat für Baulandsachen - hat jedoch die Berufung des Antragstellers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Antragsteller den vor dem Oberlandesgericht zur Hauptsache gestellten Antrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet: Das landgerichtliche Urteil sei durch den Senat für Baulandsachen materiell nicht nur nach dem Bundesbaugesetz, sondern auch nach allgemeinem Enteignungsrecht zu überprüfen.

Der Antragsteller leite seinen Anspruch aus Maßnahmen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes her, nämlich aus der am 15. Januar 1958 wirksam gewordenen Bausperre, der Versagung der beantragten Baugenehmigung mit Bescheid vom 18. September 1959 und dem im November 1960 in Kraft getretenen Durchführungsplan Nr. 5 b. Andererseits verlange er eine Entschädigung für den Zeitraum vom 15. Januar 1958 bis zum 30. Juni 1969, mache also geltend, daß die genannten Maßnahmen sich auch nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wirtschaftlich ausgewirkt hätten. Das aber sei nicht entscheidend. Hier seien die das Eigentum des Antragstellers beschränkenden Eingriffe insgesamt vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wirksam geworden. Die wirtschaftlichen Nachteile, die sich nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes gezeigt hätten, seien bloße Auswirkungen des bereits vorher vollzogenen und abgeschlossenen Eingriffs. Als Grundlage für einen Entschädigungsanspruch komme danach - allein - das allgemeine Enteignungsrecht in Betracht.

Hinsichtlich der Grundstücke des Antragstellers seien die Maßnahmen der Jahre 1958 bis 1960 wegen der späteren Änderung des Durchführungsplans Nr. 5 b im Ergebnis vorübergehende geblieben. Die Grundstückssubstanz sei dem Antragsteller verblieben. Dieser könne hiernach nur eine Entschädigung für vorübergehende und später wieder aufgehobene Einschränkungen seiner aus dem Grundeigentum fließenden Rechte fordern. Jedoch sei auch bei nur vorübergehenden Baubeschränkungen lediglich ein Eingriff in die Substanz eines Grundstücks angemessen zu entschädigen. In die Substanz des Grund-

stücks des Antragstellers sei im Ergebnis durch die Maßnahmen der Jahre 1958 bis 1960 jedoch nicht eingegriffen worden. Als Verwertung der Grundstücke mit Gebäuden sei nur deren Vermietung oder Verpachtung in Betracht gekommen. An einer Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks und der Gebäude ohne Umbauten oder ohne wertsteigernde Umbauten sei der Antragsteller aber durch die Bausperre nicht gehindert worden.

Selbst wenn der Antragsteller vor Erlaß der Baubeschränkungen wertsteigernde Umbauten beabsichtigt haben sollte, seien Entschädigungsansprüche nicht begründet. Derartige Umbauten seien im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Bausperre im Januar 1958 allenfalls geplant gewesen, jedoch sei es insoweit bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu konkreten Maßnahmen gekommen, so daß ein Eingriff in bestimmte konkrete Werte, wie er für einen Entschädigungsanspruch Voraussetzung sei, nicht vorliege. Angesichts der für eine zweckmäßige Verwendung des Grundstücks erforderlichen erheblichen Umbauten wäre es dabei um die Schaffung von etwas Neuem gegangen, das der Antragsteller möglicherweise geplant, dessen Ausführung er aber noch nicht begonnen habe. Mithin seien dem Antragsteller allenfalls Entwicklungsmöglichkeiten und Ausichten, das Grundstück in anderer Weise als durch den Mühlenbetrieb zu benutzen, vorübergehend entzogen worden.

II.

Die Revision des Antragstellers ist begründet.

Als Objekt des enteignenden Eingriffs, für den der Antragsteller Entschädigung begehrt, kommen allein dessen

Grundstücke, aber nicht der Gewerbebetrieb (Mühlenbetrieb) in Betracht. Denn in den Mühlenbetrieb ist nicht enteignend eingegriffen worden, er ist aus anderen Gründen zum Erliegen gekommen.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, in die Substanz der Grundstücke sei durch die Maßnahmen der Jahre 1958 bis 1960 nicht eingegriffen worden, begegnet durchgreifenden Bedenken und ist mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats nicht in Einklang zu bringen.

Zunächst ist indes noch folgendes zu bemerken: Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß der Entschädigungsanspruch des Antragstellers nicht nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zu beurteilen ist. Die Maßnahmen, aus denen der Antragsteller seinen Anspruch herleitet, sind sämtlich getroffen worden, bevor das Bundesbaugesetz vom 29. Juni 1960 in seinem hier einschlägigen Zweiten und Dritten Teil gemäß § 189 am 30. Juni 1961 in Kraft trat. Deshalb ist der Entschädigungsanspruch nach den allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen (Art. 14 GG) und den Bestimmungen des - erst durch das Bundesbaugesetz (§ 186 Abs. 1 Nr. 62) abgelösten - schleswig-holsteinischen Aufbaugesetzes vom 21. Mai 1949 zu beurteilen, da das Bundesbaugesetz in seinen materiell-rechtlichen Entschädigungsregelungen rückwirkende Kraft nicht besitzt. Aber auch soweit die dem Klagebegehren zugrunde liegenden Maßnahmen während der zeitlichen Geltung des Bundesbaugesetzes fortbestanden, wird das streitige Rechtsverhältnis von diesem Gesetz nicht erfaßt, da die gegebenenfalls in Betracht kommenden Entschädigungsbestimmungen (§§ 40 ff und 18) allein auf die im Rahmen des Bun-

desbaugesetzes selbst getroffenen Maßnahmen abgestellt sind und sich nicht auf vorher bereits getroffene Maßnahmen beziehen. Dazu kann im einzelnen auf die Ausführungen verwiesen werden, die in dem Urteil des Senats vom 19. Juni 1972 - III ZR 106/70 (NJW 1972, 1946) unter Anführung weiterer Nachweise aus der Rechtsprechung enthalten sind.

Wenn das Berufungsgericht einen Eingriff in die "Substanz" der Grundstücke des Antragstellers mit der Erwägung verneint, dieser sei an der - allein in Betracht kommenden - Verwertung durch Vermietung oder Verpachtung in ihrem vorhandenen baulichen Zustand nicht gehindert gewesen, so verkennt es folgendes: Das Grundeigentum gewährt zwar nicht von vornherein eine beliebige bauliche Nutzung, sondern lediglich eine solche im Rahmen der jeweils geltenden Ordnung des Bauwesens. Denn schrankenlose Baufreiheit wäre in einem geordneten Gemeinwesen unerträglich, und eine allgemeine verbindliche Regelung des Bauwesens ist in modernen Staatswesen unabweisbares Gebot. Soweit mithin das materielle Baurecht die Bebaubarkeit eines Grundstücks überhaupt nicht oder nur mit gewissen Beschränkungen vorsieht und wenn es die Grenzen festlegt, innerhalb deren ein Grundstück baulich genutzt werden kann, wird das Grundeigentum nicht in enteignender Weise beeinträchtigt, vielmehr werden lediglich die Schranken sichtbar und wirksam gemacht, denen das (Grund-)Eigentum kraft seiner Sozialgebundenheit schlechthin unterworfen ist (vgl. u.a. BGHZ 30, 338, 345). Wenn und soweit jedoch eine Grundstücksbebauung im Rahmen des materiellen Baurechts zulässig ist und sich im konkreten Fall als sachgerechte Grundstücksnutzung anbietet, stellt diese nunmehr vor-

handene und gegebenenfalls schon verwirklichte Bebauungsmöglichkeit einen konkreten Wert dar und gehört zu der grundsätzlich vom Eigentumsschutz umfaßten Grundstückssubstanz. Wenn alsdann durch neue bauordnende Bestimmungen oder sonstige Maßnahmen die bisher gegebene Möglichkeit der baulichen Nutzung des Grundstücks (durch Neu- oder Umbauten) wieder beseitigt oder eingeschränkt wird, wird damit die Substanz des betroffenen Grundstücks beeinträchtigt. Von dieser - im vorliegenden Fall gegebenen - Fallgestaltung unterscheidet sich der Sachverhalt maßgeblich, um den es in dem vom Berufungsgericht (S. 34 BU) zur Stützung seiner Auffassung angeführten Urteil vom 27. Juni 1968 - III ZR 93/65 (LM Nr. 39 zu Art. 14 Ce GG) ging. Denn dort war die Fähigkeit des Grundstücks, bebaut zu werden, noch nicht vorhanden.

Da jedoch eine allgemeine Ordnung des Bauwesens ohne Bauplanung praktisch nicht denkbar ist, kann eine aus Planungsgründen gebotene zeitlich beschränkte Bausperre sich für einen gewissen Zeitraum auch noch als Konkretisierung der Sozialgebundenheit und als eine Begrenzung, der alles Grundeigentum unterworfen ist, mithin lediglich als Eigentumsbindung und nicht als Enteignung darstellen (vgl. BGHZ 30, 338, 345 ff; 58, 124, 130). Indes ist eine solche Bausperre als entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung in jedem Fall nur solange anzusehen, als sie notwendig ist, um eine ungestörte Bauplanung zu ermöglichen. Mit dem Abschluß der Planungsarbeiten entfällt der Grund, der es allein rechtfertigt, eine vorübergehende Bausperre als bloße Eigentumsbeschränkung anzusehen (vgl. dazu insbesondere die Entscheidung des Senats in NJW 1972, 1946). Hier

wurden die Planungsarbeiten, die der am 15. Januar 1958 wirksam gewordenen Bausperre zugrunde lagen, spätestens mit der förmlichen Feststellung des Durchführungsplanes Nr. 5 b abgeschlossen. Da nach diesem Plan die Grundstücke des Antragstellers zu einem wesentlichen Teil für eine geplante Straße in Anspruch genommen wurden, war dem Antragsteller, solange dieser Plan in Geltung war, eine bauliche Nutzung der Grundstücke durch zweckgerechtes Neu- oder Umbauen wesentlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht. Wegen dieser vorübergehenden Beeinträchtigung der Nutzung kommt ein Enteignungstatbestand in Betracht, so daß das Berufungsurteil, das einen solchen verneint, mit der gegebenen Begründung nicht bei Bestand bleiben kann.

Das Berufungsurteil kann auch nicht mit anderer Begründung gehalten werden. Zwar kommt nach der insoweit gefestigten Rechtsprechung des Senats eine Entschädigung für ein Bauverbot nur für den Zeitraum in Betracht, in dem der Eigentümer zu der baulichen Nutzung, an der er durch Bausperre oder Bauverbot gehindert worden ist, auch tatsächlich willens und in der Lage war. Jedoch ist in vorliegendem Fall nichts Ausreichendes vorgetragen, geschweige denn festgestellt worden, was den Schluß rechtfertigen könnte, der Antragsteller hätte auch dann, wenn er durch Bausperre und Durchführungsplan Nr. 5 b nicht daran gehindert worden wäre, auf seinen Grundstücken während der hier in Betracht kommenden Zeit Neu- oder Umbauten nicht durchführen wollen und können.

Ob die hier in der Zeit vor der Feststellung des Durchführungsplans Nr. 5 b verhängte Bausperre für eine gewisse Zeitdauer und gegebenenfalls für wielange ledig-

lich als eine - entschädigungslose - Eigentumsbeschränkung oder als eine enteignende Maßnahme zu werten ist, kann mangels ausreichender Feststellungen des Berufungsgerichts noch nicht abschließend beantwortet werden. Diese Frage wird vom Berufungsgericht nach den Grundsätzen zu beurteilen sein, die der Senat insbesondere in den teils schon genannten Entscheidungen in BGHZ 30, 338 und 58, 124 sowie in NJW 1972, 1713 und 1946 dazu aufgestellt hat.

Zur Frage, wer gegebenenfalls als Begünstigter die Enteignungsentschädigung zu leisten hat, bedarf es zur Zeit noch keiner Ausführungen, da die Beantwortung dieser Frage weithin von den tatsächlichen Feststellungen abhängt, die im weiteren Verfahren erst noch getroffen werden müssen.

Zur Höhe der Entschädigung sei bemerkt, daß sie nicht ohne weiteres nach dem Mietausfall bemessen werden kann. Vielmehr ist die Entschädigung bei vorübergehenden Bauverböten regelmäßig der Bodenrente anzupassen. Im einzelnen kann dazu auf die Ausführungen in BGHZ 30, 338, 353 und WM 1972, 1226, 1229 sowie auf die weiteren Nachweise bei Pagendarm in WM 1965, Sonderbeilage Nr. 5 S. 17 verwiesen werden.

Soweit das Berufungsgericht über die Kosten des für erledigt erklärten Teils des Rechtsstreits gemäß § 91 a ZPO entschieden hat, unterliegt das Berufungsurteil einem weiteren Rechtsmittel nicht mehr, ist es auch von dem Antragsteller nicht angegriffen worden. Infolgedessen mußte die Entscheidung des Berufungsgerichts insoweit aufrechterhalten bleiben.

Meyer

Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens