

0400 088

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG § 14; GG Art. 14 Cb

Für die Anerkennung einer entschädigungspflichtigen faktischen Bausperre, für die neben der Veränderungssperre im Sinne der §§ 14 ff BBauG noch Raum ist, darf nicht gefordert werden, daß sich das zur Annahme der Sperre führende Verwaltungshandeln auf die Behandlung eines förmlich gestellten Bauantrags bezieht.

BGH, Urt. v. 3. Juli 1972 - III ZR 134/71 - OLG Hamm
LG Paderborn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III_ZR_134/71

URTEIL

Verkündet am
3. Juli 1972
Schorm,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt L i [REDACTED], vertreten durch den
Rat der Stadt,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Diplomingenieur Paul J [REDACTED], R[REDACTED], Hab[REDACTED]-
[REDACTED] [REDACTED], als Testamentsvollstrecker über den Nachlaß von
Frau Auguste Ke[REDACTED] aus Li[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 27. Mai 1971 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Testamentsvollstrecker über den Nachlaß der am ■. ■. 1964 verstorbenen Frau Auguste Ke■■■■ geb. L■■■■ aus Li■■■■. Zum ungeteilten Nachlaß gehört das im Grundbuch von Li■■■■ Band ■ Blatt ■ eingetragene, mit einem 2 1/2-geschossigen Wohnhaus bebaute Grundstück Im g■■■■ W■■■■ ■. Es ist 1.761 qm groß und voll erschlossen; es liegt stadtkernnah, nach dem Baugebietsplan der Beklagten vom 6. Mai 1957 im Innenbereich und könnte danach gewerblich genutzt und



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



dreigeschossig bebaut werden. Zur Zeit ist es zu Wohnzwecken vermietet und bringt eine jährliche Bruttomiete von rund 6.000 DM.

Nach dem im Frühjahr 1965 bekanntgewordenen sogenannten K[REDACTED]-Gutachten (Verkehrsplan von Prof. K[REDACTED]) fällt das Grundstück fast völlig in die östliche Stadtkerntangente. Der Rat der Beklagten hat später am 1. August 1966 beschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die Trassenführung der östlichen Stadtkerntangente festlegt. Nach ihm soll das Grundstück als Verkehrsfläche dienen.

Im Jahre 1966 wollten nach der Behauptung des Klägers zwei ernsthafte Interessenten das Grundstück zu dem angemessenen Preis von rund 250.000 DM kaufen, zogen sich aber zurück, als sie hörten, daß die Beklagte das Grundstück als Verkehrsfläche verplant habe. Am 27. Mai 1966 bot die Erbgemeinschaft - das ist unbestritten - das Grundstück der Beklagten zum Kauf an. Die Beklagte ließ am 17. Oktober 1966 erklären, sie sei am Ankauf des Grundstücks nicht interessiert. Mit Schreiben vom 23. Dezember 1966 an den Kläger wies sie darauf hin, daß sie lediglich zur Zeit kein Interesse an dem Ankauf unter den ihr mitgeteilten Bedingungen habe. Sie teilte ferner mit, es treffe zu, daß das Grundstück von der projektierten Osttangente voll in Anspruch genommen werde; daher behalte sie sich vor, im Verkaufsfalle gegebenenfalls von dem ihr durch Ortssatzung zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Unter dem 20. Januar 1968 richtete der Kläger durch den Architekten Ro[REDACTED] eine Bauanfrage an die Beklagte. In ihr hieß es, es sei beabsichtigt, das Wohnhaus im Erdgeschoß für Büro- und Lagerzwecke umzubauen. Die Beklagte antwortete im Bescheid vom 16. Februar 1968: Gemäß einem vorliegenden Ratsbeschluß werde ein neuer Bebauungsplan im Bereich des G[REDACTED] W[REDACTED] aufgestellt, wonach das Grundstück fast völlig für die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen benötigt werde. Falls seitens des Grundstücksbesitzers ein Antrag auf Umbau des Gebäudes vorgelegt werden sollte, sei mit aller Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, daß die Gemeinde von § 15 BBauG (Zurückstellung von Baugesuchen) Gebrauch machen werde. Nach § 15 müsse die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten aussetzen, wenn zu befürchten sei, daß die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Da diese Voraussetzungen hier vorlägen, empfehle sie, von der Vorlage eines Bauantrages abzusehen.

Unter dem 2. April 1968 richteten die Miterben Kersting durch den Dipl.Ing. Jo[REDACTED] erneut eine Bauanfrage an die Beklagte; in ihr heißt es, das Erdgeschoß des auf dem Grundstück stehenden Wohnhauses solle zu einem Vorrats- und Auslieferungslager für die Firma Kl[REDACTED], Pa[REDACTED], ausgebaut werden. Die Beklagte teilte dem Kläger unter dem 29. Juli 1968 mit: Gegen den geplanten Umbau beständen keine Bedenken, wenn der Eigentümer für sich und seine Rechts-

nachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichte, daß der Bebauungsplan durchgeführt werde. Andernfalls müsse sie ein Baugesuch gemäß § 15 BBauG zurückstellen.

Am 25. Juni 1969 schloß der Kläger mit dem Bauunternehmer P. aus H. einen notariellen Vertrag ab, in dem er das Grundstück für 247.500 DM verkaufte. Die Beklagte erteilte am 22. Juli 1969 ein Zeugnis dahin, daß der Rechtsvorgang einer Genehmigung für den Bodenverkehr nach § 19 BBauG nicht bedürfe, und gab in dem Bescheid folgenden Hinweis: Das Grundstück liege im Sanierungsgebiet der Beklagten und werde nach dem von Prof. K. erstellten Gutachten zur Verkehrssanierung von der projektierten Osttangente voll in Anspruch genommen, um so mehr, als der Rat der Beklagten am 1. August 1966 den Beschluß gefaßt habe, die Osttangente an den Verkehrskreis am Kuhmarkt anzuschließen. Die Beklagte übe das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht aus, da im Falle einer Bebauung § 15 BBauG angewandt werden könne. Daraufhin trat der Käufer P., so behauptet der Kläger, vom Vertrag zurück.

Der Kläger verlangt von der Beklagten eine Enteignungsentschädigung, weil diese seit dem Februar 1965 sowohl die Veräußerung des Grundstücks als auch dessen nach dem Baugebietsplan 1957 zulässige Nutzung verhindere. In diesem Zusammenhang behauptet er, die Erbengemeinschaft habe gleich anderen Grundstückseigentümern im Planungsgebiet nach dem Jahre 1965 zunächst davon abgesehen, förmliche Baugesuche an die Beklagte zu richten; es sei nämlich allgemein bekannt

geworden, daß das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche dienen solle und deshalb jedes Baugesuch abschlägig beschieden werden würde; die Planung sei auch nicht völlig unverbindlich; denn die Beklagte habe bereits im Jahre 1968 zur Verwirklichung der Planung zwei Grundstücke angekauft und bemühe sich um den Ankauf der anderen für die Durchführung des Planes erforderlichen Flächen.

Der Kläger beansprucht unter der Annahme, daß der im Jahre 1965 auf wenigstens 176.100 DM (= 100 DM/qm) zu veranschlagende Bodenwert um etwa $1/4 = 44.000$ DM gemindert worden sei und die Beklagte diesen Substanzverlust mit wenigstens 5 % jährlich zu verzinsen habe,

in erster Linie als Teilbeträge für die Zeit vom 1. März 1965 bis 28. Februar 1966 und weiter für das jeweils folgende Jahr bis zum 28. Februar 1970 je 1.000 DM, zusammen also 5.000 DM,

hilfsweise für den Fall, daß eine Entschädigung nur nach Ablauf einer Frist oder bei konkretem Bau- oder Verwertungswillen verlangt werden könne, für die Zeit vom 1. März 1968 bis 28. Februar 1969 von 44.000 DM 5 % = 2.200 DM, für die Zeit vom 1. März 1969 bis 28. Februar 1970 6 % = 2.640 DM und für die Zeit vom 1. März 1970 an 160 DM, zusammen wieder 5.000 DM.

Mit seiner Klage, die Beklagte zur Zahlung von 5.000 DM nebst Prozeßzinsen zu verurteilen, ist er vom Landgericht abgewiesen worden, hat aber vor dem Oberlandesgericht ein den Klaganspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärendes Urteil erstritten.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts haben das Korte-Gutachten und der Beschluß des Stadtrats der Beklagten vom 1. August 1963, ebenso auch die im Zusammenhang damit stehenden Bescheide und Erklärungen der Verwaltung der Beklagten nicht eine endgültige Unbebaubarkeit des Grundstücks der Erbengemeinschaft bewirkt. Der Rat der Beklagten als das hierfür maßgebende Organ habe noch nicht endgültig und abschließend zum Verlauf der östlichen Stadtkerntangente Stellung bezogen. Es sei noch nicht ein Substanzverlust, sondern nur eine Behinderung in der nach der bisherigen Planung möglichen Nutzung des Grundstücks bewirkt worden, so daß der Erbengemeinschaft nicht eine Entschädigung für den Substanzverlust und damit auch nicht eine Verzinsung einer Entschädigung für einen Substanzverlust zustehe.

Die Erbengemeinschaft kann aber nach der Ansicht des Berufungsgerichts eine Entschädigung dafür beanspruchen, daß sie durch Maßnahmen der Beklagten in der Verwertung des Grundstücks entsprechend den Bebauungsmöglichkeiten nach dem Baugebietsplan 1957 behindert worden ist. Hierzu führt das angefochtene Urteil des näheren aus:

Die Beklagte habe zwar weder mit ihrem Beschluß vom 1. August 1966 betreffend die Aufstellung eines Bebauungsplans noch mit der Ablehnung des Kaufangebots von 1966, wohl aber spätestens mit ihrem Bescheid vom 16. Februar 1968, ebenso mit ihrem Bescheid vom 29. Juli 1968 der Erbgemeinschaft zu verstehen gegeben, sie werde einem Bauantrag die Genehmigung versagen. Die Beklagte, die ein Baugesuch im Falle seiner Einreichung zurückgestellt haben würde, habe damit faktisch eine Bausperre verhängt.

Diese Bausperre solle nicht eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks, das nahezu völlig Straßenfläche werden solle, noch die Bebauung einer Mehrheit örtlich zusammenhängender Grundstücke einschließlich ihrer Erschließung sichern; sie brauche daher - trotz der Bestimmung des § 18 BBauG -, auch wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BBauG vorgelegen hätten, von der Erbgemeinschaft auch nicht für eine gewisse Planungszeit entschädigungslos hingenommen zu werden.

Die Erbgemeinschaft könne daher aufgrund von Art. 14 GG mindestens ab Frühjahr/Sommer 1968 eine Entschädigung verlangen, wenn sie durch die faktische Bausperre in der wirtschaftlichen Verwertung ihres Grundstücks behindert worden sei. Letzteres sei - hiermit befaßt sich das angefochtene Urteil im einzelnen - der Fall. Die Entschädigung, über deren Höhe noch eine

Beweisaufnahme durchgeführt werden müsse, sei in Form einer Bodenrente unter Abzug der tatsächlich gezogenen oder erzielbaren Einkünfte zu entrichten.

II.

Das Vorbringen der Revision vermag das angefochtene Urteil nicht in seinem Bestand zu erschüttern.

1. Ob die östliche Stadtkerntangente in ihrer nach dem K[REUZ]-Gutachten geplanten Gestalt Wirklichkeit wird, ist noch nicht sicher. Der Rat der Beklagten hat auch heute, also nach über fünf Jahren seit seinem Beschluß vom 1. August 1966, einen dem Gutachten gemäßen Bebauungsplan aufzustellen, nach der Feststellung des Berufungsgerichts noch nicht endgültig zum Verlauf der Straßenführung Stellung genommen und keinen entsprechenden Bebauungsplan beschlossen. Unter diesen Umständen kann, wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat, das Grundstück der Erbgemeinschaft nicht als endgültig unbebaubar angesprochen, sondern nur ein vorübergehendes Bauverbot in Betracht gezogen werden. Schon deswegen kann, wie auch die Revision zutreffend bemerkt, der Erbgemeinschaft eine Entschädigung nicht etwa unter dem Gesichtspunkt zugebilligt werden, es liege bereits eine entschädigungspflichtige Vorwirkung einer späteren Enteignung des Grundstücks vor.

Allerdings kann auch ein vorübergehendes Bauverbot einen entschädigungspflichtigen Eingriff in die Grundstückssubstanz bedeuten, indem es die zur

Substanz zählenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Daraus lassen sich jedoch keine durchgreifenden Bedenken gegen das angefochtene Urteil herleiten, das zwar für einen solchen Fall einen Substanzverlust verneint und von einer bloßen Verhinderung in der möglichen Nutzung des Grundstücks spricht, das aber in der Sache zu demselben Ergebnis wie bei der Annahme eines vorübergehenden Substanzverlustes gelangt ist.

2. Entgegen der Revision und dem von ihr für ihre Meinung herangezogenen Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 18 Rdn. 24 ist dem Berufungsgericht in der Auffassung zuzustimmen, daß das Verhalten der Beklagten geeignet ist, die Annahme einer faktischen Bausperre zu begründen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist im Enteignungsrecht bei Berücksichtigung der hier gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise für einen Eingriff einem behördlichen förmlichen Verbot eine hoheitliche Maßnahme rein tatsächlicher Art und Wirkung gleichzusetzen, die wie die behördliche förmliche Maßnahme den Betroffenen zu einem Opfer zwingt oder auf ihn einen entsprechenden Druck ausübt, so daß er, um angedrohte Weiterungen zu verhüten, selbst tätig wird oder nachgibt. Es kommt daher nicht darauf an, ob eine Behörde eine erbetene Erlaubnis förmlich verweigert oder ihre Entscheidung über die Erteilung der Erlaubnis förmlich verweigert. Ein einer solchen Maßnahme gleichstehender "faktischer" Eingriff liegt vor, wenn der Betroffene mit Rücksicht auf die Erklärung der

Behörde in vernünftiger Weise überhaupt davon absieht, ein förmliches Gesuch um Erteilung der Erlaubnis einzureichen; dabei ist ein eindeutiges Verhalten der Behörde zu fordern, das als Ausdruck ihrer in dieser Frage verbindlichen Haltung aufgefaßt werden kann (vgl. hierzu aus neuerer Zeit Urteile vom 10. Januar 1972 - III ZR 61/68, 10. Februar 1972 - III ZR 188/69 = NJW 1972, 727 = WM 1972, 421 und 29. Mai 1972 - III ZR 119/70; ferner das Urteil vom 28. Februar 1966 - III ZR 153/64 = NJW 1966, 884).

Demgegenüber erscheint es als eine zu enge und den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht genügend Rechnung tragende Betrachtung, wenn die Revision in Übereinstimmung mit dem genannten Erläuterungswerk meint, die Eingriffsvoraussetzungen seien in den §§ 14 ff BBauG formalisiert und eine faktische Behinderung der Bebauung sei nur anzuerkennen, wenn sich das Verwaltungshandeln auf die Behandlung eines förmlich gestellten Bauantrags beziehe oder sich in rechtswidrigen einzelnen Entscheidungen äußere, beispielsweise die Sperre so gehandhabt werde, daß Anträge auf Genehmigungen von vornherein aussichtslos seien. Es ist zwar zuzugestehen, daß in einem Bauantrag regelmäßig der Bauwille des Betroffenen zuverlässig zum Ausdruck kommt, ebenso, daß bei Anwendung der §§ 14 ff BBauG der für die Dauer der entschädigungslosen oder entschädigungspflichtigen Sperre maßgebende Zeitpunkt in tatsächlicher Hinsicht sich häufig wird leichter feststellen lassen. Das alles aber ist nicht so gewichtig, daß der formalen Seite das ihr von der Revision beigelegte Gewicht zuerkannt werden darf. Im einzelnen ist hierzu mit Bezug auf den gegenwärtigen Streitfall noch zu bedenken:

Die Beklagte hatte den Kläger am 16. Februar 1968 und am 29. Juli 1968 darauf hingewiesen, sie werde gegebenenfalls von der Bestimmung des § 15 BBauG Gebrauch machen, wonach die Entscheidung über ein Baugesuch, wenn wie hier eine Veränderungssperre nicht beschlossen worden ist, im einzelnen Fall unter bestimmten Voraussetzungen für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden kann. Daß es ihr damit ernst gewesen war, hat das Berufungsgericht festgestellt. Wenn der Kläger daraufhin von der Einreichung von Baugesuchen abgesehen hat, so ist das verständlich. Er durfte sich sagen, er werde sonst der Erbgemeinschaft nur unnütze Kosten machen. Auch fehlt es an einem hinreichenden Anhalt dafür, daß die Beklagte, die in ihrem Bescheid vom 22. Juli 1969 wiederum auf die Anwendung des § 15 BBauG hinwies, in der Folgezeit einem Baugesuch entsprochen haben würde, wenn der Kläger ein solches gestellt hätte. Die Beklagte hat vielmehr noch in diesem Rechtsstreit vorgetragen, da die Bauvoranfrage erst am 2. April 1968 eingereicht worden sei, könne ein Entschädigungsanspruch höchstens ab April 1972 gegeben sein, und hat damit insoweit zu erkennen gegeben, daß sie noch an ihrer mit der Unbebaubarkeit des Grundstücks verbundenen Planung festhält.

Bei diesem ihrem Vorgehen hat sich die Beklagte allmählich von den Bestimmungen der §§ 14 - 18 BBauG gelöst. Hierbei kann offenbleiben, ob nach § 15 BBauG auch eine Bauvoranfrage zurückgestellt werden kann - für eine Bejahung Bundesverwaltungsgericht in NJW 1971, 445 = EPlar I 4 a BVerwG 11.70; verneinend Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 15 Rdn. 15 und Schrödter, Bundesbaugesetz 2. Aufl. § 15 Rdn. 1 -, ferner wie

im einzelnen die Zurückstellungsfrist und der Zurückstellungszeitraum von höchstens 12 Monaten zu berechnen ist, für den die Entscheidung nach § 15 d.G. ausgesetzt werden kann (hierzu u.a. Brügelmann/Förster, Bundesbaugesetz § 15 Anm. 4 b; Strunz in Staats- und Kommunalverwaltung 1963, 319, 321; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 15 Rdn. 16; Meyer/Stich/Tittel, Bundesbaurecht § 15 BBauG Rdn. 4; Knaup/Ingenstau, Bundesbaugesetz Anmerkung zu § 15). Den Ausschlag gibt, daß die Vorschrift des § 15 BBauG nur einen Zurückstellungszeitraum bis zu 12 Monaten vorsieht, wobei die erste Zurückstellung eines Baugesuchs für den Beginn der Entschädigungspflicht bei einer Bausperre maßgebend ist (§ 18 Abs. 1 BBauG), und daß eine Gemeinde, will sie eine Bebauung über einen längeren Zeitraum verhindern, eine Veränderungssperre zu erlassen hat. Diese Veränderungssperre tritt dann im allgemeinen nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 d.G. abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist (§ 17 Abs. 1 BBauG). Nur mit Zustimmung anderer Behörden kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr, unter besonderen Umständen bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BBauG). Die Beklagte hat stattdessen die Bebauung des Grundstücks der Erbengemeinschaft, ohne die Zustimmung anderer Stellen einzuholen und bekommen zu haben, in einer Weise verhindert, daß ihr Vorgehen als eine faktische, neben die im Bundesbaugesetz vorgesehenen einschlägigen Maßnahmen tretende Bausperre gewertet werden muß.

Ihr Vorgehen ist daher, was eine Entschädigungspflicht anlangt, im Grundsatz nicht nach § 18 BBauG, sondern nach Art. 14 GG zu beurteilen, hier namentlich nach den Rechtssätzen, die der jetzt erkennende Senat in seinem Urteil vom 25. Juni 1959 BGHZ 30, 338 für die Abgrenzung zwischen Eigentumsbeschränkung und Enteignung bei vorübergehenden Planungssperren aufgestellt und an denen er weiterhin festgehalten hat (vgl. aus neuester Zeit Urteil vom 10. Februar 1972 BGHZ 58, 124).

3. Danach kommt es für die Entschädigungspflicht der Beklagten zunächst darauf an, ob die faktische Bausperre auf Gründen örtlicher oder überörtlicher Planung im Sinne von BGHZ 30, 338 (vgl. auch hier BGHZ 58, 124) beruht.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist das Grundstück der Erbgemeinschaft, überhaupt das Gebiet, das von der östlichen Stadtkerntangente geschnitten werden soll, völlig erschlossen und auch, bis auf Grün- und Erholungsflächen, nahezu gänzlich bebaut; die Tangente erhält zu diesen Grundstücken keine Zufahrt, sondern soll den Verkehr aufnehmen, der aus dem südlichen Teil der Stadt und den ländlichen Bezirken südlich der Stadt kreuzungsfrei über die Bundesbahn am Stadtkern vorbei nach Norden fließt. Unter diesen Umständen läßt sich, auch wenn man den Begriff der Ortsplanung weit faßt, nicht mehr sagen, die konkrete Örtlichkeit des Grundstücks und die ihr angemessene bauliche Ordnung erfordere die geplante Straßenführung. Dies bedeutet, daß die Bausperre nicht mehr aus der Situationsgebundenheit des Grundstücks herge-

leitet werden kann. Sie ist daher nicht als eine entschädigungslos hinzunehmende Beschränkung, sondern als ein bei Erfüllung der übrigen Voraussetzungen entschädigungspflichtiger enteignender Eingriff zu werten, was bereits das Berufungsgericht angenommen hat und die Revision zu Unrecht verneint. Hierbei mißversteht sie den von ihr herangezogenen Satz aus den Gründen der Entscheidung BGHZ 30, 340. Dort wird die Frage einer Entschädigung für Bausperren offengelassen, die nicht wie hier vorübergehend aus Planungsgründen verhängt worden sind.

4. Freilich ist, wie der Senat in dem bereits mehrfach erwähnten Urteil vom 10. Februar 1972 erneut betont hat, bei einer vorübergehenden Bausperre eine Entschädigung nur zu entrichten, wenn der Grundstückseigentümer das betroffene Grundstück während der Zeit der Sperre hätte selbst bebauen oder im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung hätte zuführen wollen und können. Dies hat das Berufungsgericht entgegen der Rüge der Revision ebenfalls nicht verkannt. Es stellt vielmehr als seine Überzeugung ausdrücklich fest (S. 11/12 BU), die Erbengemeinschaft habe das Grundstück entsprechend den Bauvoranfragen vom 20. Januar 1968 und 2. April 1968 durch Umbauarbeiten und Vermietung mindestens teilweise für gewerbliche Zwecke verwerten wollen und können. Diese Überzeugung kann nicht mit der Rüge der Revision in Zweifel gezogen werden, die Erbengemeinschaft habe zu keinem Zeitpunkt einen Bauantrag gestellt. Mit einem solchen Hinweis läßt sich der ernsthafte Wille zu der aufgezeigten Verwendung hier nicht verneinen, da der Kläger, wie

bereits ausgeführt, angesichts des Verhaltens der Beklagten einen Bauantrag als eine nutzlose, aber mit Kosten verbundene Maßnahme ansehen durfte.

Die Revision vermag auch die weitere Feststellung des Berufungsgerichts nicht aus der Welt zu schaffen, die Erbengemeinschaft habe das Grundstück veräußern wollen, nachdem die Beklagte dessen Bebauung verhindert habe, und hätte das günstig gelegene und voll erschlossene Grundstück sicher seit 1969 zu einem Preis von 80 bis 90 DM/qm verkaufen können; bereits bei einem Verkaufspreis von rund 140.000 bis 150.000 DM würde die Erbengemeinschaft eine höhere Rendite erzielen als die Bruttomiete, die für das Grundstück im Jahre 1969 6.045 DM betragen habe. In diesem Zusammenhang hat das Berufungsgericht noch erwogen: Nach dem Eingeständnis der Beklagten habe ihr Stadtdirektor erklärt, der von der Erbengemeinschaft ins Auge gefaßte Preis von 250.000 DM sei angemessen. Der Kläger und der Bauunternehmer P., mit dem der Kläger den Verkaufsvertrag vom 25. Juni 1969 geschlossen hatte, brauchten über die Ernsthaftigkeit dieses Vertrages nicht vernommen zu werden; denn die Beklagte selbst habe behauptet, die Erbengemeinschaft habe sie mit dem Vertrag zur Ausübung des Vorkaufsrechts, also zum Kauf veranlassen wollen, bestreite also im Ergebnis den Willen der Erbengemeinschaft nicht, das Grundstück durch Verkauf zu verwerten; zudem könne nicht angenommen werden, daß die Erbengemeinschaft oder der Bauunternehmer P. die Höhe der Kosten, die bei Beurkundung eines Kaufvertrags über 247.500 DM entstünden, für einen nicht ernsthaften Vertrag hätten aufwenden wollen. Zu Unrecht meint die Revision, das Berufungsgericht

habe hierbei offensichtlich gegen den Grundsatz der freien Beweiswürdigung verstoßen und nicht genügend beachtet, daß die Beklagte den Kaufvertrag als ein Manöver der Erbengemeinschaft bezeichnet habe. Die von der Revision für ihre Rügen herangezogenen Aktenstellen enthalten nicht einen derart zwingenden und belangreichen Vortrag, daß der Vorwurf gerechtfertigt erschiene, das Berufungsgericht habe bei seiner Würdigung des Geschehens die Grenzen der dem Tatrichter zustehenden freien Würdigung des Prozeßstoffes nicht eingehalten. Das braucht nicht im einzelnen ausgeführt zu werden (Art. 1 Nr. 4 Entlastungsgesetz vom 15. August 1969 - BGBl I 1141 -). Wenn das Berufungsgericht in seiner Begründung nicht jeden Punkt des Parteivortrags abgehandelt hat, so zeigt dies keinen Rechtsfehler. Es hat die leitenden Gründe angegeben, die für seine Überzeugung bedeutsam gewesen sind. Das genügt der Vorschrift des § 286 Abs. 1 Satz 2 ZPO.

5. Nach dem Berufungsurteil gründet sich der Entschädigungsanspruch darauf, daß die Erbengemeinschaft durch die Maßnahmen der Beklagten mehrere Jahre hindurch in der Verwertung von Nutzungsmöglichkeiten ihres Grundstücks behindert worden ist, wobei das angefochtene Urteil den Beginn der Entschädigungspflicht auf mindestens Frühjahr/Sommer 1968 verlegt hat. Es wird aber, was im einzelnen der Klärung im anschließenden Betragsverfahren überlassen werden kann, folgendes zu beachten sein:

Nach den Bauvoranfragen vom 20. Januar und 2. April 1968 sollte das Gebäude erst aus- und umgebaut werden. Diese baulichen Maßnahmen würden vermutlich

eine längere Zeit beansprucht haben, so daß das Grundstück den mit den baulichen Maßnahmen angestrebten höheren Ertrag erst später hätte erbringen können. Dementsprechend wäre der Beginn der Entschädigungspflicht hinauszuschieben, und zwar sehr wohl möglich so weit, daß gegenwärtig nicht entschieden zu werden braucht, ob die Erbengemeinschaft nicht aus Rechtsgründen wenigstens eine beschränkte Zeit lang (etwa bis zu 12 Monaten entsprechend § 15 BBauG) nach dem Bescheid der Beklagten vom 16. Februar 1968 die durch ihn ausgelöste faktische Bausperre entschädigungslos hinnehmen muß.

Meyer

Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens