

III ZR 139/59

Verkündet
am 28. November 1960
Scheibl, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2108 001

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Franz H. [REDACTED] in D. [REDACTED]
V. [REDACTED] Straße A. [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde D ü s s e l d o r f , vertreten durch
den Rat der Stadt,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 28. November 1960 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Arndt, Dr. Beyer,
Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 21. Mai 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten der Revision, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hatte im Jahre 1949 in Düsseldorf in der Nähe des Volksgartens mehrere Grundstückspartzen von der Erbgemeinschaft B. an der Volksgartenstraße/Ecke A. gekauft. Die Grundstücke waren seit 1873 gewerblich genutzt und bebaut, darunter mit Fabrikgebäuden und Arbeiterwohnhäusern. Durch Baupolizeiverordnung für die Stadt Düsseldorf vom 1. April 1939 und den entsprechenden Bauzonenplan wurde dieses Gelände zum Außengebiet erklärt, wodurch das Recht der Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen, eingeschränkt wurde. Im Sommer 1957 verhandelte die Reifenvertriebsfirma V. mit dem Kläger über die Anmietung von Gebäuden auf dem Grundstück Volksgartenstraße 49/51. Die Firma wollte insbesondere auf eigene Kosten die dort vorhandene Halle für ihre Zwecke herrichten lassen. In dieser Halle hatte während des Krieges eine Rüstungsfabrik gearbeitet; sie war durch Kriegseinwirkungen stark beschädigt. Nach dem Kriege hatte der Kläger sie vorübergehend für den Betrieb einer Zinkhütte benutzt.

Die Firma V. fragte unter dem 4. Juni 1957 durch ihren Architekten Ba. unter Bezugnahme "auf die stattgefundenen Besprechungen" bei der beklagten Stadt an, ob die Stadt grundsätzlich ihre Genehmigung zu den erforderlichen Anträgen auf Ausbau und Werbung geben könne. Er bemerkte in dieser Bauvoranfrage, daß für die Instandsetzung der vorhandenen Gebäudeteile, für kleinere Ausbauarbeiten und Anbringung einer Leuchtwerbung schätzungsweise ein Betrag von 40.000 DM zu investieren sei. Die Beklagte erwiderte unter dem 17. Juli 1957, daß das Grundstück nach dem Leitplan im Außengebiet liege und für eine Bebauung nicht vorgesehen sei; eine Bebauung verstoße gegen § 7 I A 2 der Baupolizeiverordnung vom 1. April 1939, weil sie der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwiderlaufe; die Bauerlaubnis könne deshalb nicht in Aussicht gestellt werden.

- 3 -

§ 7 I A 2 der erwähnten Polizeiverordnung bestimmt folgendes:

"Im Außengebiet soll die baupolizeiliche Genehmigung für bauliche Anlagen und Gebäude versagt werden, wenn ihre Ausführung der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes oder einer ordnungsgemäßen Bebauung zuwiderläuft".

Unter dem 27. August 1957 teilte der Kläger durch seinen Anwalt der Stadt mit, daß die Firma V [REDACTED] auf Grund der Verfügung vom 17. Juli 1957 davon Abstand genommen habe, den Mietvertrag zu schließen; die Verfügung sei rechtswidrig, weil die Stadt noch keinen Leitplan habe; dadurch sei dem Kläger ein erheblicher Schaden entstanden, da die Firma V [REDACTED] sich habe verpflichten wollen, Bauten in erheblichem Wert zu errichten und nach Beendigung der Mietzeit dem Kläger entschädigungslos zu belassen. Der Anwalt verlangte Erstattung dieses Schadens von der Stadt. Die Beklagte erteilte daraufhin dem Architekten Ba [REDACTED] unter dem 14. Oktober 1957 einen neuen Bescheid, der sich von dem ersten nur dadurch unterschied, daß statt auf den Leitplan jetzt auf den Bauzonenplan verwiesen und neben der Baupolizeiverordnung noch die Bauregelungsverordnung vom 15. Februar 1936 erwähnt wurde. Der Anwalt des Klägers erhielt unter dem gleichen Datum eine entsprechende Nachricht, in der es am Schluß hieß, daß ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Bau von Gebäuden außerhalb der ausgewiesenen Bauzonen nicht bestehe, daß aber gegen die bisherige Nutzung des Grundstücks keine Einwendungen erhoben würden; nur die Errichtung weiterer Gebäude könne nicht zugelassen werden.

Der Kläger verlangt von der beklagten Stadt Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung oder Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs und hat dazu insbesondere vorge-

tragen:



Die erste Verfügung vom 17. Juli 1957 sei schuldhaft falsch gewesen, weil es noch keinen Leitplan gegeben habe. Die spätere Beseitigung dieses Fehlers sei unerheblich, weil schon vorher ein Schaden entstanden gewesen sei, da die Firma V [REDACTED] nur wegen der Ablehnung ihrer Voranfrage von den erfolgreichen Verhandlungen zurückgetreten sei. Im übrigen habe die Firma nur genehmigungsfreie Instandsetzungsarbeiten an bereits bestehenden Gebäuden vornehmen wollen, die keinesfalls hätten verboten werden dürfen. Die Beklagte habe ferner dem Kläger beim Erwerb des Grundstücks eine Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt; dann hätte sie eine Baugenehmigung nicht mehr ablehnen dürfen. Die Beklagte habe bereits 1956 die Firma K [REDACTED] vom Abschluß eines Vertrages durch die pflichtwidrige Bemerkung abgehalten, die Gebäude des Klägers verfielen der Spitzhacke.

Im übrigen begründe schon die Veränderung der Baulandqualität einen Entschädigungsanspruch. Durch die Verfügungen habe die Beklagte eine Bausperre aufrechterhalten. Die Beklagte habe dabei den Kläger und seine Nachbarn ungleich belastet. Sie habe in der Nähe ebenfalls von den Erben E [REDACTED] Gelände erworben, es alsbald veräußert und die Bebauung mit Villen gestattet. Der Kläger habe einen Teil seines Grundstücks an eine Firma G [REDACTED] veräußert, der die Stadt ebenfalls die Herrichtung von Bauten gestattet, sie sogar finanziell zur Verlegung ihres gewerblichen Betriebes in dieses Gebiet unterstützt habe. Einem anderen Mieter des Klägers auf diesem Gelände, einer Firma H [REDACTED], habe die Stadt gleichfalls den Bau eines Hauses sowie von Garagen und Hallen genehmigt. Die Beklagte habe endlich in dem als Außengebiet bezeichneten Gelände bereits eine Berufsschule errichtet und zwei weitere Schulen geplant. Das alles zeige die ungleiche Behandlung des Klägers und seiner Nachbarn.

Der Schaden des Klägers sei erheblich, da die Beklagte die Ausnutzung des noch in seinem Eigentum stehenden Grundstücks auf diese Weise verhindert habe. Wegen des Bauverbots habe der Kläger auch in der Folgezeit keine anderen Mieter gefunden. Der Kläger macht mit der Klage nur einen Teilbetrag geltend, und zwar zunächst 1.100 DM Mietausfall nebst Zinsen.

Die beklagte Stadt hat Klagabweisung beantragt. Sie hat den Vortrag des Klägers bestritten und insbesondere vorgebracht: Die Verfügungen seien richtig und rechtmäßig gewesen. Der ungenaue Hinweis auf einen Leitplan in der ersten Verfügung sei überflüssig und ohne Bedeutung gewesen. Die Stadt habe durch ihre Bescheide nur auf die dem Kläger seit Jahren bekannten Bauverbote hingewiesen. Der Kläger habe das Gelände schon als unbebaubares Außengebiet erworben. Die Hinweise des Klägers auf eine abweichende Praxis der Stadt in anderen Fällen seien unrichtig. Die Firma V[REDACTED] habe die Verhandlungen aus anderen Gründen abgebrochen; sie hätte sonst gegen den ersten Bescheid Beschwerde eingelegt; die Verfügungen seien im übrigen nicht gegen den Kläger ergangen. Die von V[REDACTED] geplanten Bauarbeiten seien keine bloßen Unterhaltungsarbeiten, sondern genehmigungspflichtig gewesen, sonst hätte der Architekt Ba[REDACTED] überhaupt keine Voranfrage gestellt. Die Fortführung der derzeitigen Benutzung sei dem Kläger nie verhindert oder untersagt worden. Im übrigen sei dem Kläger schon deshalb kein Schaden entstanden, weil er den Grundstücksteil, den die Firma V[REDACTED] habe mieten wollen, schon seit 1955 veräußert habe. Die Forderung werde auch der Höhe nach bestritten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, und zwar insbesondere deshalb, weil die Baugenehmigung aufgrund der Baupolizeiverordnung mit Recht versagt worden sei, da die geplanten Arbeiten genehmigungspflichtig gewesen seien; ein

enteignender Eingriff in bestehende Nutzungsrechte liege nicht vor, weil die Fortführung der bisherigen Benutzung nicht behindert worden sei und der Kläger ein Grundstück erworben habe, das schon damals Baubeschränkungen unterlegen habe. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Klaganspruch weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat dahingestellt gelassen, ob die Klage nicht schon deshalb abzuweisen sei, weil der Kläger das streitige Grundstück bereits vor den hier fraglichen Vorgängen veräußert gehabt habe, und meint, dem Kläger würde selbst dann kein Schadensersatzanspruch oder Entschädigungsanspruch wegen Enteignung zustehen, wenn er damals noch Eigentümer und Besitzer gewesen wäre. Der Beurteilung durch das Revisionsgericht ist deshalb ebenfalls diese für den Kläger günstigere Annahme zugrunde zu legen.

I. (Amtshaftung).

1. Bei den Amtshaftungsansprüchen hat das Berufungsgericht nur die Verfügungen vom Juli und Oktober 1957 und die damit zusammenhängenden Vorgänge geprüft. Allerdings hatte der Kläger in der Verhandlung vom 2. April 1959 und mit Schriftsatz vom 30. April 1959 weiter vorgetragen, Bedienstete der Beklagten hätten ihm durch schuldhafte Pflichtverletzung auch dadurch Schaden zugefügt, daß sie im Jahre 1956 der Firma K [REDACTED] erklärt hätten, die Gebäude auf dem Grundstück des Klägers verfielen doch der Spitzhacke; daraufhin habe diese Firma aussichtsreiche

Mietverhandlungen abgebrochen. Der Kläger hatte zugegeben, daß sich dieser Vorfall nicht auf die Räume bezogen habe, die die Firma V[REDACTED] habe mieten wollen; er hatte bemerkt, daß es sich dabei um einen "selbständigen Klagepunkt" handle; zum Beweis hatte er sich auf das Zeugnis des Maklers Ro[REDACTED] berufen.

Das Berufungsgericht hat diesen Vortrag als Klagänderung gewertet; es hat diese Klageänderung, deren Zulassung die Beklagte widersprochen hatte, nicht als sachdienlich erachtet und bemerkt, falls keine Klagänderung vorliege, sei das Vorbringen als verspätet zurückzuweisen.

Die Revision meint, dieser Sachverhalt sei mindestens auch zur Unterstützung des Vortrages über das mißbräuchliche Verhalten der Beklagten vorgetragen gewesen; es fehle eine Begründung dafür, daß dieser Sachverhalt infolge grober Nachlässigkeit verspätet vorgetragen sei und die Entscheidung verzögert hätte.

Diese Rüge ist unbegründet.

Der Revision ist zuzugeben, daß der unter Beweis gestellte Vorgang eine mehrfache Bedeutung haben konnte: Der Kläger hatte damit einmal einen neuen Schadensersatzanspruch in den Rechtsstreit eingeführt, weil er erklärt hatte, darin liege ebenfalls eine Amtspflichtverletzung, die er als weiteren Klagepunkt vortrage und die bereits für sich allein den geltend gemachten Anspruch rechtfertige. Der Kläger hatte trotzdem seinen Antrag nicht geändert und weiterhin nur einmal 1.100 DM verlangt; das war möglich, wenn er die beiden Ansprüche hilfsweise oder wahlweise nebeneinander geltend machte. Dabei hatte der Kläger es dem Gericht freigestellt, in welcher Reihenfolge es die beiden verschiedenen Ansprüche prüfen wollte. Daneben hatte diese Behauptung die Bedeutung einer Hilfstatsache, eines

Indizes; denn der Kläger hatte weiter erklärt, daß seine Behauptung, die Beamten der Beklagten hätten sich im Falle V [REDACTED] schuldhaft pflichtwidrig verhalten, schon deshalb glaubhaft erscheine, weil die Beamten auch im Falle K [REDACTED] sich einer ähnlichen Pflichtverletzung schuldig gemacht hätten.

Das Berufungsgericht hat diesen zweiten Gesichtspunkt nicht näher erörtert, doch führt das nicht zur Aufhebung des Urteils.

a) Soweit der Kläger den Vorfall K [REDACTED] als selbständigen Schadensersatzanspruch hilfsweise einführte, lag eine Klagänderung vor, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler angenommen hat. Denn bis dahin hatte der Kläger einen Schadensersatzanspruch aus Amtspflichtverletzung nur wegen des Verhaltens der Beamten im Falle V [REDACTED] im Jahre 1957 geltend gemacht. Nunmehr wollte der Kläger seinen Anspruch auch aus einem Verhalten eines anderen Beamten im Jahre 1956 gegenüber einem anderen Vertragspartner des Klägers bezüglich anderer Räume herleiten, wobei noch die beanstandeten Verhaltensweisen der Beamten voneinander abwichen. Der Kläger wollte damit - hilfsweise bzw. alternativ - einen neuen selbständigen Entstehungsgrund für die Klagforderung in den Prozeß einführen. Das war eine Klagänderung.

Nachdem die Beklagte der Klagänderung widersprochen hatte, war die geänderte Klage nur zuzulassen, wenn das Gericht die Änderung für sachdienlich erachtete (§ 264 ZPO). Die Entscheidung des Berufungsgerichts, welches die Sachdienlichkeit verneint hat, zeigt keinen Rechtsfehler. Denn es war nicht sachgemäß, neben dem bisherigen rechtlichen und tatsächlichen umfangreichen und nicht einfachen Streitstoff jetzt zusätzlich einen ganz anderen, ebenfalls nicht einfach zu klärenden und noch weiter zurückliegenden Vorfall zu untersuchen, nachdem der Prozeß in der Berufungs-

instanz bereits 7 Monate geschwebt hatte und dem Berufungsgericht entscheidungsreif erschien, da es Verkündungstermin angesetzt hatte. Das entspricht der bisherigen Rechtsprechung (vgl. BGH LM ZPO § 523 Nr. 1).

b) Für die Entscheidung der ursprünglichen, unveränderten Klage war diese unter Beweis gestellte Tatsache nur von untergeordneter Bedeutung. Sie konnte höchstens als Beweisanzeichen (Indiz) für die Einstellung der Beamten gewertet werden. Das Berufungsgericht hat das Vorbringen insoweit als verspätet zurückgewiesen. Der Revision ist zuzugeben, daß diese Begründung unvollständig ist, weil das Urteil nicht zugleich dargelegt hat, daß die Berücksichtigung dieser Behauptung den Rechtsstreit verzögert hätte; das war weitere Voraussetzung einer Zurückweisung (§ 529 Abs. 3 und 2 ZPO). Die Ablehnung des Beweisantrages war aber aus anderen Gründen zulässig. Denn die Tatsache war nach dem damaligen Streitstand unerheblich. Selbst wenn die Beweisaufnahme die Behauptung des Klägers bestätigt hätte, daß die Beamten der Beklagten in einem anderen Falle (K [REDACTED]) sich schuldhaft pflichtwidrig gegenüber dem Kläger verhalten hatten, folgte daraus keineswegs, daß sie auch im Falle V [REDACTED] pflichtwidrig schuldhaft vorgegangen waren, weil der zugrundeliegende Sachverhalt, die maßgeblichen Rechtsgrundlagen und die entscheidenden Vorstellungen der Beamten in beiden Fällen verschiedene gewesen sein können. Der Vorfall K [REDACTED] führte also mangels näherer Begründung nicht zur Feststellung einer schuldhaften Pflichtverletzung im Falle Vergölst. Über derartige Behauptungen braucht der Tatrichter keinen Beweis zu erheben (BGH LM ZPO § 539 Nr. 1).

2. Die Verfügung vom 17. Juli 1957 enthielt un-
streitig einen Fehler, weil sie auf den noch nicht vor-
handenen Leitplan statt auf den Bauzonenplan verwies.
Das war eine Pflichtverletzung, weil Beamte gehalten
sind, ihre Entscheidungen richtig zu begründen.

Das Berufungsurteil meint, die Behörde habe eine
Berichtigung nachschieben dürfen, im übrigen sei der
fehltsame Hinweis auf den Leitplan unerheblich gewesen,
weil die Versagung der Baugenehmigung durch die erwähnte
Baupolizeiverordnung gerechtfertigt gewesen und getragen
worden sei. Der Kläger habe aus früheren Verfügungen ge-
wußt, daß die Beklagte seine Baugesuche stets ablehnte,
weil der Bauzonenplan zu einer Unbbaubarkeit ihres
Grundstücks geführt habe. Die Verfügung sei für den
Kläger erkennbar nur eine Wiederholung des ihm bekann-
ten Standpunktes der Stadt gewesen. Deshalb sei ein
Verschulden der Beamten zu verneinen. Im übrigen sei
nicht die falsche Begründung für den geltend gemachten
Schaden ursächlich, sondern die ablehnende Haltung der
Stadt; diese aber sei gerechtfertigt gewesen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Pflicht
der Beamten, den ablehnenden Bescheid nach jeder Richtung
fehlerfrei zu begründen, eine dem Kläger gegenüber be-
stehende Amtspflicht war, nachdem Architekt Bassler die
Anfrage nicht für den Kläger, sondern für den späteren
Mieter bei der Stadt gestellt hatte. Denn die Entschei-
dung wird insoweit schon durch die tatrichterliche Fest-
stellung getragen, daß diese Ungenauigkeit in einem
Nebenpunkt den hier geltend gemachten Schaden nicht ver-
ursacht habe. Diese Feststellung war aufgrund des un-
streitigen Sachverhaltes möglich. Zwar hat das Berufungs-

gericht nur dargelegt, daß dem Kläger die wahre Bedeutung des Bescheides erkennbar gewesen sei; dasselbe durfte für den Empfänger der Verfügung gelten, der ein in Baufragen erfahrener ortsansässiger Architekt war. Entscheidend war, wie das Berufungsgericht richtig ausführt, der Sinn der Verfügung, daß die Behörde die in der Voranfrage beschriebenen Bauten nicht genehmigen wollte, wobei sie von einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben auf einem Gelände ausging, das zum Außengebiet der Stadt gehörte, auf dem sie nach § 7 der Bauordnung Bauten verbieten durfte.

3. Das Berufungsgericht ist weiter der Auffassung, daß den Beamten wegen des sachlich ablehnenden Inhalts des Bescheides kein Vorwurf zu machen sei. Die Behörde hätte nach der Bauvoranfrage davon ausgehen dürfen, daß es sich um genehmigungspflichtige Bauten handelte. Die Beamten hätten die Anfrage jedenfalls dahin verstehen dürfen, daß die Firma nicht nur Instandsetzungsarbeiten habe vornehmen wollen, sondern daß die Arbeiten die Gebäude erheblich verändern würden, auch wenn nicht von Neubauten gesprochen worden sei.

a) Die Revision leugnet nicht, daß die Beamten von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht hätten ausgehen dürfen. Das kann nach dem Inhalt der Baupolizeiverordnung von 1939 auch nicht zweifelhaft sein. Denn nach § 1 A dieser Verordnung bedurften einer Baugenehmigung folgende Arbeiten: die Herstellung aller neuen und bei bestehenden baulichen Anlagen auch die Erneuerung oder Veränderung aller baulichen Anlagen (a), bei bestehenden baulichen Anlagen die Herstellung oder Veränderung von tragenden oder unterstützenden Bauteilen

(Wänden, Pfeilern, Decken), von Dächern und über die Umfassungswände hinaustretenden Bauteilen (b), bei gewerblichen Zwecken dienenden Räumen jede Veränderung der inneren baulichen Einrichtungen (c). Nach § 1 B bedurften nur die gewöhnlichen Unterhaltungsarbeiten einer Baugenehmigung nicht.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Beamten nach dem Inhalt der Voranfrage und den Erklärungen des Architekten davon hätten ausgehen dürfen, der neue Mieter wolle bei einem Gesamtaufwand von rund 40 000 DM kleinere Ausbauarbeiten vornehmen, eine Leuchtwerbung anbringen und neben einer Erneuerung des Daches einschließlich der Dachkonstruktion sowie einer neuen Verputzung des Gebäudes eine erhebliche Veränderung der vorhandenen Gebäude vornehmen, insbesondere in den bisherigen Werkhallen Lager- und Büroräume herrichten. Nach den vorerwähnten Bestimmungen der Bauordnung waren derartige Arbeiten genehmigungsbedürftig.

Die Revision erhebt in diesem Zusammenhang allerdings zwei Verfahrensrügen:

Der Kläger hatte bei seiner persönlichen Anhörung erklärt, daß mit den in der Voranfrage des Architekten Ba[REDACTED] erwähnten "kleineren Ausbauarbeiten" nur Verputzarbeiten sowie die Herrichtung von Büroräumen und eines Lagerraumes oder Erstellung einiger Innenwände gemeint gewesen seien. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe das übersehen. Aber das Oberlandesgericht brauchte sich mit dieser nachträglichen Parteierklärung nicht weiter auseinanderzusetzen, weil es richtig für die Frage des Verschuldens der Beamten bei Erlaß des

Bescheides vom 17. Juli 1956 auf den Eindruck abgestellt hat, den die Beamten aufgrund der Voranfrage des Architekten gewinnen durften.

Der Kläger hatte sich ferner auf das Zeugnis des Architekten Ba[REDACTED] dafür berufen, daß der Architekt mit den Beamten des Beklagten vorher nur über Instandsetzungsarbeiten und nicht über die Errichtung von "Neubauten" verhandelt habe. Das Berufungsgericht hat diese Tatsache als wahr unterstellt, so daß es einer Beweiserhebung insoweit nicht bedurfte. Das Berufungsgericht konnte trotzdem ohne Verletzung von Beweisgrundsätzen andere Feststellungen aufgrund der den Besprechungen nachfolgenden und insoweit maßgeblicheren schriftlichen Voranfrage treffen. Das galt um so mehr, als die Voranfrage mit der Bemerkung begann, daß der Architekt unter Bezugnahme auf die Besprechungen eine Stellungnahme "zu der nachfolgend erläuterten Angelegenheit" erbat. Die Beamten durften annehmen, daß der Architekt nun sein Projekt nochmals abschließend beschreiben und aktenkundig machen wolle. Sie durften dabei auch davon ausgehen, daß einem Architekten der Umfang der baurechtlichen Genehmigungspflicht in Düsseldorf bekannt sein mußte. Schließlich kommt es nach den bereits erwähnten Bestimmungen der Baupolizeiverordnung nicht nur darauf an, ob es sich um "Neubauten" handelte; jedenfalls sprach die Voranfrage mehrfach von "kleineren Ausbauarbeiten" und dem "Ausbau".

b) Die Revision rügt jedoch insbesondere, das Berufungsgericht habe verkannt, daß entscheidend nicht die Genehmigungsbedürftigkeit nach der Bauverordnung war, sondern die Frage, ob derartige bloße Instandsetzungen

bereits vorhandener Gebäude, selbst wenn sie genehmigungsbedürftig waren, wirklich im Sinne der Baupolizeiverordnung und Bauregelungsverordnung "der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes oder einer ordnungsgemäßen Bebauung zuwiderliefen".

Die Revision erkennt in ihrem Vortrag jedoch die Bedeutung dieser Vorschriften. Sicherlich konnten die gewöhnlichen Unterhaltungsarbeiten an einem vorhandenen Gebäude die geordnete bauliche Entwicklung nicht stören. Wenn andererseits eine Gemeinde Baugebiete und Bauzonen insbesondere am Stadtrand schafft, dann muß sie regelmäßig vorhandene Bauten hinnehmen, die diesen Bauleitplänen nicht entsprechen. Die Gemeinden können in solchen Fällen erst nach einigen Jahrzehnten mit einer allmählichen Anpassung rechnen. Sie sind schon aus finanziellen Gründen selten in der Lage, derartige neuen Bauleitplänen widersprechende Baulichkeiten zu enteignen und abreißen zu lassen. Die Gemeinden müssen zwar bei bestehenden Gebäuden die gewöhnlichen Unterhaltungsarbeiten hinnehmen, die nicht einmal einer Baugenehmigung bedürfen, aber sie können größere bauliche Veränderungen verhindern, soweit sie den neueren Bebauungsplänen entgegenstehen. Nach den Feststellungen durften die Beamten ohne Verschulden nach dem Inhalt der Voranfrage davon ausgehen, daß die Firma V. [REDACTED] Arbeiten an den stark beschädigten und verfallenen Gebäuden vornehmen wollte, die wesentliche Veränderungen mit Dauerwirkung für Jahrzehnte herbeiführen würden. Die Beamten durften nämlich davon ausgehen, daß nicht nur die Dächer instandgesetzt oder die üblichen Unterhaltungsarbeiten ausgeführt werden sollten, weil schon die Voranfrage des Architekten auf größere Ausbaupläne hinwies und von Ausbau, Ausbauarbeiten sowie An-

bringung einer Leuchtwerbung sprach; der Kläger selbst hat als Ziel seiner Pläne die Erneuerung des Daches, der Dachkonstruktion und des Verputzes sowie die Herichtung von Lager- und Büroräumen in den Werkhallen bezeichnet. Das berechtigte die Beamten zu der Annahme, daß der Mieter ein umfangreiches und bedeutendes Gewerbeunternehmen einrichten wollte und daß im Widerspruch zum Bauzonenplan eine größere Fläche des Außengebietes für längere Zeit für gewerbliche Zwecke benutzt werden sollte. Dabei durften die Beamten auch die Art dieses Betriebes berücksichtigen, der erfahrungsgemäß einen größeren Kraftfahrzeugverkehr mit sich bringen mußte. Bei dieser Sachlage zeigt es keinen Rechtsfehler, daß das Oberlandesgericht angenommen hat, die Beamten hätten jedenfalls ohne Verschulden die Überzeugung gewinnen dürfen, daß diese Bauten und das damit geförderte Unternehmen der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes nach den damaligen Bebauungsplänen zuwiderlief. Das gilt insbesondere deshalb, weil die Entschließung der Beamten insoweit zwar keine Ermessensentscheidung, aber in weitem Umfang von der pflichtgemäßen Beurteilung tatsächlicher Verhältnisse sowie zukünftiger Entwicklungen abhängig war. Die Beurteilung solcher Entscheidungen muß weitgehend dem Tatrichter überlassen bleiben.

c) Die Revision meint weiter, die Stadt hätte die Baugenehmigung schon deshalb nicht versagen dürfen, weil die Beklagte bei Erwerb des Grundstücks dem Kläger die Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt habe, die die Wirkung einer vorweggenommenen Baugenehmigung habe. Aus den zum Gegenstand der Verhandlung gemachten Grundakten ergibt sich dazu, daß die Beklagte den Kaufvertrag des Klägers

mit den Erben B. [REDACTED] vom 3. März 1949 gemäß § 4 des Wohnsiedlungsgesetzes vom 22. September 1933 (RGBl I 659) unter dem 24. Mai 1949 genehmigt hat.

Das Berufungsgericht hat dazu nur bemerkt, daß aus der Erteilung der behördlichen Genehmigung beim Erwerb des Grundstücks nicht hergeleitet werden könne, daß dem Kläger dadurch die Baugenehmigung bereits erteilt sei oder doch hätte gegeben werden müssen.

Das zeigt im Ergebnis keinen Rechtsfehler. Denn die Bauvoranfrage betraf die Baugenehmigung für einen Mieter, während die Wohnsiedlungsgenehmigung dem Kläger als Eigentümer erteilt war. Im übrigen trat hier die fragliche Wirkung der Wohnsiedlungsgenehmigung nicht ein: Zwar darf regelmäßig eine Baugenehmigung nicht aus Gründen abgelehnt werden, die Gegenstand der Prüfung nach dem Wohnsiedlungsgesetz waren (BVerwG 3, 351; 6, 198). Denn die Einfügung der Genehmigungspflicht nach dem Wohnsiedlungsgesetz bezweckte gerade, die Wirkung der vorhandenen baurechtlichen Handhaben auf den Zeitpunkt der den Bau vorbereitenden Grundstücksgeschäfte vorzuverlegen, damit niemand Gelände in Unkenntnis seiner Unbebaubarkeit erwerbe (vgl. Allgemeine Vorbemerkung Abs. 4 in der amtlichen Begründung DRanz 1933, 225). Dabei will das Wohnsiedlungsgesetz jedoch nur solche Grundstücke treffen, die besiedelt oder bebaut werden sollen. Die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz soll deshalb nach § 6 dieses Gesetzes nur versagt werden, wenn anzunehmen ist, daß auf dem Grundstück bauliche Anlagen errichtet werden sollen und diese Bebauung dem Wirtschaftsplan widersprechen würde (vgl. Oelker Bauaufsichtsrecht S. 115; VG Bremen DVBl 1954, 61). Deshalb kann die Bindung

der Baugenehmigungsbehörde durch die Wohnsiedlungsgenehmigung nur dann eintreten, wenn das Grundstücksgeschäft zum Zwecke der Bebauung abgeschlossen war (BVerwG 1, 254). Die bindende Wirkung entfällt nach der Rechtsprechung deshalb schon dann, wenn der Käufer beim Erwerb der Behörde erklärt hat, er würde das Grundstück nicht bebauen (BVerwG 4, 348). Dasselbe muß gelten, wenn der Grundstückseigentümer ein bereits bebautes Grundstück in einem Gelände erwirbt, in dem eine weitere Bebauung grundsätzlich verboten ist. So liegt der Fall hier, da der Kläger im Jahre 1949 ein bereits bebautes Grundstück erworben hatte und erkennbar die auf dem Grundstück vorhandenen Baulichkeiten gewerblich nutzen und nicht etwa das Grundstück besiedeln wollte. Für die Behörde bestand danach beim Erwerb des Grundstücks durch den Kläger kein Anlaß und keine Möglichkeit, ihm die Wohnsiedlungsgenehmigung zu versagen. Deshalb muß jetzt diese Wohnsiedlungsgenehmigung für die Entscheidung über einen späteren Bauantrag ohne Bedeutung bleiben.

4. Der Kläger hält weiter den Bescheid vom 17. Juli 1956 "wegen Verstoßes gegen den Gleichheitssatz für rechtswidrig", weil die Beklagte in anderen Fällen, insbesondere H [REDACTED] und O [REDACTED], Baugenehmigungen in demselben Gebiet erteilt habe.

Das Berufungsgericht hat dazu folgendes ausgeführt: Bei O [REDACTED] und H [REDACTED] habe die Beklagte sich nur auf Zeit mit den errichteten Bauten einverstanden erklärt; die im Rechtsstreit erwähnten Villen habe die Beklagte an der Grenze des Außengebiets zum Wohngebiet gestattet, weil die Bebauung hier im Zuge des Wachstums der Stadt liege; die Zulassung von Schulen im Außengebiet entspreche modernen

städtebaulichen und erzieherischen Auffassungen. Jedenfalls habe die Beklagte in allen Fällen aus sachlichen Erwägungen die Baugenehmigungen erteilt. Keinesfalls verpflichte die rechtswidrige Erteilung einer Baugenehmigung die Beklagte, sie auch anderen Bauwilligen rechtswidrig zu erteilen.

Die Revision wendet sich zunächst gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, bei O [REDACTED] und H [REDACTED] habe die Beklagte die Errichtung von Bauten nur vorübergehend gestattet; sie meint, die in diesen Fällen erteilte Genehmigung, die die Klausel enthielt "befristet bis zum 1. November 1956", habe nur die Wirksamkeit der Baugenehmigung verlängert, die sonst nach einem Jahr außer Kraft tritt; die auf Grund einer solchen Genehmigung errichteten Bauten dürften für immer errichtet werden. Die Auslegung des Berufungsgerichts zeigt aber keinen Rechtsfehler. Der Senat, der die Bedeutung von Verwaltungsakten im Wege der Auslegung selbständig ermitteln darf, schließt sich dieser Auffassung an, weil die Baubehörden üblicherweise eine bloße Verlängerung der Gültigkeit der Baugenehmigung durch den Zusatz ausdrücken, wann der Bauschein "seine Gültigkeit verliert". Diese Fassung empfiehlt auch die seit Jahrzehnten im preußischen Rechtsgebiet als Muster für die Baubehörden feststehende Einheitsbauordnung in § 3 Abs. 3.

Im übrigen liegt ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz immer nur vor, wenn eine Behörde ohne sachlichen Grund gleichliegende Tatbestände ungleich behandelt oder willkürlich, aus sachfremden Erwägungen einzelne Berechtigte aus einer bestimmten Ordnung herausnimmt und benachteiligt. Hier wollte die Behörde nach den Feststellungen

des Berufungsgerichts zur Einhaltung der Bauzonenordnung durch die von ihr gewählte Fassung die Bauten nur vorübergehend dulden. Damit entfällt auf jeden Fall ein Verschulden der beteiligten Beamten, selbst wenn die Genehmigungen anders auszulegen wären, weil die Beamten keine Ungleichheit bewirken wollten und die übliche Fassung wählten.

Auch sonst gibt insoweit die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts zu Bedenken keinen Anlaß. Die dem Kläger gegenüber angewandte Bestimmung des § 7 I A 2 der Baupolizeiverordnung ist eine bloße Sollbestimmung, so daß es im pflichtgemäßen Ermessen der Beklagten stand, ob sie gegenüber dem Kläger davon Gebrauch machen oder Befreiung (Dispens) nach § 5 der Bauverordnung erteilen wollte. Nach den Feststellungen waren in allen Fällen einer Abweichung sachliche Gründe für eine andere Behandlung maßgebend. Insbesondere ist es sachgemäß, daß eine Planungsbehörde darauf Rücksicht nimmt, wenn sich das Wohngebiet einer Stadt in eine ganz bestimmte Richtung und zwar auch auf ein unbebaubares Außengebiet hinzieht. Dabei ist es ein erheblicher Unterschied, ob die Stadt in solchen Fällen am Rande des Wohngebiets Villenbauten und im Außengebiet Schulbauten zuläßt oder ob sie dort die Errichtung von Lägeräumen, Fabriken und ähnlichen gewerblichen Anlagen gestatten soll. Eine Großstadt entwickelt sich ähnlich einem lebendigen Organismus nach eigenen Gesetzen, und die erwähnten Bestimmungen wollen gerade den Planungsbehörden die Möglichkeit geben, die Entwicklung in bestimmte Richtung zu lenken oder sich nach Bedarf einer anderen Entwicklung anzupassen. Insgesamt ist es bei der festgestellten Sachlage nicht zu

beanstanden, daß das Berufungsgericht hier einen schuldhaften Verstoß gegen den Gleichheitssatz zum Nachteil des Klägers verneint hat.

5. Die Revision meint endlich, der Bescheid vom 17. Juli 1957 sei wegen Übermaßes, also wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit rechtswidrig, weil er wenigstens Instandsetzungsarbeiten hätte genehmigen müssen.

Die Rüge ist unbegründet. Denn die Baubehörde hatte bei dem Inhalt der Voranfrage keinen Anlaß, einem Architekten ausdrücklich noch zu bestätigen, daß nach der Baupolizeiverordnung die gewöhnlichen Unterhaltungsarbeiten nicht genehmigungspflichtig seien. Nach der Voranfrage wollte der Mieter mehr und andere Arbeiten ausführen. Eine Bauvoranfrage dient nach § 2 der Baupolizeiverordnung nur dazu, vor Einreichung des kostspieligen Bauantrages über einzelne, den Bau betreffende Fragen die Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde einzuholen. Die Behörde braucht auf andere, in der Voranfrage nicht angeschnittene Fragen nicht einzugehen. Deshalb war es nicht erforderlich, daß der Bescheid sich im vorliegenden Falle mit etwaigen Instandsetzungsarbeiten befaßte. Das Verhalten der Beamten enthält daher insoweit keine Pflichtwidrigkeit.

II. (Enteignungsentschädigung).

Die Versagung einer Enteignungsentschädigung durch das Berufungsgericht läßt sich dagegen nicht halten.

Ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung ist nach Art. 14 GG dann gegeben, wenn ein rechtmäßiger hoheitlicher

Eingriff in das Eigentum oder sonstige Vermögenswerte Rechte den Betroffenen ungleich belastet und ihn zu einem besonderen, anderen nicht zugemuteten Opfer für die Allgemeinheit zwingt; der Werstoß gegen den Gleichheitssatz kennzeichnet die Enteignung. Rechtswidrige Eingriffe der öffentlichen Hand wiederum sind dann wie eine Enteignung, nämlich als enteignungsgleicher Eingriff zu behandeln, wenn sie für den Fall ihrer gesetzlichen Zulässigkeit nach Inhalt und Wirkung sich als Enteignung darstellen würden, also den Betroffenen ein ungleiches Opfer auferlegen (BGHZ 6, 270/289; 27, 15; 30, 123; 32, 208).

Das Berufungsgericht hat dazu folgendes ausgeführt: Die Bauzonenänderung im Jahre 1939 habe den Kläger nicht betroffen, weil er das Grundstück erst nach 1945 erworben habe; nach dem Vortrag des Klägers habe der frühere Eigentümer ihm seine Entschädigungsansprüche nicht abgetreten. Die Beklagte gestatte auch dem Kläger die Fortsetzung der bisherigen Nutzung. Die Beschränkungen des Baurechts seien keine Enteignung, sondern entschädigungslos hinzunehmende Sozialbindung des Eigentums. Ein Anspruch auf Entschädigung wegen des angeblichen Mietausfalls bestehe auch deshalb nicht, weil die Räume erst noch hätten hergerichtet werden sollen; die Verhinderung nur künftigen Erwerbs sei kein Eingriff in vorhandene Werte, wie es für einen Enteignungsanspruch erforderlich sei.

Das Berufungsgericht hat damit zutreffend herausgestellt, daß hier verschiedene Tatbestände vorliegen, die nach Enteignungsrecht von Bedeutung sein können, nämlich einmal die abstrakte hoheitliche Regelung im Jahre 1939, die durch eine Rechtsnorm die Bebaubarkeit des streitigen Geländes für immer veränderte, und die mehrfach erwähnten Einzelbescheide im Jahre 1957.

a) Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, daß die auf Grund gesetzlicher Ermächtigung rechtmäßig getroffenen Maßnahmen im Jahre 1939 keine Entschädigungsansprüche für den Kläger begründeten. Denn baurechtliche Beschränkungen des Grundeigentums, insbesondere die Bauverbote des materiellen Baurechts sind regelmäßig keine Enteignung. Eine unbeschränkte Baufreiheit ist im heutigen gesellschaftlichen Leben unmöglich; eine allgemeine Ordnung des Bauwesens ist erforderlich. Die Baubeschränkungen infolge der Bauregelungsverordnung von 1936 und die Bauverbote für Außengebiete aufgrund der Baupolizeiverordnung von 1939 sind daher regelmäßig nur Schranken und Sozialbindung des Eigentums und damit entschädigungslos hinzunehmen, wie der Senat in ständiger Rechtsprechung entschieden hat (BGHZ 15, 268; 19, 1; 30, 338). Eine Enteignung liegt in solchen Fällen einer Baubeschränkung nur vor, wenn die Änderungen des Baurechts den Eigentümer hindern, die bisherige Nutzung seines Grundstücks in derselben Form fortzuführen. Der Erlaß des Bauverbotes für das hier streitige Grundstück durch die Baupolizeiverordnung von 1939 und den Bauzonenplan desselben Jahres konnte also für den damaligen Eigentümer ein enteignender Eingriff sein. Der Kläger hat aber das Grundstück erst hinterher, also bereits mit dieser rechtmäßig angeordneten, dauernden Beschränkung und mit der entsprechenden Wertminderung belastet erworben. Er konnte diese Wertminderung durch die verminderte Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks bei der Festsetzung des Kaufpreises berücksichtigen. Nach dem Erwerb des Grundstücks durch den Kläger hat die Beklagte - unabhängig von den beiden noch zu erörternden Bescheiden aus dem Jahre 1957 - keine Maßnahmen ergriffen, die eine neue, weitere Rechtsbeschränkung für das Eigentum bewirkten. Soweit diese Be-

scheide vom 17. Juli und 14. Oktober 1957 dem Kläger nur bestätigten, welchen allgemeinen baurechtlichen Beschränkungen er vom Beginn seiner Eigentümerstellung an unterlag, verwiesen sie ihn nur in die bereits früher rechtswirksam gezogenen Grenzen seines Eigentums. Soweit diese Bescheide also rechtmäßig waren, lag darin kein neuer enteignender Eingriff gegen den Kläger. Denn die Beklagte hat niemals bestritten, sondern im letzten Bescheid ausdrücklich anerkannt, daß sie die bisherige Nutzung des Grundstücks durch den Kläger nicht beanstandete und nicht beeinträchtigende (vgl. dazu BGHZ 30, 338 = Freiburger Bausperrurteil; III ZR 79/59 vom 9. Mai 1960 = NJW 1960, 1519; III ZR 57/59 vom 9. Mai 1960 = NJW 1960, 1618; Pagendarm Abschnitt II 5 c in DRiZ 1960, 314).

Der Senat hat zwar in einer Entscheidung vom 29. Oktober 1959 (III ZR 28/58) bei einer befristeten Bausperre nach Eigentümerwechsel dem neuen Eigentümer eine Entschädigung für die in seiner Eigentumszeit entgangenen Nutzungen zugebilligt. Aber eine solche Bausperre ist eben ein befristeter Vorgang, während das hier streitige Bauverbot etwas endgültiges ist. Das dauernde Bauverbot wirkt unmittelbar auf das Grundstück ein und mindert den Grundstückswert sofort und für immer, während eine vorübergehende Bausperre den jeweiligen Eigentümer für seine Besitzzeit benachteiligt, so daß beim Eigentümerwechsel jeder Betroffene seinen Schaden selbständig geltend machen muß. Im vorliegenden Fall, bei einem endgültigen Bauverbot erhält nur der Eigentümer den Ersatz für die Wertminderung des Grundstücks, der bei Erlass des Bauverbots Nutzungsberechtigter Eigentümer war.

b) Das Berufungsgericht hat aber die Frage nicht entschieden, ob die fraglichen Bescheide überhaupt rechtmäßig waren; es hat auch die Schadensersatzansprüche wegen Amtspflichtverletzung durchweg nur mit der Begründung abgelehnt, daß jedenfalls die Beamten nicht schuldhaft gehandelt hätten. Nach der Rechtsprechung steht dem Kläger jedoch ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung schon dann zu, wenn ihm eine Behörde durch einen objektiv rechtswidrigen Eingriff in seine Vermögenswerte ein Sonderopfer auferlegt.

Das Oberlandesgericht hat insoweit seine Entscheidung damit begründet, daß ein Entschädigungsanspruch nach Enteignungsrecht wegen des Mietausfalls schon deshalb entfalle, weil der Kläger die Räume zum Vermieten erst habe herrichten wollen, so daß die Stadt noch nicht in schon vorhandene Vermögenswerte eingegriffen habe. Diese Begründung läßt sich nicht halten. Allerdings gewährt die Rechtsprechung eine Enteignungsentschädigung immer nur, wenn ein Eingriff in schon vorhandene Vermögenswerte vorliegt (vgl. BGH III ZR 206/52 vom 26. März 1953 = LM Nr. 5 zu BGB § 839 C; III ZR 160/56 vom 10. Dezember 1957 = LM Nr. 71 zu Art. 14 GG Anhang; III ZR 79/59 vom 9. Mai 1960). Aber wenn die Beklagte durch rechtswidrige Maßnahmen verhinderte, daß der Kläger seine Grundstücke oder darauf stehende Gebäude gegen Entgelt vermieten oder verpachten konnte, dann verhinderte die Beklagte damit eine bestimmte Benutzung und Verwertung der Grundstücke, störte also den Kläger in der freien Verwertung seines Eigentums und griff bereits in das Eigentum des Klägers ein. Denn dem Eigentümer eines Grundstücks ist kraft Gesetzes gestattet,

sein Grundstück nach Belieben zu vermieten (§ 903 BGB). Diese Möglichkeit bestimmt sogar den sogenannten Nutzungswert des Grundstücks. Eine Verhinderung oder Einschränkung einer solchen Nutzung des Grundstücks ist ein schädigender Eingriff in das Eigentum selbst und nicht nur in den geplanten Nutzungsvertrag.

Der Fehler des ersten Bescheides vom 17. Juli 1957, der statt des Bauzonenplanes einen nicht vorhandenen Leitplan erwähnte, mag zwar die Rechtswidrigkeit der Verfügung bewirkt haben, doch hat das Berufungsgericht, wie schon ausgeführt ist, ohne Rechtsirrtum dargelegt, daß dieser Fehler dem Kläger keinen Schaden verursacht habe, weil der Wortlaut und die irrige Erwähnung des Leitplanes nicht entscheidend gewesen seien. Wesentlich ist für die Frage der Enteignung nur die im zweiten Bescheid vom 14. Oktober 1957 dargelegte und im Rechtsstreit aufrecht erhaltene Auffassung der Beklagten, sie erhebe zwar gegen die weitere Benutzung des Grundstücks in der bisherigen Form keine Einwendung, wolle aber Bauten der geplanten Art nach § 7 der Baupolizeiverordnung in Verbindung mit der Bauregelungsverordnung verbieten oder verhindern, weil derartige Bauten der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwiderliefen. Das Berufungsgericht muß prüfen, ob diese Auffassung dem Gesetz entspricht und ob der Bescheid rechtmäßig oder rechtswidrig war, wobei zu beachten ist, daß die Beklagte auch hinterher ständig zum Ausdruck gebracht hat, daß sie sich weiterhin zu entsprechenden Verboten für befugt halte. Sie hat damit fortwirkend in bestimmter Weise, nämlich in der im Bescheid vom 14. Oktober 1957 beschriebenen Art auf das Eigentum des Klägers eingewirkt.

Das Revisionsgericht kann diese Frage nicht selbst entscheiden, weil es bisher an den erforderlichen tatsächlichen Feststellungen fehlt. Das Oberlandesgericht hat weder den genauen Inhalt des Bauzonenplanes noch die damals vorhandenen oder vorbereiteten Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Wirtschaftspläne usw. festgestellt. Es fehlen auch Feststellungen darüber, wie damals die Entwicklung des Gemeindegebietes verlief, wie sie bei sachgemäßer Ordnung verlaufen sollte, warum die fraglichen Bauten den Grundsätzen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwiderliefen, und welche Erwägungen die Beamten im Falle des Klägers im einzelnen angestellt haben. Dabei ist zu beachten, daß die Anwendung der Vorschriften, die auf die "geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes" abstellen, den Beamten keine Ermessensentscheidung überließen, sondern daß die Beamten dabei einen unbestimmten Rechtsbegriff auszulegen hatten (vgl. dazu Oelker, Bauaufsichtsrecht, S. 117 ff; BVerwG 4, 124; OVG Hamburg MDR 1959, 338; OVG Münster MDR 1959, 697; DVBl 1959, 819).

Von der Beantwortung dieser Frage hängt die weitere Entscheidung des Rechtsstreits hinsichtlich des Entschädigungsanspruchs wegen eines enteignungsgleichen Eingriffs ab. Der Anspruch besteht nicht, wenn das Vorgehen der Stadt rechtmäßig war. Falls das Berufungsgericht das Vorgehen als rechtswidrig wertet und der Kläger Eigentümer des fraglichen Grundstücks war, ist die Enteignungsentschädigung nach dem Wert des eingetretenen Substanzverlustes, also im Zweifel nach dem Wert der entgangenen Bodenrente zu errechnen, nicht aber wie beim Schadensersatz nach der

Höhe der entgangenen Miete (vgl. BGH LM Nr. 71 zu Art. 14 GG Anhang; BGHZ 30, 338).

Aus diesen Gründen muß das Urteil aufgehoben werden.

Dr. Weber

Dr. Arndt

Dr. Bayer

Dr. Hußla

Bundesrichter Gähtgens
ist erkrankt und kann
deshalb nicht unterschreiben

Dr. Weber