

2382 078

Gesetz: GG Art. 14

Rechtssatz: Eine entschädigungspflichtige Enteignung kann dann vorliegen, wenn ein Grundstückseigentümer, der auf seinem Grundbesitz entsprechend dessen früherer zweifacher Baulandqualität Wohnhäuser und gewerbliche Anlagen errichtet hatte, infolge der Umklassifizierung des betreffenden Gebiets in ein reines Wohngebiet die im Krieg zerstörten gewerblichen Anlagen nicht wieder aufbauen darf.

Aktenzeichen: III ZR 160/56

Urt. des BGH v. 10. Dezember 1957

LG Berlin
KG Berlin

= LIT. M. N. ... 22.12.57!

III ZR 160/56

Verkündet lt. Protokoll
am 10. Dezember 1957
Dieser, Justizangest.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

B e r l i n , vertreten durch den Senator für Bau- und
Wohnungswesen;

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Ernst M [REDACTED] in B [REDACTED]-R [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 1957 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der
Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Kreft und
Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin
vom 29. Juni 1956, an Verkündungs Statt zuge-
stellt am 9. August 1956, wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen. Doch wird das Urteil
dahin neu gefaßt:

Der Klaganspruch ist dem Grunde nach
gerechtfertigt.

Zur weiteren Verhandlung über die Höhe
des Anspruchs, auch über die Kosten des
Berufungsverfahrens, wird die Sache an
das Landgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat zusammenhängenden Grundbesitz an der Ma[]straße/Ecke O[]platz in Berlin-Reinickendorf. Auf ihm hatte er nach dem Jahre 1937 entlang den Straßenfronten Wohnhäuser errichtet. Das abseits der Straße gelegene Gelände, auf dem sich drei Lagerhallen sowie ein Bürohaus mit Garage befanden, hat er bis zum Jahre 1942 ausschließlich selbst zum Betrieb seines Holzhandels benutzt; dann hat er etwa ein Drittel des rückwärtigen Geländes, darunter die nördliche Halle, an zwei Unternehmer für monatlich 1650 RM vermietet. Im Jahre 1944 wurden die drei Hallen durch Kriegseinwirkung stark beschädigt, und zwar die nördliche Halle zu 87,7 %, die beiden anderen Hallen zu 92,2 und 92 %. Nach dem Zusammenbruch blieben die gewerblichen Gebäude zunächst ungenutzt.

Im Jahre 1950 baute der Kläger auf den Fundamenten der nördlichen Halle in verkleinertem Umfang wieder eine Lagerhalle auf: im Jahre 1951 suchte er hierzu nachträglich um die von ihm ursprünglich nicht für erforderlich gehaltene Bauerlaubnis nach. Die Baupolizei der Beklagten erteilte ihm diese unter dem 19. September 1951, befristete sie jedoch bis zum 30. September 1954 und vermerkte auf dem Bauschein, die Befristung erfolge, weil das Amt für Stadtplanung beim Bezirksamt Reinickendorf nur mit dieser Maßgabe seine Zustimmung erteilt habe; nach Ablauf der Frist sei mit einer Verlegung des Betriebs des Klägers in ein benachbartes Gewerbegebiet zu rechnen. Während nämlich das Gebiet, in dem der Grundbesitz des Klägers liegt, bisher durch die Anlage zu § 8 der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. November 1925/9. November 1929 als unbezeichnetes Gebiet vorgesehen war, auf dem nebeneinander Wohnhäuser und nicht störende gewerbliche Betriebe zugelassen waren, wies der mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung am 12. Oktober 1950



abgeänderte Flächennutzungsplan das Gebiet als reines Wohngebiet aus. Ein endgültiger neuer Bebauungsplan hat jedenfalls bis zum Schluß der Berufungsverhandlung noch nicht bestanden.

Der Kläger erhob nach dem Bescheid der Baupolizei wiederholt beim Amt für Stadtplanung Gegenvorstellungen. Das Amt antwortete ihm am 3. November 1951, die Befristung der Baugenehmigung nötige nicht unbedingt zur Beseitigung der Halle nach Fristablauf, und teilte ihm unter dem 15. Dezember 1951 mit, schon die vom Amt erklärte Duldung der Halle auf drei Jahre sei eine Ausnahme gegenüber der festgelegten Nutzungsart, eine Erweiterung des Betriebes werde auf keinen Fall mehr zugelassen, das Amt müsse dann auf seiner Forderung der Verlagerung bestehen. Auf eine weitere Eingabe des Klägers bestätigte der Senator für Bau- und Wohnungswesen - Hauptplanungsamt - am 3. März 1952 die "Entscheidung" vom 15. Dezember 1951 als zu Recht ergangen.

Der Kläger meint, die Beklagte habe dadurch, daß ihre Behörden ihm die Bauerlaubnis nur mit einer zeitlichen Beschränkung erteilt und ihm die Erweiterung des Betriebes verboten hätten, in sein Vermögen eingegriffen. Sie müsse ihm daher eine Entschädigung gewähren. Mit der Behauptung, er hätte ohne die Maßnahmen der Beklagten bis spätestens 1. Juli 1952 die Baulichkeiten wieder aufgebaut und aus ihnen wie früher Nutzungen gezogen, erstrebt er mit der vorliegenden Klage die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 7000 DM nebst Zinsen. Den Betrag von 7000 DM verlangt er in erster Linie als teilweisen Ausgleich für ihm in der Zeit vom 1. Juli 1952 bis 28. Februar 1954 in Höhe von 50900 DM entgangene Mieteinnahmen, hilfsweise für einen ihm im Jahre 1954 in Höhe von 21500 DM

entgangenen Gewinn aus seinem Holzgeschäft, ganz vorsorglich als Teilbetrag zum Ankauf eines anderen geeigneten Grundstücks.

Das Landgericht hat entsprechend dem Antrag der Beklagten die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Kammergericht das landgerichtliche Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Zurückweisung der vom Kläger eingelegten Berufung weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat, wie die zum Verständnis des Urteilssatzes heranzuziehenden Gründe seiner Entscheidung, insbesondere in ihrem Eingangsteil, zeigen, den Klageanspruch insoweit dem Grunde nach für berechtigt gehalten, als der Kläger eine Entschädigung für ihm entgehende Mieteinnahmen und Geschäftsgewinne begehrt. Es hat nur die Entscheidung über die ebenfalls strittige Höhe dieses Anspruchs dem Landgericht überlassen wollen. In einem solchen Fall hatte es in einem Zwischenurteil nach § 304 ZPO den Anspruch des Klägers, und zwar in dem Entscheidungssatz, weil in diesem Ausspruch der wesentliche Inhalt und die Bedeutung des Grundurteils besteht, dem Grunde nach für berechtigt zu erklären und dürfte die Sache an den Erstrichter nur hinsichtlich der Betragsfrage zurückverweisen. Wenn es dies in seinem Urteilsatz nicht tat, so handelt es sich nur um ein offenes Versehen bei der Fassung der Urteilsformel, das vom Revisionsgericht richtiggestellt werden kann (vgl. auch EGZ 131, 343, 346). Dem steht das Urteil des VII. Zivilsenats vom 22. November 1956 - VII ZR 32/56 -, das ebenfalls eine insoweit gleichgelagerte Entscheidung des 9. Zivilsenats des Kammer-

gerichts betrifft, nicht im Wege. Dem Urteil kommt es darauf an, aufzuzeigen, wie sich die Bindung eines Grundurteils nach § 304 ZPO und die eines Urteils, das eine Sache sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach zurückverweist, voneinander unterscheiden. Mit der Frage, ob das Urteil richtiggestellt werden kann, hat sich das damalige Revisionsurteil nicht befaßt, brauchte es auch nicht, da es die Entscheidung des Berufungsgerichts bereits aus anderen Überlegungen aufheben und die Sache zurückverweisen mußte. Aus dem letzteren Umstand folgt im übrigen, daß die sich auf § 304 ZPO beziehenden Ausführungen des VII. Senats seine Entscheidung nicht getragen haben.

Bei der sachlichen Würdigung hat das Berufungsgericht offen gelassen, ob für die rechtliche Beurteilung des Sachverhalts das Berliner Planungsgesetz in der Fassung vom 22. August 1949 (VOBl I 301) oder in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl 272) heranzuziehen ist. Aus diesem Gesetz ist zum Verständnis des Vorgehens der Beklagten die Bestimmung des § 18 wiederzugeben, der die Bebaubarkeit von Grundstücken nach Maßgabe des Bebauungsplanes regelt. Nach der alten Fassung durften bauliche Anlagen nur zugelassen werden, wenn u. a. der Bebauungsplan festgesetzt und das Grundstück nach ihm bebaubar war (Abs. 1); doch konnte die Baupolizei ausnahmsweise mit Zustimmung des Magistrats (Abt. Bau- und Wohnungswesen) zulassen, daß auch Grundstücke bebaut werden, für die ein Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, wenn das Bauvorhaben den in Aussicht genommenen Regelungen nicht widerspricht und der Bauantragsteller sich diesen unterwirft (Abs. 3). Die Neufassung enthält in Abs. 1 keine hier in Betracht kommende sachliche Abweichung und ist in Abs. 2 dahin gefaßt, daß die Baugenehmigungsbehörde mit Zustimmung der Planungsbehörde auch ohne die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen Bauvorhaben, die den in Aussicht genom-

menen Regelungen nicht widersprechen, zulassen kann, wenn der Bauantragsteller sich ihnen unterwirft. Das Berufungsgericht hält den § 18 in jeder der beiden Fassungen für eine nach dem Inkrafttreten des Grundrechtsteils des Grundgesetzes in Berlin nichtige Bestimmung, insoweit er eine Bausperre ohne jede sachliche und zeitliche Beschränkung und damit über die Grenzen der Sozialbindung des Eigentümers hinaus entschädigungslos zulassen wolle. Es nimmt weiter an, die Beklagte habe dadurch, daß ihr Planungsamt am 15. Dezember 1951 von vornherein eine Ausnahme von dem vorläufigen allgemeinen Bauverbot des § 18 verweigert habe, eine konkrete Bausperre über den Kläger verhängt; diese habe bis zum 31. August 1952 eine Verweisung des Klägers in die seinem Eigentum inhaltlich gezogenen Schranken, danach einen den Kläger schädigenden enteignungsgleichen Eingriff in sein Eigentum dargestellt.

Darin, daß das den Grundbesitz des Klägers einschließende Gebiet durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein reines Wohngebiet umklassifiziert worden ist, sieht das Berufungsgericht im Anschluß an die Entscheidung des jetzt erkennenden Senats vom 28. März 1955 in BGHZ 17, 96 nicht einen die Beklagte zur Zahlung einer Enteignungsent-schädigung verpflichtenden Tatbestand, weil dieser Plan als eine nach dem Planungsgesetz rein vorbereitende Bauleitmaß-nahme den Eigentümer weder rechtlich noch in einer rechts-erheblichen Weise tatsächlich behindere. An dieser Auffas-sung ist festzuhalten, auch gegenüber den vom Erstgericht für die Fälle der Bebauung unbebauter oder ehemals bebaut gewesener Grundstücke geäußerten Bedenken. Die vorläufige Bausperre, auf deren mögliche Verhängung das Erstgericht verweist, steht in einem Fall wie dem vorliegenden nicht zu dem vorbereitenden Flächennutzungsplan, sondern nach § 18 Planungsgesetz zu dem in Aussicht genommenen Bebau-

ungsplan in Beziehung, der die rechtsverbindliche Darstellung und Feststellung der endgültigen Bauleitplanung bildet (§ 14 d. Ges.). Zwar hat dieser Plan vom Inhalt der vorbereitenden Baupläne auszugehen; er ist jedoch an die vorbereitenden Pläne nicht gebunden und kann von ihnen abweichen (§ 15 d. Ges.).

Die sich sodann stellende Frage, ob die Beklagte durch ihre weiteren Maßnahmen dem Kläger entschädigungspflichtig geworden ist, bejaht der Senat, ohne jedoch dem Berufungsgericht uneingeschränkt zu folgen.

Die Bausperre, die die Beklagte nach Ansicht des Berufungsgerichts durch die Verfügung ihres Planungsamtes vom 15. Dezember 1951 über den Kläger verhängt haben soll, sollte, wie schon hervorgehoben, die Verwirklichung des noch nicht in Kraft getretenen endgültigen Bebauungsplanes sichern. Würde dieser Bebauungsplan das Gebiet, in dem bisher Wohnhäuser und nicht störende gewerbliche Betriebe nebeneinander zugelassen worden waren, für die Zukunft als ein reines Wohngebiet ausweisen, so läge hierin im Sinne der auch in Berlin geltenden Verfassungsbestimmung des Art. 14 GG gegenüber dem Kläger eine Teilenteignung seiner aus dem Grundbesitz fließenden Rechte und nicht nur eine (entschädigungslose) Beschränkung seines Eigentums.

Ob das erstere oder das letztere vorliegt, bestimmt sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 6, 270, 280; 15, 268, 271; 23, 30, 32 u. a.) danach, ob der hoheitliche Eingriff unter Verstoß gegen den Gleichheitssatz dem betroffenen Einzelnen oder einer einzelnen Gruppe ein besonderes, anderen nicht zugemutetes Opfer im Interesse der Allgemeinheit auferlegt oder nicht. Jedoch darf auch eine an sich mit dem Gedanken des Gleichheitssatzes

zu vereinbarende allgemeine Eigentumsbeschränkung nicht den Wesenskern des Eigentums antasten (Art. 19 Abs. 2 GG). Ob danach Vorschriften, welche die Zulässigkeit von gewerblichen Anlagen oder anderen bestimmten Bauvorhaben in einzelnen Gebieten ausschließen oder einschränken, ihrer Art nach ausschließlich nur als Eigentumsbeschränkung zu begreifen sind, kann offen bleiben. Vorliegend geht es allein darum, daß mit der Einstufung als Wohngebiet die Bauklasse zum (Behaupteten) Nachteil des Klägers als Grundeigentümers in dem betreffenden Gebiet geändert wird, der seinen Grund und Boden entsprechend der früheren Klassifizierung mit Wohn- und gewerblichen Gebäuden bebaut hat, von denen letztere im Krieg weitgehend zerstört wurden. Die rechtliche Einordnung dieses Vorgangs als Enteignung oder als eine allgemeine Eigentumsbeschränkung bestimmt der Senat nach dem in seinem Urteil vom 20. Dezember 1956 in BGHZ 23, 30 niedergelegten Gedankengang.

Für den dort entschiedenen Fall, in dem ein Grundstück in das Grünflächenverzeichnis des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk aufgenommen war, ist ausgeführt, daß alles in jenem Gebiet gelegene Grundeigentum seiner Natur nach mit einer begrenzten Pflichtigkeit verbunden, "belastet" sei, unter Umständen, e i n e unter den zahlreichen aus dem Eigentumsrecht fließenden Einzelbefugnisse zur Nutzung zu unterlassen, und daß sich diese Pflichtigkeit nach näherer Bestimmung des Gesetzes zu einer Pflicht verdichten könne. Die Eigentümerfunktion hinsichtlich eines solchen Grundstücks werde, wenn dem Eigentümer für die Zukunft unbeschadet seiner übrigen Befugnisse eine bisher noch nicht verwirklichte Verwendung, die mit der besonderen Lage des Grundstücks unvereinbar sei, untersagt werde, im Grunde nicht verkürzt, vielmehr erfahre eine dem Eigentum anhaftende soziale Gebundenheit durch eine solche Bindung nur ihre konkrete Ausgestaltung; das gelte auch dann, wenn diese

Bindung nicht gegenüber allen Eigentümern von Grundstücken, denen sie in gleicher Weise auferlegt werden könnte, ausgesprochen werde.

Diesen für den damaligen Rechtsstreit entwickelten, jedoch nicht auf ihn zu begrenzenden Gedankengang, hat der Senat im Urteil vom 25. März 1957 - III ZR 253/55 - (ÖV 1957, 669) auf den Fall übertragen, daß ein Grundeigentümer aus Gründen des Naturschutzes gehalten wird, eine auf seinem Grundstück stehende Baumgruppe so, wie sie die Natur geschaffen hat, stehen zu lassen. Der Senat hat eine Enteignung mit der Erwägung verneint, nach den Umständen des Falles werde für die Zukunft nur eine bisher nicht verwirklichte Verwendungsart, die mit der Situationsgebundenheit des Besitzes bei vernünftiger Betrachtungsweise nicht vereinbar sei, untersagt, nicht aber eigentlich die Dispositionsfreiheit des Eigentümers beeinträchtigt. Die Grenze liege dort, wo das Gut nach der konkreten Situation vom Eigentümer als vernünftig wirtschaftlich denkendem Menschen als Wirtschaftsobjekt zu wirtschaftlichen Zwecken vorher erst geschaffen oder erworben worden sei.

Im Gegensatz zu diesen Fällen, in denen im Grunde dem Eigentümer etwas "genommen" wird, was nie zu seinem Eigentum gehört hat - in den ersteren Falle eine bauliche Nutzbarkeit des Grundbesitzes, im zweiten Fall die wirtschaftliche Verwertung eines Naturdenkmals -, steht der Fall des Klägers. Sein Grundbesitz hatte eine zweifache Baulandqualität. Er konnte auf ihm Wohnhäuser und - nichtstörende - gewerbliche Anlagen errichten. Diese Baulandeigenschaft hatte der Kläger nach beiden Richtungen ausgenutzt und hätte sie ohne Berücksichtigung des neuen Bebauungsplanes, möglicherweise mit kleinen Einschränkungen - s. hierzu die Entscheidungsgründe des Berufungsurteils unter O I und II 1 -, wieder ausnutzen können. Durch den

neuen Bauplan wird nun der Grundbesitz, wenn er nicht mehr mit gewerblichen Anlagen besetzt werden darf, teilweise seinem Zweck, den er durch die weitgehende Zerstörung der auf ihm errichteten gewerblichen Gebäulichkeiten noch nicht verloren hatte, entfremdet. Dem Kläger wird daher als eine wesentliche Beeinträchtigung die Verwendungsmöglichkeit seines Eigentums beschnitten; in dieses wird eingegriffen, wenn er sein Grundstück nicht mehr wie bisher wieder nutzen darf. Daß der Kläger und allenfalls einige wenige andere benachbarte Grundeigentümer von einem solchen Eingriff ungleich betroffen werden und damit als eine kleine Gruppe insoweit ein Sonderopfer zu erbringen haben, ergibt bereits die Feststellung des Berufungsgerichts, bei dem umklassifizierten Gebiet handele es sich um ein verhältnismäßig kleines Gelände, das in nördlicher Richtung schon wenige Häuser weiter von einem Gewerbebetrieb abgelöst werde.

Der Kläger würde also, wenn ein rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan die bisherige Bebaubarkeit seines Grundbesitzes beschränkte, von einer (Teil-)Enteignung betroffen werden. Geht aber ein Bebauungsplan mit seinen Wirkungen über den Bereich einer bloßen Eigentumsbeschränkung und sozialen Pflichtbindung des Klägers hinaus, so muß das gleiche für eine vor dem Verbindlichwerden des Bebauungsplanes wirksame Bausperre gelten. Diese verlegt dann nur entsprechend ihrem Charakter als vorbereitende Maßnahme die Wirkung des Bebauungsplanes auf einen früheren Zeitpunkt. Die Frage, ob die Bausperre als solche für sich allein für den von ihr betroffenen Eigentümer eine (Teil-)Enteignung darstellt, braucht erst dann entschieden zu werden, wenn der Bebauungsplan nach seiner verbindlichen Aufstellung nicht der vorläufigen Planung entsprechen und die Bausperre, die seinen beabsichtigten, jedoch nicht verwirklichten Inhalt sichern sollte, nachträglich als nicht geboten erscheinen lassen sollte. Daß dies

hier eintreten werde, kann jedoch gegenwärtig der Beurteilung des Streitfalles nicht unterstellt werden.

Das Berufungsgericht sieht nun in § 18 Planungsgesetz ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt und ist der Auffassung, das gesetzlich allgemein vorliegende Verbot sei für den konkreten Fall erst durch die Erklärung des Planungsamtes vom 15. Dezember 1951 mit Enteignungswirkung ab 1. September 1952 verhängt und realisiert worden. Inwieweit diese Ansicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht (im Lichte des Art. 14 GG) unterliegt und ihr standhält, braucht im einzelnen nicht untersucht zu werden. Wäre nämlich § 18 Planungsgesetz entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht richtig, so ist der Tatbestand einer entschädigungspflichtigen Enteignung, wenn nicht durch die Gesetzesnorm, so im Hinblick auf die eine Ausnahme von der Bausperre versagenden, sogleich noch näher zu erörternden Maßnahmen der Beklagten erfüllt. Wäre aber § 18, wie es das Berufungsgericht getan hat, als richtig anzusprechen, so hätten die der Grundlage des § 18 entbehrenden und damit rechtswidrigen Verwaltungsmaßnahmen der Planungsbehörden einen enteignungsgleichen Eingriff gegenüber dem Kläger dargestellt, der die Beklagte zur Zahlung einer Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen verpflichtete.

Nun meint allerdings die Revision, das Schreiben des Planungsamtes vom 15. Dezember 1951 stelle nicht die Verhängung einer Bausperre dar, sondern lediglich eine Mitteilung darüber, wie sich die Planungsbehörde künftig innerdienstlich gegenüber der Stelle äußern werde, die zu der Erteilung oder Versagung der im § 18 Planungsgesetz vorgesehenen Ausnahmebewilligung zuständig sei, und könne daher der Versagung der Genehmigung nicht gleichgestellt werden. Daran ist richtig, daß nach § 18 des Gesetzes die Baupolizei

(Baugenehmigungsbehörde) darüber befindet, ob sie ausnahmsweise ein Bauvorhaben zulassen will. Sie bedarf jedoch, wenn sie die Ausnahme erteilen will, dazu der Zustimmung (des Magistrats - Abt. Bau- und Wohnungswesen - bzw.) der Planungsbehörde. Hier aber hat das Amt für Stadtplanung unter dem 15. Dezember 1951 gegenüber dem Kläger erklärt, eine Erweiterung seines Betriebes werde in keinem Falle mehr zugelassen, und das Hauptplanungsamt hat diese "Entscheidung" gegenüber dem Kläger als zu Recht ergangen bestätigt. Die genannten Stellen haben also nach außen zu erkennen gegeben, daß die für eine Ausnahmegewilligung notwendige Zustimmung versagt werde. Daß diese Versagung auch für den Fall gelten soll, daß der Kläger auf seinem Grundbesitz gewerbliche Anlagen zu dem Zweck errichten will, um sie an andere Unternehmen zu vermieten, konnte der Kläger, wie gegenüber der Revision zu bemerken ist, unter den gegebenen Umständen annehmen. Bei dieser Sachlage mußte der Kläger weitere Gesuche für zwecklos halten; er hat auch von ihnen abgesehen. Das Verhalten der Planungsbehörden hat daher tatsächlich die Folgen gezeitigt, die eingetreten wären, wenn der Kläger noch weiter um eine Ausnahmegewilligung eingegeben hätte, um eine Bewilligung, die ihm von der über das Gesuch befindenden Behörde mangels der erforderlichen Zustimmung der Planungsbehörde nicht erteilt worden wäre. Dann aber hat bereits die Planungsbehörde den Kläger in der beabsichtigten Nutzung seines Eigentums behindert und ihm das Sonderopfer auferlegt, das er - wenn nicht schon auf Grund des § 18 des Gesetzes selbst, so auf Grund der von der Baugenehmigungsbehörde auszusprechenden Versagung der erbetenen Erlaubnis - hätte erbringen müssen. Als Folge davon steht dem Kläger ein Entschädigungsanspruch aus Enteignung oder aus enteignungsgleichem Eingriff zu, der ebenso wie ein Aufopferungsanspruch auch durch ein rein tatsächliches Verhalten der Behörde ausgelöst werden kann (BGHZ 6, 270, 291; 17, 96, 101).

Aus allen diesen Erwägungen ist grundsätzlich ein Entschädigungsanspruch des Klägers zu bejahen. Der Anspruch ist jedoch seinem Umfang nach anders zu bestimmen, als dies der Kläger und das Berufungsgericht getan haben. Die Entschädigung im Falle der Enteignung ist nicht eine Schadensersatzleistung, die unter allen Umständen sämtliche Vermögenseinbußen des Betroffenen in Gegenwart und Zukunft umfaßt, sondern ein Ausgleich für das dem Betroffenen auferlegte Opfer (Art. 14 GG). Dem Kläger wird durch eine Umklassifizierung des Gebietes, in dem sein teilweise bombenbeschädigter Grundbesitz liegt, das Opfer auferlegt, daß er auf seinem Grund und Boden nicht mehr gewerblichen Zwecken dienende Gebäulichkeiten wiederaufbauen kann mit der Folge, daß er solche weder zu einem eigenen Gewerbebetrieb noch durch Vermietung an andere Unternehmer nutzen kann; dagegen ist nicht in diesen Gewerbebetrieb oder in die Vermietungsmöglichkeit und das Mietrecht selbst eingegriffen worden. Insoweit der Kläger die eine Halle ohne Erlaubnis wieder aufgebaut hat, hat ihn die Beklagte an deren Nutzung nicht gehindert. Der Ausgleich ist daher nach dem Unterschied der Werte des klägerischen Grundbesitzes vor und nach der - verbindlichen - Umklassifizierung des Gebietes zu bestimmen. Der Planungsschaden bedeutet daher nichts anderes als eine Minderung des Bodenwertes. Aus den Ausführungen in BGHZ 14, 365, 367 läßt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts Gegenteiliges nicht herleiten. Auch dort kommt zum Ausdruck, daß eine Entschädigung für entgangenen Gewinn nur dann in Betracht kommt, wenn es sich um einen Eingriff in bereits vorhandene konkrete Werte (Eingriff in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Eingriff in vermietete Räume) handelt. Ein in erst wieder zu errichtenden Räumen vorgesehener Gewerbebetrieb oder die Vermietungsmöglichkeit künftiger Räume stellt einen solchen konkreten Wert nicht dar. Die Entschädigung für einen enteignungs-gleichen Eingriff soll ebenfalls den entzogenen Substanzwert ausgleichen, nicht aber Schadensersatz für entgangenen Gewinn

aus erst zu schaffenden Wortobjekten gewähren. Die Entschädigung für die hier vorliegende Bausperre, die eine noch nicht verbindliche Umklassifizierung des Baugeländes sichern soll, kann nicht nach anderen Grundsätzen bestimmt werden. Der Kläger hat zwar nicht auf die Minderung des Bodenwertes abgehoben. Seinem gesamten Vortrag ist jedoch zu entnehmen, daß er mit seinem Entschädigungsverlangen eine Entschädigung auch unter diesem allein in Betracht kommenden Gesichtspunkt anstrebt. Über ihre Höhe muß im Betragsverfahren entschieden werden. Dem Grunde nach ist sie dem Kläger zuzusprechen, ohne daß damit für eine Teilabweisung der Klage Raum wird.

Der Revision der Beklagten muß damit der Erfolg versagt bleiben. Soweit ihre Rügen im Vorstehenden nicht behandelt worden sind, stehen ihre Ausführungen im Widerspruch zu der Auffassung des Senats oder betreffen Punkte, auf die es nach der Meinung des Senats nicht ankommt. Mit der Zurückweisung der Revision sind zugleich ihre Kosten der Beklagten aufzuerlegen (§ 97 ZPO). Entsprechend dem eingangs der Gründe Gesagten berichtigt der Senat den Urteilsatz des Berufungsurteils.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarn

Dr. Weber

Dr. Krefz

Dr. Hußla