

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

GG Art. 14 Ce; Bayer. AGBGB Art. 125

Die Ausschlußfrist des Art. 125 Abs. 1 Bayer. AGBGB beginnt bei Entschädigungsansprüchen, die aus einem d a u e r n d e n Bauverbot hergeleitet werden können, jedenfalls nicht vor dem Zeitpunkt, in dem der verbindliche Bauleitplan (§ 8 BBauG) in Kraft tritt. Dies gilt auch für die Entschädigung für sog. V o r w i r k u n - g e n solcher Bauverbote.

BGH, Urt. v. 10. Juli 1975 - III ZR 161/72 - OLG Nürnberg
LG Nürnberg-Fürth

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 161/72

URTEIL

Verkündet am

10. Juli 1975

G r o ß ,

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Leonhard S [REDACTED], Blumengroßhandlung,
Inhaberin Lilly S [REDACTED], N [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt N [REDACTED], vertreten durch den
Oberbürgermeister,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft sowie die Richter Gähtgens, Dr. Krohn, Dr. Tidow und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 27. September 1972 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, eine Großhandlung für Blumen und Bindereibedarfsartikel, ist Eigentümerin der ca. 1350 qm großen Grundstücke Fl. Nr. 248 und 248/1 der Gemarkung N- -Se- , K- -straße . Die vorhandenen Wohn-, Werkstatt- und Bürobauten wurden im letzten Krieg weitgehend zerstört. Nach 1945 nahm die Klägerin ihren Gewerbebetrieb auf den Grundstücken wieder auf. In der Folgezeit errichtete sie zwei Lagerhallen sowie ein Wohn- und Geschäftshaus.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Im Juli 1961 teilte das Liegenschaftsamt der beklagten Stadt der Klägerin mit, daß die Stadt für eine geplante Tiefgarage einen Teil des Grundstücks Nr. 248 benötige. Die Klägerin war zum Verkauf dieser Fläche nicht bereit. 1964 verhandelten die Parteien über einen Flächentausch; dieser sollte nach einer Mitteilung des Liegenschaftsamtes vom 24. August 1964 vorerst unterbleiben, weil das Stadtplanungsamt eine Umplanung beabsichtigte.

1963 beschloß die Beklagte, einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen, in welchem die Grundstücke der Klägerin liegen. Der Plan trat am 17. Juli 1968 in Kraft. Nach diesem Plan werden Teile der Grundstücke der Klägerin für eine Tiefgarage mit darüber anzulegender Grünfläche und für eine private Gemeinschaftsgarage mit 54 PKW-Stellplätzen beansprucht.

Im März 1968 hatte die Klägerin eine Bauvoranfrage wegen der geplanten Errichtung einer massiven Lagerhalle auf dem rückwärtigen Teil der Grundstücke eingereicht. Diese wurde abschlägig beschieden unter Hinweis auf die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans und die nach der Bayerischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen. Aus denselben Gründen lehnte die Beklagte eine weitere Bauvoranfrage vom Juli 1968 ab.

Mit der am 7. August 1969 erhobenen Klage begehrt die Klägerin wegen angeblichen enteignungsgleichen Eingriffs in ihr Grundeigentum und in den Gewerbebetrieb sowie aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung einen Teil der Entschädigung bzw. des Schadensersatzes

für die in der Zeit vom 1. Januar 1962 bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans erlittenen Nachteile. Sie hat vorgetragen:

Spätestens seit Beginn des Jahres 1962 habe die Beklagte eine sinnvolle Bebauung der mittleren und rückwärtigen Grundstücksteile für Zwecke des Gewerbebetriebs rechtswidrig verhindert. Bei der Beklagten hätten spätestens seit diesem Zeitpunkt innerdienstliche Absprachen und Weisungen bestanden, jedes neue Baugesuch abzulehnen. Damit sei jedes weitere Baugesuch aussichtslos geworden. Deshalb habe sie gerade in der Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs ihren Betrieb nicht, wie geplant, erweitern und modernisieren und den sonst möglichen Marktanteil nicht erlangen können.

Im ersten Rechtszug hat die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie DM 143.877,16 nebst Zinsen und weitere Zinsen aus einem Betrag von 1.016.720,-- DM zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat vorgetragen:

Allenfalls der Bebauungsplan könne enteignend wirken. Darüber sei aber in diesem Rechtsstreit nicht zu befinden. Innerdienstliche Weisungen und Absprachen, etwaige Bauanträge der Klägerin abzulehnen, habe es nicht gegeben. Weitere Bauten als die genehmigten habe die Klägerin auf ihrem Grundstück nicht errichten wollen oder können. Im übrigen seien etwaige Entschädi-

gungsansprüche nach Art. 125 BayAGBGB erloschen; Schadensersatzansprüche seien verjährt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im zweiten Rechtszug hat die Klägerin die Zahlung eines Betrages von 345.740 DM nebst Zinsen begehrt. Ihre Berufung ist vom Oberlandesgericht mit der Begründung zurückgewiesen worden, etwaige Schadensersatzansprüche aus Amtspflichtverletzung seien verjährt und etwaige Entschädigungsansprüche wegen enteignungsgleichen Eingriffs nach Art. 125 BayAGBGB durch Zeitablauf erloschen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Wie die Klägerin in der Revisionsverhandlung klargestellt hat, wendet sich die Revision nicht gegen die Ablehnung der aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung erhobenen Schadensersatzansprüche.

2. Das Berufungsgericht hat angenommen, daß etwaige Ansprüche der Klägerin auf Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs nach Art. 125 BayAGBGB erloschen seien. Dazu hat es im einzelnen ausgeführt: Die genannte Vorschrift gelte auch für Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des Bundesrechts. Die Frist beginne mit

dem Schluß des Kalenderjahres, in welchem die Leistung gefordert werden könne. Nach der Behauptung der Klägerin habe spätestens 1962 eine faktische Bausperre für die rückwärtigen, noch nicht bebauten Grundstücksteile bestanden, dadurch sei die Substanz ihres Gewerbebetriebs beeinträchtigt worden. Es habe ein seit 1962 spürbarer und fortdauernder Eingriff vorgelegen. Unter diesen Umständen hätte die Klägerin eine etwaige Entschädigung bereits 1962 von der beklagten Stadt fordern können. Ob sie dies damals bereits erkannt habe, sei nicht von Bedeutung. Wesentlich sei vielmehr, daß die tatsächliche objektive Möglichkeit bestanden habe, den Entschädigungsanspruch unter Vortrag des ihn rechtfertigenden Tatsachenmaterials geltend zu machen. Rechtliche Zweifel an der Berechtigung einer solchen Entschädigung hätten im Jahre 1962 nicht bestanden. Die dreijährige Frist des Art. 125 BayAGBGB sei nicht etwa erst mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans (1968) in Lauf gesetzt worden. Im vorliegenden Fall sei eine einheitliche Entschädigung für einen einheitlichen, seit 1962 fortwirkenden Eingriff zu gewähren; dieser Anspruch könne nicht in zu verschiedenen Zeiten fällige Teilforderungen mit jeweils selbständigem Fristenlauf zerlegt werden. Die Frist habe daher bereits mit dem Schluß des Kalenderjahres begonnen, in welchem auf Grund des Eingriffs die einheitliche Entschädigung habe gefordert werden können. Dies entspreche dem mit der Regelung des Art. 125 BayAGBGB verfolgten Zweck, eine Ordnung im öffentlichen Haushalt und die Sicherung seines Gleichgewichts durch Abwehr alter, bisher nicht geltend gemachter und ungeprüfter Forderungen herbeizuführen.

Es könne im übrigen dahingestellt bleiben, ob die Klägerin eine faktische Bausperre in entsprechender Anwendung des § 18 BBauG einige Zeit entschädigungslos habe hinnehmen müssen. Sie habe diese Frage verneint und hilfsweise ausgeführt, allenfalls komme dafür ein Zeitraum bis Ende 1964 in Betracht. In diesem Falle wäre der hier geltend gemachte Entschädigungsanspruch Ende des Jahres 1967 erloschen.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

II.

Der von dem Berufungsgericht angenommene Sachverhalt rechtfertigt nicht die Annahme, daß etwaige Entschädigungsansprüche der Klägerin wegen enteignungs-gleichen Eingriffs bei Klageerhebung bereits erloschen gewesen seien (Art. 125 BayAGBGB).

1. Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob Art. 125 BayAGBGB auch auf Entschädigungsansprüche Anwendung findet, die auf Bundesrecht beruhen. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats ist das zu bejahen (Senatsurteil in LM Bayer. AGBGB Art. 125 Nr. 2 = MDR 1958, 910 = WM 1958, 1309; vgl. auch Senatsurteil in LM Bayer. AGBGB Nr. 5 = MDR 1971, 33 = WM 1970, 1488). Für öffentlich-rechtliche Geldansprüche aus Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff, die zum Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung gehören (Art. 74 Nr. 14 GG), gibt es im Bundesrecht keine allgemeine, abschließende Regelung der Verjährung. Für solche Ansprüche konnte der Landesgesetzgeber daher

eine zeitliche Begrenzung schaffen (ebenso BayVerfGH BayVB1. 1973, 319, 320; BayObLGZ 1970, 320, 324). Ob der Landesgesetzgeber hierzu auch befugt wäre, wenn die Regelung solcher Ansprüche in die ausschließliche Zuständigkeit des Bundes fallen würde (ablehnend BVerwG Urt. vom 10. November 1972 - VII C 53.71 = DÖV 1973, 490, 491/2), ist hier nicht zu entscheiden.

2. Nach dem Vorbringen der Klägerin ist nicht auszuschließen, daß die Beklagte sie mit einer "faktischen" Bausperre überzogen hat. Nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats ist im Enteignungsrecht bei Berücksichtigung der hier gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise 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 versagt oder ihre Entscheidung über die Erteilung der Erlaubnis förmlich verweigert. Ein "faktischer" Eingriff, der einer solchen Maßnahme gleichsteht, 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. namentlich das Senatsurteil in NJW 1972, 1713 m.w.Nachw.).

Die Beklagte hat durch den Planaufstellungsbeschluß des Jahres 1963 zwar die rechtlichen Voraussetzungen für eine Veränderungssperre (§ 14 BBauG) oder eine Zurückstellung etwaiger Baugesuche (§ 15 BBauG) geschaffen. Sie hat von diesen Möglichkeiten aber keinen Gebrauch gemacht. Ihr Vorgehen ist, wenn man - wie das Berufungsgericht - den Vortrag der Klägerin als richtig unterstellt, als eine neben die im Bundesbaugesetz vorgesehenen Maßnahmen tretende Bausperre zu werten (Senatsurteil aaO). Unter diesen Umständen ist, was die Entschädigungspflicht anbelangt, das Vorgehen der Beklagten grundsätzlich nicht nach § 18 BBauG sondern nach Art. 14 GG zu beurteilen (Senatsurteil aaO). Eine etwaige Entschädigung bemißt sich nach den Grundsätzen, die der Senat u.a. in BGHZ 30, 338 niedergelegt hat. Danach sind aus Planungsgründen verhängte (vorübergehende) Bausperren entschädigungslos hinzunehmen, solange die Bausperre gerechtfertigt ist unter dem Gesichtspunkt der Aufschließung des Geländes, das örtlich zusammengefaßt werden muß, damit überhaupt seine Bebauung sinnvoll geplant werden kann (vgl. dazu auch Senatsurteil in BGHZ 58, 124, 131). Die als Eigentumsbeschränkung zu betrachtende Bausperre besteht als Konkretisierung der aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums sich ergebenden Pflichtigkeit indes nur, soweit sie, was ihre Dauer anlangt, notwendig ist. Als die äußerste zeitliche Begrenzung einer entschädigungslos hinzunehmenden vorübergehenden Bausperre hat der erkennende Senat bisher im allgemeinen einen Zeitraum von 3 Jahren angesehen (BGHZ 30, 338, 348; 58, 124, 130).

Nach dem Vorbringen der Klägerin, von dem das Berufungsgericht ausgeht, ist das Grundstück Nr. 248 nicht von einem vorübergehenden oder befristeten, sondern von einem dauernden Bauverbot betroffen worden. Der im Jahre 1968 verbindlich festgesetzte Bebauungsplan weist das Grundstück der Klägerin zum Teil als öffentliche Park- bzw. Grünfläche aus und auch schon die Anfang 1962 der Klägerin auferlegte "faktische" Baubeschränkung hatte ihren Grund und Anlaß allein in dieser mit dem Bebauungsplan alsdann endgültig ausgesprochenen teilweisen Inanspruchnahme des Grundstücks der Klägerin. Da es sich insoweit im Rechtssinne um eine endgültige Regelung handelt, müssen - auch wenn die förmliche Enteignung des Grundstücksteils bisher nicht erfolgt ist - die seinerzeit erfolgten Baubeschränkungen und der ihnen folgende Bebauungsplan als Vorwirkungen der Enteignung selbst, mithin als Teil eines einheitlichen Enteignungsprozesses angesehen werden. In einem solchen Fall wirkt ein dauerndes Bauverbot bereits wie eine endgültige teilweise Eigentumsentziehung (Senatsurteile in BGHZ 37, 269, 274 f und in WM 1962, 1325; Hußla in Festschrift für Riese S. 329 f, 341/2; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 2. Aufl. S. 99 m.w. Nachw.)

3. Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob die Klägerin im Jahre 1962 erkannt hat oder erkennen konnte, ob die dargestellten Voraussetzungen für eine Entschädigung wegen dauernden Bauverbots vorlagen. Es hat dies unter Hinweis darauf offen gelassen, daß es allein auf die objektive Möglichkeit ankomme, eine Forderung

geltend machen zu können. Dieser Standpunkt entspricht der bisherigen Rechtsprechung des erkennenden Senats. Bei dieser Auslegung ließe sich jedoch Art. 125 BayAGBGB nicht mit dem Wertsystem der Verfassung vereinbaren. Wie der Bayerische Verfassungsgerichtshof mit Entscheidung vom 28. März 1973 (BayVBl. 1973, 319) dargelegt hat, ist es in Anwendung der Grundsätze der verfassungskonformen Auslegung geboten und möglich, den Begriff "Fordernkönnen" in Art. 125 Abs. 1 dahin auszulegen, daß der Lauf der Ausschlußfrist erst von dem Zeitpunkt an beginnt, von dem an der Erstattungs-berechtigte die anspruchsbegründenden Tatsachen kennt oder kennen mußte. Eine solche Auslegung ist nicht nur mit dem Wortlaut der Vorschrift vereinbar, sondern entspricht auch ihrem Sinn unter Zugrundelegung der veränderten Verhältnisse, ohne daß damit der Gesetzeszweck in das Gegenteil verkehrt würde. Der erkennende Senat tritt dieser Auslegung bei.

Wie die Revision zutreffend rügt, konnte die Klägerin im Jahre 1962 nicht ohne weiteres davon ausgehen, daß die sie belastende Bausperre im Ergebnis sich als dauerndes Bauverbot darstellen würde. Rückschauend ist eine solche Betrachtung erst dadurch möglich geworden, daß der im Jahre 1968 in Kraft getretene Bebauungsplan die Nutzung des entsprechenden Grundstücks zum Teil für öffentliche Zwecke verbindlich festlegte. Wie unter den Parteien unstreitig ist, konnte die Klägerin noch im August 1964 nicht davon ausgehen, daß die Stadt an ihrer früheren Planungskonzeption festhalten würde. Wie sie aus einer entsprechenden Mitteilung des Liegenschaftsamts der Beklagten vom 24. August 1964 entnehmen

mußte, beabsichtigte das Stadtplanungsamt eine Umplanung. Auch die zu dieser Zeit geführten und jedenfalls bis zum 5. November 1968 fortgeführten Verhandlungen der Parteien über eine Grundstücksübernahme bzw. einen Grundstücks-tausch standen in erkennbarem Zusammenhang mit dieser Entwicklung der Planungsabsichten. Bei diesem Sachver-halt läßt sich nicht feststellen, daß die Klägerin vor dem Wirksamwerden des verbindlichen Bauleitplans anneh-men konnte, die Beklagte werde einen Teil des Grund-stücks Nr. 248 für eine öffentliche Nutzung bereitstel-len.

4. Sowohl nach der Rechtsnatur des hier in Rede stehenden Anspruchs als auch nach dem Sinn und Zweck der in Art. 125 BayAGBGB getroffenen Regelung er-scheint es nicht vertretbar, die Frist für die Gel-tendmachung eines Entschädigungsanspruch wegen dauern-den Bauverbots vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des verbindlichen Bauleitplans beginnen zu lassen.

Die Klägerin wäre zwar in der Lage gewesen, schon vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Enteig-nungsentschädigung nach den für vorübergehende Bauver-bote geltenden Grundsätzen zu fordern (vgl. die Senats-urteile in BGHZ 30, 338; 58, 124; WM 1972, 1030, 1226; 1973, 1215). Eine solche vorher zu entrichtende Entschä-digung wegen Wertminderung als Substanzentschädigung wäre auf die im Falle der späteren Vollenteignung zu zahlende Enteignungsentschädigung anzurechnen gewesen (vgl. die Nachweise in BGHZ 37, 269, 274). Daß die Klä-gerin solche Ansprüche nicht vor dem 7. August 1969 eingeklagt hat, hindert sie in Ansehung des Art. 125

BayAGBGB jedoch nicht daran, die ihr auch für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans etwa zustehende Entschädigung wegen eines ihr auferlegten dauernden Bauverbots in der geschehenen Weise geltend zu machen. Wenn - wie hier - die Baubeschränkungen als Teil eines einheitlichen Enteignungsprozesses anzusehen sind, wird die dafür dem Betroffenen gebührende Entschädigung grundsätzlich durch die für die Enteignung insgesamt geschuldete einheitliche Entschädigung mit abgegolten (BGHZ 37 aaO S. 273). Es würde dem Sinn und Zweck des Art. 125 BayAGBGB widersprechen, den von einer Baubeschränkung betroffenen Eigentümer zu zwingen, seine Entschädigungsansprüche zu einem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde ihre bauplanerischen Absichten noch nicht verbindlich festgelegt hat, nach dem für Bausperren (vorübergehende Baubeschränkungen) geltenden Grundsätzen zu berechnen und geltend zu machen. Wie das Berufungsgericht an sich nicht verkannt hat, verfolgt Art. 125 BayAGBGB den Zweck, die öffentlichen Haushalte von alten, bisher nicht geltend gemachten, ungeprüften Forderungen möglichst frei zu halten (Senatsurteil in WM 1958, 1309, 1311; BayVerfGH BayVB1. 1973, 322; BayObLGZ 1970, 320, 327). Staat und Gemeinden sind heute einer Vielzahl an sie gerichteter Entschädigungsansprüche aus Enteignung, enteignungsgleichem Eingriff oder Aufopferung ausgesetzt. Das Bestreben, durch eine kürzere Ausschußfrist solche nicht geltend gemachten Ansprüche aus zurückliegender Zeit abzuwehren, ist für die öffentlichen Körperschaften eine naheliegende und sachgerechte Erwägung (Senatsurteil aaO). Wie Schuegraf in DVBl. 1959, 803 f, 804 zutreffend herausgestellt hat, hängt es bei diesen Ansprüchen in erster Linie von einem Willensent-

schluß des Gläubigers ab, ob und wann sie geltend gemacht werden. Gäbe es für diese Ansprüche keine strenge und kurz bemessene Verjährungsfrist, so würde oftmals auf lange Jahre oder für auf Jahrzehnte ungewiß bleiben, ob und wann solche Forderungen zu erfüllen sind. Das kann eine planmäßige Wirtschafts- und Haushaltsführung erheblich erschweren.

In den Fällen, in denen im Bebauungsplan öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt werden (vgl. Gelzer, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn. 128 ff) besteht eine Unsicherheit darüber, ob der betroffene Eigentümer Entschädigungsansprüche aus dem Gesichtspunkt der "Enteignung" geltend machen wird, frühestens von der verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan an. Bis zu diesem Zeitpunkt hat die Gemeinde es kraft ihrer Planungshoheit in der Hand, eine solche in ihrer Auswirkung regelmäßig zur Enteignung führende Festsetzung (vgl. Senatsurteil in BGHZ 50, 93, 97) zu unterlassen. Erst ihr verbindlicher Entschluß, das Grundstück endgültig ganz oder teilweise der privaten Nutzung zu entziehen, bereitet die nachfolgende Enteignung vor und läßt die bisherigen, diesem Ziel dienenden Baubeschränkungen als Vorwirkung dieser Enteignung erscheinen. Über die Vermögensnachteile, die dem Eigentumsentzug vorausgehen, ist im Enteignungsverfahren mit zu entscheiden. Da der Gemeinde insoweit ein Antragsrecht (vgl. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 105 Rdn. 3) zusteht, kann sie eine etwa bestehende Unsicherheit über Grund und Höhe solcher Entschädigungsforderungen in angemessener Zeit selbst beenden. Demgegenüber sieht sich der betroffene

Eigentümer in einer ungleich schwierigeren Lage: Bean-
sprucht er vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans
eine Entschädigung mit der Begründung, daß er von
einem dauernden Bauverbot betroffen sei, so wird ihm
die Gemeinde in den meisten Fällen entgegenhalten
können, daß ihre Planungsabsichten noch nicht ausge-
reift seien. Macht er dagegen geltend, daß die ihm
auferlegte Baubeschränkung nach den für Bausperren
entwickelten Grundsätzen zu einer Entschädigung be-
rechtigt, so muß er sich darauf einrichten, daß die
Gemeinde entweder eine Veränderungssperre (§ 14 BBauG)
verhängt oder die Entscheidung über ein eingereichtes
Baugesuch zurückstellt (§ 15 BBauG), wodurch Entschä-
digungsansprüche regelmäßig für einen Zeitraum von
4 Jahren ausgeschlossen werden (§ 18 BBauG). Da in
solchen Fällen grundsätzlich erst der verbindliche
Bebauungsplan darüber Aufschluß gibt, inwieweit die
auferlegte Beschränkung Ausdruck der Sozialpflichtig-
keit des Eigentums ist und in welchem Umfang geze-
henfalls ein Eingriff in das durch Art. 14 geschützte
Eigentum vorliegt, erscheint es geboten, für Entschä-
digungsansprüche, die sich aus solchen Eingriffen in
das Grundeigentum ergeben, die Frist des Art. 125
Abs. 1 BayAGBGB jedenfalls nicht vor dem Zeitpunkt
des Inkrafttretens des verbindlichen Bebauungsplans
beginnen zu lassen.

III.

Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begrün-
dung können daher etwaige Ansprüche der Klägerin we-
gen enteignungsgleichen Eingriffs nicht abgelehnt
werden. Dies ist auch mit anderer Begründung nicht

möglich, weil das Berufungsgericht - anders als das Landgericht - nicht geprüft hat, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die materiellen Voraussetzungen für solche Ansprüche vorliegen. Es fehlt vor allem an Feststellungen darüber, welchen Beschränkungen der Bayerischen Bauordnung ein Bauvorhaben der Klägerin ohnehin unterworfen war und in welchem zeitlichen Umfang sie eine zur Sicherung der Bauleitplanung eingeführte Veränderungssperre als Ausdruck der Sozialpflichtigkeit ihres Grundeigentums entschädigungslos hätte hinnehmen müssen (BGHZ 30, 338, 345 f; 58, 124, 130/1).

Unter Aufhebung des angefochtenen Urteils ist daher die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Kreft

Richter Gähtgens ist
beurlaubt und verhin-
dert, seine Unter-
schrift beizufügen.

Dr. Krohn

Kreft

Dr. Tidow

Kröner