

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 176/86

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Adelheid Ho[REDACTED],
L[REDACTED]straße [REDACTED], Do[REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die Stadt Do[REDACTED],
vertreten durch den Rat, dieser vertreten durch den
Oberbürgermeister, dieser wiederum vertreten durch den
Oberstadtdirektor, S[REDACTED] [REDACTED], Do[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED]
als Abwicklerin der Kanzlei
des Rechtsanwalts Dr. [REDACTED] -

WIII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den
Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Rinne

am 17. September 1987

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das
Urteil des 22. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Hamm vom 30. Juni 1986
- 22 U 143/85 - wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 321.179,-- DM.

G r ü n d e :

1. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung
(§ 554 b ZPO).

a) Der Senat hat im Urteil vom 14. Juli 1965
(III ZR 2/64 = WM 1965, 941) ausgesprochen, daß die mit
einem Umlegungsverfahren verbundenen Verfügungs- und Bau-

- 3 -

beschränkungen zu einem entschädigungspflichtigen Eingriff werden können, wenn sie den Eigentümer mehr und länger belasten, als durch die Notwendigkeiten des Verfahrens geboten ist. Daran ist im Ergebnis auch unter Berücksichtigung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 15. Juli 1981 (BVerfGE 58, 300) festzuhalten (s. BGHZ 90, 17, 29 f; 91, 20, 27 f).

b) Im übrigen lassen sich die von der Revision als grundsätzlich angesehenen Fragen nur einzelfallbezogen beantworten.

2. Die Revision muß auch erfolglos bleiben. Im Endergebnis hat das Berufungsgericht zu Recht Entschädigungsansprüche der Klägerin verneint.

a) Das Gesetz über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29. April 1952 (GV. NW. S. 75; AufbauG NW) hat - wie später das Bundesbaugesetz - die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, nicht als Enteignung geregelt (Senatsurteile vom 14. Juli 1965 aaO und vom 27. April 1981 - III ZR 71/79 = WM 1981, 850). Die Anordnung des Umlegungsverfahrens bewirkt im Umlegungsgebiet keine Änderung der Eigentums- oder Nutzungsverhältnisse. Jedoch hat sie nach § 23 Abs. 2 AufbauG NW die kraft Gesetzes eintretende Wirkung, daß der Grundeigentümer nur mit Genehmigung des Umlegungsausschusses über das Grundstück verfügen, bauliche Anlagen auf dem Grundstück errichten oder verändern oder Vereinbarungen abschließen darf,



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



durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung des Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird. Diese Umlegungssperre ist zeitlich begrenzt; sie tritt mit der Beendigung des Umlegungsverfahrens außer Kraft (§§ 28 Abs. 2; 29, 32 AufbauG NW). Die Genehmigung für die in § 23 Abs. 2 AufbauG NW bezeichneten Maßnahmen darf vom Umlegungsausschuß nur verweigert werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde (Ernst/Friede AufbauG NW 4. Aufl. § 23 Anm. 2 a S. 183; Senatsurteile vom 2. April 1981 - III ZR 15/80 = WM 1981, 853 und vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 = WM 1982, 878, beide zu § 51 BBauG).

Über eine zulässige Höchstdauer der Umlegungssperre sagt das nordrhein-westfälische Aufbaugesetz nichts. Die grundsätzlich als Inhaltsbestimmung des Eigentums zu begreifende Sperre bleibt solange im Rahmen der (entschädigungslosen) Sozialbindung des Eigentums, als der Umlegungsausschuß die Umlegung sachgemäß und ohne Verzögerung durchführt. Ist diese Grenze nicht innegehalten und wirkt die durch die Sperre bedingte Einschränkung der Verfügungsbefugnis des Eigentümers sich auf die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht nur unerheblich aus, belastet sie den Eigentümer mit einem Sonderopfer, so wird die Sperre entschädigungspflichtig (Senatsurteile vom 14. Juli 1965 aaO und 2. April 1981 aaO). Wann die Grenze von der Sozialbindung zur Entschädigungspflicht hin überschritten ist, läßt sich nur im Blick auf den Einzelfall entscheiden; eine Anwendung der starren zeitlichen Grenzen der §§ 17, 18 BBauG,

die die Veränderungssperre während der Bauleitplanung betreffen, kommt nicht in Betracht (Senatsurteil vom 2. April 1981 aaO m. w. Nachw.). Die eine Bauleitplanung sichernde Veränderungssperre kann mit der Umlegungssperre nicht verglichen werden (Senatsurteile vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 = NVwZ 1983, 116 und vom 12. März 1987 - III ZR 29/86 zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Daher ist auch die Ansicht, nach Ablauf von fünf Jahren löse die Sperre immer eine Entschädigungspflicht aus, abzulehnen.

b) Der Umlegungsausschuß hat in der Zeit vom 15. Dezember 1955 bis zum 11. August 1967 keinem Vorhaben der Klägerin oder ihrer Rechtsvorgänger, das nach § 23 Abs. 2 AufbauG NW genehmigungspflichtig war, die Genehmigung versagt. Aus dem Vorbringen der Klägerin sind auch keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß der Ausschuß auf andere Weise eindeutig zu erkennen gegeben habe, er werde eine dem geltenden Baurecht entsprechende Bauanfrage oder einen Bauantrag ablehnen.

c) Es läßt sich daher nicht sagen, daß sich die Umlegungssperre auf die Rechtsstellung der Klägerin oder ihrer Rechtsvorgänger in unzumutbarer Weise, also entschädigungspflichtig ausgewirkt habe.

d) Das Berufungsgericht hat Entschädigungsansprüche aus dem Gesichtspunkt einer faktischen Bausperre mit der Begründung abgelehnt, es habe in der fraglichen Zeit an "wirklich konkreten Bauabsichten" der Klägerin und ihrer Rechtsvorgänger gefehlt. Das begegnet keinen durchgreifenden

Bedenken. Die von der Revision angebrachten Verfahrensrügen sind nicht begründet (§ 565 a ZPO).

Die rechtswidrige faktische Bausperre stellt einen Anwendungsfall des enteignungsgleichen Eingriffs dar. An diesem Haftungsinstitut ist auch nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 15. Juli 1981 (aaO) festzuhalten (BGHZ 90, 17). Eine faktische Bausperre liegt vor, wenn eine nach allgemeinem Bau- und Bodenrecht an sich zulässige Bebauung tatsächlich verhindert wird (Senatsurteil vom 10. Februar 1972 - III ZR 188/69 = BGHZ 58, 124). Ein solcher Entschädigungsanspruch setzt voraus, daß der Eigentümer das betreffende Grundstück entweder selbst hätte bebauen wollen oder können oder es doch im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung hätte zuführen wollen und können. Es mag sein, daß die von der Klägerin vorgelegten Vorentwürfe der Jahre 1956, 1960 und 1965 für ein Wohn- und Geschäftshaus nicht nur, wie das Berufungsgericht meint, als einfache Skizzen zu werten sind, sondern hinreichend den Willen der Klägerin und ihrer Rechtsvorgänger belegen, das Grundstück in einer bestimmten Weise baulich zu nutzen. Das besagt aber noch nicht, daß die Klägerin und ihre Rechtsvorgänger auch tatsächlich in der Lage waren, ihre Baupläne, soweit sie rechtlich zulässig waren, zu verwirklichen. Dagegen hat das Berufungsgericht berechnete Zweifel haben dürfen. Die fehlende Vermessung des Zuteilungsgrundstücks hat seiner baulichen Nutzung nicht entgegen gestanden. Der Rat der Stadt hatte - worauf bereits das Landgericht hingewiesen hatte - am 16. Juni 1953 beschlossen, daß die

Stadt zur Sicherstellung von Wiederaufbaufinanzierungen, für die infolge anhängiger Umlegungsverfahren beleihungsfähige Grundbücher nicht zur Verfügung standen, Bürgschaften gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten zur Verfügung stellte. Spätestens im Sommer 1957 waren nach einer Vereinbarung der Eigentümer mit dem Umlegungsausschuß die Grenzen des Zuteilungsgrundstücks (das weitgehend mit dem Einwurfsgrundstück übereinstimmte) insoweit festgelegt, daß Unterlagen für einen Bauantrag gefertigt werden konnten. Wenn die Klägerin im Schriftsatz vom 11. März 1985 auf Seite 4 vortragen läßt, "eine irgendwie geartete wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks war aber im Jahre 1957 wie auch in den Folgejahren vollkommen ausgeschlossen" (wegen fehlender Versorgungsleitungen und mangelhafter Straße), so schließt das für die fragliche Zeit schon wegen fehlender Nutzbarkeit des Grundstücks einen Entschädigungsanspruch aus.

Abgesehen davon muß ein Entschädigungsanspruch der Klägerin in jedem Fall aus folgenden Gründen scheitern: Die Stadt hat weder eine Bauvoranfrage noch einen Bauantrag der Eigentümer ablehnend verbeschieden. Nun kann allerdings eine faktische Bausperre auch dann gegeben sein, wenn ein Grundstückseigentümer mit Rücksicht auf entsprechende Erklärungen der zuständigen Behörde vernünftigerweise davon absieht, ein förmliches Baugesuch einzureichen. Dabei ist aber ein eindeutiges Verhalten der Behörde zu verlangen, das als Ausdruck ihrer in dieser Frage verbindlichen Haltung aufgefaßt werden kann (Senatsurteil vom 10. Februar 1972 aaO). An diesem "eindeutigen Verhalten" der zuständigen Behörde fehlt es hier. Dem eigenen Vorbringen der Klägerin kann

nicht entnommen werden, sie habe aufgrund von Äußerungen des zuständigen Bauordnungsamtes davon ausgehen müssen, ein der gesetzlichen Baurechtslage entsprechender Bauantrag (Bauvoranfrage) werde abgelehnt, ohne daß eine Änderung der Auffassung der Behörde zu erwarten sei. Die Klägerin und ihre Rechtsvorgänger haben bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages vom 6. Januar 1961 offenbar selbst angenommen, daß eine Bebauung des Grundstücks möglich sei. Wie das Berufungsgerecht ohne Rechtsfehler hat feststellen dürfen, ist die Durchführung des Erbbaurechtsvertrages letztlich nicht am Verhalten der Baubehörde gescheitert. Es mag sein, daß die Klägerin im Jahr 1965 ihre Bauvoranfrage mit Rücksicht auf noch nicht abgeschlossene Planungen zurückgenommen hat. Auch wenn dies auf Hinweis der Behörde geschehen wäre, so kann darin noch nicht der Ausdruck einer verbindlichen Auffassung dahin gesehen werden, ein der Rechtslage entsprechendes Baugesuch (Bauvoranfrage) in jedem Falle abzulehnen.

3. Nach alledem erweist sich das Entschädigungsbegehren schon aus diesen Gründen als unbegründet, so daß die Revision keinen Erfolg haben kann. Auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts kommt es daher nicht mehr an.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Rinne