

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG §§ 14, 18

Eine Veränderungssperre, die ohne den erforderlichen Beschluß der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, beschlossen worden ist, leidet an einem sachlich-rechtlichen Mangel mit der Folge, daß der Eigentümer die Sperre nicht eine Zeitlang entschädigungslos hinnehmen muß.

BundesbauG § 18

Entschädigung ist bei einer Bausperre nur zu entrichten, wenn der Grundstückseigentümer das betroffene Grundstück während der Zeit der Sperre hätte selbst bebauen wollen und können oder im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung hätte zuführen wollen und können.

BundesbauG § 18; GG Art. 14 Cb, Ce

Eine faktische Bausperre, die darin besteht, daß ein Eigentümer im Hinblick auf Äußerungen des zuständigen Bauamts, die Erteilung von Bauerlaubnissen sei ausgeschlossen, in verständlicher Weise von einer Bebauung seines Grundstücks oder dessen Veräußerung zwecks baulicher Nutzung absieht, braucht auch nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im allgemeinen nicht länger als drei Jahre entschädigungslos hingenommen zu werden.

BGH, Urt. v. 10. Februar 1972 - III ZR 188/69 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 188/69

URTEIL

in der Baulandsache

Verkündet am
10. Februar 1972
Schorm, Justiz-
obersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend eine Bausperrenentschädigung für den Grundbesitz
der nachgenannten Eigentümerin in Br[REDACTED]-St. M[REDACTED]

Beteiligte:

1. Frau Fanny Marie Armine B [REDACTED] geb. La [REDACTED], Br [REDACTED]-
St. M [REDACTED], Ma [REDACTED]straße [REDACTED],

Eigentümerin, Antragstellerin und
Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsführerin und
Revisionsgegnerin,

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

2. die Stadtgemeinde B r [REDACTED], vertreten durch das Bauamt
Br [REDACTED]-Nord,

Antragstellerin und Antragsgegnerin
im gerichtlichen Verfahren, Revisions-
führerin und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der Senator für das Bauwesen in Br [REDACTED],

als höhere Verwaltungsbehörde.

19

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Die Revision der Stadtgemeinde Br[REDACTED] gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 1. Oktober 1969 wird zurückgewiesen.

Auf die Revision der Eigentümerin Fanny B[REDACTED] wird das bezeichnete Urteil insoweit, als es der Eigentümerin weniger als 101.381,07 DM nebst Zinsen zuerkannt, ferner im Kostenpunkt, aufgehoben.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Eigentümerin Frau B. hat im vorliegenden Verfahren für ihren über 103.000 qm großen Grundbesitz in Br.-St. M. eine Bausperrenentschädigung für die Jahre 1964 und 1965 beansprucht. Der in nordsüdlicher Richtung etwa 750 m tiefe Besitz wird in ostwestlicher Richtung von der Straße "An R. G." durchschnitten. Der nördlich der Straße gelegene Teil ist 79.729 qm groß, rund 500 m tief und durchschnittlich 160 m breit. Der südliche Teil ist 23.569 qm groß, etwa 250 m tief und weist an der Straße "An R. G." eine Breite von etwa 150 m auf, die sich rund 150 m weiter südlich auf 55 m verringert.

Der Grundbesitz, in dessen nördlichem Teil sich auf einer Fläche von etwa 66.700 qm das "Herrenhaus" mit Nebengebäuden und Nebeneinrichtungen sowie Parkanlagen, Garten und Wiese befinden und dessen übrige Fläche von Pächtern landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt wird, sowie die anliegenden Grundstücke werden in einem Wirtschaftsplan aus dem Jahre 1939 als Wohngebiet ausgewiesen. Nach den Flächennutzungsplänen aus den Jahren 1951 und 1957 sollte eine Verbindungsstraße zwischen einzelnen Stadtteilen, die sogenannte Werderlandstraße, den Grundbesitz der Eigentümerin von Norden nach Süden in der gesamten Länge von 750 m durchschneiden. Zur Sicherung der Planung beschloß die Deputation für das Bauwesen gemäß § 3 Abs. 2 der Bremer Staffeldbauordnung für die Zeit vom 15. Juni 1949 bis 14. Juni 1954 und von diesem Tag bis 13. Juni 1958 "Planungsschutz"; beide Beschlüsse wurden nicht veröffentlicht und der Eigentümerin nicht bekannt. In einem Bebauungsplan vom 21. April/3. Juni 1959 wurden der südliche Teil sowie ein Streifen

des nördlichen Grundbesitzes der Eigentümerin als Bauland ausgewiesen; für den übrigen Teil enthalten weder der Staffelbau- noch der Gewerbeplan Ausweisungen; Eigentümerin und Stadt sind darüber einig, daß dieses Fehlen von Ausweisungen ein Bauverbot nicht begründet. Die Pläne wurden am 15. Dezember 1959 öffentlich bekanntgemacht und durch Verordnung vom 5. Dezember 1961 gemäß § 173 Abs. 4 BBauG übergeleitet.

Ab 1962 wurden für den nördlichsten Teil des Grundbesitzes der Eigentümerin auf eine Tiefe von etwa 150 m zur Sicherung der Planung der Bundesstraße ■■■ in diesem Bereich Veränderungssperren verhängt, und zwar

durch Beschluß der Stadtbürgerschaft vom 20. November 1962,

durch Ortsgesetz vom 21. Mai 1963, das gleichzeitig die Sperre von 1962 aufhob,

durch das 11. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Bundesbaugesetz vom 26. Januar 1965, das das Ortsgesetz vom 21. Mai 1963 ablöste und nach Auffassung der Stadt bis zum 27. Januar 1967 in Kraft war.

Nach einem neuen Planentwurf der Stadt, der insoweit auch in den Flächennutzungsplan 1967 übernommen worden ist, soll die W■■■■■straße nur mehr den nördlichen Teil des Grundstücks der Eigentümerin durchschneiden und anschließend östlich des südlichen Teils verlaufen. Der Flächennutzungsplan 1965 weist dagegen noch sowohl diese wie die frühere Trassenführung aus.

Dem Entschädigungsverlangen hat der Senator für das Bauwesen lediglich für den südlichen Teil des Grundbesitzes in Höhe von 65.500 DM stattgegeben. Auf die Anträge der Eigentümerin und der Stadt hat das Landgericht unter Zurückweisung des weitergehenden Begehrens eine Bausperrenentschädigung sowohl für den nördlichen wie den südlichen Teil mit insgesamt 232.942,85 DM nebst Zinsen zugesprochen. Das Oberlandesgericht hat dagegen nur eine Bausperrenentschädigung für den südlichen Teil des Grundbesitzes und zwar in Höhe von 76.281,07 DM nebst Zinsen zugebilligt und im übrigen zu Ungunsten der Eigentümerin erkannt.

Gegen dieses Urteil haben Eigentümerin und Stadt Revision eingebracht. Erstere begehrt eine Bausperrenentschädigung in Höhe von 25.100 DM auch für den nördlichen Teil ihres Grundbesitzes. Die Stadt will den Antrag der Eigentümerin auf gerichtliche Entscheidung auch insoweit zurückgewiesen sehen, als das Oberlandesgericht eine Bausperrenentschädigung zuerkannt hat. Jeder der beiden Streitteile bittet ferner um Zurückweisung der gegnerischen Revision.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Revision der Eigentümerin betreffend eine Bausperrenentschädigung für den nördlichen Grundbesitz.

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Eigentümerin vor dem Inkrafttreten der einschlägigen Vorschrif-

ten des Bundesbaugesetzes über die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 ff des Gesetzes; § 189: 29. Juni 1961) keine enteignungsrechtlich bedeutsame Verwertungsabsicht hinsichtlich des nördlichen Grundbesitzes gehabt habe, und verneint mit dieser Erwägung in Übereinstimmung mit der neueren Rechtsprechung des jetzt erkennenden Senats (vgl. hierzu NJW 1968, 631), daß in jener Zeit eine Bausperre mit enteignender Wirkung vorgelegen habe. Daraus folgert das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend und von der Revision nicht beanstandet, daß die Frage, ob die Eigentümerin für die Jahre 1964 und 1965 eine Bausperrenentschädigung verlangen dürfe, anhand der einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu prüfen sei.

II.

1. Es verneint diese Frage mit der Begründung:

Die erstmals durch das Ortsgesetz vom 20. November 1962 verhängte Veränderungssperre habe die nach § 18 BBauG für die Entschädigungspflicht entscheidende Dauer von vier Jahren nicht überschritten; auf diesen Zeitraum könne die Zeit des Planungsschutzes, die in den Jahren 1949 und 1956 von der Baudeputation beschlossen worden sei, nicht angerechnet werden. Die von der Stadt ab 1964 verhängte Veränderungssperre gehe möglicherweise auf Gründe zurück, die dem Bereich einer "überörtlichen" Planung zuzurechnen seien; auch dann sei, möge dies auch der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht entsprechen, die Sperre nach der Bestimmung des § 18 BBauG, die mit Art. 14 GG in Einklang

stehe, vier Jahre hindurch entschädigungslos hinzunehmen; zwar habe die Stadt die Veränderungssperre verhängt, ohne vorher oder gleichzeitig die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen; dieser etwaige Formmangel der Ortsgesetze vom 20. November 1962 und 21. Mai 1963 sei indessen insofern ohne Bedeutung, als eine nur aus formellen Gründen ungültige Veränderungssperre, soweit es sich um die Entschädigungspflicht nach § 18 BBauG handle, einer gültigen Sperre gleich stehe; denn zumindest bei formell fehlerhaften Eingriffen sei daran festzuhalten, daß sie nur dann enteignungsgleichen Charakter trügen, wenn sie für den Fall ihrer Rechtmäßigkeit einen enteignenden Tatbestand darstellten.

Was die Grundstücke betreffe, die von der erstmals 1962 beschlossenen Veränderungssperre nicht betroffen worden seien, so sei die Eigentümerin, wie die Beweisaufnahme ergeben habe, infolge der Straßenplanung seit Ende 1962 daran gehindert worden, den entsprechenden nördlichen Teil ihres Grundbesitzes als Bauland zu verwerten. Das Bauamt Br███-Nord, das die Verkaufsbestrebungen der eingeschalteten Makler habe scheitern lassen, habe auf informelle Anfrage mitgeteilt, die Erteilung von Bauerlaubnissen sei mit Rücksicht auf die Straßenplanung ausgeschlossen, zumindest unwahrscheinlich; das Bauamt hätte gegebenenfalls auch ein Baugesuch gemäß § 15 BBauG zurückgestellt und notfalls auf Erlass einer Veränderungssperre gedrängt. Eine in diesem Tatbestand zu findende "faktische" Veränderungssperre habe im Oktober 1962 begonnen und bis Ende 1965 und damit bis zum Ende des Zeitraums, für den Entschädigung gefordert werde, lediglich rund drei Jahre und drei Monate ange dauert.

Angesichts der Regelung des § 18 BBauG, wonach eine Entschädigungspflicht der Gemeinde erst nach vier Jahren Sperre bestehe, könne man einem Eigentümer, der nach Hinweis auf ein bestehendes Planungsvorhaben von der Einreichung eines förmlichen Baugesuchs absehe, nicht schon von der Unterrichtung über dieses Planungsvorhaben an, sondern erst nach Ablauf einer Vier-Jahres-Frist eine Entschädigung zubilligen.

2. Den Ausführungen des Berufungsgerichts kann nicht uneingeschränkt gefolgt werden.

a) Ein rechtswidriger Eingriff ist dann wie eine Enteignung zu behandeln, wenn er - von seiner rechtmäßigen oder unrechtmäßigen Vornahme zunächst abgesehen - überhaupt begrifflich, seiner Natur nach, bezogen auf seine Art und seine Wirkung, den Tatbestand eines enteignenden Aktes bilden kann. Dies ist bei einer Veränderungssperre der vorliegenden Art an sich der Fall.

Ein als Enteignung zu wertender Eingriff in das "Eigentum" im Sinne von Art. 14 GG muß aber weiter für den Betroffenen ein Sonderopfer darstellen. Das Vorliegen eines solchen Sonderopfers unterscheidet die - entschädigungspflichtige - Enteignung von der - entschädigungslosen - Inhaltsbestimmung des Eigentums. Die Grenzziehung ist im allgemeinen nach der in einer vernünftigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise zu beurteilenden "Situationsgebundenheit" des Eigentumsobjekts zu bestimmen, in das eingegriffen wird. Ein enteignungsgleicher Eingriff liegt, eben weil er rechtswidrig und vom Gesetzgeber nicht gewollt ist, jenseits der dem Eigentümer auf-

erlegten Opfergrenze und ist daher beim Hinzutreten der übrigen Voraussetzungen des enteignenden Eingriffs zu entschädigen.

Ist allerdings ein Eingriff nur deswegen fehlerhaft, weil er an einem formellen und nicht an einem sachlich-rechtlichen Fehler leidet, so führt dieser Mangel nicht notwendig zu einer Entschädigungspflicht. Der erkennende Senat hat in seinem von der Revision herangezogenen Urteil vom 28. Februar 1966 - III ZR 153/64 (IM BBauG § 14 Nr. 1 = NJW 1966, 884) ausgeführt:

Für eine rein faktische Bau- oder Veränderungssperre sei neben der - rechtmäßigen - Veränderungssperre im Sinne der §§ 14 ff BBauG ein denkbarer Raum verblieben. Es sei unrichtig, daß im Falle einer rein faktischen Bau- oder Veränderungssperre ein Entschädigungsanspruch immer nur für die Zeit nach vierjähriger Dauer der Sperre in Betracht komme. Dies sei möglicherweise anzunehmen, wenn es zwar an einer formellen Veränderungssperre fehle, jedoch die sachlichen Voraussetzungen für die Anordnung dieser Sperre gegeben seien oder wenn ohne Vorliegen der Voraussetzungen einer Veränderungssperre im Sinne von § 14 BBauG die Voraussetzungen erfüllt seien, unter denen bei einem Grundstück angesichts seiner "Situationsgebundenheit" einer aus Planungsgründen ausgesprochenen Bau-sperre für einen gewissen Zeitraum ein lediglich beschränkender, aber noch nicht ein enteignender Charakter zugesprochen werden müsse.

Im gegenwärtigen Fall hat die Stadt die eine Veränderungssperre normierenden Ortsgesetze vom 20. Novem-

ber 1962 und 21. Mai 1963 beschlossen, ohne, wie dies § 14 Abs. 1 BBauG fordert, zu beschließen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der hierin liegende Mangel kann, wie der Revision zuzugeben ist, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht als ein rein formeller gewürdigt werden. Wenn die Vorschrift des § 14 Abs. 1 für den Erlass einer Veränderungssperre den Beschluß der Gemeinde verlangt, einen Bebauungsplan aufzustellen (zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), so will sie damit sicherstellen, daß eine Veränderungssperre nur für den Bereich erlassen wird, in dem die Planungsabsichten schon ausreichend konkretisiert sind. Der Beschluß der Gemeinde hat in Verbindung mit seinen Anlagen den künftigen Planbereich und die künftige Planung ihrem Inhalt nach aufzuzeigen; erst dann läßt sich Umfang und Intensität der notwendigen Sicherungsmaßnahmen beurteilen (vgl. die Erläuterungswerke zum Bundesbaugesetz von Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 14 Rdn. 13 ff; Schrödter § 14 Anm. 1; ferner OVG Rheinland-Pfalz in VerwRspr 21, 447 und OVG Bremen EPlaR I 4 a OVG Bremen 8.63).

Das bedeutet: Der Beschluß der Gemeinde ist dazu bestimmt und geeignet, auf Umfang und Inhalt der Veränderungssperre, die sich gegebenenfalls auf einen Teil der an sich nach § 18 Abs. 1 - 3 BBauG zulässigen Maßnahmen beschränken kann und muß, einzuwirken. Er kann daher nicht als ein bloß formelles Erfordernis der Sperre angesprochen, sondern muß in Übereinstimmung mit der Revision als eine auch sachliche Voraussetzung der Veränderungssperre gewertet werden. Sein Fehlen schließt daher einen

sachlich-rechtlichen Mangel der Sperre in sich ein mit der Folge, daß die Eigentümerin nicht darauf verwiesen werden kann, sie müsse nach § 18 BBauG eine Veränderungssperre vier Jahre entschädigungslos hinnehmen.

Allerdings setzt die Entschädigungspflicht hier voraus, daß die Eigentümerin die betreffenden Grundstücke entweder selbst hätte bebauen wollen und können oder sie doch im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung hätte zuführen wollen und können. Denn nur dann, wenn der Betroffene in fühlbarer Weise in einer Nutzungsmöglichkeit beeinträchtigt wird, stellt ein vorübergehendes Bauverbot einen enteignenden Tatbestand dar (vgl. auch hier wieder NJW 1968, 631).

Danach muß das Berufungsgericht, dessen bisherige Begründung die Ablehnung einer Entschädigung für das von der Veränderungssperre betroffene Gelände des nördlichen Teiles des Grundbesitzes nicht trägt, erneut darüber befinden, ob und in welchem Umfang der Eigentümerin für diese Grundstücke eine Bausperrenentschädigung zusteht.

b) Was den von einer förmlichen Veränderungssperre nicht betroffenen Teil des nördlichen Grundbesitzes anlangt, so ist das folgende zu bedenken:

Das Vorgehen des Bauamts ist, wenn es mit Wirkung gegenüber der Eigentümerin erklärte, ihr Grundbesitz werde von der Straßenplanung betroffen und die Erteilung einer Bauerlaubnis sei ausgeschlossen, zumindest aber unwahrscheinlich, als solches nicht zu beanstanden. Doch

handelt die Behörde nur dann rechtmäßig, wenn ihr Hinweis eine künftige rechtmäßige Rechtsfolge betrifft. Wären Bauerlaubnisse versagt worden, obwohl die Stadt weder einen Planungsbeschluß im Sinne von § 14 Abs. 1 BBauG noch einen Beschluß über die Verhängung einer Veränderungssperre gefaßt hatte, so hätte eine faktische Bausperre vorgelegen. Einem solchen Eingriff von hoher Hand steht es gleich, wenn ein Eigentümer wie hier mit Rücksicht auf die Erklärungen des Bauamts in verständlicher Weise von der Einreichung eines formellen Baugeuchs absieht oder an der - beabsichtigten - Veräußerung seines Grundbesitzes als Bauland gehindert wird. Eine solche faktische Bausperre löst dann einen Entschädigungsanspruch aus, wenn die Frist verstrichen ist, innerhalb der sie als eine nur eigentumsbeschränkende Maßnahme gewertet werden kann. Ob nicht nur eine Eigentumsbeschränkung, sondern ein Enteignungstatbestand und demgemäß ein Entschädigungsanspruch gegeben ist, ist im gegenwärtigen Fall nicht nach § 18 Abs. 1 BBauG zu beurteilen, weil die Gemeinde eine Maßnahme, die diese Bestimmung voraussetzt, gar nicht ergriffen hat, sondern nach Art. 14 GG und insbesondere nach den Grundsätzen, die der jetzt erkennende Senat in seinem Urteil vom 25. Juni 1959 BGHZ 30, 338 für die Abgrenzung zwischen Eigentumsbeschränkung und Enteignung bei vorübergehenden Planungssperren aufgestellt hat und an denen der Senat festhält. Die in der bereits erwähnten Entscheidung vom 28. Februar 1966 offen gelassene Frage nach der entschädigungslosen Dauer einer faktischen Bausperre nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ist mithin für eine Fallgestaltung der vorliegenden Art dahin zu beantworten, daß sie im allgemeinen nicht länger als drei Jahre dauern darf. Diese gegenüber einer Verände

rungssperre nach § 18 BBauG geringere Höchstdauer findet eine Rechtfertigung in der Überlegung, daß das Bundesbaugesetz die Ortsplanung ausdrücklich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bindet (§ 1 Abs. 3), durch eine stärkere Betonung der Koordination den Kreis der beteiligten Stellen weit zieht (§ 2 Abs. 5 und 6) und daß außerdem die Statuierung einer Planungspflicht (§ 1 Abs. 1) eine ungewöhnliche Inanspruchnahme von Fachleuten zur Folge hat (vgl. Meyer-Stich-Tittel, BBauG § 18 Rdn. 1).

Dem Berufungsgericht kann daher auch insoweit nicht beigetreten werden, als es der Antragstellerin ansinnt, eine Veränderungssperre länger als drei Jahre entschädigungslos hinzunehmen, und darüberhinaus insofern, als es die Frage offen läßt, ob die Veränderungssperre, wäre sie verhängt worden, aus Gründen örtlicher oder überörtlicher Planung im Sinne von BGHZ 30, 338 beschlossen worden wäre. In diesem Zusammenhang ist noch auszuführen:

Wie in BGHZ 30, 338 ausgeführt, ist nicht allein darauf abzustellen, ob eine Bausperre durch Objekte gesamtstädtischer oder überörtlicher Planung veranlaßt worden ist und ob die innere Teilplanung durch Gesichtspunkte beeinflußt wird, die gesamtörtliche oder überörtliche Interessen betreffen; die äußere Veranlassung für die Bausperre ist unerheblich. Es entscheidet vielmehr, ob die Planung, deren Sicherheit die Sperre dient, erst die Bebaubarkeit des Geländes herbeiführen oder sichern soll; auch ein Objekt gesamtstädtischer oder überörtlicher Planung kann zugleich der Erschließung des Geländes

dienen. So kann insbesondere das Anwachsen des Verkehrs auf einer Straße dazu Anlaß geben, die Straßenführung zu ändern, um auf diese Weise die Bebaubarkeit der Straße mit Wohn- und Geschäftsräumen zu erhalten. Auch wenn zur Sicherung der Planung einer Bundesstraße eine Bausperre in einem Ortsbereich besteht, läßt sich, um dies herauszustellen, die Sperre auf eine örtliche Planung zurückführen, beispielsweise wenn die Bundesstraße im Ortsbereich der Verbindung mehrerer Stadtteile dienen soll. Der Begriff der örtlichen Planung darf nicht zu eng gefaßt werden. So hat der Senat bereits im Urteil vom 12. Juli 1962 - III ZR 203/60 - angenommen, die Planung für eines mehrerer Stadtgebiete könne unter Umständen eine entschädigungslose Bausperre im Sinne von BGHZ 30, 338 rechtfertigen.

Das Berufungsgericht hat nun in seinem Urteil ausdrücklich die Möglichkeit offengelassen, daß die förmliche Verhängung einer Veränderungssperre auf Gründe zurückgehe, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dem Bereich der überörtlichen Planung zuzurechnen seien. Das Berufungsgericht wird nunmehr darüber zu entscheiden haben, ob im Sinne des Gesagten für die von einer faktischen Bausperre betroffenen Parzellen des nördlichen Grundbesitzes eine örtliche oder überörtliche Planung vorgelegen hat. Keinesfalls geht es an, mit der Revision in der Revisionsinstanz eine überörtliche Planung anzunehmen und dementsprechend der Antragstellerin schon jetzt eine Entschädigung zuzubilligen.

B.

Die Revision der Stadt betreffend eine Bausperrenentschädigung für den südlichen Grundbesitz.

1. Das Berufungsgericht hat hier der Eigentümerin eine Entschädigung mit der Begründung zugebilligt:

Die Eigentümerin habe die als Bauland einzustufenden Parzellen zum Zwecke der Bebauung verkaufen wollen. Die Stadt habe dies, worin ein enteignungsgleicher Eingriff in das Eigentum liege, dadurch verhindert, daß sie auf eine Voranfrage der als Käuferin in Betracht gekommenen Nordbr[REDACTED] Gesellschaft für Wohnungsbau mbH mit Schreiben vom 26. September 1960 erklärt habe, mit Rücksicht auf die Planung der W[REDACTED]straße könne für die fraglichen Flächen eine Bauerlaubnis nicht erteilt werden. Die Stadt habe an dieser ablehnenden Haltung auch in der Folgezeit festgehalten. Sie habe den im Herbst 1960 begonnenen und damit nach dem Recht aus der Zeit vor dem Inkrafttreten der einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu behandelnden enteignungsgleichen Eingriff auch in den Jahren 1964 und 1965 fortgesetzt. Damals habe sich die Eigentümerin weiterhin um den Verkauf des Grundbesitzes bemüht und die Stadt habe gegenüber Interessenten darauf hingewiesen, daß der Grundbesitz von der Planung der W[REDACTED]straße betroffen sei, eine Bauerlaubnis daher nicht erteilt werden könne. Die Stadt würde auch eine mit der Planung unvereinbare Bebauung durch Verhängung einer Veränderungssperre verhindert haben. Zwar solle die W[REDACTED]straße nach dem gegenwärtigen Stand der Planung den südlichen Teil des Grundbesitzes der Eigentümerin nicht mehr berühren; diese Planung habe sich jedoch frühestens im Jahre 1966 so verfestigt, daß ein Fortfall der faktischen Bausperre in Betracht gezogen werden könne. Der Eigentümerin, die nach den allgemeinen Enteignungsgrundsätzen (BGHZ 30, 338) die im Sep-

tember 1960 begonnene faktische Bausperre höchstens drei Jahre entschädigungslos hinnehmen müsse, stehe daher für die Jahre 1964 und 1965 eine nach der Bodenrente zu bemessende Entschädigung zu.

Diese Ausführungen lassen einen entscheidungserheblichen Rechtsirrtum zu Lasten der Stadt nicht erkennen. Die Revisionsrügen, die sämtlich unbegründet sind, brauchen nicht alle erörtert zu werden (Art. 1 Nr. 4 des Entlastungsgesetzes). Zu bemerken bleibt nur das Folgende:

Die Revision klammert sich mit ihrem Hinweis darauf, das Bauordnungsamt habe in seinem Schreiben vom 26. November 1960 auf den "zur Zeit gültigen Stand" der Planung Bezug genommen, an eine Äußerlichkeit. Einmal hat sich die Planung, wie die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben, nicht rasch geändert; zum anderen weist das angefochtene Urteil auf S. 31 Abs. 1, 34 Abs. 3 und 35 Abs. 1 klar aus, daß die Stadt in den folgenden, insbesondere in den hier bedeutsamen Jahren an ihrer ablehnenden Haltung festgehalten hat. Damit stellt sich zugleich die Rüge unter Abschnitt 2 der Revisionsbegründung als verfehlt dar.

Das weitgehend auf tatsächlichem Gebiet liegende und insoweit der revisionsrichterlichen Würdigung verschlossene Vorbringen der Revision gemäß Abschnitt 5 der Revisionsbegründung geht daran vorbei, daß die Zeitdauer der Veränderungssperre nach § 17 BBauG zwei Jahre übersteigen kann, und sinnt der Eigentümerin zu Unrecht an, sie hätte nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes

erneut den Standpunkt der Stadt hinsichtlich eines Bauvorhabens erkunden sollen. Hier hat die Revision von vornherein die Feststellung des Berufungsgerichts gegen sich, daß die Stadt sich hinsichtlich einer Bebauung bis in die Jahre 1964 und 1965 ablehnend verhalten und dies auch zum Ausdruck gebracht hat.

Da nach den bereits behandelten Feststellungen im angefochtenen Urteil die Stadt die auf ihrem ablehnenden Verwaltungshandeln beruhende faktische Bausperre von 1960 an bis 1965 fortgesetzt hat, richtet sich die Entschädigungspflicht nach den vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes geltenden Rechtsgrundsätzen. Der Senat hat schon in seinem Urteil vom 27. September 1962 - III ZR 33/62 S. 5 betont, der Bestimmung des § 18 BBauG, wonach grundsätzlich erst die länger als vierjährige Dauer einer Veränderungssperre einen Entschädigungsanspruch begründe, fehle die rückwirkende Kraft.

Das Berufungsgericht hat ferner für die Jahre 1964 und 1965 auf Seiten der Eigentümerin einen erneuten Verwertungswillen festgestellt. Nur beiläufig bemerkt es, es könne offen bleiben, ob für das Fortbestehen der Entschädigungspflicht nicht bereits genüge, daß sich die Eigentümerin im Jahre 1960 ernsthaft um den Verkauf des Grundbesitzes bemüht habe. Daher ist entgegen der Ansicht der Revision revisionsmäßig keineswegs davon auszugehen, das Berufungsgericht habe die im Jahre 1960 gehaltene Voranfrage hinsichtlich einer Bebauung für das Fortbestehen einer entschädigungspflichtigen Bausperre genügen lassen.

Was die Höhe der vom Berufungsgericht zugesprochenen Entschädigung betrifft, so ist ein vom Revisionsgericht zu beachtender Rechtsfehler zum Nachteil der Stadt nicht zu erkennen, auch nicht gerügt.

C. Zusammenfassung.

Die Revision der Stadt ist mithin als unbegründet zurückzuweisen. Dagegen hat die Revision der Eigentümerin Erfolg und muß zu einer entsprechenden Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht führen. Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszugs zu übertragen.

Meyer

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Keßler

Dr. Krohn