

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 197/81

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Landeshauptstadt M [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch Herrn Oberbürgermeister
Erich K [REDACTED], B [REDACTED]straße 28 b, M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Matthias F [REDACTED],
P [REDACTED]straße 42, M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Scholz-Hoppe und Dr. Halstenberg am 14. Juli 1982 gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980, NJW 1981, 39 - 1 PBvU 1/79)

beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 29. Oktober 1981 - 1 U 4244/79 - wird nicht angenommen.

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

Streitwert: 130.000 DM

G r ü n d e

Die Revision wirft keine Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf und verspricht im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, daß die Beklagte den Kläger zumindest im Jahr 1973 an einer zulässigen und gewollten baulichen Nutzung seiner Grundstücke gehindert habe und ihm deshalb nach den Grundsätzen des "faktischen" Eingriffs eine Entschädigung in Höhe der Bodenrente schulde. Die hiergegen erhobenen

Revisionsrügen versprechen keinen Erfolg:

Entgegen der Annahme der Revision bezog sich hier das Verhalten des Baureferats auf einen hinreichend konkreten Bauwillen des Klägers. Ersichtlich wollte der Kläger eine größere Zahl von Wohnungen unter Ausnutzung der geltenden Baulinien und Baustaffeln errichten. Anders als bei dem im Senatsurteil vom 25. September 1980 (III ZR 18/79 = NJW 1981, 458, 461, insoweit in BGHZ 78, 152 nicht abgedruckt) gewürdigten Sachverhalt war deshalb für die Behörde erkennbar, in welchem Umfang vermögenswerte Interessen des Klägers durch die Verhinderung des Baues berührt wurden. Zutreffend hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auf das Verhalten des Baureferats und nicht auf das der Lokalbaukommission abgestellt. Das der Bebauung bereitete Hindernis ergab sich nicht aus den geltenden baurechtlichen Vorschriften, sondern aus den Verkehrsplanungen, über deren Stand und Inhalt nur das Planungsamt selbst Auskunft geben konnte. Die weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts, das Planungsamt habe dem Kläger bis in das Jahr 1976 hinein immer wieder (sinngemäß) die Auskunft erteilt, daß es wegen der (unausgereiften) Verkehrsplanung aussichtslos sei, ein Bauvorhaben zu verwirklichen, und dies habe vom Kläger als der Ausdruck einer verbindlichen Haltung der Behörde aufgefaßt werden dürfen, lassen ebenfalls einen Rechtsfehler nicht erkennen. Das Berufungsgericht durfte insoweit vor allem die über Grundstücke in diesem Planbereich verhängten - z.T. auch erneuerten - Veränderungssperren berücksichtigen. Unerheblich ist, daß das Planungsamt ab November 1973 den Kläger auf den Weg der Bauvoranfrage hinwies; denn der gleichzeitig gegebene Hinweis,



es bestehe keine Aussicht auf Genehmigung, bezog sich auf die laufende Verkehrsplanung und auf die daraus sich ergebenden rechtlichen Möglichkeiten, die vom Kläger geplante Bebauung auf längere Zeit zu verhindern. Unter diesen Umständen war es dem Kläger nicht zuzumuten, unter Aufwendung erheblicher Kosten eine Bauvoranfrage einzureichen, die doch nur an einer dann ausgebrachten Veränderungssperre gescheitert wäre.

Bei dieser Sachlage konnte von dem Kläger auch nicht erwartet werden, daß er der Beklagten den Abschluß eines Erschließungsvertrages anbot. Solange die Beklagte eine Bebauung der Grundstücke überhaupt ablehnte, fehlte jeder vernünftige Anhalt für die Annahme, der Kläger bringe die Erschließungsfrage deshalb nicht vor, weil er entgegen seinen Angaben über die beabsichtigte Wohnbebauung - keinen "ernsthaften Bauwillen" habe.

Auch die Annahme des Berufungsgerichts, das Vorhaben des Klägers sei nach § 30 BBauG zulässig gewesen, hält den Angriffen der Revision stand. Das Berufungsgericht folgt insoweit den Ausführungen des Sachverständigen K. Danach waren die in § 30 BBauG vorausgesetzten planerischen Mindestfestsetzungen vorhanden: Der Verlauf der örtlichen Verkehrsflächen ergab sich aus den verbindlichen Straßenbegrenzungslinien. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch (zwingende) Baulinien klar gestellt. Daneben war eine gesonderte Festsetzung der Bebauungstiefe - die die Revision vermißt - entbehrlich (vgl. Gelzer, BauplanungsR 3. Aufl. Rdz. 85, 86). Die Revision zieht weiter nicht in Zweifel, daß das Maß der baulichen Nutzung durch die Staffelbauordnung verbindlich geregelt war. Nach diesen Festsetzungen konnte als Art der baulichen Nutzung ersichtlich nur die Nutzung

für Wohnzwecke in Betracht kommen, so daß es einer - etwa ergänzenden - Heranziehung des § 34 BBauG nicht bedurfte (vgl. Senatsurteil vom 16. Oktober 1980 - III ZR 65/79 = WM 1981, 148, 149).

Der Zubilligung eines Entschädigungsanspruchs steht schließlich auch nicht entgegen, daß der Kläger eine (rechtmäßige) Veränderungssperre bis zum Ablauf von vier Jahren hätte entschädigungslos hinnehmen müssen (vgl. § 18 BBauG; Senatsurteile BGHZ 78, 152 und vom 17. Dezember 1981 - III ZR 72/80 = WM 1982, 299 = DVB1. 1982, 535). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war diese Zeitspanne jedenfalls im Jahr 1973 bereits abgelaufen und die "faktische Bausperre" diente über den gesamten Zeitraum der Sicherung derselben Straßenplanung (vgl. dazu BGHZ 78, 152, 163 n.w.Nachw.).

Nußgens

Krohn

Tidow

Scholz-Hoppe

RiBGH Dr. Halstenberg
kann wegen Urlaubs
nicht unterschreiben.

Nußgens