

V e r k ü n d e t
am 12. Juli 1962
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

- 1.) der Witwe Marie Elise K [REDACTED] geb. L [REDACTED] in B [REDACTED],
J [REDACTED]-Straße [REDACTED]
- 2.) der Frau Margarethe Babette R [REDACTED] geb. K [REDACTED]
in D [REDACTED], P [REDACTED]-Straße [REDACTED]
- 3.) des Kaufmanns Johannes Georg K [REDACTED] in H [REDACTED]
N [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED]

Kläger, Berufungskläger, Berufungs-
beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Stadtgemeinde B r e m e n , vertreten durch den Senator
für das Bauwesen,

Beklagte, Berufungsbeklagte, Beru-
fungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1962 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kreft, Dr. Arndt, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in
Bremen vom 19. Juli 1960, soweit die Kläger mit ihrer Kla-
ge abgewiesen worden sind, aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Be-
rufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines in der Bremer Altstadt gelegenen und 622,7 qm großen bebauten Grundstücks, in dem die Gaststätte "J[REDACTED]" betrieben wurde. Bei einem Luftangriff wurden die Gebäude im Jahre 1944 erheblich beschädigt.

Das Grundstück gehört zu einem der Stadtgebiete, über die zunächst durch Bekanntmachung vom 18. September 1945 (BremGBI 1945, 29) "im Interesse eines geregelten Wiederaufbaus" eine allgemeine Bausperre verhängt wurde, und für die gemäß einem Beschluß der Deputation für das Bauwesen vom 15. Juni 1949 Staffelbaupläne, Gewerbepläne und Bebauungspläne entworfen und darum auf die Dauer von fünf Jahren gemäß § 3 der Staffelbauordnung idF vom 23. März 1940/ 12. Mai 1949 (BremGBI 1940, 64 und 1949, 89) der Planung entgegenstehenden Bauvorhaben nicht genehmigt werden sollten. Diese Regelung sollte nach einem Beschluß der Deputation vom 11. Juni 1954 bis zum 31. Dezember 1955 weitergelten. Am 26. Juli 1955 wurde ein vom Senat und der Stadtbürgerschaft beschlossener Bebauungsplan für das das Grundstück der Kläger umfassende Planungsgebiet veröffentlicht. Nach diesem Plan wurden an der Süd- und der Nordostseite des Grundstücks reichlich 100 qm als Straßenland ausgewiesen; ein Teil von 60-100 qm fiel unter die Baustaffel 1 (u.a. eingeschossige Bauweise). Die Restfläche in Gestalt eines unregelmäßigen Achtecks war für einen Wiederaufbau der Ruine in der alten Form nicht mehr zu verwenden.

Nach Maßgabe eines Senatsbeschlusses vom 6. September 1955 wurde für das hier interessierende Planungsgebiet ein

- 3 -

Umlegungsplan in der Zeit vom 9. bis 23. November 1955 ausgelegt, und nach einer bald darauf erfolgten Ergänzung des Bebauungsplanes sollte im Anschluß an die Festsetzung der Pläne eine Umlegung erfolgen, um sicherzustellen, daß die den Privatoigentümern zugeteilten Grundstücke angemessen bebaut werden könnten. Das Umlegungsverfahren wurde jedoch nicht mehr beschlossen, da die betroffenen Grundstückseigentümer zum großen Teil, darunter auch die Kläger, in der Folgezeit mit der Beklagten privatrechtliche Grundstückstauschverträge schlossen.

Die Kläger hatten ursprünglich geplant, ihren Betrieb in alter Form am alten Platze wieder aufzubauen. Auf ihre Voranfrage vom 26. Juli 1951 teilte ihnen jedoch das Bauaufsichtsamt der Beklagten mit Schreiben vom 18. Juni 1952 mit, daß eine Baugenehmigung nicht erteilt werden könne. Seit 1955 schwebten zwischen den Parteien Verhandlungen über einen Verkauf der Grundstücke an die Beklagte. Auch ein Grundstückstausch wurde in Erwägung gezogen. Über die Höhe des Kaufpreises oder einer Entschädigung kam es jedoch zu Meinungsverschiedenheiten. Erst während des jetzigen Rechtsstreits schlossen die Parteien am 28. März 1958 einen Tauschvertrag, durch den das Grundstück der Kläger eine Gestalt bekam, die eine zweckmäßige Bebauung im Rahmen der neuen baurechtlichen Ordnung wieder ermöglicht.

Die Kläger verlangen Entschädigung dafür, daß sie durch die Maßnahmen der Beklagten an der baulichen Nutzung des alten Grundstücks unter Verwendung der Gebäudereste gehindert worden seien. Im einzelnen haben sie dazu vorgetragen: Sie hätten alsbald nach der Währungsreform konkrete Baupläne gehabt und beabsichtigt, die vorhandenen Gebäude wieder auf-



16

zubauen. Die Gebäudereste auf ihren alten Grundstücken seien durchaus verwendungsfähig gewesen. Die Bebauung sei jedoch infolge der Bausperre bis zum 26. Juli 1955 unmöglich gewesen. In der Bausperre liege eine entschädigungspflichtige Enteignung, die sich zumindest seit der Währungsreform nicht mehr im Rahmen der Sozialpflichtigkeit gehalten habe. Nach dem 26. Juli 1955 sei den Klägern weiterhin die Nutzung ihrer alten Grundstücke entzogen worden. Diese Entziehung habe praktisch bis zum 27. März 1958 fortgedauert. Das noch nutzbare achteckige Restgrundstück sei bei seiner Form für einen Wiederaufbau für sie wertlos gewesen. Ein privater Verkauf sei wegen der Form unmöglich gewesen, zumal sich alle anliegenden Grundstücke in der Hand der Beklagten befunden hätten. Das eingeleitete Umlegungsverfahren habe zudem jede Bebauung verhindert. Kaufverhandlungen mit der Beklagten seien gescheitert, weil die Beklagte für Grund und Boden nebst Gebäuderesten und Planungsschaden die verlangten 530 000 DM bis 545 000 DM nicht habe bezahlen wollen. Ein Tauschvertrag sei trotz ständiger Verhandlungen vereitelt worden, weil die Beklagte den Wert der Gebäudereste statt mit 86 000 DM nur mit 30 000 DM angesetzt habe.

Die Kläger haben - teilweise auf der Grundlage vom Landgericht eingeholter Gutachten - folgende Berechnung aufgemacht:

19.9.1951 - 26.7.1955	Bodenrendite nach dem Gutachten Dr. Röhrs	67 907,-- DM
	Gebäuderendite nach dem Gutachten Zill u. Petzold	12 692,-- DM
27.7.1955 - 31.12.1956	Bodenrendite bei 6 1/2 % jährlich auf 360 000 DM	33 348,-- DM
1.1.1957 - 27.3.1958	Bodenrendite bei 6 1/2 % jährlich auf 391 055 DM	31 565,-- DM
27.7.1955 - 27.3.1958	Gebäuderendite	<u>10 017,-- DM</u>
	rund	155 530,-- DM

abzüglich der auf die Bodenrendite für die Zeit
vom 19.9.1951 - 26.7.1955 vor der Klagerhebung
gezahlten

19 380,-- DM

136 150,-- DM

sowie der nach Klagerhebung am 2. Oktober 1957
auf den gleichen Rechnungsposten gezahlten

22 660,-- DM

Die Kläger haben dementsprechend vor dem Landgericht
beantragt:

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 136 150 DM
abzüglich am 2. Oktober 1957 gezahlter 22 660 DM nebst
6 % Zinsen seit dem 1. Mai 1957 auf 70 000 DM und wegen
des weiteren Betrages seit dem 10. April 1958 zu zahlen.

Die Beklagte, die um Abweisung der Klage geboten hat,
hat demgegenüber geltend gemacht: Die Bausperre sei von den
Klägern bis zum 18. September 1951 entschädigungslos zu dul-
den. Die Entschädigung für die Zeit vom 19. September 1951
bis zum 26. Juli 1955 habe sie in der nach ihrer Berechnung
in Frage kommenden Höhe bereits bezahlt. Für die Zeit nach
dem 26. Juli 1955 könne keine Entschädigung verlangt werden,
da die teilweise Unbebaubarkeit auf Grund des neuen Bebauungs-
planes festgestanden habe und keine Möglichkeit zu einer lau-
fenden Nutzung insoweit entzogen worden sei. Der Plan habe
die Kläger rechtlich nicht gehindert, das innerhalb der Bau-
linien verbliebene Restgrundstück zu bebauen. Ein Umlegungs-
verfahren habe im Interesse der Eigentümer gelegen und sei
daher entschädigungslos zu dulden. Der späte Abschluß des
Tauschvertrages sei allein eine Folge der Verhaltensweise
der Kläger und nicht durch ein Verschulden von Beamten be-
dingt.

Das Landgericht hat den Klägern unter Abweisung der wei-

16

tergehenden Klage einen Betrag von 37 149 DM mit Zinsen zugesprochen mit der Begründung, daß ihnen dieser Betrag noch als weitere Entschädigung für die entzogene Nutzung an Grund und Boden und an den Bauresten für die Zeit vom 19. September 1951 bis 26. Juli 1955 zustehe, während die Beklagte für die spätere Zeit eine Entschädigung nicht schulde.

Gegen das landgerichtliche Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Die Kläger haben - nachdem die Beklagte nach Erlass des landgerichtlichen Urteils noch 31 850 DM bezahlt hatte - in der Berufungsinstanz die Zahlung von insgesamt weiteren 85 000 DM nebst Zinsen verlangt, und zwar für die Zeit vom 19. September 1951 bis zum 26. Juli 1955 einen weiteren Betrag von 21 003 DM, und für die Folgezeit - als Teilbetrag - einen solchen von 63 997 DM. Hilfsweise haben sie für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis zum 18. September 1951 einen Betrag von (43 960 DM + 15 840 DM =) 59 800 DM verlangt.

Die Beklagte hat vor dem Oberlandesgericht beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage in Höhe eines Teilbetrages von (vom Landgericht zuerkannten 37 149 DM ./.. darauf bezahlter 31 850 DM =) 5 299,33 DM nebst Zinsen zurückzuweisen, da die Bausperrenentschädigung hinsichtlich der Gebäudereste vom Landgericht um diesen Betrag zu hoch angenommen worden sei.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Berufung der Kläger unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels die Beklagte zur Zahlung weiterer 12 009,58 DM nebst Zinsen als restliche Ent-

schädigung für die Zeit vom 19. September 1951 bis 26. Juli 1955 verurteilt.

Mit ihrer Revision erstreben die Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer (85 000 DM ./ 12 009,58 DM =) 72 990,42 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 24. Juli 1957, und zwar verlangen sie in erster Linie für die Zeit von 1951 bis 1955 einen Restbetrag von 8 993,42 DM und für die Folgezeit den Betrag von (Teilbetrag von 43 637 "für Grund und Boden" + 20 360 DM für "Gebäudereste" =) 63 997 DM. In zweiter Linie verlangen sie für die Zeit von 1955 bis 1958 einen weiteren Betrag von (66 537 DM ./ 43 637 DM =) 22 900 DM. In dritter Linie verlangen sie für die Zeit von 1948 bis 1951 "für Grund und Boden" 43 950 DM und in vierter Linie für die gleiche Zeit "für Gebäudereste" 15 840 DM, jeweils bis zur Auffüllung des noch verlangten Gesamtbetrages von 72 990,42 DM nebst Zinsen.

Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Kläger haben bei der Verfolgung ihres Entschädigungsanspruchs verschiedene Zeiträume in der Weise unterschieden, daß sie - unter weiterer Unterscheidung zwischen der Entschädigung für "Grund und Boden" einerseits und für "Gebäudereste" andererseits - die Entschädigung für diese verschiedenen Zeiträume teils als Hauptanspruch und teils als Hilfsansprüche in bestimmter Reihenfolge geltend machen. Es handelt sich jedoch insoweit nicht um prozessual selbständige (Teil-) Ansprüche, die nach den Grundsätzen, wie

16

sie in den Entscheidungen des Senats in MDR 1953, 164 und BGHZ 11, 193 ff dargelegt sind, aufgegliedert werden müßten. Die Enteignungsentschädigung ist vielmehr eine einheitliche (Urteile des Senats vom 1. Dezember 1958 = WM 1959, 410/11; vom 25. Juni 1959 - III ZR 220/57 S. 5 = WM 1959, 1337 [in BGHZ 30, 338 ff insoweit nicht abgedruckt] und vom 4. Juni 1962 - III ZR 207/60 S. 8), und die einzelnen nach Zeit und Art verschiedenen Folgen des enteignenden (enteignungsgleichen) Eingriffs bilden lediglich unselbständige Rechnungsfaktoren im Rahmen der als Einheit aufzufassenden Gesamtentschädigung. Demzufolge steht die vom Berufungsgericht den Klägern für die Zeit vom 19. September 1951 bis zum 26. Juli 1955 zugebilligte Entschädigung auch angesichts dessen, daß das Berufungsurteil von der Beklagten nicht angefochten worden ist, noch nicht endgültig und ziffernmäßig unabänderlich fest. Denn innerhalb der Gesamtentschädigung können weiterhin die einzelnen Rechnungsposten geändert werden, wenngleich dabei insgesamt der vom Berufungsgericht den Klägern zuerkannte Entschädigungsbetrag nicht unterschritten werden darf.

Im übrigen ist es jedoch durchaus geboten, bei der rechtlichen Beurteilung der der Klage zugrundeliegenden Vorgänge zwischen den einzelnen Zeitabschnitten in der Weise, wie es die Kläger und auch die Vorinstanzen getan haben, zu unterscheiden.

I.

Zeitraum vom 1. Juli 1948 bis zum 19. September 1951:

Für diesen Zeitabschnitt hat das Berufungsgericht den Klägern eine Entschädigung mit Recht versagt.

Der Senat hat bereits in seinem Urteil vom 28. Juni 1962 III ZR 48/61, dessen Veröffentlichung insoweit vorgesehen ist, im einzelnen in Ergänzung zu der in BGHZ 30, 338 ff veröffentlichten Entscheidung dargelegt, daß in die dreijährige Frist, nach deren Ablauf sich grundsätzlich jede Bausperre als Enteignung auswirkt, in aller Regel die Zeit vor der Währungsumstellung nicht mit einzurechnen ist. Bei den besonders schwierig gelagerten Verhältnissen vor allem in stark zerstörten Gemeinwesen kann und muß unter Umständen ein noch späterer Zeitpunkt als der der Währungsumstellung für den Beginn der Frist angenommen werden. Wenn das Berufungsgericht im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis gekommen ist, daß in Bremen unter den dort obwaltenden besonderen Schwierigkeiten die Planungsarbeiten nicht vor dem 18. September 1951 hätten abgeschlossen werden können, und erst von diesem Zeitpunkt an (und nicht bereits von Ende Juni 1951 an) die Bausperre als enteignende Maßnahme gewertet hat, so handelt es sich dabei um eine tatrichterliche Würdigung, die einen Rechtsfehler nicht erkennen läßt.

II.

Zeitraum vom 19. September 1951 bis 26. Juli 1955:

Die Parteien gehen übereinstimmend und zutreffend davon aus, daß angesichts der Bausperre, die das - frühere - Grundstück der Kläger betroffen hat, mindestens für die Zeit ab 19. September 1951 bis zu der am 26. Juli 1955 erfolgten Veröffentlichung des auch dieses Grundstück umfassenden Bebauungsplanes eine Entschädigung an die Kläger dafür zu leisten ist, daß ihnen während dieser Zeit die Möglichkeit genommen war, das Grundstück einschließlich der stehen gebliebenen Ruinenteile sachgerecht zu nutzen. Dabei kann hier zunächst

dahinstehen, ob die Maßnahmen der Beklagten als endgültige oder nur als vorübergehende Entziehung der Nutzungsmöglichkeiten zu werten sind (vgl. darüber unter IV.).

Das Oberlandesgericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht für die entzogene Nutzung des Grund und Bodens (ohne aufstehende Ruinentteile) eine Entschädigung von insgesamt 67 907 DM festgesetzt, die die Beklagte auch bezahlt hat. Die Vorinstanzen sind dabei, dem Gutachten Dr. Röhrs folgend, von einem von 1951 (19. September 1951: 280 000 DM) bis 1955 (26. Juli 1955: 360 000 DM) steigenden Verkehrswert des Bodens ausgegangen, haben dabei jedoch für die einzelnen Jahre verschieden hohe Abstriche gemacht. Dabei haben sie u.a. erwogen: Die Zweckbestimmung von Stadtkerngrundstücken, wie das hier in Frage stehende der Kläger, liege ausschließlich in der Bebaubarkeit, so daß der von dieser Zweckbestimmung abhängige Verkehrswert in Beziehung zu der wirtschaftlichen Wiederaufbaumöglichkeit im Rahmen des Finanz- und Baumarktes gesetzt werden müsse. Das habe zur Folge, daß der volle Verkehrswert erst in dem Zeitpunkt des "Marktausgleichs" habe erreicht werden können. Dabei bedeute dieser "Marktausgleich" den Zustand, bei dem die vorhandene Baugewerbe- und Finanzierungskapazität einerseits und das Angebot an Ruinengrundstücken andererseits ausgeglichen seien. Dieser "Marktausgleich" sei im Stadtkern von Bremen erst im Jahre 1957 erfolgt.

Unter Zugrundlegung der sich bei Berücksichtigung dieses Marktausgleichs ergebenden - zeitlich verschiedenen - Werte hat das Berufungsgericht alsdann die Entschädigung nach einem Renditesatz von 6 % für die Jahre 1951 bis 1954 und von 6 1/2 % für das Jahr 1955 berechnet.

Die Entschädigung für die entzogene Nutzung der stehen gebliebenen Bauteile (Ruine) während des hier interessierenden Zeitraumes hat das Landgericht auf 11 282 DM, das Berufungsgericht dagegen mit 17 992,58 DM festgesetzt, während die Kläger selbst dafür 22 058 DM in Ansatz bringen. Das Berufungsgericht ist dabei von einem Wert der Ruine von 85 000 DM ausgegangen. Es hat in gleicher Weise wie bei der Entschädigungsfestsetzung für die entzogene Nutzung des Grund und Bodens Abschläge für den noch fehlenden "Marktausgleich" gemacht und alsdann die Entschädigung nach den oben erwähnten Renditesätzen errechnet.

Demgegenüber macht die Revision geltend: Der "Marktausgleich" müsse als Berechnungsfaktor für die Festsetzung der Bausperrenentschädigung ausscheiden. Schon aus den Feststellungen des Berufungsgerichts in dem von ihm in Bezug genommenen Urteil in Sachen Grützmaker gegen Stadtgemeinde Bremen vom 7. Juli 1959 (3 U 228/58) ergebe sich, daß in Bremen ein erheblicher Bauwille vorhanden gewesen sei und zu zahlreichen Bauten in den Außenbezirken geführt habe. Hätte die Bausperre nicht bestanden, dann wäre wegen der besseren wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit nach der allgemeinen Lebenserfahrung in erster Linie in der Kernstadt gebaut worden und erst in zweiter Linie in den Außenbezirken. Der aus den Bauten in den Außenbezirken ersichtliche Bauwille wäre dann in erster Linie in der Kernstadt betätigt worden. Da in erster Linie in der Kernstadt gebaut worden wäre, wären auf jeden Fall die Kläger ohne die Bausperre alsbald nach der Währungsreform und jedenfalls bis 1951 zum Wiederaufbau ihres Ruinengrundstücks in der Lage gewesen, auch wenn allgemein ein "Marktausgleich" noch nicht hergestellt gewesen wäre. Der Sachverständige habe den Marktausgleich zum 1. Januar 1957

angenommen. Demgegenüber hätte das Berufungsgericht die unter Beweis (Sachverständigengutachten) gestellten Behauptungen der Kläger berücksichtigen müssen, daß in Bremen auch der Aufbau der gesperrten Grundstücke vor dem 1. Januar 1957 möglich gewesen wäre, und daß seit vielen Jahren Bremer Bau-firmen zum Teil auswärts arbeiteten, weil in Bremen weniger Aufträge vorlägen als bewältigt werden könnten. Auch die Höhe des Abschlages unterliege rechtlichen Bedenken. Das Berufungs-gericht verkenne, daß die geschäftlichen Nutzungsmöglichkeiten beim Grundbesitz der Kläger besonders gut gewesen seien. Der vom Sachverständigen Dr. Röhrs selbst hervorgehobene hohe Nutzungsgrad des Grundstücks wäre, was der Sachverständige und das Berufungsgericht nicht erkannt hätten, ohne die Bau-sperre auch in einer zeitlich bevorzugten Bebauung zum Aus-druck gekommen.

Die Angriffe der Revision sind insoweit nicht begrün-det:

Die Revision verkennt nicht, daß der Tatrichter die Höhe der nach Enteignungsgrundsätzen zu leistenden Entschä-digung im Rahmen des § 287 ZPO bestimmen kann (BGHZ 29, 217 u.a.). Der Wert von durch Bausperren entzogenen Nutzungen an Grund und Boden läßt sich durchweg nicht exakt ermitteln, und der Richter ist deshalb bei der Festsetzung der Entschädigung weithin auf Schätzungen angewiesen. Diesen Schwierigkeiten trägt die genannte Bestimmung des § 287 ZPO Rechnung. Sie stellt den Tatrichter besonders frei und gewährt ihm einen großen Ermessensspielraum, so daß der Nachprüfung in der Re-visionsinstanz enge Grenzen gezogen sind und das Revisions-gericht dann, wenn der Tatrichter die tatsächlichen Grundla-gen seiner Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgrün-

den dargelegt hat, nur nachprüfen kann, ob die Festsetzung der Entschädigung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob wesentliche Tatsachen außer acht gelassen oder sonstige Rechtsvorschriften oder Denk- und Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 3, 162, 175 und 6, 62, 63). Daß dem Tatrichter bei der hier interessierenden Entschädigungsfestsetzung ein nach dem Vorstehenden in der Revisionsinstanz beachtlicher Rechtsfehler zu Lasten der Kläger unterlaufen sei, ist nicht ersichtlich. Auch wenn man von einem "erheblichen Bauwillen" in Bremen ausgeht und als richtig unterstellt, daß Bremer Baufirmen in Bremen selbst zeitweise nicht ausgelastet waren, so lassen diese Umstände doch keinesfalls zwingend auf die Unrichtigkeit der Annahme des Berufungsgerichts, daß der volle "Marktausgleich" erst zum Jahre 1957 erreicht worden sei, schließen. Daß die Bausperre selbst ein wesentlicher Grund für die zeitliche Hinausschiebung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit der von der Sperre erfaßten Grundstücke gewesen ist, hat der Sachverständige keineswegs verkannt. Er hat seine Auffassung, daß unabhängig von der Bausperre auch andere Faktoren die Hinausschiebung des Marktausgleichs verursacht hätten, im einzelnen begründet (S. 6/8 des Gutachtens vom 26. Januar 1958); wenn das Berufungsgericht dem in eigener und begründeter Stellungnahme gefolgt ist und dementsprechend im Rahmen der Festsetzung der Entschädigung für die einzelnen Jahre Abstriche gemacht hat, so kann das nicht als rechtsfehlerhaft bezeichnet werden. Den besonders hohen Nutzungsgrad des Grundstücks der Kläger, auf den die Revision abhebt, hat der Sachverständige ausdrücklich berücksichtigt (S. 2/3 des genannten Gutachtens).

Nach alledem kann der Revision nicht zugegeben werden, daß der Tatrichter sich bei der Festsetzung der Entschädigung für den hier zur Erörterung stehenden Zeitraum zu Ungunsten

der Kläger nicht im Rahmen der ihm durch § 287 ZPO eingeräumten Befugnisse gehalten habe.

III.

Zeitraum vom 27. Juli 1955 bis zum 27. März 1958:

Für diesen Zeitraum hat das Berufungsgericht den Klägern eine Entschädigung aus folgenden Erwägungen versagt: Den Ansprüchen der Kläger für die Zeit nach dem 26. Juli 1955 stehe entgegen, daß nunmehr der neue Bebauungsplan in Kraft getreten sei, durch den der Wiederaufbau des ursprünglichen Grundstücks der Kläger unstreitig endgültig unmöglich gemacht worden sei. Der hierdurch entstandene Planungsschaden habe daher nicht in einem zeitweisen Entzug der Nutzungsmöglichkeit bestanden, sondern bereits einen teilweisen Entzug der Substanz des Grundeigentums enthalten. Da die Kläger aber den gesamten Substanzwert ihres Grundstücks durch den Tauschvertrag vom 28. März 1958 erhalten hätten und den vollen Wert der Gebäuderuinen auf Grund ihrer Klage in dem Parallelrechtsstreit (3 U 384/58) erhielten, stehe ihnen insoweit ein Entschädigungsanspruch in Form einer laufenden Rente nicht mehr zu. Die Kläger könnten für die Zeit nach dem 26. Juli 1955 auch keine Ansprüche aus Amtspflichtverletzung herleiten, die etwa in einer verzögerlichen Behandlung der Einleitung eines Umlegungsverfahrens oder der Entschädigung für die Grundstücks- und Ruinensubstanz liegen könnte. Das Umlegungsverfahren als solches enthalte keinen enteignenden Eingriff in das Eigentum, habe vielmehr dem wohlverstandenen Interesse der Kläger selbst gedient. Daß aber ein Beamter der Beklagten das Umlegungsverfahren objektiv verzögert hätte und dabei auch noch ein Verschulden hätte festgestellt werden können, habe bereits das Landgericht zu Recht verneint. Auch könne

ein Schuldvorwurf gegen die Beamten der Beklagten nicht damit begründet werden, daß der Tauschvertrag verzögert und die Angebote der Kläger abgelehnt worden seien.

Mit diesen Erwägungen kann den Klägern jedoch ein Anspruch für die in Rede stehende Zeit nicht abgesprochen werden.

In dem Bebauungsplan war ein Teil des Grundstücks der Kläger als Straßenland ausgewiesen. Zumindest diese Grundstücksteile hätten deshalb, wenn es zu dem späteren Tauschvertrag nicht gekommen wäre, enteignet werden müssen. Ob das verbleibende Restgrundstück wirtschaftlich vernünftig hätte genutzt werden können, ist aus dem Parteivortrag und den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht eindeutig zu entnehmen. Fest steht jedenfalls nach dem Tatbestand, daß das Restgrundstück die Gestalt eines unregelmässigen Achtecks gehabt hat und für einen Wiederaufbau in der alten Form nicht mehr zu verwenden war. Die Beklagte hat lediglich davon gesprochen (S. 7 der Klageerwidernng vom 20. September 1957), daß "rechtliche Bebauungsmöglichkeiten" gegeben gewesen seien, während die Kläger vorgetragen haben (S. 3 des Schriftsatzes vom 4. April 1960), das Grundstück sei durch die Neuplanung so verstümmelt worden, daß eine Bebauung unmöglich gewesen sei und sie für das Restgrundstück niemals eine Bauerlaubnis erhalten haben würden. Es liegt deshalb die Annahme nahe, daß die Kläger eine Übernahme auch des Restgrundstücks gemäß § 11 des Bremischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 18. Juli 1899 (BremGBI S. 354) gegen Entschädigung hätten verlangen können (vgl. dazu die Ausführungen der Beklagten im Schriftsatz vom 15. September 1958). Dafür spricht auch, daß man, um überhaupt eine "angemessene Bebauung" der den privaten Grundeigentümern nach

dem neuen Bebauungsplan verbleibenden Grundstücke zu ermöglichen, ein Umlegungsverfahren ins Auge gefaßt hatte. In diesem Falle wären für die Beurteilung der Rechtslage die Dinge so zu sehen, wie wenn der Bebauungsplan die Unbebaubarkeit des ganzen Grundstücks ergeben hätte (so auch S. 20-22 des LG-Urteils) und der spätere Grundstückstausch anstelle einer förmlichen Enteignung (des ganzen Grundstücks) vorgenommen worden wäre.

Es wäre jedoch auch möglich, daß angesichts der Entwicklung, die die Dinge genommen haben, eine rechtliche Betrachtungsweise dahin, daß die gesamten das Grundstück der Kläger betreffenden Maßnahmen (Bausperre, neuer Bebauungsplan, Umlegungsplan) als ein von vornherein auf eine endgültige Enteignung angelegtes Verfahren zu erachten seien, nicht gerechtfertigt wäre. Vielmehr könnte möglicherweise eine Beurteilung dahin geboten sein, man sei von vornherein davon ausgegangen, daß im Zuge der Neuplanung des hier interessierenden Stadtgebietes und ihrer Durchführung das Grundstück der Kläger zwar vorübergehend unbebaubar sein werde, daß aber durch eine Umlegung oder einen Grundstückstausch die Kläger im Endergebnis doch wieder Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks werden würden. Diese Annahme liegt umso näher, als unstreitig die Beklagte selbst Eigentümerin der an das Grundstück der Kläger angrenzenden Parzellen war, so daß die Verwirklichung eines derartigen Planes von Anfang an als praktisch durchführbar ins Auge gefaßt sein konnte. In diesem Falle wären die Dinge so zu beurteilen, wie wenn es sich bei den Maßnahmen insgesamt um eine - vorübergehende - Bausperre gehandelt hätte, die mit dem Grundstückstausch endete, der die Bebaubarkeit des Grundstücks der Kläger wieder herstellte. Ob hier die eine Betrachtungsweise (einheitlicher Enteignungsprozeß, der mit dem anstelle einer

förmlichen Enteignung vorgenommenen Parzellentausch endete) oder die andere (vorübergehende Bausperre bis zum Grundstückstausch) - für die zwar sehr viel spricht - angebracht ist, vermag der Senat mangels ausreichender tatsächlicher Feststellungen in dieser Richtung abschließend nicht zu beurteilen. Eine Entschädigung für entgangene Nutzungen des Grundstücks ist den Klägern jedenfalls in dem einen wie in dem anderen Fall zu zahlen, da in beiden Fällen die aufgezeigten Maßnahmen bis zum Grundstückstausch sich als (teil-) enteignende Maßnahmen darstellen. Die Erwägungen der Beklagten dahin, daß das Grundstück einem Umlegungsverfahren unterworfen gewesen sei, eine Umlegung aber keine Enteignung darstelle, sind nicht geeignet, eine andere Beurteilung zu rechtfertigen. Ganz abgesehen davon, daß es zur Durchführung des Umlegungsverfahrens überhaupt nicht gekommen ist, ist doch hier - wenn man, wie oben gesagt, davon ausgeht und unterstellt, daß das Grundstück der Kläger nach der Neuplanung und vor dem Parzellentausch unbebaubar war - die Notwendigkeit dieser Umlegung erst durch den Bebauungsplan, der dem vorher bebaut gewesenen Grundstück praktisch die Bebaubarkeit nahm, hervorgerufen worden. Sie war also erst eine Folge der enteignenden Maßnahme und muß deshalb insoweit als Teil der gesamten Enteignungsmaßnahmen gesehen werden.

Danach kann das angefochtene Urteil, soweit es den Klägern eine Entschädigung für die Zeit nach dem 26. Juli 1955 versagt, mit der ihm gegebenen Begründung und auch mit einer anderen Begründung nicht gehalten werden. Da andererseits die bisherigen tatsächlichen Feststellungen noch nicht für eine andorweite Entscheidung in der Sache selbst ausreichen, muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

IV.

Bemessung der Entschädigung:

Es wird Aufgabe des Tatrichters sein, darüber zu befinden, welche der oben erörterten rechtlichen Betrachtungsweisen hier angesichts des tatsächlichen Verlaufs der Dinge angebracht ist, sofern er diese Frage für die Bemessung der angemessenen Enteignungsentschädigung im gegebenen Fall überhaupt für entscheidungserheblich hält. Dazu sei zur Klarstellung bemerkt, daß die Maßnahmen der Beklagten unter dem hier interessierenden Gesichtspunkt (dauernder oder vorübergehender Nutzungsentzug) für den gesamten Zeitraum vom 19. September 1951 bis zum 27. März 1958 einheitlich beurteilt werden müssen.

Ein bereits im Ausgangspunkt grundsätzlicher Unterschied besteht im Blick auf die Entschädigung für die entgangene Nutzung in den beiden hier in Betracht kommenden Fällen (Nutzungsentzug im Rahmen von Enteignungsmaßnahmen im Zuge eines zur Vollenteignung führenden Enteignungsverfahrens oder Nutzungsentzug durch vorübergehende Bausperre) nicht. In beiden Fällen ist für den Eingriff in die "Substanz" des Grundstücks eine angemessene Entschädigung zu leisten. Der Unterschied der beiden Fälle liegt darin, daß es in dem einen um endgültige "Vorwirkungen" der späteren völligen Entziehung des Eigentums und um einen endgültigen teilweisen Entzug der aus dem Eigentum fließenden Befugnisse (hier der Befugnis, das Grundstück zu bebauen), im anderen Fall hingegen um einen lediglich vorübergehenden und später in seinen Wirkungen wieder aufgehobenen Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers geht. Diese Unterschiede vermögen im Blick auf die für die enteignenden Eingriffe geschuldete

angemessene Entschädigung eine unterschiedliche Berechnungsweise angezeigt erscheinen lassen, da eben einmal ein endgültiger Nutzungsentzug (Teilenteignung) im Rahmen eines einheitlichen, mit der förmlichen (Voll-) Enteignung abschliessenden Enteignungsverfahrens, zum anderen aber eine lediglich vorübergehende und später wieder aufgehobene Einschränkung der aus dem Grundeigentum fließenden Rechte zu entschädigen ist.

Für die Fälle der erstgenannten Art, in denen es sich mithin um eine Entschädigung für eine bereits endgültige Teilenteignung handelt, hat der Gesetzgeber weithin eine Entschädigung in der Form der Verzinsung des für die entzogene Substanz geschuldeten Kapitalbetrages neben diesem Kapitalbetrag selbst vorgesehen. Gegen diese Entschädigung in Zinsform, d.h. eine weithin generalisierende und grundsätzlich von den Besonderheiten des Einzelfalles absehende Entschädigungsregelung, bestehen im Blick auf die Bestimmung des Art. 14 GG keine durchgreifenden Bedenken, und der Senat hat dementsprechend auch bereits in seinem - zur Veröffentlichung in der Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs vorgesehenen - Urteil vom 4. Juni 1962 III ZR 163/61 im einzelnen dargelegt, daß diese Art der Entschädigungsbemessung im Regelfall zu der "angemessenen" Entschädigung führt. Auf dieses Urteil kann daher hier zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden. Zur Ergänzung ist lediglich zu bemerken, daß in den Fällen, in denen dem Eigentümer Besitz und Nutzungen an dem Grundstück entzogen werden, ohne daß er alsbald in den Genuß des Gegenwertes für das Grundstück gelangt, auch nach der Bestimmung des § 72 Abs. 2 Brem. EnteignG (idF von 1909) die Verzinsung des für das enteignete Grundstück geschuldeten Kapitals bereits von der Besitzüberlassung an zu erfolgen hat.

1

In den Fällen der vorübergehenden Bausperre ist nach den Grundsätzen, die im einzelnen in der Entscheidung des Senats in BGHZ 30, 338 ff dargelegt sind, in der Regel auf die "Bodenrente" abzustellen, die ein Bauwilliger für die Erlaubnis baulicher Nutzung gezahlt haben würde (und die sich weithin der Höhe nach mit einer angemessenen Verzinsung des bei endgültiger [Teil-] Enteignung für die entzogene Substanz geschuldeten Kapitals decken wird). Auch auf diese Entscheidung wird wegen der Einzelheiten ebenfalls verwiesen.

Hier haben die Vorinstanzen bei der Entschädigungsfestsetzung für die Zeit vom 19. September 1951 bis zum 26. Juli 1955 auf die "Rendite" abgehoben, die ein "Bauwerk" auf dem Grundstück der Kläger abgeworfen haben würde; das Landgericht spricht im Beweisbeschluß vom 25. Oktober 1957 unter I 5 von der "Rendite für ein gewerblich genutztes Gebäude" und das Berufungsgericht im Beweisbeschluß vom 26. April 1960 unter 3 von der Rendite "aus einem Bauwerk von der Art, wie es die Kläger möglicherweise wieder errichtet hätten". Das ist jedoch - angesichts dessen, daß der Betroffene nicht Schadensersatz, sondern lediglich Entschädigung für Eingriffe in die vorhandene Grundstückssubstanz (d.h. hier in die Substanz des unbebauten Grundstücks verlangen kann), nicht richtig. Es darf nicht auf die entgangenen Nutzungen aus einem ohne die Enteignungsmaßnahmen auf dem Grundstück etwa errichteten Gebäude, sondern es kann, wie gesagt, lediglich auf die "Bodenrente" abgestellt werden. Diese - bei vorübergehenden Bausperren grundsätzlich zu ersetzende - Bodenrente dürfte in der Regel hinter der Rendite, nach der die Vorinstanzen die Entschädigung bemessen haben, zurückbleiben. Dies wird das Berufungsgericht für den Fall, daß die hier vorgenommenen Unterstellungen (der nach

dem neuen Bebauungsplan den Klägern verbliebene Grundstückstorso war praktisch unbebaubar) zutreffen sollten und den Klägern mithin eine Entschädigung auch für die Zeit nach der Feststellung des Bebauungsplans zustehen würde, zu beachten haben.

V.

Amtshaftungsanspruch:

In den Vorinstanzen haben die Kläger einen einen Amtshaftungsanspruch begründenden Sachverhalt nur darin gesehen, daß die Beklagte die Verhandlungen hinausgezögert habe und trotz der Bemühungen der Kläger der Tauschvertrag erst am 28. März 1958 zustande gekommen sei (vgl. S. 5 des Schriftsatzes der Kläger vom 17. April 1958, und dazu S. 3 des Schriftsatzes der Beklagten vom 22. April 1958; vgl. auch S. 5 des LG-Urt., und S. 5 BU). Die Revision hat insoweit gegen die Abweisung des Amtshaftungsanspruchs im wesentlichen Verfahrensrügen erhoben (vgl. IV 5 und 6 der Revisionsbegründung). Auf diese braucht jedoch angesichts dessen, daß das Berufungsurteil bereits aus anderen Gründen aufgehoben und die Sache zur weiteren Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden muß, nicht weiter eingegangen zu werden. Das Berufungsgericht wird auch prüfen müssen, ob die Berufung der Kläger wegen der Abweisung des Amtshaftungsanspruchs durch das Landgericht überhaupt ordnungsmäßig begründet worden ist.

Soweit die Revision eine Amtspflichtverletzung auch darin sehen will, daß die Beklagte die Bausperre nicht schon 1950 für den größeren Teil des Grundstücks aufgehoben (vgl. IV 7 der Revisionsbegründung) und die Gesamtplanung

bis 1955 hinausgezögert habe (Schriftsatz vom 14. Februar 1961 unter 2), sollen andere Tatbestände als bisher vorge-
tragen zur Grundlage eines Amtshaftungsanspruchs gemacht
werden. Insoweit geht es jedoch um eine in der Revisions-
instanz nicht zulässige und deshalb unbeachtliche Klageän-
derung (BGE-RGRK 11. Aufl. § 839 Anm. 108 a.E.).

VI.

In dem weiteren Verfahren vor dem Berufungsgericht
haben die Kläger auch Gelegenheit, ihren Klageantrag hin-
sichtlich der Zinsen zu ergänzen, so daß es des weiteren
Eingehens auf die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen
der Verletzung des § 139 ZPO nicht bedarf.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Gähtgens

Keßler