

Für das Nachschlagewerk

Für die Amtliche Sammlung

GG Art. 14 Ce, D, Ea

- a) Aus Planungsgründen verhängte vorübergehende Bausperren sind entschädigungslos hinzunehmen, insoweit die Bausperre zeitlich gerechtfertigt ist unter dem Gesichtspunkt der Aufschließung des Geländes, das örtlich zusammengefaßt werden muß, damit überhaupt s e i n e Bebauung sinnvoll geplant werden kann.
- b) Jede nicht sachgerechte V e r z ö g e r u n g d e r B a u p l a n u n g und jede darauf beruhende Verlängerung der Bausperre lassen auch die zunächst als Eigentumsbeschränkung zu beurteilende Bausperre zur Enteignung werden.
- c) Jede Bausperre, die länger als drei Jahre dauert, wirkt sich von dem Ablauf des dritten Jahres ab i m m e r als Enteignung aus.
- d) Zur Bemessung der (Enteignungs-) Entschädigung bei vorübergehenden Bausperren.

BGH, Urt. v. 25. Juni 1959 - III ZR 220/57 - OLG Karlsruhe
Freiburger Senat,
LG Freiburg

III ZR 220/57

Verkündet
am 25. Juni 1959
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt F [REDACTED], vertreten durch den Oberbürger-
meister,

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Möbel-H [REDACTED] OHG, F [REDACTED], J [REDACTED],
vertreten durch den Gesellschafter und Geschäftsführer
Hermann F [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 12. Februar 1959 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger und der Bundesrichter
Dr. Pagendarm, Dr. Kreft, Dr. Arndt und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 4. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts
Karlsruhe vom 17. Oktober 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung auch über die Kosten des Revisionsrechts-
zuges an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin hat durch Kaufvertrag vom 13. Januar 1954 die im Grundbuch von F. [REDACTED] unter Lagebuch-Nr. [REDACTED]/1 und [REDACTED]/11 verzeichneten Grundstücke, die an der noch unbebauten A. [REDACTED]-S. [REDACTED]-Straße/Ecke Z. [REDACTED] Straße (Bundesstraße 3) liegen, erworben, um dort ein Geschäftshaus für ihren Betrieb zu errichten. Eine Anfrage der Klägerin vom 19. Februar 1954 an den Bauordnungsausschuß der Beklagten wegen Erteilung des Einverständnisses zum Bau des geplanten Gebäudes wurde am 22. April 1954 abgelehnt. Auf eine Anfrage der Klägerin wurde die Ablehnung durch Schreiben des Baupolizeiamtes der Beklagten vom 21. Mai 1954 folgendermaßen begründet:

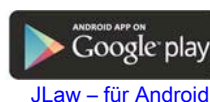
"Zur Besserung der Verkehrsverhältnisse auf der Bundesstraße 3 ist beabsichtigt, den Stadtteil Z. [REDACTED] mit einer Entlastungsstraße zu umgehen. Diese Umgehungsstraße durchschneidet nach der vorliegenden Planung Ihre Grundstücke Lgb. Nr. [REDACTED]/1 und [REDACTED]/11. Zur Durchführung des Planfeststellungsverfahrens ist die Verhängung der Bausperre für das durch die Umgehungsstraße betroffene Gebiet bereits eingeleitet worden. Es ist unvermeidbar, in diesem Gebiet ein Umlegungs- oder zumindest ein Grenzberichtigungsverfahren durchzuführen. Bis nach Durchführung der Planung und des Umlegungs- bzw. Grenzberichtigungsverfahrens können die betroffenen Grundstücke leider nicht überbaut werden".

Die Bausperre wurde am 16. Juli 1954, nachdem das Regierungspräsidium (Abteilung allgemeine und innere Verwaltung) mit Erlaß vom 24. Juni 1954 zugestimmt hatte, verhängt. Am 26. August 1957 ist die Baugenehmigung für das beabsichtigte Bauvorhaben an der ursprünglich vorgesehenen Stelle unter Bewilligung einer Ausnahme von der Bausperre erteilt worden.

Die Klägerin erblickt in der Verhängung der vorübergehenden Bausperre eine entschädigungspflichtige Enteignung und macht Entschädigungsansprüche gegen die Beklagte geltend.



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



Sie begründet diese im einzelnen folgendermaßen: In der Zeit von Anfang 1954 bis zur Erteilung der Baugenehmigung Mitte des Jahres 1957 sei der Baukostenindex um etwa 20 % gestiegen; da die ursprünglich vorgesehene Bausumme 300.000 DM betragen habe, ergäben sich infolge der Bausperre um etwa 60.000 DM erhöhte Baukosten. Die Klägerin habe, weil sie den Bau nicht habe durchführen können, zusätzliche Lagerräume mieten müssen, für die sie eine unwirtschaftlich hohe Miete von monatlich 250 DM zahlen müsse; auch insoweit sei ihr durch die zeitweilige Versagung der Baugenehmigung ein Nachteil entstanden. Endlich hätte sie, wenn der Bau an der vorgesehenen Stelle rechtzeitig erstellt worden wäre, einen um 50 % höheren Umsatz erzielen können; sie habe vor Klageerhebung einen Umsatz von 1,2 Millionen DM gehabt; die Umsatzminderung betrage daher etwa 600.000 DM; der durchschnittliche Anteil des Reingewinns am Umsatz betrage 6 %. so daß ihr durch Verhinderung der Umsatzsteigerung ein Verlust an Reingewinn in Höhe von 36.000 DM entstanden sei. Als Ersatz für diese Nachteile begehrt sie von der Beklagten zunächst nur einen Teilbetrag in Höhe von 20.000 DM.

Die Beklagte vertritt die Auffassung, eine entschädigungspflichtige Enteignung liege nicht vor, weil die Bausperre zur Vorbereitung der innerstädtischen Bauplanung erfolgt sei.

Das Landgericht hat den Anspruch der Klägerin auf eine Entschädigung gemäß Art. 14 Abs. 3 GG dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt; das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision vertritt die Auffassung, die Klage sei unzulässig erhoben. Die Klägerin mache einen Teilbetrag eines angeblich wesentlich höheren Entschädigungsanspruches geltend. Die Klage beziehe sich auf mehrere Schadensgründe, nämlich Steigerung der Baupreise, entgangenen Gewinn, zusätzliche Aufwendungen für Miete von Lagerräumen. Der Entschädigungsanspruch umfasse nicht alle diese Schadensersatzansprüche in ihrem vollen Umfang. Mangels Aufgliederung der Klageforderung in bestimmte Teilbeträge für die angeführten Schadensumstände fehle es an der vom Gesetz zwingend vorgeschriebenen Bestimmtheit der Klage.

Zur notwendigen Klarstellung des Klagebegehrens ist bei Geltendmachung eines Teilbetrages aus mehreren selbständigen Ansprüchen allerdings entweder die ziffernmäßige Aufteilung der Klageforderung für die einzelnen Ansprüche oder die Erklärung erforderlich, daß ein Anspruch als Hauptanspruch und die übrigen in einer bestimmten Reihenfolge als Hilfsansprüche geltend gemacht werden (BGHZ 11, 192 [194/5]). Jedoch ist eine derartige Aufgliederung nur bei Geltendmachung eines Teilbetrages aus mehreren selbständigen Ansprüchen erforderlich. Wenn ein Teilbetrag eines einheitlichen Anspruches geltend gemacht wird, ist die Klage ohne jede weitere Aufgliederung hinreichend bestimmt: Gegenstand der Klage ist dann nur der bezifferte Teil des einheitlichen Gesamtanspruches.

Im vorliegenden Fall ist Gegenstand der Klage der Teilbetrag eines einheitlichen Anspruches und nicht ein Teilbetrag mehrerer selbständiger Ansprüche.

Mit der Klage werden nicht Schadensersatzansprüche aus Amtspflichtverletzung wegen Erteilung einer unrichtigen Auskunft über die Bebauungsfähigkeit seitens der Bediensteten der Beklagten geltend gemacht. Das hat die Klägerin bereits im ersten Rechtszug mit Schriftsatz vom 8. Dezember 1955 ausdrücklich klargestellt; sie hat ausgeführt, sie mache ausschließlich Entschädigungsansprüche gemäß Art. 14 Abs. 3 GG geltend. Das Landgericht und das Berufungsgericht haben deshalb allein Ansprüche auf Enteignungsentschädigung erörtert. Die Klage geht also, wie die Vordergerichte - im übrigen auch unangefochten von der Revision - angenommen haben, allein auf Enteignungsentschädigung.

Die Revision beurteilt bei ihrer Rüge, die Klage entbehre der notwendigen Bestimmtheit, Entschädigungsansprüche wegen Enteignung wie Schadensersatzansprüche. Der Anspruch auf Enteignungsentschädigung unterscheidet sich aber nach Herkunft und Charakter vom Anspruch auf Schadensersatz (vgl. dazu Zusammenstellung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: zur Bemessung der Enteignungsentschädigung in WM 1958, 1350 [1353/5] Ziff. 6 und 7). Der Entschädigungsanspruch ist im Gegensatz zum Schadensersatzanspruch ein einheitlicher Anspruch. Bei ihm bilden die verschiedenen ausgleichspflichtigen Folgen des Eingriffs nur unselbständige Rechnungsposten, wie der Senat in ständiger Rechtsprechung entschieden hat, und zwar für Ansprüche aus Enteignungsgleichem Eingriff im Urteil vom 4. Februar 1957 - III ZR 153/55 S. 15, für Ansprüche aus Impfschäden, die geradeso wie die Enteignungsentschädigung ihre Grundlage in dem ein Sonderopfer auferlegenden Eingriff von hoher Hand haben, in BGHZ 22, 43 und für Ansprüche auf Entschädigung wegen Enteignung vom Grundbesitz im Urteil vom 1. Dezember 1958 - III ZR 195/57 S. 6.

Handelt es sich aber bei der Enteignungsentschädigung um einen e i n h e i t l i c h e n Anspruch, von dem nur ein Teilbetrag geltend gemacht wird, so ist eine Aufteilung des eingeklagten Teilbetrages auf die unselbständigen Berechnungsposten (insbesondere Steigerung der Baupreise entgangener Gewinne, zusätzliche Aufwendungen für ~~Miete~~) nicht möglich. Dabei ist es gleichgültig, ob für die im Rahmen dieser unselbständigen Berechnungsposten aufgeführten Folgen des Eingriffs, für die eine Entschädigung begehrt wird, überhaupt Entschädigung nach Enteignungsrecht verlangt werden kann, weil mit der vorliegenden Klage andere Klagegründe als Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs für alle diese Folgen nicht geltend gemacht werden, wie oben bereits ausgeführt wurde.

Die Rüge, die Klage entbehre mangels Aufgliederung des eingeklagten Teilbetrages der erforderlichen Bestimmtheit, greift daher nicht durch.

II.

Die Vordergerichte sehen die Bausperre im vorliegenden Falle in Anlehnung an die Entscheidung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 26. November 1954 - V ZR 58/53 (BGHZ 15, 268) - als Enteignung an, weil sie der Vorbereitung der überörtlichen Planung diene. Die Revision greift das Berufungsurteil in zwei Richtungen an: Sie erhebt verfahrensrechtliche Rügen, soweit das Berufungsgericht feststellt, die Bausperre sei im Blick auf überörtliche Planung ausgesprochen worden; sie vertritt die Auffassung, bei prozeßordnungsgemäßer Sachaufklärung werde sich ergeben, daß die Bausperrē nur im Blick auf eine örtliche Planung verhängt worden sei. Sie greift vor allem aber die vom V. Zivilsenat vertretene Rechtsauffassung an, wonach bei der

Beurteilung, ob entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung vorliegt, darauf abgehoben wird, ob die Planung im Interesse "einer eng umgrenzten Örtlichkeit veranlaßt war". Sie vertritt die Auffassung, auch bei einer Planung im Interesse weiter Bezirke könne die Bausperre nicht als Enteignung angesehen werden.

III.

Die hier streitige Bausperre war gemäß § 6 des Badischen Ortsstraßengesetzes vom 15. Oktober 1908 in der Fassung vom 30. Dezember 1936 (GVBl 179) in Verbindung mit § 28 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25. November 1949 (GVBl 1950, 29) verhängt worden.

1. Nach § 30 Abs. 2 Satz 2 Ortsstraßengesetz und nach § 28 Abs. 2 Aufbaugesetz begründet die Verhängung einer Bausperre keinen Entschädigungsanspruch für den betroffenen Grundstückseigentümer. Mit diesen Vorschriften haben Landgericht und Oberlandesgericht sich in ihren Urteilen nicht ausdrücklich auseinandergesetzt. Bei den angeführten Gesetzen handelt es sich nicht um Vorschriften, deren Geltungsbereich sich über den Bezirk des Berufungsgerichts erstreckt oder die dem Badischen Landrecht angehören; sie unterliegen daher gemäß § 549 ZPO nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Auch in Fällen, wie dem vorliegenden, in denen das Berufungsgericht eine irreversible Norm in seinen Urteilsgründen nicht ausdrücklich erwähnt, ist eine Bindung des Revisionsgerichts nicht ausgeschlossen. Das Revisionsgericht ist allerdings nur dann gebunden, wenn durch die Nichterwähnung der irreversiblen Norm im Berufungsurteil zum Ausdruck gebracht worden ist, daß eine solche entweder nicht besteht oder auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar ist (BGHZ 21, 214 [217]).

Diese beiden Voraussetzungen der Bindung des Revisionsgerichts sind hier nicht gegeben. Beider-Vordergerichte stellen allein darauf ab, ob eine entschädigungspflichtige Enteignung im Sinne des Art. 14 GG vorliegt. Die Urteilsgründe lassen erkennen, daß das Berufungsgericht die angeführten landesrechtlichen Vorschriften übersehen hat. Es liegt kein Anhaltspunkt dafür vor, daß das Berufungsgericht etwa davon ausgegangen sei, jene landesrechtlichen Bestimmungen seien durch Art. 14 GG aufgehoben oder als mit dem Grundgesetz nicht mehr vereinbar unanwendbar. Denn wenn das Berufungsgericht jene landesrechtlichen Bestimmungen in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hätte, wäre zu erwarten gewesen, daß es sich auch mit der Frage auseinandergesetzt hätte, ob es über die Unvereinbarkeit von Bestimmungen des Aufbaugesetzes, eines erst nach Inkrafttreten des Grundgesetzes ergangenen Landesgesetzes, mit der in Art. 14 GG getroffenen Regelung in eigener Zuständigkeit befinden durfte, warum es also nicht der Vorlage an das Bundesverfassungsgericht nach Art. 100 GG bedurfte. Erst recht ist nicht erkennbar, daß das Berufungsgericht etwa jene irrevisiblen Badischen Gesetze entgegen ihrem Wortlaut, wonach die Verhängung einer Bausperre keinen Entschädigungsanspruch für den Grundeigentümer begründet, dahin ausgelegt hat, jene Gesetze schlossen nur für Bausperren, die sich im Rahmen der Eigentumsbegrenzung hielten, Entschädigungsansprüche aus. Wenn das Berufungsgericht eine solche Auslegung in Erwägung gezogen hätte, so hätte es nahegelegen, sich darüber auszusprechen, ob eine derartige Teilung der Bestimmungen möglich ist, die ihrem Wortlaut nach für a l l e Bausperren schlechthin eine Entschädigung ausschließen. Eindeutig ergibt sich aus den Gründen des angefochtenen Urteils weiter, daß das Berufungsgericht die zugebilligte Entschädigung nicht etwa aus den irrevisiblen Landesgesetzen hergeleitet hat; vielmehr wird als Rechtsgrundlage des Entschädigungsanspruches

ausschließlich Art. 14 GG angeführt.

Die Nichterwähnung jener landesrechtlichen Vorschriften bedeutet daher keine Bindung des Revisionsgerichts dahin, jene Bestimmungen ständen der Zubilligung einer Enteignungsentschädigung nicht entgegen. Das Revisionsgericht ist daher an einer Auslegung jener Badischen Gesetze nicht gehindert.

2. Weder das Straßengesetz noch das Aufbaugesetz können dahin verstanden werden, daß in ihnen den Grundeigentümern bei Bausperren unter gewissen Voraussetzungen eine Entschädigung kraft Landesrechtes gerade dann zugebilligt werden soll, wenn die Voraussetzungen einer Enteignung im Sinn des Art. 14 GG nicht vorliegen. Aus dem Wortlaut der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen ergibt sich nur ein Ausschluß von Enteignungsentschädigungen. Das wird auch durch den Vorspruch des Badischen Aufbaugesetzes bestätigt, wonach das Aufbaugesetz "unter Bestimmung der Schranken des Eigentumsrechts gemäß Art. 14 Abs. 1 GG" erlassen worden ist. Das Aufbaugesetz will danach die Schranken des Eigentums begrenzen; es will also klären, welche Maßnahmen nicht Eingriffe in das Eigentum bedeuten; es will insoweit Entschädigungsansprüche ausschließen und gerade nicht gewähren. Das gilt jedenfalls hinsichtlich Bausperren, weil bei ihnen nur vom Ausschluß und nicht wie bei anderen Maßnahmen auch von Gewährung einer Entschädigung die Rede ist.

Infolgedessen kann der mit der Klage geltend gemachte Entschädigungsanspruch nicht auf die erwähnten Landesgesetze gestützt werden, weil diese nicht - was rechtlich zwar zulässig wäre - in Erweiterung der Regelung des Art. 14 GG Entschädigungsansprüche auch für solche Fälle gewähren, für

die Art. 14 GG mangels einer Enteignung einen Entschädigungsanspruch nicht gewährt.

3.) Fraglich kann dagegen sein, ob der in den beiden erwähnten Badischen Landesgesetzen (Ortsstraßengesetz von 1908/1936 und Aufbaugesetz vom 25. November 1949) angeordnete Ausschluß von Entscheidungen aus der Verhängung von Bausperren - entsprechend der Wortfassung jener Ausschlußbestimmungen - a l l e Fälle von Bausperren umfaßt oder nur solche, in denen Art. 14 GG mangels Vorliegens einer Enteignung die Zahlung einer Enteignungsentschädigung nicht zwingend vorschreibt. Diese Frage braucht im Revisionsrechtszug aber nicht entschieden zu werden. Mangels ausreichender Tatsachenfeststellungen im Berufungsrechtszug kann nämlich - wie auszuführen sein wird - noch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Bausperre sich für den wesentlichsten Zeitraum, für den sie verhängt war, als Enteignung oder Eigentumsbegrenzung darstellt; infolgedessen können die weiteren Tatsachenfeststellungen im neuen Berufungsrechtszug möglicherweise zu dem Ergebnis führen, daß insoweit die Bausperren sich nicht als Enteignung darstellt. Damit wäre es gleichgültig, ob jene Badischen Landesgesetze die Entschädigung für alle oder nur für einen Teil der Bausperren ausschließen. Soweit aber hinsichtlich eines unbedeutenden Zeitraumes (Dauer der Bausperren über 3 Jahre) schon jetzt das Vorliegen eines enteignenden Eingriffes feststeht, wie ebenfalls auszuführen sein wird, wird die Entscheidung über die Auslegung der genannten Badischen Landesgesetze gemäß § 565 Abs. 4 ZPO dem Berufungsgericht überlassen, zumal eine abschließende Entscheidung über einen Teil der Ansprüche auch (vgl. Ende des Urteilsabschnittes VI) wegen der verhältnismäßig kurzen Zeit, für welche die Bausperre als Enteignung anzusehen ist, nicht angebracht erscheint.

Unter diesen Umständen konnte der Senat sich darauf beschränken zu prüfen, ob Bausperren schlechthin oder unter gewissen - hier etwa gegebenen Voraussetzungen - einen Anspruch auf Entschädigung nach Art. 14 GG deshalb begründen, weil sie sich als Enteignungen im Sinne des Art. 14 GG darstellen. Die Frage bedarf in diesem Zusammenhang allerdings nur einer Entscheidung hinsichtlich solcher Bausperren, die verhängt worden sind, um das gesperrte Gebiet von weiterer Bebauung freizuhalten, damit die beabsichtigte oder in Gang befindliche Bauplanung ungestört zu Ende geführt werden kann und vermieden wird, daß neu errichtete Bauten - gegen Zahlung einer Entschädigung - wieder abgerissen werden müssen, weil sie sich in die Planung am Ende nicht einfügen. Auf die Frage, ob andere Bausperren, die nicht mit Rücksicht auf derartige Planungen verhängt werden, Eigentumsbegrenzung oder Enteignung darstellen (vgl. für die sich aus Fluchtliniengesetzen ergebenden RGZ 128, 18 [30 f] und für die sich daraus ergebenden Rechtsprobleme von Strauß, Torney und Sass: Preußisches Straßen- und Baufluchtengesetz vom 2. Juli 1875 7. Aufl. § 14 a Anm. 9 a), braucht hier nicht eingegangen zu werden.

IV.

Zur Beantwortung der hier zu entscheidenden Frage bedarf es zunächst der grundsätzlichen Abgrenzung zwischen entschädigungslos zulässiger Eigentumsbegrenzung und entschädigungspflichtiger Enteignung.

Der Inhalt und Schranken des Eigentums können in einer allgemein verbindlichen Weise durch Gesetz bestimmt werden (BGHZ 6, 270 [278]). Ob eine Maßnahme, hier also die Verhängung einer Bausperre, als Enteignung oder als Eigentumsbegrenzung anzusehen ist, ergibt sich nicht daraus, daß der Gesetzgeber eine Maßnahme, hier also eine Bausperre, als Eigentumsbegrenzung ansieht. Denn was

Enteignung ist, regelt Art. 14 GG und kann nicht durch ein einfaches Gesetz bestimmt werden; sonst würde die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie durch den Gesetzgeber modifiziert und teilweise um ihre Wirkung gebracht werden können (BGHZ 27, 15 [20/21]). Das Grundrecht des Eigentums darf auch durch eine allgemeine gesetzliche "Begrenzung" seines Inhaltes in seinem Wesensgehalt nicht angetastet werden (vgl. BGHZ 6, 270 [279]).

Selbst wenn der Landesgesetzgeber durch den Vorspruch zum Aufbaugesetz: "Unter Bestimmung der Schranken des Eigentumsrechts gemäß Art. 14 Abs. 1 GG" und durch den Ausschluß von Entschädigungen bei Verhängung von Bausperren in § 28 Abs. 2 Aufbaugesetz hätte zum Ausdruck bringen wollen, daß die Verhängung von Bausperren nach seinem Willen stets als Eigentumsbegrenzung anzusehen sei, so wäre damit nicht in einer für die Gerichte nicht nachprüfbaren Weise bestimmt, daß jede rechtmäßig verhängte Bausperre nur eine Eigentumsbegrenzung darstellte und ihre Verhängung daher eine Entschädigungsverpflichtung im Sinne des Art. 14 GG nicht zur Folge hätte. Die positiv rechtliche Regelung des § 30 Abs. 2 Satz 2 Ortsstraßengesetz und des § 28 Aufbaugesetz, wonach die Verhängung einer Bausperre einen Entschädigungsanspruch nicht begründet, macht also die Fragestellung, ob vorübergehende Bausperren Eigentumsbegrenzung oder Enteignung darstellen, nicht überflüssig.

2. Ob eine entschädigungspflichtige Enteignung oder eine entschädigungslos zulässige Beschränkung des Eigentums vorliegt, bestimmt sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 6, 270 [280; 15, 268 [271]; 23, 30 [32]) danach, ob der hoheitliche Eingriff unter Verstoß gegen den Gleichheitssatz dem betroffenen Einzelnen oder einer einzelnen Gruppe ein besonderes, anderen nicht zugemutetes Opfer

im Interesse der Allgemeinheit auferlegt oder nicht. Jedoch darf nach Art. 19 Abs. 2 GG auch eine mit dem Gedanken des Gleichheitssatzes zu vereinbarende allgemeine Eigentumsbeschränkung nicht den Wesenskern des Eigentums antasten (z.B. Urteil vom 10. Dezember 1957 III ZR 160/56 = LM Nr. 71 zu Art. 14 GG = Umklassifizierungsurteil). An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten.

Der Bundesgerichtshof (BGHZ 6, 270 [278/9]) fordert in Anwendung des Gleichheitssatzes als Voraussetzung einer entschädigungslos zulässigen Eigentumsbegrenzung, daß die über Inhalt und Schranken des Eigentums getroffenen Regelungen "von nun an der betroffenen Gattung von Rechten allgemein eigentümlich sein sollen und dem Wesen des betroffenen Rechtes nach eigentümlich sein können, allgemein bestimmte zusätzliche Pflichten, beispielsweise Duldungspflichten auferlegen und die Rechtsträger unterschiedslos und einheitlich bei der Ausübung ihrer Rechte sozial binden"; er scheidet ausdrücklich Entziehung und Übertragung von Eigentum aus dem Begriff der entschädigungslos zulässigen Eigentumsbegrenzung aus; er verlangt endlich, daß auf dem Wege der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums der Wesensgehalt des Eigentums nicht angetastet wird (Art. 19 Abs. 2 GG).

Diese zunächst vom großen Senat für Zivilsachen verhältnismäßig allgemein aufgestellten Richtlinien für die Unterscheidung der Eigentumsbegrenzung von der Eigentumsentziehung sind in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs weiter entwickelt worden: Die Eigentumsbeschränkung hatte der große Senat dahin charakterisiert, daß die getroffene (das Eigentum beschränkende) Regelung dem Wesen des betroffenen Rechtes eigentümlich sein müßte.

Der V. Zivilsenat (BGHZ 15, 268 z.B. 272, 279, 282, 285, 287 = Stuttgarter Bausperrenurteil) hebt - konkreter -

auf die "soziale Pflichtbindung" des Eigentums ab, deren Überschreitung die getroffene Regelung zur entschädigungspflichtigen Enteignung werden läßt. Diese "soziale Pflichtbindung" befaßt er nur da, wo die Regelungsbedürftigkeit sich aus der "Natur der Sache" ergibt, z.B. aus der Notwendigkeit "einer einheitlichen Ordnung durch eine sinnvolle Planung des Bauwesens" (aaO 276); die Schranken dieser sozialen Pflichtbindung werden durch Maßnahmen "über das für eine geordnete Verwaltung notwendige Maß hinaus" als überschritten angesehen (aaO 283). Im Rahmen dieser Pflichtbindung wird von einer "B e l a s t u n g" gesprochen, "der jeder Eigentümer zur Herstellung und Sicherung der Bebaubarkeit seines Grundstücks unterworfen ist" (aaO 285).

Der III. Zivilsenat geht von der Lage des betroffenen Eigentumsobjektes aus, insbesondere von der "naturegegebenen Lage eines Grundstücks in der Landschaft" (so übrigens auch: BVerwGE 3, 335; 457 [60]) oder vom "der besonderen Art der äußeren Gestaltung des Eigentums im Blick auf Besonderheiten und Seltenheiten der Natur" - z.B. eine der Erhaltung, der Pflege und des Schutzes würdige Einzelschöpfung der Natur im Sinne des § 3 Reichsnaturschutzgesetz - (Urteil vom 25. März 1957 III ZR 253/55 = LM Nr. 60 zu Art. 14 GG = Buchendom-Urteil). Aus dieser Situationsgebundenheit ergibt sich die Pflichtigkeit, die sich nach näherer Bestimmung der Gesetze zu einer Pflicht verdichten kann, u.U. eine unter den zahlreichen denkbaren, aus dem Eigentumsrecht fließenden Einzelbefugnisse zur Nutzung zu unterlassen. Diese Pflichtigkeit, die zur Pflicht werden kann, stellt sich dar als eine B e l a s t u n g des Grundbesitzes, jene Benutzungsart zu unterlassen. Mit Rücksicht auf diese dem Eigentum "seiner Natur nach" (Buchendom-Urteil S. 7) anhaftende Belastung liegt in solchen Fällen in der behördlichen Maßnahme, die diese Pflichtigkeit zu einer Pflicht werden läßt,

keine Enteignung: Die Eigentumsfunktion (Dispositionsfreiheit) hinsichtlich eines solchen Eigentums, insbesondere eines solchen Grundeigentums wird - weil sie gar nicht so weit reicht! - n i c h t e i g e n t l i c h beeinträchtigt und verkürzt, wenn dem Eigentum für die Zukunft eine bisher nicht verwirklichte Verwendungsart, die mit jener Situationsgebundenheit unvereinbar ist, untersagt wird, während ihm die Fülle der Befugnisse aus dem Eigentums-Besitz, Verwaltung, Verfügungsmacht und Nutzung im übrigen ungeschmälert erhalten bleiben (BGHZ 23, 30 [33] = Grünflächenentscheidung; Buchendom-Urteil und sodann in ständiger Rechtsprechung); die (entschädigungslos zulässige) Eigentumsbegrenzung enthält nur "eine Konkretisierung der Sozialgebundenheit des Eigentums" (BGHZ 23, 30 [35] = Grünflächenurteil).

3. Für das Bestehen einer aus der Situation zu entnehmenden Pflichtigkeit und Pflicht, bestimmte Nutzungen zu unterlassen, kann u.U. bedeutsam sein, ob eine Benutzungsart in der Vergangenheit schon verwirklicht worden war oder nicht. Das hat der Senat in seinem Urteil vom 9. Dezember 1957 III ZR 150/56 = LM Nr. 70 zu Art. 14 GG = Kapellen-Urteil betont: Er führt dort aus, daß es sich bei auf dem Landschaftsschutz beruhenden Beschränkungen in der Verwendung von Grundstücken grundsätzlich dann, wenn die bisherige Nutzung des Grundstückes nicht beeinträchtigt wird, nicht um Enteignung, sondern lediglich um die Konkretisierung der sozialen Gebundenheit des Eigentums handelt. In den Urteilen vom 10. Dezember 1957 III ZR 160/56 (LM Nr. 71 zu Art. 14 GG = Umklassifizierungsurteil) und vom 24. Februar 1958 III ZR 152/56 S. 12 (S-Bahnurteil) hat er eine Eigentumsbegrenzung verneint und eine Enteignung bejaht, weil nach der früheren Nutzungsart die angeordnete Beschränkung der Nutzbarkeit nicht mehr der auf diesem Grundbesitz ruhenden Pflichtigkeit entsprach.

Damit stimmt die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (z.B. BVerwGE 5, 143 [144/5]) überein.

Der Umfang der Belastung des Eigentums, gewisse Nutzungsarten zu unterlassen, ergibt sich aus der Situationsgebundenheit, also "aus der Natur des in Betracht kommenden Eigentums" (Buchendom-Urteil S. 7). Diese situationsbedingte Belastung ist insoweit gegeben, als "der vernünftige und einsichtige Eigentümer von sich aus mit Rücksicht auf die gegebene besondere Situation eine bestimmte Verwendungsweise seines Eigentums nicht ins Auge fassen würde"

(Buchendom-Urteil S. 8/9); eine solche Verhaltensweise ist "von einem vernünftigen und einsichtigen Eigentümer da zu erwarten, wo es sich um die intensive Kollision der Interessen des Eigentums mit den jedermann einleuchtenden zwingenden Erfordernissen einer sinnvollen, dem Wohle der Allgemeinheit dienenden Ordnung handelt" (BGHZ 23, 30 [33] = Grünflächenurteil).

V.

Bei Anwendung dieser vom Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätze auf die Frage, ob die aus Planungsgründen verhängten zeitlich beschränkten Bausperren sich als Enteignungen oder als Eigentumsbegrenzung darstellen, ergibt sich folgendes:

1.) Der Umfang und die Art der Nutzung eines Grundstücks hängen mehr als bei anderen Gegenständen, die Eigentum i.S. des Art. 14 GG sind, bei einer vernünftigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise regelmäßig entscheidend von seiner Eigenart, insbesondere von seiner konkreten Lage ab. Aus dieser Situationsgebundenheit des Grundstücks ergeben sich Schranken hinsichtlich der Nutzbarkeit des Eigentums. Soweit sie das Recht konkretisiert, entzieht es nicht eine aus dem

Eigentum fließende wesentliche Befugnis des Eigentümers, sondern fixiert es nur die Schranken dieses Eigentums; es belastet nicht den Eigentümer ungleich gegenüber anderen Eigentümern, legt ihm nicht erst eine zusätzliche Pflicht auf, sondern macht nur eine dem Eigentümer durch die Eigenart des Eigentums gegebene rechtliche Grenze hinsichtlich der Fülle der Verwendungsmöglichkeiten sichtbar.

2.) Grundstücke, die nach ihrer Lage für eine Bebauung in Betracht kommen, können in einem dichtbesiedelten Land nicht nur mit Rücksicht auf die "Knappheit" des verfügbaren Raumes sondern insbesondere auch in Rücksicht auf die Notwendigkeiten eines gesunden, sicheren ungestörten und ökonomischen Zusammenlebens der Menschen innerhalb der örtlichen Gemeinschaft sowie auf die Erfordernisse der modernen Wirtschaft und des modernen Verkehrs nur innerhalb einer rechtlich verbindlichen allgemeinen Ordnung des Bauwesens baulich genutzt werden. Diese Bauordnung stellt also grundsätzlich eine aus der Natur der Sache sich ergebende Schranke hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit solcher Grundstücke dar, der jeder Eigentümer unterworfen ist. Auf die besonderen Umstände, unter denen ausnahmsweise der Grundstückseigentümer auch durch eine zur allgemeinen Ordnung des Bauwesens gehörende Vorschrift ungleich getroffen und deshalb ihm gegenüber der Tatbestand der Enteignung verwirklicht worden sein kann, braucht hier nicht eingegangen zu werden.

3.) Allgemeine Bauordnung ist ohne Bauplanung und deshalb ohne Aufwand von Zeit für die Erarbeitung und Aufstellung der Bauplanung nicht denkbar. Soweit die Gefahr besteht, daß diese Arbeiten oder die künftige allgemeine Bauordnung durch örtliche Bauvorhaben während der von der Verwaltung benötigten Vorbereitungszeit gestört werden, gehört heute die zeitlich beschränkte Bausperre - in noch zu umschreibend Grenzen - zu den legitimen Instituten des Baurechts. Das

baulich nutzbare Grundstück ist auch dieser Schranke von Haus aus generell unterworfen.

4.) Die Sonderlage eines Grundstücks, seine "Situationsgebundenheit", von der nach dem Vorausgegangenen der eigentumsbeschränkende (und deshalb eine Entschädigung nicht auslösende) Charakter einer Bausperre abhängt, ergibt sich aus der konkreten Örtlichkeit, aus dem Zusammenhang des Grundstücks mit seiner unmittelbaren Umgebung. Wo im Einzelfall die Grenze dieser Örtlichkeit, in die das einzelne Grundstück hineingehört, verläuft, ist unter dem Gesichtspunkt zu ermitteln, was an benachbarten Grundstücken zu einer untersten Einheit zusammengefaßt werden muß, damit eine sinnvolle, vernünftige, den modernen Regeln des Bauwesens genügende Bebauung dieser Einheit einschließlich ihrer verkehrsmäßigen Erschließung möglich wird. Die zur Ausarbeitung und Festsetzung der für diese konkrete Örtlichkeit angemessenen allgemeinen Bauordnung erforderliche Zeit kann unter der unter V, 3 genannten Voraussetzung durch eine Bausperre gesichert werden, und diese Bausperre gehört dann zu den Schranken des Eigentums, die dem Grundstück nach seiner Lage hinsichtlich seiner Nutzbarkeit durch Bebauung anhaftet. Nichts anderes meint im Grunde die Entscheidung des V. Zivilsenats (BGHZ 15, 268), wenn sie zwischen örtlicher und überörtlicher Planung unterscheidet.

Eine Bausperre, die ihre Wurzeln nicht in der Notwendigkeit hat, die "Örtlichkeit" in diesem Sinne baureif zu machen, ist nicht mehr aus der örtlichen Belegenheit, nicht mehr aus der Situationsgebundenheit des Grundstücks herzuleiten, sondern nur aus weiteren Zusammenhängen; in der Eigenart der weiteren Zusammenhänge liegt es, daß die danach in Betracht kommenden Bausperren von vornherein nicht

allen Eigentümern gleich lästig werden können, deren Grundstücke unter dem Gesichtspunkt jener Zusammenhänge als Einheit gedacht werden müssen. Die Berechtigung der getroffenen Unterscheidung wird noch sichtbarer, wenn man erwägt, daß im einen Fall mit der Beschränkung durch die Bausperre der Vorteil korrespondiert, der dem Grundstück aus seiner örtlichen Erschließung und aus der seiner Umgebung angemessenen Bauordnung zuwächst, während im anderen Fall dieser Vorteil für das konkrete Grundstück mit der durch die Bausperre gesicherten überörtlichen Planung nicht verbunden ist.

Nun sind Planungen und Bausperre nötig, die sowohl dem einen wie dem anderen Zweck dienen. Daraus darf dem Eigentümer rechtlich weder ein Vorteil noch ein Nachteil erwachsen. Das bedeutet: Insoweit die Bausperre zeitlich gerechtfertigt ist unter dem Gesichtspunkt der Aufschließung des Geländes, das örtlich zusammengefaßt werden muß, damit überhaupt seine Bebauung sinnvoll geplant werden kann, ist sie entschädigungslos hinzunehmen. Es ist also in einem solchen Fall zu fragen, ob und für welchen Zeitraum unter diesem Gesichtspunkt die Bausperre hätte verhängt werden können. Jenseits dieser zeitlichen Grenze fordert die Bausperre von dem Grundstückseigentümer ein Sonderopfer und nimmt den Charakter eines enteignenden Eingriffs an.

5.) Die nach dem bisher Ausgeführten als Eigentumsbeschränkung zu betrachtende Bausperre besteht als Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit ergebenden Pflichtigkeit aus dem Grundstück nur, soweit sie, was ihre Dauer anlangt, notwendig ist. Es ist deshalb in jedem Fall zu fragen, welche Zeit eine Verwaltung, die unter Einsatz der ihr zur Verfügung stehenden Kräfte sachgemäß, vorausschauend, planvoll und ohne Verzögerung zu Werke geht, benötigt, um die örtliche Planung zu Ende zu führen.

Die allgemein für jede Verwaltung bestehende Pflicht, den Eingriff in die Freiheit und in das Eigentum des Bürgers möglichst gering zu halten, besteht in diesem Zusammenhang umso mehr, als in einer Zeit steigender Preise und Kosten am Baumarkt jede Bausperre zu fühlbaren und ernsten zusätzlichen Belastungen des Eigentümers führt. Jede nicht sachgerechte Verzögerung der Bauplanung und jede darauf beruhende Verlängerung der Bausperre lassen auch die zunächst als Eigentumsbeschränkung zu beurteilende Bausperre zur Enteignung werden.

6.) Man kann die Abgrenzung zwischen bloß eigentumsbeschränkender und enteignender Bausperre gewiß nicht einfach von ihrer Dauer abhängig machen. Aber es läßt sich in Würdigung der insbesondere unter V, 4 und 5 dargelegten materialen Kriterien für eine nur eigentumsbeschränkende Bausperre sagen, nach Umfluß welcher Zeit in keinem Falle mehr von einer Bausperre dieser Art die Rede sein kann. Die umfangreichen Erfahrungen seit dem Jahre 1948, die Erörterungen in der öffentlichen Diskussion, das Material aus zahlreichen Prozessen, die Bausperren betrafen, lehren, daß eine Bauplanung unter dem beschränkten Gesichtspunkt der Aufschließung eines verhältnismäßig kleinen Bereichs selbst unter außergewöhnlich schwierigen Verhältnissen bei einer von der Verwaltung zu fordernden Anspannung ihrer Kräfte und bei der gebötenen Umsicht und intensiven Bearbeitung innerhalb von drei Jahren zu Ende geführt werden kann. Das wird bestätigt durch die gesetzlichen Regelungen in den Aufbaugesetzen der Länder, die davon ausgehen, daß im allgemeinen zweijährige (§ 4 Abs. 3 Niedersächs. AufbauG vom 9. Mai 1949 -- GVBl 107; § 4 Abs. 1 Buchst. b Nordrhein-Westf. AufbauG vom 29. April 1952 - GVBl 75 - i.V.m. § 4 der ReichsVO über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 - RGBl I, 933; § 4 Abs. 1 Ziffer 3

Hamburgisches AufbauG vom 12. April 1957 - GVBl 242) bis dreijährige (§ 45 Abs. 2 Hess. AufbauG vom 25. Oktober 1948 - GVBl 139; § 15 Abs. 1 Rheinl. Pfälz. AufbauG vom 1. August 1949 - GVBl 317; § 28 Abs. 1 Bad. AufbauG vom 25. November 1949 - GVBl 1950, 29) Bausperren ausreichend sind; wenn einzelne Aufbaugesetze (§ 12 Württ. Bad. AufbauG vom 18. August 1948 - RegBl 127; § 4 Ziff. 2 Schleswig-Holst. AufbauG vom 21. Mai 1949 - GVBl 93) grundsätzlich von fünfjährigen Bausperren ausgehen, so dürfte das dadurch mitbedingt sein, daß damals unmittelbar nach der Währungsreform angenommen wurde, Bebauungsplanungen würden bei der erst damals intensiv beginnenden Bautätigkeit nicht so schnell bewältigt werden können. Daß die Aufbaugesetze allgemein eine nochmalige Verlängerung der Bausperre um weitere meist zwei Jahre zulassen, spricht nicht gegen die getroffene Feststellung, weil diese Gesetze die Bausperre nicht nur für örtlich beschränkte Bauplanungen vorsehen.

Soweit dennoch eine Bausperre länger als drei Jahre aufrecht erhalten wird, handelt es sich stets um einen entschädigungspflichtigen Eingriff in das Eigentum.

Daß diese äußerste zeitliche Begrenzung einer entschädigungslos hinzunehmenden vorübergehenden Bausperre richtig bemessen ist, ergibt auch folgende Erwägung: Wird die Verhängung vorübergehender Bausperren zur Ermöglichung ungestörter Bauplanung deshalb als entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung angesehen, weil alle Grundstücke mit der Pflichtigkeit belastet sind, derartige Bauplanungen und Bausperren als Mittel zum Zwecke der besseren Nutzbarkeit des Grundbesitzes entschädigungslos zu dulden, so müssen die dem Grundbesitz durch diese "Aufschließung" erwachsenden Vorteile in einem sinnvollen Verhältnis zu den Nachteilen stehen, wie sie sich insbesondere aus der Dauer der Bausperre ergeben. Dieses angemessene Verhältnis

ist gestört, wenn in einer Zeit ständiger Wertschwankungen, intensivster Ausnutzung des Grundbesitzes - bedingt durch die gewaltige Nachfragesteigerung an Baugelände, Wohn- und Geschäftsräumen, wie sie sich infolge Kriegszerstörungen von Bauwerken und infolge des Einstromens großer Mengen von Vertriebenen und Flüchtlingen ergeben hat - und in einer Zeit ständiger erheblicher Steigerung der Baukosten eine Bausperre länger als drei Jahre der Ausführung von Bauvorhaben entgegensteht.

VI.

Die vom Berufungsgericht gegebene Begründung ist mit den hier entwickelten Grundsätzen nicht vereinbar.

Das Berufungsgericht stellt allein darauf ab, ob die Bausperre "durch Objekte gesamtstädtischer oder überörtlicher Planung im Interesse der Allgemeinheit v e r a n - l a ß t w o r d e n i s t " und ob "die innere Teilplanung durch Gesichtspunkte b e e i n f l u ß t wird, die gesamt- oder überörtliche Interessen betreffen" (Urteil S. 8). Die äußere Veranlassung für die Bausperre ist aber unerheblich; entscheidend ist vielmehr, ob die durch sie geförderte Bebauungsplanung erst die Bebaubarkeit des Geländes herbeiführen oder sichern soll; auch ein "Objekt gesamtstädtischer oder überörtlicher Planung" kann zugleich jener Erschließung des Geländes dienen. So kann insbesondere das Anwachsen des Verkehrs auf einer Straße dazu Anlaß geben, den Verkehr umzuleiten oder die Straßenführung zu ändern, um auf diese Weise die Bebaubarkeit der Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern zu erhalten; eine entsprechende Planung enthält dann keine Enteignung (Urteil vom 4. Februar 1955 - V ZR 83/53 S. 12). Das Berufungsurteil läßt nicht mit hinreichender Sicherheit

erkennen, ob diese Umstände berücksichtigt worden sind.

Des weiteren ist nicht sicher, ob die Ausführungen des Urteils (S.9), das Grundstück der Klägerin sei bereits durch frühere Bauplanung (Umlegungen) baureif erschlossen gewesen, berücksichtigen, daß es für die Erreichung des Zieles der Erschließung nicht auf das einzelne Grundstück, sondern auf den Grundbesitz ankommt, der zusammen mit diesem Grundstück für die Zwecke einer örtlichen Planung zu einer Einheit zusammengefaßt werden muß. Insoweit greift zugleich die Rüge der Revision durch, der von der Beklagten in der Berufungsbegründung als Zeuge über die durch Bebauungsplanung noch nicht erfolgte Erschließung des Sperrgebiets benannte Baudirektor S. [REDACTED] sei nicht vernommen worden; nach dem Akteninhalt ist dieser Beweisantritt grundlos übergangen worden.

Unter diesen Umständen kann das angefochtene Urteil mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Eine abschließende Entscheidung wäre zwar schon jetzt für die Zeit nach Ablauf von 3 Jahren seit Beginn der Bausperre bis zur Erteilung der Baugenehmigung (26. August 1957) möglich. Die Bausperre ist zwar erst am 16. Juli 1954 förmlich verhängt worden. Doch ist bereits die erste Versagung der Baugenehmigung vom 22. April 1954 als Beginn der Bausperre anzusehen, weil zu diesem Zeitpunkt im Hinblick auf die Bebauungsplanung eine Bebauungssperre für das Grundstück der Klägerin - gleichgültig ob rechtmäßig oder rechtswidrig - ausgesprochen worden ist. Denn im Enteignungsrecht ist entscheidend auf die wirtschaftliche Bedeutung von Maßnahmen abzustellen; bereits die tatsächliche Einwirkung genügt (BGHZ 6, 270 [291]; 17, 96 [101]), um eine Enteignung zu begründen.

Deshalb hat der Senat bereits tatsächliche Maßnahmen, die praktisch die gleiche Wirkung wie eine Bausperre hatten, als Bausperre angesehen (Urteil vom 10. Dezember 1957, III ZR 160/56 = LM Nr. 71 zu Art. 14 GG = Umklassifizierungsurteil; vom 24. Februar 1958, III ZR 152/56 S. 13/4 = S-Bahnurteil; Urteil vom 25. Juni 1959 - III ZR 114/57 = Hamburger Mühlenurteil). Die Zeit vom 22. April 1954 bis zum 26. August 1957 übersteigt die drei Jahre, bei deren Überschreitung eine Bausperre immer Enteignung ist, nur für eine verhältnismäßig kurze Zeit; deshalb erscheint es nicht angebracht, insoweit bereits jetzt ein Teilurteil zu erlassen.

Eine abschließende Entscheidung darüber, ob die hier verhängte Bausperre im übrigen Eigentumsbegrenzung oder Enteignung darstellt, ist dem Senat mangels ausreichender Tatsachenfeststellungen seitens des Berufungsgerichts z.Zt. nicht möglich.

Die Sache ist daher in vollem Umfang unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges - an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

VII.

Bei der weiteren Sachprüfung wird, soweit Enteignung vorliegt, zu beachten sein:

1.) Die Enteignungsentschädigung ist nicht eine Schadensersatzleistung, die sämtliche Vermögenseinbußen des Betroffenen in Gegenwart und Zukunft umfaßt (Großer Senat in BGHZ 6, 270 [295]; Urteil vom 10. Juni 1954 - III ZR 89/53, insoweit in BGHZ 13, 395 nicht abgedruckt. Pensionsbetriebs-Fall; Urteil vom 4. Februar 1957 - III ZR 153/55

Dreschmaschinenfall; Urteil v. 24. Juni 1958 - III ZR 162/55 Sanatoriums-Fall). Bei der angemessenen Entschädigung für einen hoheitlichen Eingriff kann der Betroffene den wirtschaftlichen Schaden, der sich als Folge des Eingriffs eingestellt hat, in der Regel nicht ersetzt verlangen. Er muß sich vielmehr mit der Entschädigung für den "Substanzverlust" begnügen (BGHZ 15, 23 [26] = Verhinderung des Wiederaufbaues einer Hausruine; Urteil vom 24. April 1956 - III ZR 259/54 S. 11 = LM Nr. 20 zu § 26 RLG).

2.) Aus diesem Inhalt der Enteignungsentschädigung ergibt sich, daß der Betroffene nur diejenigen Schäden vergütet erhält, die infolge des Eingriffs an dem O b j e k t s e l b s t - dazu gehört auch der Ausschluß seiner Nutzbarkeit - eintreten (Urteil vom 18. März 1957 - III ZR 109/55). Deshalb kommt als aus Bauverbotten herrührender Schaden in der Regel zunächst nur eine Minderung des Bodenwertes in Betracht (Urteil vom 10. Dezember 1957 - III ZR 160/56 = LM Nr. 71 zu Art. 14 GG; Urteil vom 24. Februar 1958 - III ZR 152/56 S. 14; Urteil vom 30. Juni 1958 - III ZR 72/57 = WM 1958, 1371). Der Planungsschaden bedeutet daher in der Regel nichts anderes als eine Minderung des Bodenwertes (Urteil vom 10. Dezember 1957 - III ZR 160/56 = WM 1958, 359, insoweit in LM Nr. 71 zu Art. 14 GG nicht abgedruckt = Umklassifizierungsurteil und Urteil vom 30. Juni 1958 III ZR 72/57 = WM 1958, 1371 = Versagung der Baugenehmigung für Wiederaufbau auf Grund alter Bauflechtlinien). Wegen der Folgerungen, die sich daraus ergeben, daß es sich insoweit um Wertminderung und nicht um Entschädigung wegen entgangener Nutzung handelt, kann auf die Zusammenstellung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in WM 1958, 1350 [1353/4] zu 6 verwiesen werden.

Jedoch ist auch der Nachteil, der einem Grundstück infolge eines enteignenden Eingriffs dadurch zugefügt wird,

daß es vorübergehend nicht mehr so genutzt werden kann, wie es ohne den enteignenden Eingriff der Fall wäre, im Rahmen des Eigentumsschutzes durch eine Enteignungsschädigung zu entgelten. In solchen Fällen stellt auch die Beschränkung der Benutzbarkeit oder der Ausnutzbarkeit, also die "Entziehung von Nutzungsmöglichkeiten", sich als ein Eingriff in das Objekt, hier also das Grundstück, dar. Deshalb ist z.B. im Urteil vom 24. April 1958 - III ZR 222/56 - S. 14 = WM 1958, 1161 (Frankfurter Baracken-Urteil) die Verhinderung der Aufstellung von Behelfsbauten auf Gelände, für das ein Bauverbot für Dauerbauten ausgesprochen war, in der Zeit bis zur abschließenden Planung als entschädigungspflichtig im Hinblick auf den Nutzungsausfall angesehen worden, der dem Kläger dadurch entstanden ist, daß das Grundstück nicht für die Errichtung von Behelfsbauten genutzt werden konnte.

3.) Ist aber Entschädigung nur wegen der Nachteile zu gewähren, die infolge des Eingriffs an dem Objekt selbst eintreten, so kann die Höhe der Nutzungsentschädigung nur aus dem Entgang der Nutzung an G r u n d u n d B o d e n entnommen werden. Würde bei Bemessung der Entschädigung auch auf die entgangenen Nutzungen des auf dem Grundbesitz ohne die Sperre etwa errichteten Gebäudes abgestellt werden, so würde damit wegen Nachteilen entschädigt, die nicht an dem Objekt selbst, in das eingegriffen worden ist, nämlich an dem Grundstück entstanden sind. Deshalb scheidet in der Regel eine Entschädigung wegen entgangener Nutzung erst künftig zu erbauender Häuser aus (Urteil vom 10. Dezember 1957 III ZR 160/56 = LM Nr. 71 zu Art. 14 GG, Urteil vom 24. Februar 1958 III ZR 152/56 S. 14; Urteil vom 30. Juni 1958 III ZR 72/57 = WM 1958, 1371); etwas anderes besagt auch das Frankfurter Barackenurteil (Urteil vom 24. April 1958 III ZR 222/56 = WM 1958, 1161) nicht,

denn dort ist zur Bemessung der Höhe der Entschädigung, für die der Kläger allerdings auf die aus den Baracken und nicht aus dem Grundstück zu ziehende Nutzung abgestellt hatte, nichts gesagt. Die Höhe der Entschädigung ist vielmehr der Bodenrente anzupassen. Einen Anhaltspunkt für ihre Bemessung wird etwa der Betrag geben, den ein Bauwilliger dafür zu zahlen bereit gewesen wäre, daß ihm gestattet worden wäre, auf diesem Grundbesitz ein Haus zu errichten (Miet-, Pacht- oder Erbbauzins); hiervon wäre der Wert der Nutzung abzusetzen, an deren Ziehung der Betroffene durch die vorübergehende Bausperre nicht gehindert gewesen ist.

Die Höhe dieser so zu bemessenden Nutzungsentschädigung hat das Tatsachengericht in Anwendung des § 287 ZPO zu ermitteln (vgl. dazu Zusammenstellung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bemessung der Enteignungsentschädigung in WM 1958, 1310 [1359/60] zu Ziff. 13).

4.) Bei Ermittlung, ob und welcher Nutzungsausfall an G r u n d u n d B o d e n infolge des Eingriffs entstanden ist, macht es keinen Unterschied, ob das Grundstück zur Zeit des Eingriffs genutzt oder nicht genutzt war; entscheidend ist allein, ob es objektiv n u t z - b a r war. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Betroffene von der Nutzbarkeit des Grundstücks Gebrauch gemacht hätte, wenn der enteignende Eingriff nicht erfolgt wäre (Urteil vom 1. Juni 1954 - III ZR 5/54 S. 5/6 betreffend Inanspruchnahme eines Trümmergrundstücks als Parkplatz).

Diese Beurteilung steht nicht, wie die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat anlässlich der Erörterung der Bemessung der Enteignungsentschädigung vorgetragen hat, im Gegensatz zu dem das geplante Pforzheimer Kultur-Zentrum betreffenden Urteil vom 30. Juni 1958 - III ZR 89/57, wo gesagt ist, daß von dem

vorübergehenden Bauverbot betroffene Grundstückseigentümer könne nicht Entschädigung wegen Nutzungsausfalls, sondern nur Entschädigung wegen des Minderwertes verlangen; ebenso wenig besteht ein Widerspruch zu dem oben bereits erwähnten Urteil vom 10. Dezember 1957 III ZR 160/56 = WM 1958, 359, insoweit in LM Nr. 71 zu Art. 14 GG nicht abgedruckt = Umklassifizierungsurteil und zu dem Urteil vom 30. Juni 1958 III ZR 72/57 = WM 1958, 1371 betr. Versagung der Baugenehmigung für Wiederaufbau auf Grund alter Baufluchtlinien. In jenen Fällen hat der Senat allerdings ausgesprochen, der vom Bauverbot betroffene Grundstückseigentümer könne nicht Entschädigung wegen Nutzungsausfalles, sondern nur Entschädigung wegen der Minderung des Bodenwertes verlangen. In den beiden zuletzt erwähnten Fällen ging es aber nicht um eine v o r ü b e r g e h e n d e Bausperre, sondern um eine d a u e r n d e Bausperre, der zum Teil eine völlige Entziehung des Grundeigentums folgte. Vor allem liegen jene Fälle und insbesondere der Pforzheimer Fall gegenüber dem hier zur Entscheidung anstehenden Fall insofern anders, als es dort objektiv an der Benutzbarkeit des Grundstücks in anderer Weise als durch die von den Klägern erstrebte Bebauung mit Rentenhäusern fehlte; so heißt es im Pforzheimer Urteil ausdrücklich, daß "weitere angeblich entgangene Nutzungsmöglichkeiten vom Kläger nicht einmal angedeutet worden seien".

5.) Das Berufungsgericht wird an Hand dieser Richtlinien in einzelnen zu prüfen haben, ob und welche Nutzungsmöglichkeiten des G r u n d u n d B o d e n s, die ohne die vorübergehende Bausperre vorhanden gewesen wären, durch Verhängung der vorübergehenden Bausperre beeinträchtigt worden sind.

Dabei wird zu berücksichtigen sein, daß die Klägerin

erkennbar an einer anderen Nutzung als der durch Bebauung infolge der Bausperre nicht gehindert worden ist.

War das Grundstück aber bereits vor Erlaß der Bausperre bebaubar und war es daher nicht mehr mit der Pflichtigkeit belastet, die hier in Frage kommende Bauplanung hinzunehmen, so müßte die Klägerin für den Nutzungsentgang, der aus der vorübergehenden Verhinderung der Bebauung entstanden ist, entschädigt werden.

Jedoch ergibt sich schon jetzt, daß die von der Klägerin für die Berechnung der Entschädigung angeführten Umstände weitgehend keine Berücksichtigung finden können, und daß diese Nachteile nicht als Nachteile angesehen werden können, die infolge des Eingriffs an dem O b j e k t s e l b s t eingetreten sind.

Das gilt zunächst hinsichtlich der Nachteile, die der Klägerin durch die vorübergehende Versagung der Baugenehmigung entstanden sein sollen, weil sie nach Aufhebung der Bausperre mit Rücksicht auf das Anziehen der Baupreise bei Durchführung des Baues erhöhte Aufwendungen machen muß. (ebenso: Urteil vom 4. Februar 1955 - V ZR 83/53 S. 18/9) Insoweit handelt es sich nicht um eine entgangene Nutzungsmöglichkeit. Ein solcher über die Entziehung der Nutzung hinausgehender entgangener Gewinn kann nicht mehr als Eingriff in das Objekt selbst, also in das Grundstück, angesehen werden.

Soweit die Klägerin Entschädigung deswegen verlangt, weil mangels Vergrößerung ihrer Gewerberäume der Umsatz und damit der Gewinn in dem von ihr betriebenen Möbelgeschäft nicht, wie bei der ohne Bauverbot angeblich erfolgten Vergrößerung der Gewerberäume eingetreten sein soll,

kann von einem Entzug der Nutzung aus dem Grundbesitz ebenfalls nicht gesprochen werden (im Ergebnis ebenso: das zuletzt angeführte Urteil). Insoweit ergeben sich diese Nachteile nicht aus dem Eingriff in das Objekt selbst, hier in das Grundstück; vielmehr kommt insoweit höchstens in Frage, ob durch das Bauverbot in den Gewerbebetrieb der Klägerin eingegriffen worden ist.

Das gleiche gilt auch für die angeblich zu hohen Mieten, die an anderer Stelle für zusätzlichen Gewerberaum deshalb gezahlt worden sein sollen, weil einerseits der Gewerbebetrieb eine Vergrößerung der Gewerberäume erfordert, andererseits diese Vergrößerung aber wegen des Bauverbots auf den erworbenen Grundstücken zeitweilig nicht erfolgen konnte (im Ergebnis ebenso: das zuletzt angeführte Urteil). Auch hier handelte es sich nicht um Entzug von Nutzungen aus dem Grundstück, sondern höchstens um einen Eingriff in den Gewerbebetrieb der Klägerin.

6.) Das Berufungsgericht wird daher weiter zu prüfen haben, ob die Klägerin Entschädigung deswegen verlangen kann, weil durch die Bausperre - wobei in diesem Zusammenhang unterstellt wird, daß sie sich nicht im Rahmen der Eigentumsbegrenzung hält, sondern sich als enteignender Akt darstellt - auch in den Gewerbebetrieb der Klägerin eingegriffen worden ist.

Ein behördlicher Akt kann nämlich auch dadurch in Eigentum i.S. des Art. 14 GG eingreifen, daß durch ihn in einen Betrieb eingegriffen wird und dieser zeitweilig oder dauernd stillgelegt wird (BGHZ 23, 157 [161/3]). Der Gewerbebetrieb muß jedoch nicht nur geplant sein, sondern es muß bereits eine Organisation, eine Einheit sachlicher und anderer Mittel geschaffen sein, die ein planmäßiges Wirtschaften ermöglicht

(Urteil vom 24. Juni 1958 - III ZR 162/56 S. 20). Es muß sich also um einen Eingriff in bereits vorhandene k o n - k r e t e W e r t e handeln (BGHZ 14, 363 [367] mit weiteren Nachweisen). Ein in erst wieder zu errichtenden Räumen vorgesehener Gewerbebetrieb oder die Vermietungsmöglichkeit künftiger Räume stellt einen solchen konkreten Wert nicht dar (BGHZ 14, 363 [367/8]; Urteil vom 10. Dezember 1957 - III ZR 160/56 = WM 158, 359 insoweit in LM Nr. 71 zu Art. 14 GG nicht abgedruckt). Es genügt nicht, daß der Eingriff nur gewisse Aussichten, aus einem erst noch zu errichtenden Betrieb Vorteile zu ziehen, vernichtet (Urteil vom 11. März 1954 - III ZR 284/52 S. 24/6). Andererseits ist es aber nicht notwendig, daß der Betrieb, in den eingegriffen wird, bereits in Gang befindlich ist; es genügt, wenn er bereits so eingerichtet ist, daß er ohne den Eingriff unbeschränkt ausgeübt werden könnte (Urteil vom 28. Juni 1954 - III ZR 118/53 S. 15/7, insoweit in BGHZ 14, 111 nicht abgedruckt; Urteil vom 24. September 1956 - III ZR 178/55 S. 23).

Auch für die Bejahung der Frage, ob und wann ein: entschädigungspflichtiger Eingriff darin zu erblicken ist, daß durch ein Bauverbot für ein im Eigentum des Inhabers eines Gewerbebetriebes stehendes Grundstück die Errichtung von Betriebsräumen und damit die auf diesem Gelände beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebetriebes zeitweilig oder dauernd unmöglich gemacht wird, muß verlangt werden, daß das mit dem Bauverbot belastete Grundstück bereits in die Organisation des Betriebes einbezogen ist, daß es mit zu der den Betrieb bildenden "Einheit sachlicher und anderer Mittel" gehört. Ist das nicht der Fall, so handelt es sich insoweit noch nicht um einen "konkreten Wert", sondern nur um eine Chance, eine Aussicht, eine Entwicklungsmöglichkeit. Im übrigen, insbesondere hinsichtlich der

der beabsichtigten Erweiterung, kann ein solcher Fall nicht anders behandelt werden, als auch sonst ein erst noch zu errichtender, in Vorbereitung befindlicher Gewerbebetrieb. Ob dann etwas anderes gilt, wenn das für die beabsichtigte Betriebserweiterung vorgesehene Grundstück schon vorher vom Betrieb für andere Zwecke mitbenutzt worden ist oder in enger räumlicher Verbindung zum Betriebe gestanden hat, kann dahingestellt bleiben, weil in dieser Richtung nichts vorgetragen ist.

Nach dem bisher Vorgetragenen scheidet eine solche Zugehörigkeit des Grundbesitzes zum Gewerbebetrieb der Klägerin aus. Damit entfällt nach dem bisherigen Vortrag eine Entschädigung wegen Eingriffs in den Gewerbebetrieb.

7.) Nutzungsentschädigung kann daher nach dem bisherigen Vortrag der Klägerin - bei Vorliegen eines enteignenden Eingriffs - nur wegen der entgangenen Nutzung an Grund und Boden in dem engen zu VII 2-4 erörterten Umfang zugebilligt werden.

8.) Die Klägerin hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat betont, daß sie ihre Klage auch auf eine durch die Bausperre eingetretene Minderung des Grundstückswertes stützt. Zwar ist es zulässig, die zunächst auf entgangene Nutzung gestützte Entschädigungsforderung umzudeuten in eine solche auf Minderung des Grundstückswertes (vgl. dazu Zusammenstellung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bemessung der Enteignungsentschädigung im WM 1958, 1350 [1354] zu Ziff. 6).

Jedoch scheidet eine Minderung des Grundstückswertes im vorliegenden Fall aus, weil nach dem bisherigen Vortrag der Klägerin nicht ersichtlich ist, inwiefern das Bauverbot, das nach verhältnismäßig kurzer Zeit wieder aufgehoben worden ist, zu einem noch bestehenden Grundstücksminderwert geführt hat.

Dr. Geiger Dr. Pagendarm Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer