

dy

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 14/65

URTEIL

Verkündet am

7. Juli 1966
Scheibl, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hausfrau Annamarie G [REDACTED], B [REDACTED] M [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde B [REDACTED], vertreten
durch das Stadtplanungsamt B [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 3. November 1964 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin mehrerer in B [REDACTED], Ortsteile L [REDACTED] und L [REDACTED], gelegener Grundstücke in einer Gesamtgröße von 34.241 qm. Die Grundstücke sind teils mit Schwarzbauten besetzt, teils kleingärtnerisch genutzt.

Die Klägerin hat die Beklagte vor dem Landgericht auf Zahlung einer Bausperrenentschädigung in Anspruch genommen. Sie hat vorgetragen: Für ihre Grundstücke seien am 30. Oktober 1910 und 30. Dezember 1913 Fluchtlinien auf Grund des Preussischen Fluchtliniengesetzes förmlich festgestellt worden. Hierdurch hätten die Grundstücke

kraft Gesetzes die Qualität als Bauland erlangt. Soweit die Grundstücke später durch örtliche Bauordnungen oder Ortsstatut als Außengebiet ausgewiesen worden seien, sei dies unerheblich, da solche Rechtsnormen niedrigerer Ordnung den Grundstücken die kraft Gesetzes erlangte Baulandqualität nicht hätten nehmen können. Gleichwohl habe die Beklagte seit 1949 stets den Standpunkt eingenommen, die Grundstücke seien nicht bebaubar. Verschiedentlich habe sie auch geäußert, die Grundstücke lägen im Bausperrgebiet. Durch diese Haltung habe die Beklagte jeden - an sich aussichtsreichen - Versuch der Klägerin, diese Grundstücke an Bauinteressenten, insbesondere an Baugesellschaften, zu veräußern, vereitelt. In dem Verhalten müsse eine faktische Bausperre erblickt werden, für die die Beklagte entschädigungspflichtig sei. Die Klägerin hat diese Entschädigung für die Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 28. Juni 1961 (Inkrafttreten des Ersten bis Dritten Teiles des Bundesbaugesetzes: 29. Juni 1961) begehrt und ihre Höhe, ausgehend von einem Grundstückswert von durchschnittlich 10,-- DM je qm und einer 6%igen jährlichen Verzinsung, auf 215.460,-- DM errechnet. Sie hat hiervon nach näherer Aufgliederung gemäß Schriftsatz vom 24. April 1964 einen Teilbetrag von 22.000,-- DM nebst Zinsen geltend gemacht. Hilfsweise hat sie vorgetragen: Sollten die Grundstücke durch eine spätere Ausweisung als Außengebiet ihre ursprüngliche Baulandqualität verloren haben, so liege darin eine Herabzonung, für die die Beklagte ebenfalls entschädigungspflichtig sei. In diesem Falle werde die mit der Klage geforderte Summe als Verzinsung der Herabzonungsentschädigung geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage entsprechend dem Antrag der Beklagten abgewiesen. Dagegen hat die Klägerin



Berufung eingelegt und u.a. geltend gemacht, daß ihr Grundstück an einer noch nicht fertig ausgebauten Straße liege, stehe einer Bebauung nicht entgegen; denn einmal habe die Beklagte in gleichgelagerten Fällen Baugenehmigung erteilt, zum andern sei die Klägerin gleich anderen Eigentümern, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit einer Baugesellschaft, bereit und in der Lage gewesen, selbst die Erschließung und Anlage von Straßen zu übernehmen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfißt die Klägerin ihren Klagantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Das angefochtene Urteil beruht vor allem auf folgenden Erwägungen:

Entgegen der Auffassung der Klägerin seien ihre Grundstücke nicht schon mit der Festsetzung von Baufluchtlinien auf Grund des Preußischen Fluchtliniengesetzes Bauland geworden. Nach dem ursprünglichen örtlichen Baurecht (revidiertes Ortsstatut) der Gemeinde L. vom 9. September 1884/1. September 1896 mit der Ergänzung vom 30. August 1910, wonach das gesamte Gebiet der Gemeinde zum städtischen Baugrund erklärt worden sei, hätten die Grundstücke der Klägerin zwar Baulandqualität, richtiger wohl Qualität eines Bauerwartungslandes erlangt. Die Grundstücke seien aber in der Folgezeit wenn nicht schon durch die Bauordnung für den Regierungsbezirk Stade vom 19. Juni 1926 in Verbindung mit der

Polizeiverordnung der Stadt W [REDACTED] vom 17. November 1928, so durch die Bauordnung der Stadt W [REDACTED] vom 1. Dezember 1938 in Verbindung mit der Polizeiverordnung dieser Stadt vom 2. Dezember 1938 nicht mehr als Baugebiet, sondern als Außengebiet ausgewiesen worden. Hieran habe auch die Bauordnung der Stadt B [REDACTED] vom 21. September 1955 nichts geändert. Die Baubehörde der Beklagten sei danach berechtigt gewesen, eine Bebauungsgenehmigung, wie sie der Klägerin vorgeschwebt habe, zu versagen. Einmal könnten nach § 7 Ziff. 4 der Bauordnung der Stadt B [REDACTED] vom 7. Dezember 1955 im Außengebiet, falls die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werde, nur solche Gebäude genehmigt werden, die für eine land-, garten- oder forstwirtschaftliche Nutzung notwendig seien, nicht aber reine Wohngebäude. An Gebäude der ersteren Gruppe habe die Klägerin nicht gedacht. Zum andern sei nach § 3 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBI I 104) eine Bebauungsgenehmigung zu versagen gewesen, da eine Bebauung der Grundstücke der Klägerin einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes entgegengestanden habe; die Beklagte wolle seit Jahren für ihr Gebiet eine großflächige Bauplanung durchführen, im Interesse der Durchführung dieses Vorhabens habe die Beklagte eine Bebauungsgenehmigung der im Außengebiet gelegenen Grundstücke der Klägerin verweigern dürfen. Die Klägerin habe auch grundsätzlich keinen Anspruch darauf, daß gerade die Gebiete, in denen ihre Grundstücke lägen, als Baugebiete ausgewiesen würden. Sie habe diesen auch nicht etwa deswegen, weil die Beklagte aus unsachlichen Gründen ein an sich zur Bebauung geeignetes Gelände von der Bebauung ausspare oder die Bebauung verzögere; denn derartige besondere Voraussetzungen seien nicht ersichtlich

und von der Klägerin auch nicht behauptet worden. Die Klägerin könne daher keine Bausperrenentschädigung verlangen.

Sie könne auch nicht eine Entschädigung für eine Herabzonung ihrer Grundstücke fordern. Hierzu sagt das angefochtene Urteil wörtlich: Denn die Grundstücke der Klägerin waren, obgleich sie durch die Ergänzung vom 30. August 1910 zum revidierten Ortsstatut der Gemeinde L. vom 9. September 1884/1. September 1896 als städtischer Baugrund ausgewiesen waren, niemals Bauland im Sinne des heutigen Sprachgebrauches. Sie mögen seinerzeit nach ihrer tatsächlichen Lage und Situationsgebundenheit Bauerwartungsland gewesen sein und evtl. Bauland in dem Sinne, daß keine rechtliche Handhabe bestand, eine nachgesuchte Baugenehmigung zu verweigern. Gerade aus der Tatsache, daß sich jedenfalls bis zum Inkrafttreten der Bauordnung für den Regierungsbezirk Stade und der hierzu ergangenen Polizeiverordnung vom 17. November 1928 eine solche Bauerwartung nicht verwirklicht hat, folgt, daß die Lage und Situationsgebundenheit der Grundstücke eine Bebauung noch nicht nahelegte. Unter diesen Umständen vermag der Senat in der späteren Ausweisung als Außengebiet, sei sie nun bereits durch die Polizeiverordnung vom 17. November 1928 oder erst durch die zur Bauordnung der Stadt Wesermünde vom 1. Dezember 1938 ergangene Polizeiverordnung vom 2. Dezember 1938 erfolgt, keinen Eingriff in den Inhalt des Eigentums, sondern lediglich eine der natürlichen Beschaffenheit und Lage entsprechende Inhaltsbestimmung zu finden.

Selbst wenn man in letzterem Punkte anderer Meinung wäre, würde dies, so führt das angefochtene Urteil weiter

aus, der Klägerin nichts nützen. Denn nach dem damals geltenden und für die heutige Entscheidung dieser Frage maßgeblichen Recht wäre der Klägerin aus der spätestens im Jahre 1938 erfolgten Ausweisung ihrer Grundstücke als bloßes Außengebiet ein Anspruch auf eine Enteignungsschädigung nicht erwachsen.

2.) Das angefochtene Urteil hält den Rügen der Revision und der durch diese ausgelösten Überprüfung stand.

a) Wie das Berufungsgericht zunächst bedenkenfrei und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Preußischen Oberverwaltungsgerichts (E XL 368; 64, 535) ausführt, bestand die Rechtsbedeutung der Fluchtlinien nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz nicht darin, festzustellen, wo gebaut werden durfte, sondern zu kennzeichnen, welche Flächen zu öffentlichen Straßen und Plätzen vorbehalten werden sollten und deshalb nicht bebaubar waren. Die Festsetzung einer Fluchtlinie als solche gab dem hinter dieser gelegenen Gelände nicht die Eigenschaft von Bauland. Nur wenn für das hinter der Fluchtlinie gelegene Gelände die Baufreiheit nicht ausgeschlossen oder beschränkt war, bildete die Fluchtlinie die Grenze, bis zu welcher gebaut werden durfte. Daran ändert der von der Revision herangezogene Umstand nichts, daß über die in Betracht kommenden Flächen in Anlehnung an bestehende Straßen ein geschlossenes Fluchtliniennetz gelegt worden sein soll. Ebenso wenig erlangte die Festsetzung einer Fluchtlinie nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz dadurch eine weitergehende Bedeutung, daß der Fluchtlinienplan, worauf die Revision noch abhebt, Baustaffeln enthalten haben soll.

Insofern sich die Revision gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung und Anwendung der Bauordnung der Stadt W[REDACTED] vom 1. Dezember 1938 in Verbindung mit der Polizeiverordnung vom 2. Dezember 1938 wendet, übersieht sie, daß es insoweit um die Anwendung irrevisiblen Rechts geht (§ 549 ZPO). Die Frage, ob die Polizeiverordnung der Stadt W[REDACTED] vom 17. Dezember 1928 sich in den Grenzen der Bauordnung für den Regierungsbezirk Stade vom 19. Juni 1926 gehalten hat, hat - nebenbei bemerkt - das Berufungsgericht nicht zu Ungunsten der Klägerin entschieden, sondern offen gelassen.

Nach dem angefochtenen Urteil waren die Grundstücke der Klägerin jahrzehntelang als Baugrund ausgewiesen, in diesem langen Zeitraum aber nicht bebaut worden. Daraus und in Würdigung der Umstände des Falles konnte der Tatrichter im Rahmen der ihm zukommenden Aufgabe (Urt. v. 8. Nov. 1962 III ZR 86/61 S. 35 = BGHZ 39, 198, 219) ohne Rechtsverstoß folgern, daß die Lage und Situationsgebundenheit der Grundstücke damals eine Bebauung nicht nahelegte und daß ihre Ausweisung als Außengebiet ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage entsprach. Der Umstand, daß die Grundstücke nahe dem Stadtkern liegen, zwang den Tatrichter nicht zu einer abweichenden Beurteilung. Nimmt man hinzu, daß die Klägerin, die eine Wertsteigerung der Grundstücke als Folge einer Ausweisung als Baugrund und eine später eingetretene Wertminderung dartun mußte, keine näheren sachdienlichen Angaben über eine solche Wertsteigerung der Grundstücke, noch über eine Wertminderung durch die behauptete Herabzonung gemacht hat, so durfte der Tatrichter - und darauf laufen seine Ausführungen hinaus - zu dem Schluß gelangen, die Grundstücke seien trotz ihrer damaligen Ausweisung als

Baugrund nicht über den Wert von höchstens beschränkt bebaubarem Ackerland hinausgewachsen und bei ihrer späteren Ausweisung als Außengebiet entsprechend der ihnen tatsächlich zukommenden Grundstücksqualität eingestuft worden.

Auf die Hilferwägung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe nach dem früheren Recht einen Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung auch dann nicht erwerben können, wenn entgegen dem Gesagten ihr Grundbesitz herabgezont worden wäre, braucht bei dieser Fallgestaltung nicht mehr eingegangen zu werden. Schon aus der aufgezeigten Überlegung heraus kann die Klägerin weder eine Herabzonungsentschädigung noch eine Verzinsung einer solchen Entschädigung beanspruchen.

b) Nach ihrer Ausweisung als Außengebiet waren die Grundstücke der Klägerin nicht frei bebaubar. Vielmehr konnte in den vom Berufungsgericht aufgezeigten Grenzen eine Bebauungsgenehmigung versagt werden. Bei einer solchen verbindlichen materiellen baurechtlichen Regelung ist es nicht möglich, daß die Grundstücke allmählich von selbst frei bebaubares Gelände werden. Das schließt allerdings nicht notwendig aus, daß die Preise für die Grundstücke, weil man eine Änderung der städtebaulichen Planung und eine freie Bebaubarkeit der Grundstücke erwartet, ansteigen können. Dies ist im einzelnen in der von der Revision herangezogenen und bereits erwähnten Entscheidung vom 8. November 1962 dargelegt. Hier geht es indessen nicht um eine solche Preisentwicklung, sondern allein darum, daß die Bebaubarkeit von Grundstücken nach dem materiellen Baurecht beschränkt ist. Eine solche Beschränkung ist nichts anderes, als der Ausfluß einer

allgemein verbindlichen Regelung des Bauwesens, die der Eigentümer als Auswirkung der sozialen Gebundenheit seines Eigentums grundsätzlich hinzunehmen hat. Im Zug der städtebaulichen Planungen mögen die Grundstücke der Klägerin in Zukunft eine freie Bebaubarkeit erlangen und eine Heraufzonung erfahren. Solange dieser Fall nicht eintritt, unterliegen die Grundstücke Bebauungsbeschränkungen, und zwar nicht etwa in Gestalt einer Bausperre, die eine künftige Bauplanung sichern will und eine rechtlich gegebene Bebauungsmöglichkeit beschneidet, sondern auf Grund der gegenwärtigen Bauplanung und der mit dieser einhergehenden sachlich-rechtlichen Baubeschränkungen, die als solche wie ausgeführt keine Enteignung beinhalten. Im Widerspruch zu der in Geltung befindlichen Regelung können die Grundstücke auch nicht angesichts der von der Revision aufgeführten Umstände (stadtkernnahe Lage, vorgesehene dichtes Straßennetz) in eine höhere Baulandqualität hineinwachsen.

Insoweit das Berufungsgericht annimmt, nach § 7 Ziff. 4 der Bauordnung der Stadt B [REDACTED] vom 7. Dezember 1955 könnten im Außengebiet, falls die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werde, nur solche Gebäude genehmigt werden, die für eine land-, garten- oder forstwirtschaftliche Nutzung notwendig seien, handelt es sich um die Anwendung irrevisiblen Rechts, der gegenüber die Revision keine Rüge mit Erfolg erheben kann (§ 559 ZPO). Daß dem Berufungsgericht bei der Anwendung von § 3 der genannten Verordnung vom 15. Februar 1936 ein Rechtsfehler unterlaufen sei, ist nicht zu ersehen, wird auch von der Revision nicht aufgezeigt. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Klägerin, wenn ihr ein Bauvorhaben nicht ge-

nehmigt würde, von nichts betroffen worden, was sich nicht im Rahmen der ihren Grundbesitz treffenden gesetzlichen Baubeschränkungen gehalten hätte.

Vergeblich macht die Revision geltend, das Stadtplanungsamt der Beklagten und seine Sachbearbeiter hätten seit Jahren erklärt, die der Klägerin gehörenden Grundflächen lägen in einem Bausperrgebiet und seien mangels vorliegender neuer Pläne nicht bebaubar. Solche Erklärungen haben daran nichts geändert, daß die Grundstücke der Klägerin wie dargelegt von sachlich-rechtlichen Bauverboten betroffen wurden und werden, und können die rechtliche Beurteilung nicht zugunsten der Klägerin verschieben. Auf den von der Revision hinsichtlich der Erklärungen angetretenen Zeugenbeweis - den von der Revision genannten Schriftsatzstellen ist übrigens nicht zu entnehmen, daß Angehörige des städtischen Planungsamtes gesagt hätten, die Grundstücke der Klägerin seien an sich Bauland - kommt es daher nicht an, ebensowenig auf einen für solche Erklärungen vorgelegten und nach Meinung der Revision vom Berufungsgericht zu Unrecht nicht gewürdigten Schriftsatzwechsel.

Ebenfalls vergeblich beruft sich die Revision auf den Vortrag der Klägerin, die Beklagte habe vor und nach ihrer Bauordnung vom 21. September 1955, in der die Baugebiete von den Außengebieten abgegrenzt worden seien, in einer Vielzahl von Fällen Bauerlaubnisse für massive Wohnhäuser an nicht anbaufertigen Straßen erteilt, die hierzu von der Klägerin angetretenen Beweise hätte das Berufungsgericht erheben müssen. Das angefochtene Urteil besagt nämlich, wie die Klägerin nicht bestreite, lägen von den seitens der Klägerin angeführten 48 Vergleichs-

fallen in Wirklichkeit 39 im Baugebiet, schieden also für einen Vergleich aus, während in den restlichen Fällen die Bauvorhaben schon vor längeren Zeiträumen ausgeführt worden seien. Wenn die Beklagte im Außengebiet in einzelnen Fällen vor längerer Zeit, zum Teil schon vor Jahrzehnten, Baugenehmigungen erteilt habe, so sei doch insofern eine Änderung der Lage eingetreten, als die Beklagte nunmehr seit einigen Jahren eine großflächige Planung ihres Stadtgebietes in Angriff genommen habe. Hatte aber das Berufungsgericht - von der Klägerin nicht bestritten - geklärt, was es mit den Vergleichsfällen auf sich hatte, so brauchte es hierzu keinen Beweis mehr zu erheben.

Ohne Erfolg greift ferner die Revision den unter Beweis gestellten Vortrag der Klägerin auf, die Beklagte habe in ständiger Übung seit dem Jahre 1954 mehreren Baugesellschaften die baurechtliche Möglichkeit eröffnet, bezüglich einzelner Straßen (Straßenteile) sog. Erschließungsvorhaben durchzuführen, und habe die hierzu erforderlichen Baugenehmigungen erteilt, falls die geplanten Bauwerke sich in den Rahmen der vorgesehenen Planung eingefügt hätten. Nach dem angefochtenen Urteil brachte das Bauvorhaben der Klägerin die Gefahr mit sich, daß die Bauplanung der Beklagten durchkreuzt würde, so daß eine Versagung der Genehmigung angezeigt gewesen sei. Wäre dies bei den Vorhaben der Baugesellschaften in gleicher Weise der Fall gewesen, so wäre diesen mit der Baugenehmigung ein Vorteil erteilt worden, der sachlich nicht gerechtfertigt gewesen wäre. Ein Recht, ebenfalls einen solchen Vorteil zu bekommen, kann der Klägerin nicht zugestanden werden, denn Art. 3 GG begründet nur ein Recht auf Gleichbehandlung nach dem Gesetz, gibt

aber keine Ansprüche, wenn in Einzelfällen einem anderen ein sachlich nicht gerechtfertigter Vorteil gewährt worden ist, auf den ein Anspruch nicht bestand (vgl. Urt. vom 25. März 1964 III ZR 144/63 S. 11). Anders könnte sich die Lage darstellen, wenn die Beklagte in ständiger Verwaltungsübung in nahezu allen Fällen eine Bebauungsgenehmigung erteilt hätte, etwa weil die Voraussetzungen des Bauverbots durch die zeitliche Entwicklung überholt waren; so aber liegt der Fall nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils nicht. Darüber hinaus ist als entscheidend herauszustellen, daß die Revision selbst die Erteilung von Bebauungsgenehmigungen an Wohnbaugesellschaften nur für Fälle behauptet, in denen die vorgesehenen Bauwerke sich in den Rahmen der von der Beklagten vorgesehenen Bauwerke einfügten; hier lag also der wesentliche Unterschied gegenüber dem Bauvorhaben der Klägerin, das die Planung der Beklagten zu gefährden drohte. An dem Gesagten scheitert der Versuch der Revision, die Klageforderung mit einer der Beklagten zur Last zu legenden Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zu rechtfertigen.

Schließlich hat die Klägerin auch die Feststellung des Berufungsgerichts gegen sich, die Beklagte spare weder ein an sich zur Bebauung geeignetes Gelände aus unsachlichen Gründen von der Bebauung aus noch verzögere sie die Bebauung.

dy

Nach allem kann die Klägerin auch eine Entschädigung für eine Bausperre nicht verlangen. Die Revision ist daher, ohne daß es auf weiteres ankäme, mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Keßler

Dr. Reinhardt