

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 16/72

### URTEIL

Verkündet am  
20. März 1975  
Schorm,  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator  
für das Bauwesen,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Gerhard M. [REDACTED], B. [REDACTED], B. [REDACTED] weg 443,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft sowie die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Peetz und Lohmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beklagten Stadt wird das Teilurteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 6. Oktober 1971 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten dieses Revisionsverfahrens und über die gesamten Kosten der beiden ersten Rechtszüge, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Der Kläger war Eigentümer verschiedener Grundstücke in Bremen in einer Gesamtgröße von 38.491,5 qm. Sie gehören zu einem Gebiet, für das nach einem 1929 erlassenen Bebauungsplan die Baustaffeln 2 bzw. 3 und die Gewerbeklasse III galten. Bis zum Jahre 1957 war das Gelände nicht baureif gemacht worden. Die Grundstücke

- 3 -

des Klägers wurden landwirtschaftlich bzw. als Kleingartenpachtland genutzt.

Im Juli 1957 verhängte die beklagte Stadt über das gesamte Gebiet in Anwendung von § 3 Abs. 2 Staffeldbauordnung eine Bausperre. Ein im Mai 1958 bekannt gemachter Bebauungsplan hob die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans auf, ohne die Nutzung der Grundstücke neu zu bestimmen. In der Folgezeit unterlagen die Grundstücke des Klägers - worüber unter den Parteien Einigkeit besteht - einer "faktischen" Bausperre, die eine Nutzung des Geländes als Bauland verhinderte. In einem 1967 wirksam gewordenen Bebauungsplan wurden die Grundstücke des Klägers als öffentliche Grünflächen und öffentliche Sportanlagen ausgewiesen.

Der Kläger verlangt von der beklagten Stadt eine Entschädigung für den in den Jahren 1965 und 1966 durch die Bausperre entstandenen Nutzungsausfall.

Das Landgericht hat dem Kläger (richtig) 86.616,40 DM nebst Zinsen zugesprochen und die weitergehende Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat mit Teilurteil vom 6. Oktober 1971, das Gegenstand dieses Revisionsverfahrens ist, die auf Abweisung der Klage gerichtete Berufung der beklagten Stadt in vollem Umfang zurückgewiesen und die Berufung des Klägers insoweit, als er mit der Klage eine höhere Entschädigung als insgesamt 132.806,19 DM nebst Zinsen gefordert hat. Mit Urteil vom 14. Juni 1972 hat das Oberlandesgericht auch



die weitergehende Berufung des Klägers zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt, daß die dem Kläger gebührende Entschädigung sich auf die vom Landgericht zugesprochenen (richtig) 86.616,40 DM nebst Zinsen beschränke.

Der erkennende Senat hat mit Beschluß vom 26. März 1974 in der Sache III ZR 88/72 die gegen das Urteil vom 14. Juni 1972 gerichtete Revision des Klägers in der Hauptsache zurückgewiesen. Die Entscheidung über die Kosten der beiden ersten Rechtszüge ist vorbehalten geblieben, insoweit ist das Revisionsverfahren III ZR 88/72 mit der vorliegenden Sache zum Zwecke der gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung verbunden worden.

Mit ihrer Revision gegen das Teilurteil vom 6. Oktober 1971 verfolgt die beklagte Stadt ihr Begehren um Abweisung der Klage im Umfang der dem Kläger zugesprochenen 86.616,40 DM nebst Zinsen weiter. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

1. Das Berufungsgericht hat die in den Jahren 1965 und 1966 über die Grundstücke des Klägers verhängte "faktische" Bausperre als enteignungsgleichen Eingriff in das Grundeigentum gewertet, für den der Kläger nach

Maßgabe des Art. 14 Abs. 3 GG zu entschädigen sei. Der Verkehrswert der Grundstücke als "Rohbauland" habe zur maßgeblichen Zeit 23 DM/qm betragen. Hieraus gebühre dem Kläger ein Zinsbetrag von jährlich 5 % (88.530,46 DM), der sich um den Wert der tatsächlich gezogenen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung (1.914,06 DM) vermindere, was eine Entschädigung von 86.616,40 DM ergebe.

2. Diese Berechnungsweise der Enteignungsentschädigung kann indessen nicht gebilligt werden. Sie entspricht den Entschädigungsgrundsätzen, die bei der Bewertung der Folgen von vortübergehenden Bauverboten (Bausperren) gelten (vgl. Senatsurteile BGHZ 30, 338; 58, 124; WM 1972, 1030, 1226; 1973, 1215). Danach ist regelmäßig auf den Betrag abzustellen, den ein Bauwilliger gezahlt hätte, wenn ihm gestattet worden wäre, auf diesem Grundbesitz ein Haus zu errichten ("Bodenrente"); hiervon ist der Wert der Nutzung abzusetzen, die durch die Bausperre nicht beeinträchtigt worden ist (BGHZ 30, 338, 353; Senatsurteil WM 1972, 1226, 1229; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 2. Auflage S. 99 mit weiteren Nachweisen; Hußla, NJW 1968, 631).

Andere Entschädigungsgrundsätze gelten bei endgültigen Bauverboten. Hier kann sich die Bausperre als eine (endgültige) "Vorwirkung" der späteren völligen Entziehung des Eigentums, als endgültiger teilweiser Entzug der aus dem Eigentum fließenden Befugnisse darstellen (Kröner aaO S. 95, 96). Ist die Baubeschränkung in diesem Sinne Teil eines einheitlichen Enteignungs-

prozesses, so löst der enteignende Eingriff eine Pflicht zur Entschädigung in Höhe des Minderwertes des Grundstücks aus, der dadurch eintritt, daß das Grundstück nicht mehr, wie bisher, als Bauland nutzbar, sondern für den Eigentümer nur noch beschränkt nutzbar ist. Für diesen endgültigen teilweisen Substanzverlust gebührt dem Eigentümer eine Kapitalentschädigung in Höhe des durch die Baubeschränkung bewirkten Minderwertes des Grundstücks. Solange der betroffene Eigentümer das Grundstück nicht mehr seiner bisherigen Qualität entsprechend nutzen kann, ihm aber die an die Stelle des Grundstücks tretende Entschädigung noch nicht zur Verfügung steht, gebührt ihm neben der Substanzentschädigung eine Verzinsung dieses Entschädigungsbetrages vom Zeitpunkt der endgültigen Unbebaubarkeit des Grundstücks an, auf welche die tatsächlich gezogene Nutzung nicht anzurechnen ist (Senatsurteile BGHZ 37, 269, 274 f; WM 1962, 1325; Kröner aaO S. 97; Hußla in Festschrift für Riese S. 329 f, 341/2).

3. Wie die Revision zutreffend ausführt, ist die in den Jahren 1965 und 1966 verhängte Baubeschränkung hier als eine "Vorwirkung" der nachfolgenden endgültigen Entziehung des Eigentums zu werten. Die beklagte Stadt hat in einer Verhandlung vom 10. September 1964 vor der höheren Verwaltungsstelle dargelegt, diese Baubeschränkung diene der Verwirklichung der angestrebten endgültigen Umklassifizierung der Grundstücke des Klägers von Bauland zu öffentlichem Sportgelände. Der Kläger hat das in seinen prozessualen Ausführungen ebenso gesehen.

Bei dieser Sachlage kann dem Kläger nur eine Verzinsung des Grundstücksminderwertes zugebilligt werden (vgl. vorstehend unter 2). Diesen Minderwert hat das Berufungsgericht nicht ermittelt. Das ihm als Vorlage dienende Urteil des Baulandsenats vom 5. April 1967 hat ausgeführt, bei den hier zu bewertenden Grundstücken sei der für eine landwirtschaftliche oder kleingärtnerische Nutzung erzielte Pachtzins erheblich geringer als eine Verzinsung des Unterschiedsbetrags zwischen den Kapitalwerten von Grundstücken mit "Rohbauland"-Qualität und solchen, die zur landwirtschaftlichen/kleingärtnerischen Nutzung geeignet seien. Bei dieser Tatsachengrundlage läßt sich nicht ausschließen, daß die dem Kläger gebührende Entschädigung unter dem zuerkannten Betrag liegt. Der erkennende Senat ist andererseits nicht in der Lage, die für die Berechnung der Entschädigung erforderlichen Werte für Grundstücke in landwirtschaftlicher bzw. kleingärtnerischer Nutzung zum maßgeblichen Zeitpunkt selbst zu bestimmen.

## II.

Im übrigen sind die von der Revision erhobenen Rügen nicht begründet.

1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Grundstücke des Klägers seien als "Bauland" einzustufen, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Grundstücke waren nach dem Bebauungsplan 1929 zur Bebauung vorgesehen. Diese nach damaligem Recht verbindliche Bauleitplanung schließt es aus, die Qualität der Grundstücke ausschließlich nach der bis zum Beginn der Baubeschränkung tatsächlich verwirklichten Nutzung zu bestimmen (vgl. BGHZ 31, 244, 248 f). Fehl geht daher der Hinweis der Revision auf das Senatsurteil NJW 1960, 1618, das Grundstücke betraf, die im Wirtschafts- und Aufbauplan der beteiligten Gemeinde nicht als Baugebiet ausgewiesen waren (aaO S. 1620 li. Spalte). Ob der Bebauungsplan 1958 diese bauliche Nutzbarkeit beseitigen konnte, obwohl er eine anderweitige Nutzung nicht festsetzte, kann auf sich beruhen. Wenn ihm eine "herabzonende" Wirkung beizumessen wäre, würde dies an der für die Bemessung der Entschädigung maßgebenden Qualität der Grundstücke als "Bauland" nichts ändern, da auch diese Herabzonung bereits Teil eines auf den endgültigen Entzug des Eigentums gerichteten behördlichen Verfahrens wäre (vgl. oben I, 2). Soweit die Revision versucht, das Urteil des erkennenden Senats vom 2. November 1970 - III ZR 129/68 - für ihren Standpunkt heranzuziehen, verkennt sie, daß der Senat dort für Grundstücke desselben Gebietes zwar die Auffassung der Eigentümerin ablehnte, es habe "kein Bebauungsrisiko" bestanden, andererseits aber nicht in Zweifel zog, daß solches Gelände als "Rohbauland ohne nahe Bauerwartung" eingestuft werden könne (S. 4 des Urteils). So hat auch das Berufungsgericht die Nutzbarkeit der hier zu bewertenden Grundstücke gesehen und dabei berücksichtigt, daß das betroffene Gebiet

"unter der alten baurechtlichen Ordnung" (d.h. der von 1929) "in naher Zeit eine reale Bauerwartung nicht gehabt" habe (S. 26, 27 des Urteils vom 14. Juni 1972 in dieser Sache = III ZR 88/72). Die Verhängung der Baubeschränkung als Vorwirkung des endgültigen Eigentumsentzuges hat eine Veräußerung des Geländes zu baulicher Nutzung praktisch unmöglich gemacht und dem Eigentum diesen Inhalt entzogen (vgl. BGHZ 31, 244, 249/250).

2. Ohne rechtliche Auswirkung bleibt ferner der Hinweis der Revision, der Kläger habe es 1964 und auch später abgelehnt, das von der Baubeschränkung betroffene Gelände an die beklagte Stadt zu angemessenem Preis zu veräußern.

Es stand der beklagten Gemeinde frei, dem Kläger eine Kapitalentschädigung anzubieten, die den eingetretenen teilweisen Substanzverlust des Eigentums (vgl. oben I, 2) hätte wettmachen können (BGHZ 37, 269, 277). Ihr Angebot, die Grundstücke ganz zu übernehmen, war einem solchen Anerbieten nicht gleichzusetzen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, war der Kläger vor der endgültigen Herabzonung des Geländes, die erst im Bebauungsplan 1967 erfolgte, weder verpflichtet, seine Grundstücke an die beklagte Stadt zu veräußern, noch zur Wahrung seiner berechtigten Belange gehalten (vgl. § 254 BGB), vor dieser verbindlichen Festsetzung der zulässigen Nutzung auf ein entsprechendes Erwerbsangebot der beklagten Stadt einzugehen.

## III.

Aus den unter I, 2 dargelegten Gründen muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an den Tatrichter zurückverwiesen werden. Ihm ist auch die Entscheidung über die gesamten Kosten der beiden ersten Rechtszüge und des vorliegenden Revisionsverfahrens zu übertragen.

Kreft

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Peetz

Lohmann