

1. Gesetz: GrundG Art 14; Gesetz über die städtebauliche Planung für Gross-Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 (GVBl I 301) § 2

Rechtssatz: Die Aufstellung von "vorbereitenden Bauleitplänen" (Gebietsplan, Flächennutzungsplan, Generalbebauungsplan) enthält - auch soweit im Hinblick auf die vorbereitende Planung die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten für das betroffene Grundstück tatsächlich gemindert werden (tatsächliche Zerstörung der Möglichkeit des Abschlusses eines langfristigen Mietvertrages) - weder einen Eingriff in das Grundeigentum noch einen Eingriff in einen zum Vermögen gehörenden geldwerten Anspruch aus einem Mietverhältnis und begründet daher keinen Anspruch auf Enteignungsentschädigung.

2. Gesetz: BGB § 839

Rechtssatz: Die Planungsbehörde ist, wenn sie dem Eigentümer eines grösseren Industriebauwerkes mitteilt, im Generalbebauungsplan sei vorgesehen, dass über die Grundfläche, auf der sein Bauwerk steht, eine Strasse geplant sei und bei Anlegung der Strasse sein Bauwerk demnächst abgerissen werden müsse, nicht ohne weiteres verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass es sich nur um eine vorbereitende Bauplanung, aber noch nicht um einen "rechtsverbindlichen Bebauungsplan" handelt.

Aktenzeichen: III ZR 24/54
Urteil des BGH vom 28. März 1955

LG Berlin-Charlottenburg
KG Berlin

III ZR 24/54

Verkündet am 28. März 1955
[REDACTED], 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 Firma Verlag B [REDACTED] & G [REDACTED], Inhaber Bodo G [REDACTED],
B [REDACTED] SW [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschluss-
berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Bau-
und Wohnungswesen, B [REDACTED]-W [REDACTED], F [REDACTED]platz [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin, Anschluss-
berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 17. Februar 1955 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof.Dr.Geiger sowie der Bun-
desrichter Dr.Pagendarm, Rietschel, Dr.Kreft und Dr.Beyer

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
13. November 1953 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Revisionsin-
stanz.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümer des in B- SW, A-straße gelegenen Grundstücks; dieses ist mit einem aus Erdgeschoss und 4 Obergeschossen bestehenden Industriegebäude bebaut; das Gebäude hat Kriegsschäden erlitten, die zu einem Teil beseitigt worden sind.

Im Sommer des Jahres 1951 verhandelte die Klägerin mit der Firma Bi- und C-, einer Metall verarbeitenden Firma, über die Vermietung des 2. und 3. Stockwerkes und eines Teiles des von ihr selbst genutzten 1. Stockwerkes. Die zwischen der Klägerin und der Firma Bi- und C- (im folgenden kurz Mieterin genannt) getroffenen Vereinbarungen wurden in einem Schreiben der Klägerin an die Mieterin vom 15. Juli 1951 niedergelegt. Danach sollte die Mieterin ihren Betrieb spätestens zum 1. November 1951 in das Industriegebäude verlegen; der monatliche Mietpreis sollte 1.000 DM betragen; die Klägerin verpflichtete sich, die Mieträume durch Ausbessern der Fußböden und Weißen der Wände und Decken bis zum 10. Oktober 1951 in Ordnung zu bringen; die Mieterin sollte die noch fehlenden Fenster beschaffen und die dafür verauslagten Beträge im Laufe der Zeit von dem Mietpreis einbehalten; für die Klägerin sollte der Mietvertrag bis zum 31. Dezember 1956 unkündbar und von diesem Zeitpunkt ab mit einjähriger Frist kündbar sein; der Mieterin sollte ein vierteljährliches Kündigungsrecht, erstmalig zum 31. März 1953, zustehen. Diese Vereinbarungen sollten volle Gültigkeit haben, obwohl der schriftliche Mietvertrag erst nach Fertigstellung aller von der Klägerin vorzunehmenden Arbeiten geschlossen werden sollte.



Am 14. September 1951 wurde der von der Klägerin eingereichte Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wegen zusätzlicher Dachinstandsetzungen vom Bezirksamt Kreuzberg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, abgelehnt mit der Begründung, das Grundstück sei gemäss Generalbebauungsplan für die Neugestaltung der Verkehrsführung in Anspruch zu nehmen. Am 19. September 1951 wurde von dem Amt für Bauplanung des gleichen Bezirksamtes ein Antrag der Klägerin auf Kreditgewährung für diese beabsichtigten Bauten mit der Begründung abgelehnt, die Durchführung des Bauvorhabens sei seitens des Planungsamtes abgelehnt worden.

Von der Tatsache, dass das Grundstück gemäss Generalbebauungsplan in Anspruch genommen werden sollte, machte die Klägerin der Mieterin gegen Ende September 1951 Mitteilung. Es fanden alsdann Verhandlungen zwischen der Klägerin und der Beklagten über einen Austausch des Grundstückes der Klägerin mit stadteigenem Gelände statt; diese verliefen jedoch ergebnislos. In einem Schreiben vom 5. Dezember 1951 teilte die Klägerin der Mieterin mit, dass sie über eine Entschädigung für die zu erwartende Enteignung ihres Grundstückes von der Beklagten noch immer keinen endgültigen Bescheid bekommen habe und die Mieterin deshalb bäte, wegen des gemeinsamen Ankaufes eines Ersatzgrundstückes nicht länger auf sie zu warten. Mit Schreiben vom 7. Dezember 1951 teilte die Mieterin der Klägerin mit, dass sie ihre Verhandlungen mit der Klägerin als endgültig gescheitert erachte und sich nach anderen Räumen umsehen werde; sie hielt der Klägerin vor, dass die vorgesehenen Termine trotz mehrfacher Anmahnungen nicht eingehalten worden seien, und behielt sich Ersatzansprüche gegen die Klägerin für die aus dem Nichtzustandekommen des Mietvertrags sich ergebenden Schäden ausdrücklich vor.

Am 18. März 1952 teilte das Bezirksamt Kreuzberg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, der Klägerin mit, ihr Grundstück werde nicht mehr von Planungsabsichten betroffen, so dass gegen die Instandsetzung des 3. und 4. Stockwerkes und des Daches städtebauliche Bedenken nicht mehr erhoben würden.

Die Klägerin behauptet, mit der Mieterin feste Vereinbarungen wegen der Überlassung eines Teiles des Industriegebäudes getroffen zu haben. Die Mieterin sei von diesem Vertrage mit Schreiben vom 7. Dezember 1951 zurückgetreten, weil sie aus wirtschaftlichen Gründen (kostspielige Verlegung eines Fertigungsbetriebes in die Mieträume) einen langfristigen Vertrag benötigt habe, den ihr die Klägerin wegen der Planungsabsicht der Beklagten nicht mehr habe gewähren können. Sie habe sich nach Mitteilung des Bezirksamtes Kreuzberg, dass ihr Grundstück nicht mehr von Planungsabsichten betroffen werde, um die erneute Vermietung nachdrücklich, jedoch erfolglos, bemüht. Ihr sei dadurch, dass die Beklagte das Grundstück in den Generalbebauungsplan einbezogen und ihr sowohl dies als auch den bevorstehenden Abriss des Hauses durch ihre zuständigen Organe mitgeteilt habe, ein Schaden in Höhe des monatlichen Mietausfalles von 1.000 DM ab 1. November 1951 entstanden. Von diesem Schaden hat die Klägerin zunächst einen Teilbetrag von 6.200 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1952 geltend gemacht.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat zunächst bestritten, dass feste Vereinbarungen zwischen der Klägerin und der Mieterin zustandegekommen seien. Zur Versagung der Baugenehmigung wegen der Dacharbeiten sei sie mit Rücksicht auf § 18 des Berliner Planungsgesetzes vom

22. August 1949 (VOBl I, 301) befugt gewesen, weil das Grundstück im Planungsgebiet gelegen habe. Aus dem Umstande, dass die Klägerin in der Zeit von September 1951 bis März 1952 durch die Planungsabsichten der Beklagten an ihrem Bauvorhaben und etwa auch an der Vermietung der Räume gehindert gewesen sei, könne eine entschädigungspflichtige Enteignung nicht hergeleitet werden. Die Klägerin sei auch bereits im Jahre 1949 darauf hingewiesen worden, dass ihr Grundstück im Stadtplanungsbereich liege und als Freifläche ausgewiesen sei; die Klägerin hätte sich deshalb, bevor sie mit der Mieterin einen Vertrag abgeschlossen habe, erst davon überzeugen müssen, ob sie diesen auch erfüllen könne.

Die Klägerin hat bestritten, bereits im Jahre 1949 von dem ihr Grundstück betreffenden Flächennutzungs- und Generalbebauungsplan Kenntniss erhalten zu haben.

Gegen das der Klage stattgebende Urteil des Landgerichts hat die Beklagte Berufung eingelegt. Sie hat im Berufungsrechtszug gegen die Klageforderung vorsorglich eine ihr gegen die Klägerin unstreitig zustehende fällige Darlehensforderung in Höhe von 3.067,66 DM zur Aufrechnung gestellt. Die Klägerin hat im Wege der Anschlussberufung ihre Forderung um den Aufrechnungsbetrag erhöht. Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der Anschlussberufung der Klägerin auf die Berufung der Beklagten das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Mit der Revision wiederholt die Klägerin ihre Anträge aus dem Berufungsrechtszug. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin macht Schadensersatz-, Enteignungs- und Aufopferungsansprüche mit der Begründung geltend, die Mieterin sei von dem mit ihr geschlossenen Mietvertrag zurückgetreten, weil sie aus wirtschaftlichen Gründen (Aufstellung von Maschinen und Einrichtung eines Fertigungsbetriebes in den Mieträumen) einen langfristigen Vertrag benötigt habe, den ihr die Klägerin wegen der Planungsabsicht der Beklagten nicht mehr habe gewährleisten können. Es kann zweifelhaft sein, ob die Klägerin sich mit diesem Vortrag nicht mit ihrem übrigen Vorbringen in Widerspruch setzt. Nach jenem weiteren Vorbringen ist keineswegs sicher, ob die Mieterin wegen der durch die Planung der Beklagten eingetretenen Unmöglichkeit einer langfristigen Nutzung der Räume vom Vertrage zurückgetreten ist oder deshalb, weil die Klägerin ihre vertraglichen Pflichten auf Herrichtung der Mieträume nicht erfüllt hat, woran sie nach ihrem eigenen Vortrag (vgl. ihren Schriftsatz vom 16. Februar 1953 und S 5 des Schriftsatzes vom 3. November 1953) weder durch die Planung der Beklagten noch die Versagung der Baugenehmigung vom 14. September 1951 gehindert war, da diese Baugenehmigung sich nur auf Teile der alten Dachkonstruktion bezog, deren Herstellung für die Benutzbarkeit des Hauses durch die Mieterin ohne Bedeutung war (S 2 des Schriftsatzes der Klägerin vom 16. Februar 1953). Einer weiteren Sachaufklärung bedarf es insoweit jedoch nicht mehr: Selbst dann, wenn die Mieterin befürchtet hätte, sie werde bei der Planung der Beklagten die Räume nicht langfristig benutzen können, und wenn sie *a l l e i n* aus diesem Grunde vom Mietvertrage zurückgetreten wäre, würden Ansprüche aus unerlaubter Handlung, Enteignungsentschädigung und Aufopferung,

wie auszuführen sein wird, nicht bestehen.

Das Berufungsgericht hat sowohl Ansprüche aus Enteignung und Aufopferung als auch Ansprüche aus Amtspflichtverletzung abgelehnt. Dagegen richtet sich die Revision. Die Klägerin stützt ihre Ansprüche aus Amtspflichtverletzung vor allem darauf, die Bauplanung der Beklagten sei offensichtlich unüberlegt und ohne wirklichen Bedarf erfolgt. Die Revision führt dazu aus, die Beklagte habe die ihr durch das Planungsgesetz eingeräumte Verfügungsmacht missbraucht, indem sie auf die Interessen der betroffenen Bürger zu wenig Rücksicht genommen habe. Da bei dieser Begründung die Amtshaftungsansprüche nur unter Würdigung der der Beklagten nach dem Berliner Gesetz über die städtebauliche Planung für Großberlin (Planungsgesetz vom 22. August 1949 - GVBl I, 1949, 301 -) zustehende Befugnis beurteilt werden können, erscheint es zweckmässig, zunächst die auch von der Klägerin in erster Linie geltend gemachten Enteignungsansprüche zu behandeln, weil ^{bei} deren Prüfung die Befugnisse der Beklagten aus dem Planungsgesetz ebenfalls erörtert und in Zusammenhang mit den Ansprüchen auf Enteignung und Entschädigung systematisch abgehandelt werden können.

I.

Zutreffend hat die Beklagte bereits auf Seite 6 ihres Schriftsatzes vom 23. Juli 1953 darauf hingewiesen, dass es unklar ist, worin die Klägerin im vorliegenden Falle die Enteignung erblickt. Es kommen, wie dort ausgeführt, in der Tat vier Sachverhalte in Frage:

- a) Der Ausschluss der freien Bebaubarkeit für alle Grundstücke, für die ein Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist (§ 18 PlanG);
- b) der Bescheid des Bezirksamtes Kreuzberg vom 14. September 1951, mit dem es abgelehnt worden ist, eine Ausnahme von dem grundsätzlichen Bauverbot für bestimmte von der Klägerin beantragte Bauarbeiten zu erteilen;
- c) die Aufstellung eines das Grundstück der Klägerin berührenden Flächennutzungsplanes (§§ 2, 9 ff PlanG);
- d) die Erklärungen von Angestellten des Planungsamtes und der Baupolizei, dass bei der späteren Aufstellung des noch nicht vorhandenen Bebauungsplanes nach den im Flächennutzungsplan als vorläufige Generalkonzeption vorgesehenen Planungs-ideen und bei der Durchführung eines derartigen Bebauungsplanes das Gebäude der Klägerin abgerissen werden müsse.

1. Das allgemeine Bauverbot des § 18 PlanG und ein auf dem Bescheid des Bezirksamtes Kreuzberg vom 14. September 1951 beruhendes besonderes Bauverbot sind nach der Ansicht des Berufungsgerichts (Urteil S 8/9) nicht ursächlich für den geltend gemachten Schaden, weil die Vermietbarkeit der Räume nach dem eigenen Vortrag der Klägerin nicht von irgendwelchen Bauarbeiten abhängig gewesen sei. Das Berufungsgericht hat es deshalb unterlassen zu prüfen, ob ein solches allgemeines oder besonderes "Bauverbot" als Teilenteignung anzusehen ist. Demgegenüber macht die Revision Ausführungen darüber, dass "die Ablehnung von Bau-

gesuchen das Grundstück mit der Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit belaste" und deshalb eine Teilenteignung enthalte.

Diese Ausführungen der Revision stossen ins Leere. Die Klägerin hat in ihrem Schriftsatz vom 16. Februar 1953 selbst vorgetragen: Die nachgesuchte und verweigerte Bauerlaubnis habe sich nur auf Teile der Dachkonstruktion bezogen; durch den Zustand des Daches, der hätte beseitigt werden sollen, sei aber die Benutzung der Mieträume durch die Mieter nicht behindert gewesen (so auch S 5 des Schriftsatzes der Klägerin vom 3. November 1953). Die Mieträume seien bis auf den Einbau von Fenstern und Türen, der von der Mieterin hätte vorgenommen werden sollen, sowie die Beseitigung von Unebenheiten im Fussboden und das Weißen der Wände - Arbeiten, zu deren Vornahme die Klägerin sich verpflichtet hatte - bezugsfertig gewesen. Alle diese zur Nutzung notwendigen Arbeiten waren nach dem ausdrücklichen Vortrag der Klägerin Instandsetzungsarbeiten, die keiner Baugenehmigung bedurften. Die allgemeine oder besondere Verweigerung der Baugenehmigung ist demnach nicht ursächlich für die Lösung des Mietvertrages zwischen Klägerin und Mieterin gewesen. Der Klageanspruch aber wird ausdrücklich, und zwar gleichgültig, ob er auf Amtspflichtverletzung, auf Enteignungsentschädigung oder auf Aufopferung gestützt wird, nur aus der Auflösung dieses Mietverhältnisses hergeleitet. Das hat die Klägerin selbst auf Seite 3 ihres Schriftsatzes vom 17. März 1953 nochmals eindeutig klargestellt.

Darauf, ob ein allgemeines oder ein besonderes Bauverbot als Teilenteignung anzusehen ist, kommt es demnach für

die hier geltend gemachten Ansprüche, die sich allein auf die durch das Bauverbot nicht verursachte Auflösung des Mietvertrages gründen, nicht an.

Aus den gleichen Erwägungen spielt hier auch das Problem einer zeitweiligen Bausperre, wie sie in BGHZ 15, 262 als Maßnahme zur Vorbereitung eines endgültigen Bebauungsplanes behandelt worden ist, keine Rolle.

Damit scheiden die einleitend als "Enteignungstatbestände" aufgezählten Sachverhalte a und b von der weiteren Betrachtung aus.

2. Der oben an 3. Stelle zu c angeführte Sachverhalt der Aufstellung eines das Grundstück der Klägerin berührenden Flächennutzungsplanes scheidet als Enteignungstatbestand ebenfalls und zwar unabhängig von der Regelung in § 24 PlanG aus.

a) Die Planung erfolgt nach dem Planungsgesetz durch "vorbereitete Bauleitpläne", nämlich den "Gebietsplan als vorbereitenden überörtlichen Plan", sowie den "Flächennutzungsplan und den Generalbebauungsplan als vorbereitende örtliche Pläne" und durch den "endgültigen Bauleitplan". Erst der Bebauungsplan ist nach § 14 PlanG "die rechtsverbindliche Darstellung und Feststellung der endgültigen Bauleitplanung". Nur die Wirkungen des Bebauungsplanes sind im Planungsgesetz (§ 18 ff) näher geregelt: Bauliche Anlagen dürfen grundsätzlich nur nach Festsetzung des Bebauungsplanes und nur auf nach den Bebauungsplänen bebaubaren Grund-

flächen zugelassen werden; an Bauwerken, deren Grundflächen nach dem Bebauungsplan unbebaubar sind, dürfen ausser den laufenden Unterhaltungsarbeiten nur solche Bauarbeiten vorgenommen werden, welche die Durchführung des Bebauungsplanes nicht erschweren oder verteuern. Der Aufstellung der "vorbereitenden Pläne" kommt demnach eine rechtsverbindliche Wirkung nicht zu. Durch diese vorbereitende Planung wird also unmittelbar in das Eigentum nicht eingegriffen.

Es ist zwar in der Rechtsprechung anerkannt (RGZ 28, 275 [277]; 126, 356 [360]; 140, 276 [288]), dass die Baupolizei zu der ablehnenden Bescheidung eines Baugesuches auch dann befugt ist, wenn das Verfahren über die Festsetzung der Baufluchtlinie noch nicht offengelegt ist, weil die Baupolizeibehörde auch dann in öffentlichem Interesse handelt, wenn sie nur im Hinblick auf eine für die Zukunft in Aussicht genommene Fluchtlinie zu deren Sicherung vorsorglich die Baugenehmigung versagt; in diesem Fall tritt eine Entschädigungspflicht wegen Aufopferung nach § 75 Einl ALR ein. Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich also, dass es auch anlässlich "vorbereitender Planung" zu Entschädigungsansprüchen kommen kann. Jedoch wurden diese Entschädigungsansprüche nicht durch eine vorbereitende Planung, sondern nur durch das zur Sicherung vom Planungsamt ausgesprochene Bauverbot ausgelöst. Für die Frage, ob allein in der "vorbereitenden Planung" bereits eine entschädigungspflichtige Enteignung liegt, kann daher aus der erwähnten Rechtsprechung nichts hergeleitet werden.

Aus dem Planungsgesetz und der erwähnten Rechtsprechung ergibt sich eindeutig, dass der Eigentümer eines bereits vorhandenen Bauwerkes, dessen Grundflächen nach der

vorbereitenden Planung unbebaubar werden sollen, durch die "vorbereitenden Bauleitpläne" r e c h t l i c h in keiner Weise an der Nutzung und Verwertung seines Grundbesitzes gehindert ist.

b) Wenn der Grundeigentümer durch die vorbereitenden "Bauleitpläne" demnach rechtlich an der Nutzung und Verwertung seines Grundbesitzes nicht gehindert ist, so ist doch nicht zu übersehen, dass bereits die Aufstellung "vorbereitender Bauleitpläne" tatsächliche Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung und Verwertung des Grundbesitzes haben kann. Die Verkaufsmöglichkeit für das Grundstück kann schon dadurch nicht unerheblich erschwert sein, dass mit einer Enteignung des Grundstücks zu rechnen ist, weil ein "vorbereitender Bauleitplan" das Grundstück berührt. Das Vorliegen eines solchen Planentwurfes kann naturgemäss zahlreiche Grundeigentümer benachteiligen, insofern die Ungewissheit des Schicksals des Grundstücks Kaufinteressenten abschrecken und den Eigentümer praktisch in der Verwertung seines Eigentums behindern mag. Auch ohne Bausperre werden Erwerber oder Beleihher regelmäßig zunächst wissen wollen, wie die neuen Strassen, Verkehrsverbindungen und Versorgungsleitungen laufen, so dass ein beschränkter Minderwert des Grundbesitzes im Hinblick auf die noch im Stadium der Vorbereitung befindliche Planung auch ohne Bausperre besteht. Demnach kann auch die vorbereitende Planung dem Grundeigentümer bereits Schaden verursachen. Es wird daher zu prüfen sein, ob auch hinsichtlich dieser rein tatsächlichen Auswirkungen die Aufstellung "vorbereitender Bauleitpläne" bereits als Eingriff in das Eigentum des Grundstückseigners angesehen werden kann.

Enteignungs- und Aufopferungsansprüche bestehen nach

RGZ 167, 14 [25] nicht nur bei rechtlichen, sondern auch bei nur t a t s ä c h l i c h e r Einwirkung. Auch der Grosse Senat des BGH (BGHZ 6, 270 [291]) stellt darauf ab, ob "das Verhalten der Behörde in seiner tatsächlichen Wirkung für den betroffenen Eigentümer zu einem Schaden führt, der für ihn ein besonderes Opfer darstellt". Jedoch ergibt sich aus dem Zusammenhang der Ausführungen des Grossen Senats, dass unter "Verhalten" der Behörde nur ein solches Verhalten zu verstehen ist, das entweder unmittelbar in das Eigentum eingreift (dort: Einweisung eines zahlungsunfähigen Mieters durch das Wohnungsamt) oder die Nutzung und Verwertung des Eigentums rechtswidrig behindert (dort: verspätete Zuweisung eines Mieters). Das Verhalten der Behörde muss also entweder unmittelbar in das Eigentum eingreifen oder rechtswidrig die Nutzung oder Verwertung des Eigentums behindern.

An einem solchen Verhalten fehlt es aber bei der nur vorbereitenden, noch völlig unverbindlichen Planung. Die vorbereitende Planung ist zwar, wie Reinhardt (Reinhardt-Scheuner: Verfassungsschutz des Eigentums S 51/52) zutreffend ausführt, keine Naturgewalt, nichts Zufälliges. Sie stellt vielmehr eine hoheitliche Handlung einer Behörde dar. Die vorbereitende Planung kann, wenn sie zu einer endgültigen Planung, einem "Bebauungsplan" wird, zu tatsächlichen Einwirkungen in das Eigentum des Staatsbürgers führen. Als vorbereitende Planung enthält sie selbst solche Einwirkungen noch nicht; sie bereitet sie höchstens vor. Während der Vorplanung handelt es sich nur um Erwägungen über demnächst zu treffende Einwirkungen, nicht aber um die Durchführung solcher Einwirkungen. Bei den einleitend genannten Nachteilen, die sich aus der vorbereitenden Planung ergeben

können (Erschwerung der Verkaufsmöglichkeiten, beschränkter Minderwert), handelt es sich nicht um eine tatsächliche Einwirkung auf die von der vorbereitenden Planung erfassten Grundstücke, denn auf die Grundstücke wird dabei unmittelbar überhaupt nicht eingewirkt. Es handelt sich vielmehr um Folgen der Planung, die sich geradeso gut auch auf von der Planung überhaupt nicht betroffene Grundstücke auswirken können. Dass der Eigentümer durch diese vorbereitenden Planungsmassnahmen - gleichgültig ob sie rechtmässig oder rechtswidrig sind - in der Verwertung und Nutzung seines Grundbesitzes rechtlich nicht gehindert ist, wurde bereits oben zu a) ausgeführt.

Selbst die "förmliche" Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Generalbebauungsplanes, in denen im vorliegenden Fall das Grundstück der Klägerin als Strasse ausgewiesen wurde, ändert nichts daran, dass es sich dabei immer noch um eine unverbindliche Vorplanung handelt. Auch nach Aufstellung dieser "vorbereitenden" Bebauungspläne stand in keiner Weise fest, dass diese Planung "rechtsverbindlich" werden würde. Bereits in § 5 Abs 2 Planungs-gesetz ist bestimmt, dass die vorbereitenden Bauleitpläne zu ändern oder aufzuheben sind, wenn die Entwicklung im Plan-gebiet dies fordert. In § 15 ist zwar bestimmt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan vom Inhalt der vorberei-tenden Baupläne auszugehen habe; jedoch ist ausdrücklich vorgesehen, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes von den vorbereitenden Bauplänen abgewichen werden kann; bei wesentlichen Abweichungen sind die vorbereitenden Pläne nach-zuprüfen und abzuändern; bei unwesentlichen Abweichungen sind die vorbereitenden Pläne nach Festsetzung des Bebau-ungsplanes entsprechend zu berichtigen. Diese Regelung

zeigt, dass die vorbereitenden Pläne noch nicht die Annahme rechtfertigen, dass ihrem Inhalt entsprechend verfahren werden wird. Auch wenn die vorbereitenden Pläne das Grundstück der Klägerin als Verkehrsstrasse ausgewiesen haben, so war daher die Annahme noch nicht gerechtfertigt, die "Mieterin" werde auf diesem Grundstück ihr Mietrecht entgegen der Vertragsabsicht nur kurze Zeit ausüben können. Solange ein endgültiger, rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch nicht vorlag, musste die "Mieterin" jederzeit mit der Möglichkeit rechnen, dass durch die endgültige Plangestaltung ihre Absicht, langjähriger Nutzer des Mietverhältnisses zu bleiben, vereitelt werden könnte. Die Möglichkeit einer solchen Vereitelung der Absichten des Mieters mag zwar grösser sein, wenn schon nach den vorbereitenden ^{Bebau-}ungsplänen das Grundstück als Verkehrsfläche und damit das Mietobjekt als zum Abbruch bestimmtes Gebäude vorgesehen ist, als wenn eine solche Vorplanung noch nicht vorliegt, jedoch handelt es sich dabei nur um einen graduellen, keinen wesensmässigen Unterschied.

Fehlt es aber bei der "vorbereitenden Planung" an einem "Verhalten" der Behörde, das eine - wenn auch nur tatsächliche - Einwirkung auf das Eigentum des Staatsbürgers darstellt, so kann für die durch diese Planung etwa verursachte **t a t s ä c h l i c h e** Minderung der Verwertungsmöglichkeiten des Grundbesitzes eine Entschädigung nicht aus dem Rechtsgrunde der Enteignung, des enteignungsgleichen Eingriffs oder der Aufopferung zugebilligt werden.

Die Aufstellung eines das Grundstück der Klägerin betreffenden Flächennutzungsplanes begründet daher keine Entschädigungsansprüche aus Enteignung, enteignungsgleichem Eingriff und aus Aufopferung, selbst wenn die Aufstellung

des Flächennutzungsplanes die Mieterin berechtigt und veranlasst hätte, von dem Vertrage mit der Klägerin zurückzutreten.

3. Zum "Eigentum", das Gegenstand einer entschädigungspflichtigen Enteignung sein kann, gehört auch der geldwerte Vertragsanspruch, insbesondere der Ertrag aus einem verbindlichen Mietvertrag oder Vorvertrag. Die Klägerin besass solche geldwerten obligatorischen Ansprüche aus ihrem Vertrag mit der Mieterin. Es erhebt sich deshalb die Frage, ob die Beklagte durch ihre Massnahmen, wenn schon nicht in das Grundeigentum, so doch in jene geldwerten obligatorischen Ansprüche eingegriffen hat. Dazu gilt das unter 2 Ausgeführte entsprechend. Es fehlt auch hier an einem unmittelbaren rechtlichen oder tatsächlichen hoheitsrechtlichen Eingriff in jene Vermögensrechte.

4. Liegt aber in der Aufstellung des vorbereitenden Flächennutzungsplanes eine - wenn auch nur tatsächliche - Einwirkung auf das Eigentum der Klägerin nicht, so kann es auch nicht in der Mitteilung von dem Vorhandensein einer solchen Vorplanung liegen. Durch diese Mitteilung tritt zu dem Aufstellen der Vorplanung nichts hinzu, das die Vorplanung nunmehr zu einer - wenn auch nur tatsächlichen - Einwirkung im soeben umschriebenen Sinn werden ließe. Deshalb liegt eine Einwirkung auf das Grundstück der Klägerin auch nicht darin, dass die Klägerin, wie sie behauptet, durch die Erklärungen von Angestellten des Planungsamtes oder der Baupolizei auf das Vorhandensein eines vorbereitenden Flächennutzungsplanes hingewiesen worden ist, nach dem ihr Industriegebäude abzureissen wäre; denn diese Erklärungen enthalten nur die Mitteilung von dem Vorhandensein

eines Flächenbebauungsplanes. Würden die Beamten - der Wahrheit zuwider - mitgeteilt haben, es liege ein endgültiger "Bebauungsplan" vor, oder hätten sie sogar von der Klägerin im Hinblick auf die vorliegenden Pläne Räumung ihres Grundstücks verlangt, so könnte darin möglicherweise eine Einwirkung auf das Grundstück der Klägerin erblickt werden. Etwas Derartiges hat die Klägerin aber selbst nicht behauptet; so trägt sie auf Seite 7 ihres Schriftsatzes vom 3. November 1953 vor, die Beamten der Beklagten hätten ihr "in einer jeden Zweifel ausschliessenden Weise die endgültige Mitteilung gemacht, dass ihr Grundstück in den G e n e r a l b e b a u u n g s p l a n einbezogen sei". In der Tat ist auch im Schreiben des Bezirksamtes Kreuzberg vom 14. September 1951 (Anl 1 zur Klageschrift) die Ablehnung des Bauantrages damit begründet worden, dass das Grundstück in einem Gebiet liege, "welches gemäss dem G e n e r a l b e b a u u n g s p l a n für die Neugestaltung der Verkehrsführung in Anspruch zu nehmen sei". Ob die Beklagte auf Grund eines Generalbebauungsplanes und bei dem unstreitigen Fehlen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gestützt auf § 21 PlanG die Vornahme von Bauarbeiten an dem bereits bestehenden Bauwerk der Klägerin hätte verbieten können, oder ob sie das nur bei Vorliegen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hätte tun dürfen, kann dahingestellt bleiben; denn bei dem klaren Wortlaut des Schreibens vom 14. September 1951 ergab sich, dass die Baugenehmigung nicht im Hinblick auf das Vorliegen eines endgültigen Bebauungsplanes, sondern im Hinblick auf das Vorliegen eines Gesamtbebauungsplanes versagt wurde. Auch hier ist also von den Beamten der Beklagten in keiner Weise behauptet worden, es liege ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Wenn die Revision (S 8/9 der Revisionsbegründungsschrift) das Schreiben des Bezirksamtes vom 14. Sep-

tember 1951 als Offenlegung eines endgültigen Bebauungsplanes im Sinne des § 17 Abs 4 PlanG ansieht, so setzt sie sich damit in Widerspruch zum Inhalt dieses Schreibens, in dem ganz eindeutig von dem "Generalbebauungsplan", aber nicht von dem "Bebauungsplan" die Rede ist.

Selbst wenn, wie die Klägerin zur Begründung für die von ihr geltend gemachten Ansprüche aus Amtspflichtverletzung behauptet, die Beamten der Beklagten durch ihre Erklärungen bei der Klägerin wie bei der "Mieterin" den Eindruck hervorgerufen hätten, der Abbruch des Gebäudes der Klägerin stehe in Kürze bevor, es handele sich dabei um eine feststehende Planung, an der nichts mehr zu ändern sei, so würde dieses Verhalten sogar dann, wenn die Beamten dabei, wie das Berufungsgericht als möglich annimmt, es verabsäumt hätten, mit "genügender Deutlichkeit" auf die jederzeitige Abänderbarkeit der Planung hinzuweisen, eine Einwirkung in dem oben umschriebenen Sinn auf das Grundstück nicht enthalten. Auch in diesem Falle hätten die Beamten der Beklagten nicht - entgegen dem wahren Sachverhalt - das Vorliegen eines endgültigen Bebauungsplanes behauptet; sie hätten nicht einmal den Irrtum bei der Klägerin hervorgerufen, es liege ein endgültiger Bebauungsplan vor; denn die Klägerin behauptet, wie oben ausgeführt wurde, selbst nicht einem derartigen Irrtum verfallen zu sein, sondern ist nach ihrem eigenen Vortrag stets davon ausgegangen, es liege nur ein Generalbebauungsplan vor. Der Irrtum der Klägerin könnte sich vielmehr nur darauf bezogen haben, die Aufstellung des "endgültigen Bebauungsplanes" und damit der Abbruch ihres Gebäudes ständen unmittelbar und unvermeidbar bevor. Es ist aber schlechterdings nicht ersichtlich, wie in der Verursachung dieses Irrtums eine Einwirkung im oben umschriebenen

Sinn auf das Grundstück der Klägerin gefunden werden könnte. Soweit die Klägerin durch einen solchen Irrtum zur Lösung ihres Vertragsverhältnisses mit der Mieterin veranlasst worden ist, kann daher die Verursachung eines solchen Irrtums nur im Rahmen des Anspruchs auf unerlaubte Handlung wegen Verletzung der Amtspflicht zur Erteilung einer vollständigen und richtigen Auskunft von Bedeutung sein.

Ansprüche aus Enteignung, enteignungsgleichem Eingriff und wegen Aufopferung (§ 75 EinlALR) sind daher nicht gegeben.

II.

Aber auch aus Amtshaftung stehen der Klägerin keine Ansprüche zu.

1. Die Klägerin erblickt die Amtspflichtverletzung der Beklagten zunächst darin, dass die Planung - jedenfalls in dem Gebiet, in welchem sich das Grundstück der Klägerin befindet - offensichtlich unüberlegt und ohne wirklichen Bedarf erfolgt sei. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt: Es bedeute keine schuldhafte Amtspflichtverletzung, dass das Grundstück zunächst in die Planung aufgenommen, später aber aus der Planung wieder herausgenommen worden sei; städtebauliche Pläne grösseren Umfanges bedürften fortgesetzter Überprüfungen und laufender Veränderungen; diese Veränderungen ergäben sich ohne weiteres aus zahlreichen Gesichtspunkten städtebaulicher, wirtschaftspolitischer und finanzieller Art.

Die Revision greift diese Ausführungen an und behauptet, es sei zunächst beabsichtigt gewesen, das Grundstück der Klä-

gerin als Grünfläche zu benutzen; dann sei man darauf gestossen, dass, wenn die Fluchtlinien so geführt würden, wie man es beabsichtigte, ein städtisches Pumpwerk hätte abgerissen werden müssen; daraufhin sei eine Neuplanung vorgenommen worden, die in der betroffenen Gegend allein das Grundstück der Klägerin berührt habe; schliesslich sei die gesamte Planung aufgegeben worden, wie sich daraus ergebe, dass der Klägerin schon nach einem halben Jahr, nämlich im März 1952, mitgeteilt worden sei, dass ihr Grundstück nicht mehr von Planungsabsichten betroffen werde. Dieser Revisionsangriff ist im wesentlichen auf neue Tatsachen gestützt. Im bisherigen Verfahren war von der Klägerin insbesondere nicht vorgetragen worden, die Planung der Beklagten sei deshalb geändert worden, weil man entdeckt hätte, dass bei ihrer Durchführung ein städtisches Pumpwerk hätte abgerissen werden müssen. Im Gegensatz zu dem jetzigen Vortrag der Klägerin hatte bereits der Zeuge Bö[REDACTED] bei seiner Vernehmung vom 28. April 1953 bekundet, das Pumpwerk habe abgerissen werden müssen, wenn der Plan, das Gebäude der Klägerin abzubrechen, unter Abänderung der bisherigen Planung aufgegeben würde. Die Klägerin ist dem vorgetragenen Inhalt dieser Zeugenaussage in keiner Weise entgegengetreten. Sie hat auch im übrigen nicht die Einzelheiten vorgetragen, die jetzt an der angeführten Stelle der Revisionschrift aufgeführt sind.

Auszugehen ist daher mit dem Berufungsgericht und dem unbestrittenen Vortrag der Beklagten auf Seite 2 des Schriftsatzes vom 19. Januar 1953 in Verbindung mit Seite 4 des Schriftsatzes der Klägerin vom 3. November 1953 davon, dass das Grundstück der Klägerin zunächst als Grünfläche, dann aber wegen Planung der sog. "Süd-Tangente" als Verkehrs-

strasse in Anspruch genommen worden ist, dass das Süd-Tangenten-Projekt sich wegen Geldmangels verzögert hat und aus Anlass der Gegenvorstellungen der Plan des Süd-Tangenten-Projekts für jene Gegend einer eingehenden Nachprüfung unterzogen worden und das Verkehrsprojekt hierbei stärker den örtlichen Gegebenheiten angepasst worden ist mit dem Ergebnis der Erhaltung der Bebaubarkeit des Grundstücks der Klägerin. Von diesem tatsächlichen Ausgangspunkt aber lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Die Planung ist weitgehend von Ermessensentscheidungen abhängig (vgl. OVG Münster und die dort angeführten Zitate in DVerwBl 1952, 251). Nur bei einem Ermessensmissbrauch kann daher eine Amtspflichtverletzung der Beklagten in dem Wechsel der Planungen liegen. Hier hat sich die Beklagte aber von sachlichen Erwägungen bei Einbeziehung des Grundstücks der Klägerin in die Planungen leiten lassen, nämlich von dem Bestreben, eine südliche Verkehrsdurchfahrtstrasse zu schaffen. Wenn die Beklagte erst nach eingehender Prüfung der Verhältnisse eine Strassenführung gefunden hat, die das Grundstück der Klägerin nicht beeinträchtigt, so ist darin ebenfalls ein Ermessensmissbrauch nicht zu erblicken, weil die Klägerin keine Tatsachen vorgetragen hat, dass die Beklagte diese Möglichkeit eher hätte erkennen müssen und aus unsachlichen Gründen darauf nicht eingegangen sei. Wann eine Planung, für deren Durchführung die Geldmittel nicht sofort zur Verfügung standen, als Ermessensmissbrauch angesehen werden kann, insbesondere ob darin eine einen Ermessensmissbrauch darstellende zu grosse Unbekümmertheit in der Planung zu erblicken ist (vgl. Reinhardt in Reinhardt-Scheuner, Verfassungsschutz des Eigentums, S 41), braucht hier nicht entschieden

zu werden, weil die Planungsänderung nicht auf den Geldmangel, sondern auf die durch die Gegenvorstellungen der Klägerin verursachte erneute Überprüfung der örtlichen Verhältnisse zurückzuführen ist.

Aus dem Wechsel der Planung kann daher eine Amtspflichtverletzung der Beklagten nicht hergeleitet werden.

2. Die Klägerin erblickt eine Amtspflichtverletzung weiter darin, dass die Beamten der Beklagten durch ihre Erklärungen bei der Klägerin, wie bei der "Mieterin" den Eindruck hervorgerufen hätten, der Abbruch des Gebäudes stehe in Kürze bevor, es handele sich dabei um eine feststehende Planung, an der nichts mehr zu ändern sei. Die Ernsthaftigkeit der Planung habe sich nicht nur aus der Versagung der Baugenehmigung und der Verweigerung des Umbaukredites, sondern auch daraus ergeben, dass die Beklagte sogar in ernstliche Verhandlungen mit der Klägerin über den Tausch des Grundstücks der Klägerin gegen ein Grundstück der Beklagten eingetreten sei. Das Berufungsgericht (Urteil S 14/15) stellt dazu in tatsächlicher Beziehung fest, die Angestellten der Beklagten hätten die Enteignung und den Abbruch des Gebäudes der Klägerin offenbar als bevorstehend bezeichnet, da sie mit dem Angestellten der Klägerin, E., sogar bereits die Möglichkeit eines Grundstückstausches erörtert hätten; diese Auskunft über den bevorstehenden Abbruch habe sich für die Zukunft jedoch nicht bestätigt.

Das Berufungsgericht führt sodann aus, die Auskunft der Beklagten sei möglicherweise zur Zeit ihrer Erteilung insoweit unvollständig gewesen, als die Angestellten der Beklagten den Vertreter der Klägerin nicht mit genügender Deutlich-

keit auf die jederzeitige Abänderbarkeit der Planung hingewiesen hätten; es sei Amtspflicht eines Beamten, der die Erteilung von Auskünften übernehme, diese richtig zu erteilen; selbst wenn man unter diesem Gesichtspunkt eine schuldhaftige Amtspflichtverletzung im Verhalten der Angestellten der Beklagten erblicken wollte, so würde doch insoweit ein ganz überwiegendes Verschulden der Klägerin im Sinn des § 254 BGB vorliegen, welches jeden Schadensersatzanspruch ausschliesse, weil die Klägerin als "ein Unternehmen, das eine erhebliche Zahl von Angestellten beschäftige und deren Inhaber im wirtschaftlichen Leben stehe", sich selbst darüber habe unterrichten oder durch einen Rechtskundigen unterrichten lassen müssen, welche Bedeutung dem Flächennutzungs- und Generalbebauungsplan überhaupt zukomme; der Inhaber der Klägerin hätte dann ohne Schwierigkeiten feststellen können, dass beide Pläne nur eine vorläufige Massnahme darstellten, dass ein endgültiger Bebauungsplan überhaupt noch nicht aufgestellt war, dass der endgültigen Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes ein besonderes Verfahren vorangehen musste und dass schliesslich auch nach Aufstellung des endgültigen Bebauungsplanes die Enteignung erst auf Grund eines geordneten Verfahrens durchgeführt werden konnte.

Darauf, ob die Klägerin ein Mitverschulden trifft oder nicht, und auf die insoweit erhobenen Revisionsrügen kommt es jedoch nicht entscheidend an. Die Beamten der Beklagten würden zwar gegen die Amtspflicht zur Erteilung einer sachgerechten Auskunft verstossen haben, wenn sie die Enteignung und den Abbruch des Gebäudes der Klägerin als bevorstehend bezeichnet hätten, obgleich sie wussten, dass die Durchführung des Flächennutzungsplanes, der den Abbruch vorsah, noch völlig ungewiss war. Etwas Derartiges hat aber die Klägerin nicht behauptet. Sie hat im Gegenteil auf Seite 3 der

Klageschrift vorgetragen, die Beamten der Beklagten hätten sie damals darauf hingewiesen, "dass die Berliner Gaswerke in der Gitschinerstrasse ihr Gelände an der Wasserfront bis zu einer Breite von 50 m planierten, und dass schon Vorarbeiten getroffen würden, um den geplanten Strassenbau bei Zuweisung von Mitteln sofort beginnen zu können". Die Klägerin hat niemals behauptet, diese Angaben seien wahrheitswidrig gemacht worden. Demnach hatten Vorarbeiten zur Durchführung des Flächennutzungsplanes auf stadteigenem Gelände damals bereits begonnen. Wenn unter diesen Umständen die Beamten der Beklagten die Durchführung des Flächennutzungsplanes und damit den Abbruch des Gebäudes der Klägerin als bevorstehend bezeichnet^{haben}, so entsprach das objektiv den Zukunftserwartungen. Insoweit liegt also in dem Verhalten der Beamten der Beklagten keine Amtspflichtverletzung.

Eine Amtspflichtverletzung liegt auch insofern nicht vor, als die Beamten der Beklagten dem Vertreter der Klägerin nicht, wie das Berufungsgericht als möglich unterstellt, nicht "mit genügender Deutlichkeit", auf die jederzeitige Abänderbarkeit der Planung hingewiesen haben. Richtig ist zwar, daß die damals allein bestehende Vorplanung jederzeit abgeändert werden konnte. Die Beamten der Beklagten haben die Planung aber nicht als unabänderlich bezeichnet, vor allem haben sie nach dem eigenen Vortrag der Klägerin niemals von einem verbindlichen Bebauungsplan, sondern immer nur von Generalbebauungs- und Flächennutzungsplan gesprochen. Eine ausdrückliche Auskunft über die rechtliche Bedeutung der vorliegenden Planung ist von den Beamten der Beklagten seitens der Klägerin nicht verlangt worden. Ein Anlass, ohne eine solche Auskunft darauf hinzuweisen, dass diese vorbereitende Planung noch nicht "rechtsverbindlich" sei, und dass es erst noch der Aufstellung

eines "rechtsverbindlichen Bebauungsplanes" bedurfte, lag nicht vor. Die Beamten der Beklagten konnten, solange eine solche Auskunft nicht verlangt wurde, damit rechnen, dass die Klägerin als Eigentümerin eines wertvollen grösseren Industriebauwerks über die rechtlichen Unterschiede zwischen Vorplanung und rechtsverbindlichem Bebauungsplan unterrichtet war oder sich darüber unterrichten würde. Es war grundsätzlich nicht Aufgabe der Beklagten, die Klägerin darüber zu unterrichten, welche rechtlichen Folgerungen sich aus den mitgeteilten Tatsachen ergaben. Ob eine solche Aufklärungspflicht bestanden hätte, wenn die Beklagte erkannte, dass die Klägerin über diese rechtlichen Folgerungen erkennbar irrte, bedarf keiner Erörterung. Ein Anhalt dafür, dass der Beklagten ein solcher Irrtum bekannt oder erkennbar war, ist von der Klägerin nicht vorgetragen worden.

Ansprüche aus Amtspflichtverletzung sind daher ebenfalls zu verneinen.

Die Klage ist deshalb unbegründet.

Die Revision der Klägerin war nach alledem mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarm

Rietschel

Dr. Kreft

Dr. Beyer