

III ZR 24/56

075

Verkündet
lt. Protokoll
am 25. Juni 1957
Fieser, Just. Ang.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Waldemar Q [REDACTED], V [REDACTED]/A [REDACTED],
Z [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadt D o r t m u n d, vertreten durch den Rat der
Stadt,

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. und 25. Juni 1957 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie
der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Arndt und
Dr. Wolany

für Recht erkennt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Hamm (Westf) vom 2. Dezember 1955 wird zurück-
gewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt eine Enteignungsentschädigung wegen Maßnahmen der Baubehörden der Beklagten.

Der Kläger ist Eigentümer des im letzten Kriege beschädigten Hauses G. str. in D. Am 26. August 1947 beschloß die Stadtvertretung die Einleitung eines Fluchtlinienverfahrens durch Annahme des Fluchtlinienplanes 153. Dieser Plan sah eine Verbreiterung von Straßenzügen und die Anlage von Plätzen und Grünflächen auch nördlich des Hauptbahnhofs vor, wo das Grundstück des Klägers liegt. Der Kläger beantragte am 15. August 1949 eine Bauerlaubnis, um an seinem Haus Kriegsschäden zu beseitigen und dabei im Dachgeschoß eine weitere Wohnung auszubauen. Die beklagte Stadt erwiderte unter dem 25. November 1949, das Grundstück sei im neuen Fluchtlinienplan als unbebauter Platz vorgesehen; das Bauvorhaben unterliege deshalb der Baubeschränkung nach § 11 des Preußischen Fluchtliniengesetzes, wonach bei Offenlegung eines Fluchtlinienplanes eine Beschränkung des Grundeigentümers dahin eintritt, daß Neu-, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können. Das Schreiben fuhr fort, der Kläger könne die widerrufliche Zustimmung der Stadt zur Erteilung der Bauerlaubnis erhalten, wenn er das beigelegte Verzichtsabkommen unterschreibe. In dieser als Vertrag bezeichneten Urkunde vom 28. November 1949 verzichtete der Kläger auf Erstattung des durch die Bauarbeiten entstehenden Mehrwertes für den Fall, daß die Stadt das Grundstück ganz oder teilweise erwerben oder enteignen würde; für den Fall des Verkaufs verpflichtete sich der Kläger, mit dem Erwerber eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. Der Kläger und ein Vertreter der Stadt unterzeichneten die Urkunde. Das Bauaufsichtsamt erteilte daraufhin die Baugenehmigung am 16. Dezember 1949. Der Kläger führte die Arbeiten aus; der Gebrauchsabnahmeschein datiert vom 9. Mai 1953.

Mit der im Februar 1954 erhobenen Klage hat sich der

- 3 -

Kläger zunächst gegen die Gültigkeit des Vertrages vom 28. November 1949 gewandt und die Feststellung der Nichtigkeit beantragt. Dazu hatte er vorgetragen, die Stadt habe den Fluchtlinienplan nicht offen gelegt, und auf Ausbesserungsarbeiten sei § 11 des Fluchtliniengesetzes nicht anwendbar gewesen. Der Vertrag sei daher wegen Verstoßes gegen die guten Sitten und Ausnutzung seiner Notlage nichtig, auch habe er ihn wegen arglistiger Täuschung und Irrtums angefochten; mindestens sei die Geschäftsgrundlage entfallen, weil die Stadt den Fluchtlinienplan nicht mehr durchführen wolle. Im zweiten Rechtszug hat er erklärt, daß er die Rechtsgültigkeit des Vertrages nicht mehr angreife und hat nur noch einen zunächst hilfsweise erhobenen Zahlungsanspruch aufrechterhalten. Er hat zuletzt beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 6 100 DM zu verurteilen.

Zur Begründung dieses Antrages hat er vorgetragen: Die Versagung der Baueillaubnis sei mangels Anwendbarkeit des Fluchtliniengesetzes rechtswidrig gewesen, und die Versagung einer Baueillaubnis vor Offenlegung des Fluchtlinienplanes enthalte eine Enteignung, zumal die auf seinem Grundstück geplante Grünanlage nur überörtlichen Belangen diene. Er habe den Vertrag nur notgedrungen unterzeichnet; das käme einer Enteignung gleich. Sein Gebäude sei durch die im Vertrage auferlegte Last minderwertig geworden. Insbesondere habe die Stadtparkasse sich deshalb geweigert, ein schon zugesagtes Hypothekendarlehen vereinbarungsgemäß auszusahlen. Auf diese Ansprüche habe er nach dem Vertrage nicht verzichtet.

Die Beklagte hat erwidert: Der Vertrag sei rechtswirksam geschlossen. § 11 des Fluchtliniengesetzes sei anwendbar gewesen, weil der Kläger das Dachgeschoß zu einer neuen Wohnung ausgebaut habe. Sie habe niemals eine Baugenehmigung versagt, so daß auch keine Enteignung vorliege. Die angeblichen Schäden seien nur eine Folge des Vertrages. Es sei keine förmliche Bausperrre verhängt, wenn auch das Grund-

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

stück des Klägers jetzt nach der Baustufenordnung vom 24. Juli 1951 als Grünfläche ausgewiesen sei. Der Fluchtlinienplan Nr 153 sei im Durchführungsplan Nr 10 zum Bauleitplan der Stadt aufgegangen und als solcher veröffentlicht. Der Plan Nr 153 sei außerdem durch die Veröffentlichung eines Neuordnungsplanes im Mai 1949 offen gelegt. Den Durchführungsplan Nr 10 habe sie 1955 offen gelegt. Die projektierten Grünflächen auf dem Grundstück des Klägers dienten nur den Belangen der Anlieger des nördlichen Teils des Bahnhofsgeländes.

Das Landgericht hat den Anspruch des Klägers auf Zahlung einer Enteignungsentschädigung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen, weil der Kläger durch den Vertrag vom 28. November 1949 auf die geltend gemachten Ansprüche verzichtet habe. Dagegen wendet sich die Revision des Klägers, mit der er den Zahlungsanspruch weiter verfolgt. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

Gegenstand des Rechtsstreits ist nur der Anspruch des Klägers auf Zahlung einer Enteignungsentschädigung. Insbesondere hat der Kläger keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung geltend gemacht. Denn er hat während des gesamten Rechtsstreits niemals Tatsachen dafür vorgetragen, daß Beamte der Stadt auch schuldhaft ihre dem Kläger gegenüber obliegenden Amtspflichten verletzt hätten. Das hat der Kläger auch in der Verhandlung vor dem Senat bestätigt.

In der Revisionsinstanz hat der Kläger auf verschiedene Tatbestände hingewiesen, aus denen er Entschädigungsansprüche wegen Enteignung herleiten zu können glaubt. Es bedarf keiner

Erörterung, ob der Kläger damit - was in der Revisionsinstanz unzulässig wäre - unter Abweichung von seinem früheren Vorbringen teilweise neue Ansprüche geltend macht. Denn Ansprüche des Klägers bestehen auf keinen Fall.

I.

Der Kläger meint, ein enteignender Eingriff liege - unabhängig von der Behandlung seines Bauantrages im Jahre 1949 - schon darin, daß sein Grundstück jetzt nach dem Fluchtlinienplan Nr 153 bzw dem Durchführungsplan Nr 10 als Grünfläche oder unbebauter Platz vorgesehen ist. Diese Planungsmaßnahmen verursachten bereits einen Minderwert seines Grundstücks, auch wenn die Beklagte bisher den Erwerb seines Grundstücks im Enteignungsverfahren nicht beabsichtige.

Enteignende Eingriffe sind nach Rechtsprechung und Rechtslehre nur solche, die dem Betroffenen ein Sonderopfer auferlegen, ihn im Vergleich zu anderen ungleich treffen und zu einem besonderen Opfer zwingen; dagegen liegt keine Enteignung vor, wenn das Gesetz nur Inhalt und Schranken des Eigentums in allgemeinverbindlicher Weise regelt, ohne in die Substanz des Eigentums einzugreifen oder dessen Wesensgehalt anzutasten; deshalb sind allgemeine Baubeschränkungen in der Regel mangels eines Sonderopfers nur Eigentumsbeschränkungen, die keine Entschädigungspflicht auslösen (BGHZ 6, 270; 19, 1).

Die Feststellung des Durchführungsplanes Nr 10 hat eine Bausperre nach § 12 des Aufbaugesetzes für Nordrhein-Westfalen vom 29. April 1952 (GVBl S 75) zur Folge und berechtigt die Beklagte, nach Maßgabe dieses Gesetzes Enteignungen vorzunehmen. Bisher hat die Beklagte aber das Grundstück des Klägers auf Grund dieses Gesetzes nicht in Anspruch genommen und - unabhängig von dem später noch zu erörternden Baugesuch von Ende 1949 - weder ein weiteres Baugesuch des Klägers auf Grund dieser Bestimmungen abgelehnt,

noch andere Bauvorhaben des Klägers irgendwie verhindert. Bei einer solchen Sachlage fehlt es an einem hoheitlichen Eingriff in das Grundstück des Klägers, der Voraussetzung einer Enteignung ist. Bausperren und Bauverbote bilden nur dann einen enteignenden Tatbestand, wenn sie eine konkrete wirtschaftliche Beeinträchtigung mit sich bringen, insbesondere Bauvorhaben irgendwie verhindern oder verzögern; der betroffene Grundstückseigentümer müßte also bauen wollen und durch die Bausperre in seinen Plänen gestört und in der wirtschaftlichen Verwertung seines Grundbesitzes beeinträchtigt werden. Das liegt hier nach dem Vortrag des Klägers nicht vor, so daß unerörtert bleiben kann, ob die Bausperre überörtlichen Charakter hatte oder übermäßig lange ausgedehnt war (BGHZ 15, 268).

Die allgemeinen Wirkungen derartiger Planungen, die den Wert einzelner Grundstücke vermindern können, stellen ebenfalls keinen Enteignungstatbestand dar, wie der Senat schon früher ausgeführt hat. Diese tatsächlichen Beeinträchtigungen der Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Grundstücke infolge der vorbereitenden Planungen einer Stadt sind noch keine Enteignungsmaßnahmen, weil die öffentliche Hand dabei nicht unmittelbar in das Eigentum eingreift (BGHZ 17, 96).

II.

Der Kläger sieht weiterhin einen enteignenden Eingriff in dem Verhalten der Beklagten, das zum Abschluß des Vertrages vom 28. November 1949 geführt hat. Er meint, die damals angedrohte Versagung der Bauerlaubnis sei rechtswidrig gewesen, und er habe den Vertrag nicht freiwillig geschlossen, so daß die Stadt die ihm durch diesen Vertrag entstandenen Schäden wie bei einem enteignungsgleichen Eingriff zu ersetzen habe; auf diese Ansprüche habe er im Vertrage nicht verzichtet.

Auch dieser Vortrag kann der Klage nicht zum Erfolg verhelfen.

1.) Der Kläger fühlt sich zunächst unmittelbar durch den Vertrag geschädigt, weil er darin auf gewisse Ansprüche verzichtet hat. Diese unmittelbare Folge des Vertrages, also der darin erklärte Verzicht, hat aber bisher keinen Vermögensschaden bewirkt, den der Kläger schon jetzt mit einer Leistungsklage geltend machen könnte. Die Verzichtserklärung des Vertrages wird erst von Bedeutung, wenn die Stadt das Grundstück erwirbt oder enteignet. Denn nur in diesen Fällen darf der Kläger den Mehrwert der Stadt nicht in Rechnung stellen, den sein Grundstück durch die Bauarbeiten erlangt hat. Der Kläger hat also nur auf Ansprüche verzichtet, die in der Zukunft möglicherweise entstehen werden. Bisher ist nicht abzusehen, ob die Stadt das Grundstück jemals erwirbt, so daß bisher der Vertrag keinen unmittelbaren gegenwärtigen Schaden für den Kläger herbeigeführt hat.

2.) Der Kläger verlangt außerdem eine Entschädigung für die weiteren Folgen des Vertrages. Nach dem Vertrag ist er verpflichtet, bei einer Weiterveräußerung seines Grundstücks die späteren Erwerber zu einem gleichen Verzicht zu veranlassen. Er meint, durch diese Abrede werde der Wert seines Grundstücks bereits jetzt gemindert. Auch diesen Schaden habe die Beklagte durch ihr rechtswidriges Vorgehen verursacht, das einer Enteignung gleichstehe.

Von anderen rechtlichen Bedenken abgesehen, scheitert dieses Begehren des Klägers daran, daß in dem Verhalten der Stadt, das zum Verträge geführt hat, kein enteignungsgleicher Eingriff liegt. Unter diesen Begriff fallen nur rechtswidrige Maßnahmen einer Behörde, die den Betroffenen ein Sonderopfer wie bei einer rechtmäßigen Enteignung auferlegen (BGHZ 6, 270). Die rechtswidrige Versagung einer Bauerlaubnis kann einen solchen enteignungsgleichen Eingriff bilden. Wenn die Beklagte eine Bauerlaubnis unter Berufung auf § 11 des

Fluchtliniengesetzes versagt hätte, ohne daß dessen Voraussetzungen vorlagen, hätte das ein enteignungsgleicher Eingriff sein können. Eine schon vor Offenlegung der Fluchtlinie durch die Polizei verhängte Bausperre zur Sicherung einer beabsichtigten Fluchtlinie kann ebenfalls eine entschädigungspflichtige Enteignung sein (RGZ 126, 356; BGHZ 17, 96/100). Im vorliegenden Falle hat die Beklagte dem Kläger nur angekündigt, daß nach ihrer Auffassung wegen der bereits offengelegten neuen Fluchtlinie ein Bauverbot nach § 11 des Fluchtliniengesetzes bestehe. Wenn die Fluchtlinie bereits offengelegt war, war die Baubehörde berechtigt, die Bauerlaubnis für den Ausbau zu versagen. Die Erteilung eines Dispenses für eine Abweichung vom materiellen Baurecht nur gegen Bedingungen wäre dann keine Enteignung gewesen (BVerwG DVBl 1955, 291). Hier erklärte sich die Stadt, ohne den Antrag des Klägers bis dahin abgelehnt zu haben, bereit, nach Abschluß eines Verzichtsvertrages der Erteilung der Bauerlaubnis durch die Bauaufsichtsbehörde zuzustimmen. Es stand also dem Kläger frei, ob er den angebotenen Vertrag schließen oder ablehnen wollte und notfalls durch eine verwaltungsgerichtliche Klage feststellte, daß die Bausperre nach § 11 des Fluchtliniengesetzes auf seine Baupläne nicht oder nur teilweise zutraf. Wenn er aus wirtschaftlichen oder sonstigen Erwägungen von einer gerichtlichen Klärung dieser Frage absah und dem Vorschlag der Stadt entsprechend den Verzichtsvertrag schloß, dann hatte die Stadt weder auf sein Grundstück hoheitlich eingewirkt, noch den Willen des Klägers widerrechtlich beeinflußt. Der Kläger hat damals offenbar die ihm durch den Vertrag erwachsenen Vorteile, nämlich sein Grundstück sofort ausbauen und wirtschaftlich besser ausnutzen zu können, höher bewertet als den im Vertrage erklärten Verzicht. Es mag sein, daß in Ausnahmefällen rechtswidrig erzwungene vertragliche Vermögensopfer zugunsten der öffentlichen Hand wie eine Enteignung zu behandeln sind; diese Frage bedarf hier keiner Erörterung, weil nach dem Vortrag des Klägers die Beklagte keinen rechtswidrigen Zwang auf ihn ausgeübt hat. Weder das "angedrohte" Mittel

noch die erstrebten Vorteile noch die Verbindung beider waren rechtswidrig, zumal dem Kläger die Beschreitung des Rechtsweges in keiner Weise beschnitten wurde. Es ist auch nicht ersichtlich, daß der Kläger bei Durchführung einer verwaltungsgerichtlichen Klage seinen Bau erst später vollendet hätte. Die Rechtsprechung hat deshalb auch anerkannt, daß derartige Bau-dispensverträge grundsätzlich zulässig sind (RGZ 133, 363; 134, 25; 150, 9). Derartige Abreden sind in § 12 Abs 2 des Aufbaugesetzes übrigens ausdrücklich vorgesehen. Im vorliegenden Fall hat der Kläger auch die Gültigkeit des Vertrages ausdrücklich bestätigt.

Nach alledem besteht kein Anspruch des Klägers auf Ent-eignungsentschädigung wegen der Vorgänge, die zum Abschluß des Vertrages vom 28. November 1949 geführt haben.

III.

Die Klage ist somit unbegründet; die Revision des Klä-gers ist mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Wolany