

Verkündet am 28. Mai 1962
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde B[REDACTED], vertreten durch den Senator
für das Bauwesen in B[REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Berufungsbeklagten,
Revisionsklägerin und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Wilhelm E[REDACTED], B[REDACTED]-O[REDACTED],
Im H[REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Berufungskläger,
Revisionsbeklagten und Anschlußrevisionskläger,

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

Hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 7. Mai 1962 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Parteien wird das
Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts in Bremen vom 1. De-
zember 1959 aufgehoben. Die Sache wird zur
anderweiten Verhandlung und Entscheidung,
auch über die Kosten des Revisionsrechts-
zuges, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, der seit 1936 ein Wohnhaus in einer vorstädtischen Siedlungsgegend in B-0-, Im H- besaß, richtete dort nach Kriegsende einen gewerblichen Betrieb für die Be- und Verarbeitung von Textilien und deren Versand ein. In den Jahren 1946 und 1947 baute er auf dem Grundstück im Anschluß an sein Wohnhaus mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde sieben Betriebsgebäude.

Am 12. Oktober 1946 schloß der Kläger mit der Finanz- und Verwaltungsgesellschaft "W-" GmbH. einen Pachtvertrag über ein hinter seinem Grundstück und den Nachbargrundstücken verlaufendes Gelände, den sogenannten "Zubringerschlauch" zum R-, in einer Größe von etwa 6.000 qm und einen Teil des anschließenden R- in einer Größe von 25.000 bis 30.000 qm. Nach § 7 hatte der Kläger als Pächter das Recht, auf dem "Zubringerschlauch" Baulichkeiten zum Zwecke der Betriebserweiterung und auf dem übrigen Teil des Pachtlandes Baulichkeiten zu Wohnzwecken zu errichten; er übernahm die Verpflichtung, die Baulichkeiten so auszuführen, daß der Charakter des gepachteten Geländes als Parklandschaft nicht wesentlich in Mitleidenchaft gezogen würde. Der Pachtvertrag, der bis zum 31. Dezember 1956 fest abgeschlossen wurde, enthielt in § 10 die Vereinbarung eines Vorkaufrechts für den Kläger auf die Dauer des Pachtverhältnisses. Der Pachtvertrag wurde am 20. Dezember 1946 vom Stadtplanungsamt gemäß § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 genehmigt.

- 3 -

Der Kläger kaufte am 27. Februar 1956 das Pachtgelände und wurde am 21. August 1956 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Auch der Kaufvertrag erhielt die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz.

Im Zuge der bereits bei Abschluß des Pachtvertrages vorgesehenen Betriebserweiterung plante der Kläger, den "Zubringerschlauch" mit Betriebsgebäuden zu besetzen, die mit dem Betrieb auf seinem Grundstück im H. in Verbindung standen. Er errichtete ohne Bauerlaubnis eine Versandhalle A, einen Lager-raum mit zwei Garagen B und einen Gefolgschaftsraum C, ferner ein Pförtnerhaus D und eine Lagerbaracke E. Von der Errichtung eines Versandlagers F sah der Kläger nach Versagung der Bauerlaubnis ab. Nach der Behauptung des Klägers sollte ein Materiallager I, für das er ein Baugesuch jedoch nicht einreichte, die geplante Betriebserweiterung abschließen.

Diese Vorgänge führten zu einer Reihe von Verfahren, aus denen hier wesentlich ist:

1. Bauwerke A, B und C.

Am 12. November 1947 reichte der Kläger ein Baugesuch für eine Versandhalle A ein (Bauakten L 307/47). Das Gesuch lief bei verschiedenen städtischen Dienststellen um und wurde zunächst nicht beanstandet. Der Kläger behauptet, der zuständige Oberbaurat habe ihm mündlich eine Unbedenklichkeitserklärung gegeben. Jedoch widersprachen Nachbarn in O. dem Bauvorhaben, weil ihnen bei der Errichtung ihrer Wohnhäuser vor dem Kriege auferlegt worden sei, daß die Grundstücke nicht gewerblich bebaut werden dürften (Gewerbe-klasse IV). Auf deren Verlangen wurde das Bauvorhaben



des Klägers öffentlich ausgelegt. Es gingen Einsprüche von 31 Beteiligten ein, die aber durch die Bescheide des Senators für das Bauwesen vom 29. April und 9. Juli 1948 zurückgewiesen wurden. Hiergegen erhoben die 31 Beteiligten die Verwaltungsklage (A 132/48). Durch das rechtskräftige Urteil vom 28. September 1948 hob das Verwaltungsgericht Bremen die Einspruchsbescheide des Senators für das Bauwesen auf und stellte fest, daß die Erteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Klägers unzulässig sei. Der Kläger war zu dem Verwaltungsstreitverfahren nicht beigeladen worden.

Mit Bescheid vom 21. Dezember 1948 lehnte das Bauaufsichtsamt nunmehr das Baugesuch des Klägers für das Bauwerk A ab, weil nach der für das Grundstück vorgesehenen Gewerbeklasse IV gewerbliche Anlagen und Betriebe jeder Art untersagt seien, und nahm im übrigen auf das verwaltungsgerichtliche Urteil Bezug. Am gleichen Tage und mit der gleichen Begründung wurden auch die Baugesuche des Klägers für drei weitere Bauvorhaben,

Lagerschuppen (Fahrradraum) mit zwei Garagen B (Bauakten L 1237/48) vom 25. Juli 1948,

Gefolgschaftsraum C (Bauakten L 2050/48) vom 21. Oktober 1948,

Versandlager F (Bauakten L 2049/48) vom 21. Oktober 1948, abgelehnt. Die Beschwerden des Klägers hiergegen blieben erfolglos. Der Kläger führte jedoch die Bauten A, B und C - trotz Zwangsgeldfestsetzung - auf.

Am 14. Mai 1949 erließ das Bauaufsichtsamt drei Verbote gegen den Kläger, die Gebäude A, B und C vom 1. August 1949 an gewerblich zu nutzen und behielt sich das Verlangen nach Abbruch der Bauten vor. Die Beschwerden des Klägers wurden am 13. Juli 1949 zurückgewiesen. Hiergegen erhob der Kläger Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Bremen (A 204/49). Mit Urteil vom 25. Oktober 1949 hob das Verwaltungsgericht Bremen die Verbote und Beschwerdebescheide auf, weil der gewerbliche Betrieb des Klägers durch die Neubauten A, B und C nicht über den Umfang hinaus vergrößert werde, wie er auf dem Stamm-Grundstück des Klägers mit Bauerlaubnis errichtet worden sei; denn es handele sich nicht um zusätzliche Produktionsstätten, die allerdings nicht errichtet werden dürften, sondern um Bauten, die vornehmlich dem Interesse der --- Fürsorge für die Belegschaft dienten und deshalb dazu beitragen würden, die von dem Betriebe ausgehenden Belästigungen für die Anwohner zu verringern. Auf die Berufung der beklagten Stadt hob der Verwaltungsgerichtshof durch das rechtskräftige Urteil vom 1. November 1951 das erste Urteil auf und wies die Anfechtungsklage des Klägers ab, weil die Bauerlaubnis materiell mit Recht abgelehnt worden sei; denn die Deputation für das Bauwesen habe mit Beschluß vom 15. Juni 1949 das ganze Stadtgebiet zum Planungsgebiet erklärt, für das fragliche Gelände sei die Gewerbeklasse IV vorgesehen; deshalb habe eine Bausperre verhängt werden dürfen; die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung habe die Stadt nicht zur Erteilung der Bauerlaubnis verpflichtet.

Im Sommer 1954 erhob der Kläger eine Restitutionsklage gegen dieses Urteil (A 4/54), die vom Verwaltungsgerichtshof Bremen zwar zugelassen, aber durch Urteil vom 26. April 1954 als unbegründet abgewiesen wurde. Die Nichtzulassungsbeschwerde und Revision des Klägers hatten keinen Erfolg.

Am 30. Mai 1953 erließ das Bauaufsichtsamt nochmals Gebote an den Kläger, die Bauten A, B und C vom 15. Juni 1953 an gewerblich nicht zu nutzen, unter Androhung von Zwangsgeld. Die hiergegen gerichteten Beschwerden des Klägers blieben erfolglos.

2. Bauwerke D und E:

Im Januar 1949 begann der Kläger ohne Bauerlaubnis mit dem Bau eines Pförtnerhauses D (Bauakten L 92/49). Am 15. Januar 1949 drohte ihm das Bauaufsichtsamt ein Zwangsgeld von 1.000,- DM an, falls an dem Bau, der am 15. Januar 1949 durch mündliche Anordnung stillgelegt worden sei, weitergearbeitet werde. Der Kläger reichte am 31. Januar 1949 ein Baugesuch ein, das am 13. Juli 1949 abgelehnt wurde mit der Begründung, daß die Gewerbeklasse IV vorgesehen sei. Der Kläger erhob, nachdem sein Einspruch zurückgewiesen worden war, eine Anfechtungsklage (A 172/51). Diese wurde vom Verwaltungsgericht Bremen mit Urteil vom 2. Juni 1953 abgewiesen, weil die Planung der Gewerbeklassen nicht nur von der Deputation für das Bauwesen beschlossen worden sei, sondern bereits bestimmte Formen angenommen habe; die Genehmigung des Pachtvertrages nach dem Wohnsiedlungsgesetz sei ohne Bedeutung für die Bauerlaubnis. Im übrigen nahm das Urteil auf das frühere Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (über A bis C) vom 1. November 1951 Bezug.

Hiergegen legte der Kläger Berufung ein. Der Verwaltungsgerichtshof verband diese Sache zur Verhandlung und Entscheidung mit dem nachstehenden Vorgang über die Lagerbaracke E.

Im Januar 1951 hatte der Kläger ohne Bauerlaubnis mit dem Bau der Lagerbaracke E (Bauakten L 51/51) begonnen. Am 22. Januar 1951 erging gegen ihn ein Gebot, Bauunterlagen vorzulegen, sowie ein Verbot, den Bau weiterzuführen, mit Zwangsgeldandrohung. Der Kläger reichte ein Baugesuch ein und arbeitete an dem Bau fort. Am 26. Januar 1951 wurde gegen ihn ein Zwangsgeld von 1.000,- DM festgesetzt, am 27. Januar 1951 wurde sein Baugesuch abgelehnt und am 30. Januar 1951 ein Verbot ausgesprochen, den inzwischen fertiggestellten Bau für gewerbliche Zwecke zu benutzen. Die Beschwerden des Klägers blieben erfolglos. Die Anfechtungsklage des Klägers (A 54/51) wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 12. Mai 1953 abgewiesen. Auch hiergegen legte der Kläger Berufung ein.

Der Verwaltungsgerichtshof wies die miteinander verbundenen Berufungen durch Urteil vom 16. Februar 1954 zurück. Auf die Revision des Klägers hob das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 28. Juni 1956 das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung zurück mit der Begründung: Die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz bezwecke, die Wirkung der an sich vorhandenen baurechtlichen Handhaben zeitlich vorzuverlegen, nämlich von der Einreichung des Baugesuchs auf den Zeitpunkt der vorbereitenden Grundstücksgeschäfte; deshalb dürfe die Baugenehmigung nicht aus Gründen, die schon Gegenstand der Prüfung nach dem Wohnsiedlungsgesetz gewesen seien, abgelehnt werden,

es sei denn, daß die Genehmigung von einer unzuständigen Stelle erteilt worden sei, objektives Recht verletzt habe oder maßgebende Umstände sich geändert hätten.

Mit Urteil vom 5. Februar 1957 hob der Verwaltungsgerichtshof in Bremen daraufhin alle angefochtenen Bescheide hinsichtlich der Bauwerke D und E auf. Das Urteil ist rechtskräftig.

Im November 1957 wurden die bereits vollendeten Bauwerke A, B, C und D baupolizeilich abgenommen; die Baucrlaubnis für E wurde als erteilt angesehen.

3. Versandlager F (Bauakte L 2049/48):

Der Bauantrag des Klägers vom 21. Oktober 1948 wurde am 21. Dezember 1948 abgelehnt. Der Kläger focht diese Ablehnung nicht an. Er nahm auch den Bau nicht in Angriff, weil - nach seiner Behauptung - das Versandlager als massiver Bau habe ausgeführt werden sollen, wofür er Fremdgelder benötigt habe, die er ohne eine Bauerlaubnis nicht habe erhalten können.

4. Materiallager I (Bauakte L 1268/57):

Für diesen Bauplan reichte der Kläger zunächst ein Baugesuch nicht ein. Er behauptet jedoch, er habe den Bau für 1949 geplant und von einem Antrag nur deshalb abgesehen, weil inzwischen sein Antrag hinsichtlich des Bauwerks F am 21. Dezember 1948 abgelehnt worden war. Nachdem die verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen zu seinen Gunsten ergangen waren, reichte der Kläger ein Baugesuch am 26. Juni 1957 ein und erhielt die Bauerlaubnis am 25. November 1957. Das Gebäude ist - wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht unstreitig geworden ist - bisher nicht errichtet worden.

Am 13. August 1957 beschloß der Senat den Bebauungsplan für das Gebiet von O [REDACTED] (Staffelbauplan, Gewerbeplan, Plan über sonstige bauliche Bestimmungen); hiernach war für den "Zubringerschlauch" die Gewerbeklasse IV vorgesehen. Nachdem die Bürgerschaft den Bebauungsplan am 27. November 1957 mit Rücksicht auf eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer an den Senat und dieser wiederum an den Senator für das Bauwesen zurückverwiesen hatte, wurde der Bebauungsplan für den Bereich des Ortesamtes O [REDACTED] am 1. Juli 1958 vom Senat und am 9. September 1958 von der Bürgerschaft beschlossen.

Der Kläger hat von der Beklagten wegen Amtspflichtverletzung Schadensersatz oder wegen enteignungsgleichen Eingriffs eine Entschädigung für die Beeinträchtigung, die er durch die Benutzungsverbote sowie durch die Versagung der Bauerlaubnisse erlitten habe, gefordert; er hat zur Begründung vorgetragen: Nach der Zustellung des Urteils des Verwaltungsgerichtshofs vom 1. November 1951 (am 18. Februar 1952) habe er die gewerbliche Nutzung der damals bereits errichteten Gebäude A, B, C, D und E eingestellt und dort lediglich Gegenstände untergebracht, die nicht mehr im laufenden Gewerbebetrieb benötigt wurden. Erst im Sommer 1957 - nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 5. Februar 1957 - habe er diese Gebäude wieder gewerblich nutzen können. Auch durch die Ablehnung seines Bauantrages für das Lager F und die daraus folgende, von der Beklagten zu vertretende Unmöglichkeit der Errichtung des Materiallagers I habe die Beklagte in seinen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb eingegriffen. Insgesamt sei ihm eine Einbuße von wenigstens 13.973.000,- DM im Betrieb

entstanden. Die Maßnahmen der Beklagten seien rechtswidrig gewesen, denn er habe nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Juni 1956 einen Anspruch auf Erteilung der Bauerlaubnisse gehabt. Die zuständigen Beamten der Beklagten hätten auch schuldhaft ihre Amtspflichten verletzt, wenn sie trotz erteilter Wohnsiedlungsgenehmigung Bauerlaubnisse versagt und Benutzungsverbote verhängt hätten.

Unter Beschränkung der Klage auf einen Teilbetrag hat der Kläger vor dem Landgericht beantragt,

hilfsweise, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 49.000,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 8. Februar 1958 zu zahlen, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 49.000,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 8. Februar 1958 mit folgender Maßgabe zu zahlen:
der geltend gemachte Teilbetrag von 49.000,- DM wird gleichmäßig auf die Eingriffe bezüglich der Bauwerke bzw. geplanten Bauvorhaben A, B, C, D, E, F und I verteilt, und zwar in der Weise, daß innerhalb des einzelnen Eingriffs je 2.000,- DM für die Entziehung der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeit (Bodenrendite) und je 5.000,- DM wegen der durch diese Entziehung verursachten Beeinträchtigung des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes verlangt werden, und zwar mit der weiteren Maßgabe, daß, soweit einer der erhobenen Teilansprüche nicht oder nur zu einem Bruchteile für gerechtfertigt erklärt werden sollte, der Kläger ausdrücklich darauf verzichtet, den nicht oder nur zu einem Teil zuerkannten Teilanspruch aus dem überschießenden Teil eines anderen Anspruchs und oder aus dem nicht zuerkannten Teil desselben Teilanspruchs zu ergänzen, auch soweit die anderen Ansprüche nicht rechtshängig geworden sind.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten; sie hat die Ansprüche des Klägers dem Grunde wie der Höhe nach bestritten.

Das Landgericht hat die Klage in Höhe von 21.000,- DM als Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und sie in Höhe von 28.000,- DM abgewiesen.

Beide Parteien haben, soweit sie beschwert sind, Berufung eingelegt. Der Kläger hat vor dem Berufungsgericht erklärt, daß auch für den Hauptantrag die dem Hilfsantrag zugrunde liegende Berechnung maßgebend sein solle. Die Beklagte hat erklärt, daß andere Gesichtspunkte als die Frage der Gewerbeklasse der Erteilung der beantragten Bauerlaubnisse nicht entgegengestanden hätten.

Das Berufungsgericht hat die Klage zum Betrage von 14.000,- DM (7 x 2.000,- DM) abgewiesen. Es hat jedoch den Anspruch auf Zahlung von 5.000,- DM für jedes Bauwerk oder Bauvorhaben als Anspruch auf Entschädigung wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, und zwar hinsichtlich der Bauwerke A, B und C wegen rechtmäßigen Eingriffs, hinsichtlich der Bauwerke D und E sowie der Bauvorhaben F und J wegen schuldlos rechtswidrigen Eingriffs.

Mit der Revision beantragt die Beklagte, die Klage unter Aufhebung der Vorentscheidungen vollen Umfanges abzuweisen. Der Kläger hat sich innerhalb der verlängerten Begründungsfrist der Revision angeschlossen mit dem Antrage, nach seinen Berufungsanträgen zu erkennen; er hat jedoch in der mündlichen Verhandlung nur beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit hinsichtlich der Bauwerke A, B und C die Klageansprüche allein

wegen eines rechtmäßigen Eingriffs zuerkannt worden sind, und Ansprüche auch insoweit - einheitlich mit den übrigen Bauwerken und Bauvorhaben - wegen schuldlos-rechtswidrigen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Klägers dem Grunde nach für gerechtfertigt zu erklären. Jede Partei bittet ferner, das Rechtsmittel der anderen zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Der vom Berufungsgericht abgewiesene Teil des Klageanspruchs von 14.000,- DM, den der Kläger wegen Beeinträchtigung der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeit (Bodenrendite) forderte, ist außer Streit; dies hat der Prozeßbevollmächtigte des Klägers in der mündlichen Verhandlung bestätigt. Entsprechend den in der mündlichen Verhandlung gestellten Anträgen (§ 559 ZPO) hat der Senat lediglich über die Berechtigung des Teilanspruches von 35.000,- DM zu entscheiden, den der Kläger aus einer Beeinträchtigung seines Gewerbebetriebes durch Maßnahmen der Beklagten herleitet und den das Berufungsgericht als Entschädigungsanspruch "in vollem Umfange" dem Grunde nach für gerechtfertigt befunden hat.

Diesen von der Beklagten geleugneten Anspruch stützt der Kläger nach wie vor auf Enteignungsrecht (Art. 14 GG) und auf Amtshaftung (§ 839 BGB mit Art. 34 GG); er hat in der mündlichen Verhandlung erklären lassen, daß er die letztere Anspruchsgrundlage nicht aufgeben wolle.

II.

Das Berufungsgericht hat jedoch einen Schadensersatzanspruch des Klägers ohne Rechtsfehler verneint; es hat zur Begründung ausgeführt: Die Beamten der Bauaufsichtsbehörde hätten bei der Entscheidung über die Baugesuche des Klägers und über den Erlaß der Nutzungsverbote die rechtlich schwierige, nicht durch eine gesicherte Rechtsprechung geklärte Rechtsfrage zu entscheiden gehabt, ob die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung vom 20. Dezember 1946 die Behörde in dem Sinne gebunden habe, daß sie sich gegenüber einem Baugesuch des Klägers nicht auf die Zugehörigkeit der Grundstücke zur Gewerbeklasse IV habe berufen dürfen. Wenn sie diese Rechtsfrage anders als später das Bundesverwaltungsgericht beantworteten, könne ihnen hieraus nicht der Vorwurf eines Verschuldens gemacht werden, zumal der Verwaltungsgerichtshof in zwei Urteilen ihre Ansicht ausdrücklich gebilligt habe.

Dem ist nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 839 Anm. 48) zuzustimmen. Nachdem das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 28. September 1948 (A 132/48) festgestellt hatte, daß die Erteilung einer Baugenehmigung für die Versandhalle A unzulässig sei, hat der Verwaltungsgerichtshof im Urteil vom 1. November 1951 (A 204/49), in dem über die Nutzungsverbote für die Bauwerke A, B und C zu entscheiden war, unter Ziff. 10 der Entscheidungsgründe auch die Frage behandelt, ob die Wohnsiedlungsgenehmigung dem Kläger ein Recht auf die Bauerlaubnis gebe, und dies verneint. In dem gleichen Sinne hat der Verwaltungsgerichtshof am 16. Februar 1954 (A 54/51 betreffend D und E) nach nochmaliger eingehender Prüfung der Rechts-

frage entschieden. Die Kommentare zum Wohnsiedlungsgesetz (Heilmann 3. Aufl. 1938 und Ronkel 1935) nahmen zu der Frage nicht Stellung. Soweit ersichtlich, hat das Bundesverwaltungsgericht erstmals in seinem Urteil vom 7. Dezember 1954 (BVerwGE 1, 254) auf den aus dem Zweck des Wohnsiedlungsgesetzes folgenden inneren Zusammenhang zwischen der Wohnsiedlungsgenehmigung und der Baugenehmigung hingewiesen, ohne daß daraus jedoch Folgerungen für die Sache des Klägers hätten gezogen werden können, und mit dem in dieser Sache ergangenen Urteil vom 28. Juni 1956 (BVerwGE 3, 351) in bestimmtem Umfange eine bindende Wirkung der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren angenommen. Zutreffend ist weiter die Ansicht des Berufungsurteils, die Beamten des Bauaufsichtsamts hätten ohne Verschulden die Nutzungsverbote bis zur erneuten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs, die am 5. Februar 1957 erging, bestehen lassen dürfen; denn das Bundesverwaltungsgericht hatte die Sache auch zur tatrichterlichen Prüfung, ob eine zwischenzeitliche Änderung der Verhältnisse die Bindung ausschließe, an den Verwaltungsgerichtshof zurückverwiesen.

Ob die vorübergehende Ablehnung der Baugesuche für das Pfortnerhaus D und die Lagerbaracke E am 1. Oktober 1957 amtspflichtwidrig war und ob das Bauaufsichtsamt die noch bestehenden Nutzungsverbote oder Ablehnungsbescheide früher als geschehen hätte aufheben müssen, hat das Berufungsgericht dahingestellt gelassen, weil dem Kläger hierdurch ein Schaden nicht entstanden sei. Dies beruht auf tatrichterlicher Würdigung des Verhandlungsergebnisses und ist von der Revision nicht angegriffen worden.

Ein Anspruch auf Schadensersatz steht dem Kläger hiernach nicht zu.

III.

Das Berufungsgericht hat in den Maßnahmen der Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der auf dem Zubringer-schlauch errichteten fünf Bauwerke A bis E, in der Ablehnung des Bauantrages für das Bauwerk F und schließlich in der Abstandnahme des Klägers von einem Bauantrag für das geplante Bauwerk I Eingriffe in den Gewerbebetrieb des Klägers gesehen.

Zutreffend ist sein Ausgangspunkt, daß die Eigentums-garantie in Art. 14 GG den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb umfasse und gegen behördliche Eingriffe sichere. Zum Gewerbebetrieb gehören nach heutiger Auffassung die Betriebsgrundstücke und -räume, die Einrichtungsgegenstände, die Warenvorräte und die Außenstände sowie die geschäftlichen Verbindungen, Beziehungen, der Kundenstamm, kurz alles, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des konkreten Gewerbebetriebes ausmacht. Das Recht am eingerichteten Gewerbebetrieb umfaßt nicht nur den eigentlichen Bestand des Gewerbebetriebes, sondern auch dessen einzelne Erscheinungsformen, wozu der gesamte gewerbliche Tätigkeitskreis gehört. Die jeweilige Situation, in der ein Gewerbe betrieben wird, schafft den vermögensrechtlichen Umfang des Betriebes (BGHZ 23, 157, 163). Ob und unter welchen Umständen die Verhinderung einer Erweiterung des Betriebes einen Entschädigungsanspruch auslösen kann (vgl. BGHZ 30, 338, 356), bedarf einer späteren besonderen Betrachtung. Schutzobjekt ist - wenn von

einem Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb die Rede ist - das Recht, die durch ihren Zweck zusammengehaltene Einheit im Rahmen der Gesetzesherrschaft ungehindert gewerblich nutzen zu dürfen. Daraus folgt: Das rechtmäßige Verbot einer dem Gesetz widersprechenden Betätigung kann kein Eingriff in den Gewerbebetrieb sein; denn Vorteile, die im Widerspruch zum geltenden Recht erzielt werden, zählen nicht zum "Vermögen", dessen Beeinträchtigung durch rechtmäßige Eingriffe von hoher Hand einen Entschädigungsanspruch auslöst (LM zu GG Art. 14 Nr. 56).

A.

1. Hinsichtlich der Bauwerke A, B und C, die der Kläger ohne Erlaubnis errichtet und seinem Betriebe eingefügt hatte, hält das Berufungsgericht die Benutzungsverbote vom 14. Mai 1949 zwar für rechtmäßig, es hat dem Kläger aber einen Entschädigungsanspruch zuerkannt, weil der Kläger nach materiellem Baurecht ein Recht auf die Erteilung der Bauerlaubnis gehabt habe.

Mit dieser Begründung läßt sich die Entscheidung nicht halten. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 1. November 1951 hat die Anfechtungsklage des Klägers gegen die Benutzungsverbote rechtskräftig abgewiesen im wesentlichen mit der Begründung, die Benutzungsverbote und die Androhung des Abbruchs seien gerechtfertigt, weil der Kläger nicht nur formell ohne Bauerlaubnis gebaut habe, sondern die Bauerlaubnis nach materiellem Baurecht mit Grund abgelehnt worden sei; denn für das Gelände sei die Gewerbeklasse IV vorgesehen und die Wohnsiedlungsgenehmigung verpflichtete die Beklagte nicht zur Erteilung einer Bauerlaubnis.

An der Rechtskraft dieser Entscheidung, selbst wenn sie - was hier offen bleiben kann - unrichtig begründet sein sollte, kann der Senat nicht vorbeigehen. Allerdings ist der Grundsatz der Bindung des Zivilrichters an rechtskräftige verwaltungsgerichtliche Urteile in Fällen entwickelt worden, in denen auf eine Anfechtungsklage hin der angefochtene Verwaltungsakt aufgehoben worden war (BGHZ 9, 329; 10, 220). Diese Bindung beruht jedoch nicht auf der tatbestandlichen Wirkung der Aufhebung des Verwaltungsakts, sie ergibt sich vielmehr aus der in dem Anfechtungsurteil liegenden Feststellung der Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts (BGHZ 20, 379, 382), an die die Beteiligten im Rahmen der Rechtskraftwirkung (§ 84 VGG; § 80 MRVO Nr. 165; § 121 VerwGO) und das Gericht wegen der grundsätzlichen Gleichwertigkeit der Gerichtszweige (BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 839 Anm. 116) gebunden sind. So hat der Senat der rechtskräftigen Abweisung einer Feststellungsklage (nach Sachprüfung) bindende Wirkung beigemessen (BGHZ 15, 17, 19) und in dem Urteil vom 15. Juni 1959 - III ZR 65/58 - entschieden, daß diese Bindung auch einer rechtskräftigen verwaltungsgerichtlichen Entscheidung zukommt, die nach sachlicher Prüfung die Wirksamkeit und Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsakts bejaht und deshalb aus sachlichen Gründen die Anfechtungsklage abweist.

Ein solcher Fall liegt hier vor. Damit steht für das Zivilgericht bindend fest, daß das Bauaufsichtsamt befugt war, dem Kläger die Benutzung der Bauwerke A, B und C zu untersagen. Die Ausübung dieser Befugnis kann, weil rechtmäßig, kein enteignungsgleicher Eingriff sein (BGHZ 32, 208, 211). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts bedeuten aber die Benutzungsverbote

auch keine Enteignung. Allerdings ist das Zivilgericht - wie das Berufungsurteil zutreffend ausführt - nur an die Feststellung der Rechtmäßigkeit der Benutzungsverbote, nicht an die Gründe, aus denen der Verwaltungsgerichtshof sie hergeleitet hat, gebunden (BGHZ 20, 379, 382), demgemäß auch nicht an die Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs, der Kläger habe nach materiellem Baurecht kein Recht auf eine Bauerlaubnis gehabt. Selbst wenn aber die Bauerlaubnis dem Kläger zu Unrecht versagt worden wäre, folgt aus der Bindung an die rechtskräftige verwaltungsgerichtliche Entscheidung, die eine nochmalige insbesondere eine abweichende Beurteilung ausschließt, daß die Benutzungsverbote angesichts der Umstände, unter denen sie getroffen wurden, rechtmäßig waren. Bei Berücksichtigung der Rechtmäßigkeit der hier konkret getroffenen Verwaltungsakte aber steht für das Zivilgericht bindend fest, daß die Beklagte dem Kläger die Benutzung der Bauwerke, die er unstreitig ohne Bauerlaubnis errichtet hatte, rechtmäßig untersagt hat. Das vermeintliche Recht des Klägers, die ohne Erlaubnis errichteten Bauwerke für seinen Gewerbebetrieb zu nutzen, hatte keinen Bestand gegenüber der Beklagten, mit anderen Worten, es gehörte nicht dergestalt zum rechtlich geschützten Vermögen und Tätigkeitskreis des Klägers, daß ein Benutzungsverbot ihm einen entschädigungspflichtigen Nachteil zugefügt hätte.

Der Bundesgerichtshof hat allerdings anerkannt, daß auch Rechte oder Rechtsstellungen, die nicht von endgültigem Bestand sind, Gegenstand einer Enteignung sein können. So ist wiederholt entschieden worden, daß Rechtsstellungen und Vorteile, die dem Einzelnen durch

die öffentliche Hand nur vorläufig oder widerruflich gewährt worden sind, ebenso wie zeitlich beschränkte privatrechtliche Berechtigungen oder Nutzungsmöglichkeiten - z.B. kündbare Miet- oder Pachtrechte - Vermögenswerte für den Berechtigten darstellen können, die gegen hoheitliche Eingriffe geschützt sind (BGHZ 25, 266, 269; LM zu GG Art. 14 Cf Nr. 17). Diese Rechtsprechung aber besagt nichts zu Gunsten des Klägers. Denn der Gewerbebetrieb als gewerblicher Tätigkeitskreis ist gegenüber Maßnahmen der öffentlichen Hand nur geschützt, solange und soweit er im Rahmen der Gesetze ausgeübt wird. Wenn der Bundesgerichtshof den rechtmäßigen Widerruf einer Vergünstigung oder einer Sondererlaubnis unter dem Gesichtspunkt eines Eingriffs in die wirtschaftliche Struktur des Betriebes gewürdigt hat, so deshalb, weil durch die Vergünstigung oder Erlaubnis wenigstens eine vorläufige Rechtsstellung verliehen worden war, auf die der Betrieb sich eingerichtet hatte. Etwas derartiges trifft bei dem Betriebe des Klägers nicht zu. Ihm war auch nicht - wie in BGHZ 26, 10 - eine Bauerlaubnis zunächst erteilt und später widerrufen worden. Vielmehr baute er unstreitig ohne Bauerlaubnis und setzte sich damit bewußt über die Rechtsordnung hinweg. Die Bauerlaubnis ist zwar eine sogenannte gebundene Erlaubnis, sie muß erteilt werden, wenn keine besonderen, im Gesetz vorgesehenen Versagungsgründe vorliegen (BGHZ 26, 10, 11); gleichwohl ist das Bauen ohne Erlaubnis gesetzwidrig und strafbar. Daran änderte die Wohnsiedlungsgenehmigung nichts. Denn auch nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Juni 1956 (BVerwGE 3, 351) vermag die Wohnsiedlungsgenehmigung die Bauerlaub-

nis nicht zu ersetzen, ihre Erteilung bindet die Baugenehmigungsbehörde lediglich in bestimmtem Umfange bei der Entscheidung über den ihr vorzulegenden Bauantrag (vgl. auch EVerwGE 6, 198). Eine gegenüber einem rechtmäßigen Benutzungsverbot geschützte Rechtsstellung wird dadurch nicht begründet. Das läßt sich auch der Entscheidung des Senats vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 -, auf die der Kläger zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht verweist, nicht entnehmen. Der Kläger befand sich also, indem er die drei Bauwerke ohne Erlaubnis errichtete und seinem Betrieb eingliederte, niemals, auch nicht zeitweilig im Genuß einer Rechtsstellung, die der Beklagten gegenüber Bestand gehabt hätte.

Schließlich spricht auch der Grundsatz: Das in Zweifels- und rechtlichen Grenzfällen auftretende Risiko, ob das Handeln des einzelnen Staatsbürgers und die im Hinblick darauf vorgenommene behördliche Maßnahme abschließend als rechtmäßig oder rechtswidrig beurteilt wird, solle nicht den Einzelnen treffen, sondern die öffentliche Hand (BGHZ 32, 208, 212), nicht zu Gunsten des Klägers. Denn das Risiko seines Handelns übernahm hier bewußt der Kläger, indem er sich gegenüber allen Widerständen und im Gegensatz zum geltenden Recht bemühte, vollendete Tatsachen zu schaffen.

2. Jedoch bedarf die Sache, auch soweit die Vorgänge um die Betriebsgebäude A, B und C in Rede stehen, der Erörterung noch unter einem weiteren Gesichtspunkt, auf den der Kläger zutreffend hingewiesen hat. Zwar ist die Beeinträchtigung der "Bodenrendite" außer Streit; deshalb entfällt eine Prüfung, ob der Kläger

in einem Recht, den Grund und Boden als Pächter und späterer Eigentümer zu nutzen, durch Maßnahmen der Beklagten betroffen worden ist. Aber ein Eingriff in den Gewerbebetrieb, über den der Senat allein zu befinden hat, kann auch dann vorliegen, wenn dem Inhaber die gewerbliche Nutzung eines mit den Betrieb einbezogenen Grundstücks verwehrt wird (BGHZ 30, 338, 355), und eine Entschädigungspflicht kann hieraus jedenfalls dann erwachsen, wenn der Eingriff rechtswidrig war (BGHZ 32, 208, 212).

Die Bauerlaubnis für die Betriebsgebäude A, B und C wurde dem Kläger rechtswidrig versagt. Das rechtskräftige Urteil des Verwaltungsgerichts Bremen vom 28. September 1948 (A 132/48), welches die Unzulässigkeit einer Bauerlaubnis für das Gebäude A feststellte, bindet für den vorliegenden Rechtsstreit nicht, weil der Kläger in jenem Verwaltungsstreitverfahren nicht beigeladen war und die Rechtskraft des Urteils daher ihm gegenüber nicht wirkt. Ebensowenig wird der Senat durch das rechtskräftige Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 1. November 1951, durch welches die Benutzungsverbote für rechtmäßig erklärt wurden, gebunden; denn dessen Begründung, der Kläger habe nach materiellem Baurecht kein Recht auf eine Bauerlaubnis gehabt, nimmt an der bindenden Wirkung - wie bereits ausgeführt worden ist - nicht teil. Die Frage ist daher als öffentlich-rechtliche Vorfrage vom Zivilgericht selbständig zu entscheiden. Die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 3, 351; 6, 198), die Behörde werde durch die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung in der Weise gebunden, daß sie die Betauungs- oder Baugenehmigung grundsätzlich nicht aus Gründen ablehnen dürfe, die Gegenstand der Prüfung im Wohnsiedlungsverfahren waren, ist zwar

nicht ohne Widerspruch geblieben (vgl. Bitter DVBl. 1959, 385); der erkennende Senat hat sich ihr jedoch schon in seinem Urteil vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 - (dort Bl. 16) grundsätzlich angeschlossen und hält hieran nach erneuter Prüfung der Rechtsfrage fest. Umstände, die eine solche Bindung der Bauaufsichtsbehörde im vorliegenden Fall hätten ausschließen können, - wie etwa eine zwischenzeitliche Änderung der Verhältnisse oder die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung durch eine unzuständige Stelle - waren im Falle des Klägers nicht gegeben. Das folgt aus der Erklärung der Beklagten, andere Gründe als die vorgesehene Gewerbeklasse IV hätten den Baugesuchen des Klägers nicht entgegengestanden, und wird durch das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 5. Februar 1957 bestätigt. Damit steht auch fest, daß aus den Bauplänen selbst sich Bedenken nicht ergaben. Als gebundene Erlaubnis (BGHZ 26, 10, 11) hätte die Bauerlaubnis dem Kläger erteilt werden müssen, weil ein gesetzlicher Versagungsgrund nicht vorlag; ihre Verweigerung war rechtswidrig und kann als Maßnahme von hoher Hand ein rechtswidriger Eingriff im Sinne des Enteignungsrechts sein (vgl. Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 1961 S. 20 ff).

Die Revision der Beklagten zieht dies zu Unrecht in Zweifel, indem sie ausführt, nur Rechtsstellungen absoluter Art könnten Gegenstand eines Eingriffs sein; die Stellung des Klägers aber sei rein obligatorischer Art gewesen, einmal weil er lediglich Pächter des Grundstücks war, zum anderen aber, weil das Bundesverwaltungsgericht nur eine Bindung der Behörde nach Treu und Glauben an die vorangegangene Wohnsiedlungsgenehmigung angenommen,

diese Bindung aber selbst - z.B. für den Fall einer Veränderung der Verhältnisse - eingeschränkt habe. Das trifft bereits in seinem Ausgangspunkt nicht zu. Es ist nicht richtig, daß nur Rechtsstellungen "absoluter Art" eines Eigentumsschutzes fähig seien; vielmehr ist unter Hinweis auf die Rechtsprechung (LM zu GG Art. 14 Cf Nr. 17; BGHZ 17, 96; vgl. auch die Nachweise bei Kröner aaO S. 29) bereits ausgeführt worden, daß auch die auf schuldrechtlichen Titeln beruhenden, vorübergehenden Nutzungsrechte und Rechtsstellungen enteignungsfähig sind. Ebenso hat der erkennende Senat in dem Urteil vom 25. November 1957 - III ZR 86/56 - bereits entschieden, daß die Pflicht der Behörden zu "konsequentem Verhalten" eine schutzfähige Rechtsstellung für den Bürger begründen kann, dann nämlich, wenn er im Vertrauen auf eine gegebene Zusage oder auf den Bestand der ursprünglichen Maßnahmen Aufwendungen gemacht und sich so eine schutzwürdige Rechtsposition geschaffen hat. Ob der Kläger in seiner Eigenschaft als Pächter des Grundstücks sich auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG berufen könnte, bedarf hier jedoch keiner abschließenden Erörterung. Denn unstreitig ist der Kläger Inhaber seines Gewerbebetriebes und dieser ist als Rechtsgut - wie das Eigentum selbst - in allen seinen einzelnen Ausstrahlungen und Erscheinungsformen, mithin in allem, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des konkreten Gewerbebetriebes ausmacht, geschützt (BGHZ 23, 163; vgl. LM zu GrundG Art 14 Cf Nr. 18 mit Anmerkung).

Jedoch hat der Eigentumsschutz - nach der festen Rechtsprechung des Senats (vgl. BGHZ 34, 188, 190) - lediglich das Recht auf Fortsetzung des Betriebes auf Grund der schon getroffenen betrieblichen Veranstaltungen

zum Inhalt; es muß sich, wenn ein entschädigungspflichtiger Eingriff gegeben sein soll, um einen Eingriff in bereits vorhandene konkrete, im Rahmen des Betriebes bereits wirkende Werte handeln. Ein Bauverbot für das Grundstück des Inhabers eines Gewerbebetriebes, durch welches die Errichtung von Betriebsräumen und die auf diesem Gelände beabsichtigte Betriebserweiterung zeitweilig oder dauernd untersagt wird, kann - wie der Senat im "Freiburger Bausperrenurteil" (BGHZ 30, 338, 356) ausgeführt hat - als entschädigungspflichtiger Eingriff in den Gewerbebetrieb nur gewertet werden, wenn das mit dem Bauverbot belastete Grundstück bereits dergestalt in die Organisation des Betriebes einbezogen war, daß es mit zu der den Betrieb bildenden "Einheit sachlicher und anderer Mittel" gehörte. Ist das nicht der Fall, soll das Grundstück etwa nur die Möglichkeit einer für die Zukunft geplanten Betriebsausdehnung sichern, so handelt es sich insoweit noch nicht um einen im ausgeübten Gewerbebetrieb konkretisierten Wert, sondern nur um eine Chance, eine Aussicht, eine Entwicklungsmöglichkeit, die als solche eine enteignungsfähige Rechtsposition nicht begründen. Das muß selbst dann gelten, wenn das fragliche Grundstück - wie hier - in enger räumlicher Verbindung zum Betrieb gestanden hat, sofern es nicht bereits im Betrieb produktiv genutzt wurde; denn auch die unmittelbare Angrenzung an den Betrieb schließt nicht aus, daß der Betriebsinhaber dem Grundstück eine wirkende Rolle erst bei der künftigen Verwirklichung seiner Erweiterungspläne zugedacht, sich also das Grundstück, ohne ihm schon eine gegenwärtige betriebliche Aufgabe zuzuteilen, vorsorglich für eine erst beabsichtigte Betriebserweiterung gesichert hat.

Ob dem Pachtgrundstück schon z.Zt. der Versagung der Bauerlaubnisse für die beabsichtigten Betriebsgebäude A, B und C ein konkreter, - produktiv genutzter Wert innerhalb des Gewerbebetriebes, wie er damals tatsächlich (auf dem Stammgrundstück) vorhanden war und geführt wurde, zukam, läßt sich nach dem gegenwärtigen Erörterungsstand mit Sicherheit weder bejahen noch verneinen. Das Berufungsgericht hat hierzu - auf Grund seiner abweichenden Rechtsansicht - Feststellungen nicht getroffen; aus dem Berufungsurteil geht lediglich hervor: Der Kläger plante schon im Jahre 1946 eine Erweiterung seines Betriebes und sicherte sich durch den Pachtvertrag vom 12. Oktober 1946 das Gelände des Zubringerschlauches, um dort Betriebsgebäude im Zuge der beabsichtigten Betriebserweiterung errichten zu können. Das Berufungsgericht hat sodann (bei der Erörterung des Bauplanes für ein Gebäude J) festgestellt, schon der Plan des Jahres 1947 habe die vollständige Bebauung des Zubringerschlauchs vorgesehen und der Kläger habe diesen Plan ernsthaft verfolgt und betrieben. In diesem und in anderen Zusammenhang (bei dem Bauwerk F) ist weiter ausgeführt, der Kläger hätte die weiteren geplanten Betriebsgebäude im Rahmen seines im Aufschwung befindlichen Betriebes und der anhaltenden Konjunktur gewinnbringend einsetzen und die Fläche produktiv nutzen können, und hieraus die Folgerung gezogen worden, die Beklagte habe den weiteren Ausbau des Betriebes beeinträchtigt. Alles dies reicht nicht aus, um die Überzeugung zu begründen, daß der Gewerbebetrieb des Klägers sich z.Zt. der Versagung der Baugenehmigung schon auf das Pachtgrundstück ausgedehnt hatte und dieses Grundstück in die wirtschaftende Einheit des Betriebes

einbezogen war. Dafür gibt auch der Schriftsatz vom 6. Dezember 1958, in dem der Kläger eingehend die Entwicklung seines Betriebes und die Pläne für dessen Umstellung und Erweiterung geschildert hat, keinen hinreichenden Anhalt. Wenn der Kläger sich weiter darauf beruft, ihm habe alles, was er zur Aufnahme der Produktion am Fließband gebraucht habe, - Arbeiter, Maschinen, Kapital und eine Absatzorganisation - zur Verfügung gestanden, lediglich das Fehlen der Genehmigungen habe ihn gehindert, nach der Währungsreform den bis ins letzte geplanten erweiterten Betrieb in Tätigkeit zu setzen, so ist dem entgegenzuhalten, daß auch sorgfältigste Planung und Vorbereitung allein noch nicht den erweiterten Betrieb konkret schaffen. Der Kläger brauchte, um aus seinen Plänen Wirklichkeit werden zu lassen, nicht nur die Genehmigungen; er mußte vielmehr erst die erforderlichen Betriebsgebäude errichten, um in ihnen arbeiten zu können. Insofern liegt der vorliegende Streitfall anders als die mit den Urteilen des Senats vom 28. Juni 1954 - III ZR 118/53 - und vom 24. September 1956 - III ZR 178/55 - entschiedenen Fälle (vgl. BGHZ 30, 338, 356). Es ist nicht ersichtlich, daß die Organisation des erweiterten Betriebes schon gestanden und - ohne den Eingriff - alsbald in Tätigkeit hätte gesetzt werden können.

Das Berufungsurteil hält allerdings auch als unstreitig fest, daß die Betriebsgebäude A, B und C bis zum Erlaß der Benutzungsverbote in den Gewerbebetrieb eingegliedert worden waren und nach ihrer Errichtung bis Anfang 1952 gewerblich genutzt wurden. Dies aber besagt nichts über den Zustand zur Zeit des Eingriffs. Denn der Tatbestand des Berufungsurteils

geht davon aus, daß die Gebäude A, B und C nach der Ablehnung der Bauerlaubnis (21. Dezember 1948) errichtet wurden. Sollten die Gebäude schon vor dem 21. Dezember 1948 erstellt worden sein, wofür der vorgetragene Inhalt der Bauakten sprechen kann, so wäre das für die Frage, ob das Pachtgrundstück schon vor dem Eingriff in den Gewerbebetrieb einbezogen war, unbeachtlich. Denn aus einer gesetzwidrigen Handlung könnte der Kläger keinesfalls eine geschützte Rechtsstellung herleiten (LM zu GrundG Art. 14 Nr. 56). Hiernach fehlt es an hinreichender Erörterung eines für die Entscheidung wesentlichen sachlich-rechtlichen Gesichtspunkts. Das Berufungsurteil kann hinsichtlich der Betriebsgebäude A, B und C nicht aufrechterhalten bleiben. Die Sache bedarf insoweit der tatsächlichen Aufklärung nach den angegebenen Gesichtspunkten. Ob der Kläger in der erneuten Verhandlung die vermeintliche Beeinträchtigung seines Nutzungsrechtes als Grundstückspächter im Rahmen der noch streitigen Anträge zur Erörterung stellen darf, kann offenbleiben.

3. Da - wie ausgeführt worden ist - auch hinsichtlich der Betriebsgebäude A, B und C ein rechtswidriges Handeln der Beklagten in Rede steht, bedarf es nicht der Entscheidung über die mit der Anschlußrevision des Klägers aufgeworfene Rechtsfrage, ob das Berufungsgericht in seinem Grundurteil hinsichtlich der Folgen rechtmäßiger und rechtswidriger Eingriffe unterscheiden durfte.

B.

Im Ergebnis ebenso steht es rechtlich hinsichtlich der Vorgänge um die Betriebsgebäude D und E sowie die geplanten Bauwerke F und J.

1. Hinsichtlich der Bauwerke D und E hat das Berufungsgericht rechtswidrige Eingriffe in den Gewerbebetrieb angenommen; diese Gebäude seien zwar ohne Bau-

genehmigung errichtet worden, doch stehe nach den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Juni 1956 und des Verwaltungsgerichtshofs vom 5. Februar 1957 bindend fest, daß die Bauanträge rechtswidrig abgelehnt worden seien, weil der Kläger Anspruch auf die Baugenehmigungen gehabt habe; andere Versagungsgründe als die unberechtigte Berufung auf die geplante Gewerbeklasse IV habe die Beklagte nicht gehabt. Dazu ist ergänzend zu sagen, daß nach den angeführten verwaltungsgerichtlichen Urteilen für das Zivilgericht auch die Rechtswidrigkeit des hinsichtlich der Lagerbaracke E angeordneten Benutzungsverbotes vom 30. Januar 1951 bindend feststeht.

Für das Pförtnerhaus D wurde allerdings ein Benutzungsverbot nicht ausdrücklich ausgesprochen. Gleichwohl läßt die Ansicht der Revision der Beklagten, hinsichtlich des Pförtnerhauses seien hoheitliche Maßnahmen, die als ein Eingriff gewertet werden könnten, nicht getroffen worden, der Kläger habe sich irrigerweise von einem Verbot bedroht gefühlt, die feststehenden Sachumstände außer Acht. Zwar setzt ein Eingriff eine hoheitliche Einwirkung voraus, die dem Betroffenen ein Opfer abnötigt; unter welcher Bezeichnung und in welcher Form dies geschieht, ist jedoch nicht entscheidend. Es bedarf daher auch keines ausdrücklichen Gebotes oder Verbotes, wenn die Haltung der Behörde eindeutig erkennen läßt, daß alle Gegenvorstellungen oder Rechtsbehelfe zwecklos sein werden. Ein Eingriff kann also auch schon dann vorliegen, wenn der Betroffene unter dem Druck angedrohter Zwangsmaßnahmen selbst tätig wird oder, um Weiterungen zu vermeiden, nachgibt (BGHZ 24,

45; LM zu GG Art. 14 Nr. 7; vgl. Kröner aaO S. 23 mit weiteren Nachweisen). Die Behörde muß es sich als beabsichtigte Folge ihres Handelns zurechnen lassen, wenn der Betroffene es auf den angekündigten Zwang nicht ankommen läßt (BGH Urteil v. 30. Januar 1961 - III ZR 221/59). Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht auf Grund seiner Feststellungen ohne Rechtsirrtum als gegeben angesehen. Der Kläger kannte die allgemeine Einstellung der Behörde bereits, als er im Januar 1949 ohne Erlaubnis mit dem Bau begann. Am 15. Januar 1949 wurde ihm ein Zwangsgeld von 1.000,- DM angedroht, falls er an dem bereits durch mündliche Anordnung stillgelegten Bau weiterarbeiten lassen werde. Sein Baugesuch vom 26. Januar 1949 wurde am 13. Juli 1949 abgelehnt, weil für das Grundstück die Gewerbeklasse IV vorgesehen sei. Seinen Einspruch vom 1. August 1949 begründete der Kläger damit, daß das Pförtnerhaus nicht als gewerbliche Anlage, sondern als Wohnraum für eine dort beschäftigte Aufsichtsperson dienen solle. Nachdem die Beklagte durch Urteil des Verwaltungsgerichts vom 19. Juni 1951 verpflichtet worden war, den Einspruch zu bescheiden, wies der Senator für das Bauwesen den Einspruch unter dem 15. August 1951 zurück mit der Begründung, das Pförtnerhaus sei Zubehör des gewerblichen Betriebes und könne nicht genehmigt werden, weil der Betrieb wegen der vorgesehenen Gewerbeklasse IV unzulässig sei. Den gleichen Standpunkt verfocht die Beklagte in dem anschließenden Verwaltungsstreitverfahren A 172/51, sie vertritt ihn auch heute noch, indem sie in der Revisionsbegründung hervorhebt, die Benutzung des Pförtnerhauses als Wohnraum sei nicht beanstandet oder verboten worden. Das aber liegt neben

der Sache. Denn die Beklagte wußte, daß der Kläger das Bauwerk im Rahmen seines Gewerbebetriebes nutzen wollte. Dies mit den ihr gegebenen Möglichkeiten zu verhindern, war sie entschlossen. Wenn der Kläger, nachdem er das Pförtnerhaus gebaut und in Benutzung genommen hatte, dem auf ihn ausgeübten Druck nachgab und - wie das Berufungsgericht feststellt - die dem gewerblichen Betrieb dienenden Räume, namentlich die Betriebsküche, in andere Gebäude verlegte, tat er gerade das, was die Behörde erreichen wollte. Er gab selbst jede Nutzung des Pförtnerhauses im Rahmen seines Gewerbebetriebes auf, weil er erkannte, daß er unter den gegebenen Verhältnissen mit seinem Standpunkt nicht durchdringen könne. Es ist daher gerechtfertigt, die Betriebsgebäude D und E einheitlich zu behandeln.

2. Die Revision der Beklagten wendet sich gegen eine Bindung an die hinsichtlich der beiden Betriebsgebäude ergangenen verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen. Sie meint, zur Zeit der Eingriffe habe der vermeintlichen Rechtsposition des Klägers die rechtliche Anerkennung und rechtlicher Schutz gefehlt. Denn damals sei eine Bindung der Bauaufsichtsbehörde an die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung nicht als rechtens anerkannt worden; das höchste zuständige Gericht - eben der Verwaltungsgerichtshof in Bremen - habe sie in ständiger Rechtsprechung abgelehnt. Erst das später errichtete Bundesverwaltungsgericht habe eine solche Bindung anerkannt, und zwar erstmals mit dem Urteil vom 7. Dezember 1954 - BVerwGE 1, 254 -. Das sei neues "Richterrecht" gewesen, das - ebensowenig wie etwa eine Gesetzesänderung - rückwirkend eine bis dahin

fehlende rechtlich geschützte Stellung des Klägers nicht habe begründen können.

Das greift nicht durch. Es bedarf hier keiner Erörterung der Frage, ob der Bestand eines Rechtes die Anerkennung, insbesondere die Anerkennung durch das zuständige Gericht, voraussetzt; ebenso kann dahingestellt bleiben, ob die frühere Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs in Bremen allgemeiner Rechtsüberzeugung entsprach und ob das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 1954 (BVerwGE 1, 254) einen grundsätzlichen Wandel der Rechtsauffassung bedeutete oder - wie der Kläger meint - lediglich aussprach, was auch vorher schon Recht gewesen war. Der Einwand der Revision erledigt sich bereits aus folgender Erwägung: Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in dieser Sache vom 28. Juni 1956 erging im normalen Instanzenzug, nachdem das Verwaltungsgericht am 12. Mai 1953 die Anfechtungsklage hinsichtlich der Lagerbaracke E (A 54/51) und am 2. Juni 1953 die Anfechtungsklage hinsichtlich des Pfortnerhauses D (A 172/51) abgewiesen und der Verwaltungsgerichtshof am 16. Februar 1954 die beiden miteinander verbundenen Berufungen zurückgewiesen hatte. Die Entscheidungen der ersten Instanz ergingen zu einer Zeit, als das Bundesverwaltungsgericht bereits als oberes Bundesgericht für die Verwaltungsgerichtbarkeit durch das Gesetz vom 23. September 1952 (EGBI I 625) errichtet worden war (§§ 1, 10 BVerwGG). Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts als Revisionsgericht aber sprach nur aus, was das Berufungsgericht schon bei richtiger Rechtsanwendung hätte entscheiden müssen (§§ 10, 56, 63 BVerwGG). Der Fall einer Rechts- oder Gesetzesänderung in der Revi-

sionsinstanz kann hier außer Betracht bleiben; denn das Bundesverwaltungsgericht hat seine Entscheidung ausschließlich aus bereits vorhandenen und dem Berufungsgericht zugänglichen Rechts- und Erkenntnisquellen, dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22. September 1933 in der Fassung vom 27. September 1938, dessen amtlicher Begründung, der Bremischen Staffelbauordnung und allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts hergeleitet. Es hat damit über die Rechtmäßigkeit der Verwaltungsakte so entschieden, wie der Verwaltungsgerichtshof bei richtiger Rechtsanwendung schon am 16. Februar 1954. und wie schon das Verwaltungsgericht am 12. Mai und am 2. Juni 1953 hätten entscheiden sollen. Der gesamte Instanzenzug dient dem Rechtsschutz. Wenn der Kläger erst im dritten Rechtszug mit seiner Auffassung durchdringen konnte, so bedeutet dies - nach der Instanzenordnung - nicht, daß er bis zum Erlaß des Revisionsurteils Unrecht gehabt hätte oder seine Rechtsstellung ungeschützt gewesen wäre, sondern daß bis dahin ihm gegenüber unrichtig entschieden wurde.

Unbegründet ist auch der weitere Einwand der Revision, der Kläger müsse es - gleichsam als "Sozialbindung"-hinnehmen, wenn er erst vor dem Bundesverwaltungsgericht mit seiner Auffassung Erfolg gehabt habe, weil die Möglichkeit, daß ein Verwaltungshandeln erst im letzten Rechtszug korrigiert werde, immer gegeben sei und vom Bürger hingenommen werden müsse, so daß dem Kläger ein Sonderopfer nicht abverlangt worden sei. Dabei verkennt die Revision, daß die hoheitliche Maßnahme, die sich als ein Eingriff charakterisiert, bereits in dem Verwaltungsakt liegt. Dieser Eingriff, gegen dessen Folgen Art. 14 GG schützt, besteht, gleich-

gültig, ob der Betroffene die Anfechtungsklage (§ 42 VerwGO) erhebt oder nicht, und bedeutet für sich allein die Einwirkung auf das geschützte Rechtsgut. Die verwaltungsgerichtliche Entscheidung, die auf die Anfechtungsklage hin ergeht, ist, selbst wenn sie dem Kläger nachteilig ist, schon deshalb nicht eine Fortsetzung oder Verstärkung des Eingriffs, weil ihr die unmittelbare Einwirkung auf das geschützte Rechtsgut fehlt; sie verhält sich vielmehr lediglich über die Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit des gegen den Betroffenen bereits wirkenden Eingriffs. An diesen gerade knüpft die Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) an; sie kommt dem Betroffenen zugute, selbst wenn er erst im letzten Rechtszug durchgedrungen ist, denn auch dann steht fest, daß er den Eingriff nicht hinzunehmen brauchte und daß ihm ein Sonderopfer abverlangt worden ist (BGHZ 32, 208, 211).

3. Es ist jedoch rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht einen Entschädigungsanspruch deshalb bejaht hat, weil dem Kläger die gewerbliche Nutzung dieser Gebäude, die er bereits errichtet und in seinen Gewerbebetrieb einbezogen hatte, verwehrt worden sei. Denn wenn der Kläger auch die Bauerlaubnis - bei richtiger Behandlung seiner Anträge - hätte erhalten müssen, durfte er doch nicht ohne Erlaubnis bauen und setzte sich, indem er vollendete Tatsachen zu schaffen suchte, in Widerspruch zur geltenden Rechtsordnung. Aus dem Zustand, den er entgegen dem Gesetz geschaffen hat, darf der Kläger einen Vorteil für sich nicht herleiten. Das entspricht einem allgemeinen, im Recht des Schadensersatzes entwickelten Grundsatz (RGZ 90, 305, 306; BGHZ 15, 356), den der Senat in ständiger Rechtsprechung fortgeführt und auch im Enteignungsrecht angewandt hat (vgl. LM zu GrundG Art. 14 Nr. 56; Urteile vom 18. September 1958

- III ZR 86/57 -, vom 22. Juni 1959 - III ZR 44/58 - und vom 8. Oktober 1959 - III ZR 29/58 -). Wenn also der Kläger ohne Erlaubnis gebaut hatte, obwohl er einer Baugenehmigung bedurfte, so darf der dem Gesetz widersprechende Umstand, daß die Gebäude z.Zt. des Eingriffs bereits standen, in keiner Richtung zum Vorteil des Klägers dienen. Auch bei der Prüfung der Entschädigungspflicht darf deshalb nicht von dem gesetzwidrigen Zustand, daß das Pachtgrundstück bereits mit Betriebsgebäuden bestellt und in den Gewerbebetrieb einbezogen worden war, ausgegangen, die Gebäude müssen vielmehr weggedacht werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts läßt sich daher eine Entschädigungspflicht nicht aus der Beeinträchtigung der Nutzung dieser Gebäude herleiten, vielmehr kann sich auch hier nur die - bereits für die Betriebsgebäude A, B und C (vorstehend unter A 2) erörterte - Frage stellen, ob ein Entschädigungsanspruch möglicherweise wegen einer Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung des Pachtgrundstücks begründet sein kann, ob also das Pachtgrundstück (wenn die Gebäude weggedacht werden) bereits in den Gewerbebetrieb einbezogen war und die Versagung der Baugenehmigungen für die Betriebsgebäude D und E einen Eingriff in den Gewerbebetrieb bedeutete.

Hinsichtlich der Richtung und des Umfangs der hiernach gebotenen erneuten Erörterung kann auf die früheren Ausführungen Bezug genommen werden. Jedoch wird das Berufungsgericht zu bedenken haben, daß die Prüfung hinsichtlich der Betriebsgebäude D und E auf spätere Zeitpunkte abzustellen ist, und zwar für das Pfortnerhaus D auf das erste Halbjahr 1949, für die Lagerbarocke E auf den Januar 1951. Sollte die auf

Ende 1948 abgestellte Prüfung hinsichtlich der Betriebsgebäude A, B und C ergeben, daß der für die drei ersten Bauwerke vorgesehene Teil des Pachtgrundstück bereits konkret in den Gewerbebetrieb einbezogen war, so wäre weiter die Frage zu stellen, ob damit bereits das ganze Pachtgrundstück - oder lediglich der für die Gebäude A, B und C benötigte Teil - vom Gewerbebetrieb umfaßt war, mit anderen Worten, ob die Einbeziehung des Pachtgrundstücks in einheitlichem Zuge oder stufenweise verwirklicht wurde.

C.

Hinsichtlich der Bauplanungen F und J läßt sich das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung ebenfalls nicht halten, weil nicht die Planung, sondern erst die Verwirklichung des Planes eine enteignungsfähige Rechtsstellung schafft. Auch insoweit bedarf es einer Erörterung nach den angegebenen Gesichtspunkten.

Der Umstand, daß der Kläger für ein Betriebsgebäude J ein Baugesuch nicht eingereicht hat, schließt einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung nicht schlechthin aus, sofern der Kläger aus dem Gesamtverhalten der Beklagten entnehmen mußte, daß ein Baugesuch zwecklos sei; insoweit kann auf die vorstehenden Ausführungen unter B 1) hinsichtlich der Benutzung des Fförtnerhauses D verwiesen werden. Daß der Kläger diese Voraussetzung als vorliegend ansehen mußte, stellt das Berufungsgericht tatsächlich ausreichend fest.

Angesichts der gesamten Vorgänge kann es dem Kläger nicht zum Nachteil gereichen, daß er die Ab-

lehnung seines Baugesuchs für das geplante Bauwerk F nicht vor dem Verwaltungsgericht angefochten hat. Ob dem Entschädigungsanspruch der Einwand des Mitverschuldens (§ 254 BGB) entgegen gehalten werden kann, bedarf hier keiner Entscheidung. Der Kläger mußte sich nach der bereits vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Entscheidung sagen, daß einer Klage ein Mißerfolg beschieden sein werde. Er durfte daher, ohne gegen die Obliegenheit zur Wahrung seiner eigenen Interessen zu verstoßen, die Entwicklung seiner Sache im übrigen abwarten.

IV.

Hiernach ist auf die Rechtsmittel beider Parteien das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionszuges zu überlassen, weil erst seine künftige Entscheidung ergeben wird, inwieweit die Rechtsmittel zu sachlichem Erfolg führen werden.

Jedoch wird das Berufungsgericht bei der Kostenentscheidung zu beachten haben: Der Kläger hat mit der Anschlußrevision zunächst den Antrag gestellt, entsprechend seinen Anträgen im Berufungsrechtszug zu erkennen. Dieser für die Wertberechnung im Revisionsrechtszug bestimmende Antrag (§ 11 Abs. 2 GKG) umfaßte eindeutig die Abweisung der Klage zum Betrage von 14.000,- DM. Allerdings kann die Begründung des Rechtsmittels zur Auslegung des Antrages herangezogen werden; dazu aber bestand hier kein Anlaß, weil der Antrag klar und nicht auslegungsbedürftig war. Wenn die Begründung der Anschlußrevision nichts gegen die Klage-

abweisung zum Betrage von 14.000,- DM vorbrachte, so ergab sich daraus - angesichts des klaren Antrages - nicht, daß der Kläger das Berufungsurteil insoweit nicht anfechten wollte, sondern lediglich, daß der weitergehende Antrag nicht begründet worden war. Unter diesen Umständen bedeutete der einschränkende Antrag des Schriftsatzes vom 3. Oktober 1961 nicht eine "Klarstellung" des früheren Antrages; vielmehr nahm der Kläger die Revision teilweise zurück indem er nach weitergehender Anfechtung einen eingeschränkten Antrag stellte (RG JW 1937, 811). Infolge der Teil-Zurücknahme des Rechtsmittels (§§ 566, 515 ZPO) hat der Kläger jedenfalls den auf einen Streitwert von 14.000,- DM, über den nicht mündlich verhandelt worden ist, entfallenden Teil der Kosten des Revisionsrechtzuges zu tragen.

Dr. Fagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Gähtgens