

Verkündet am 3. Dezember 1964  
[REDACTED], Justizobersekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

2165 085

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

In dem Rechtsstreit

des Polstermeisters und Dekorateurs Heinrich B [REDACTED]  
O [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.h.c. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt O [REDACTED], vertreten durch den Ober-  
stadtdirektor,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 3. Dezember 1964 unter Mitwirkung  
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter  
Dr. Kreft, Dr. Arndt, Hr. Beyer und Keßler  
für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des  
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Olden-  
burg (Oldb) vom 23. Januar 1964 wird zurückge-  
wiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden dem  
Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:  
-----

Wegen des Sach- und Streitstandes wird auf das in diesem Rechtsstreit bereits ergangene Urteil des erkennenden Senats vom 5. Juli 1962 - III ZR 82/61 - Bezug genommen. Durch dieses Urteil ist die Revision des Klägers gegen das die Klageabweisung durch das Landgericht bestätigende Urteil des Oberlandesgerichts vom 24. Februar 1961 hinsichtlich der Entscheidung über die Widerklage sowie über den Hauptanspruch (Grundstücksentschädigung) und den ersten Hilfsanspruch (Anspruch aus Amtspflichtverletzung bei und nach Vertragsschluß) zurückgewiesen worden, während das Berufungsurteil im übrigen - d.h. wegen der Entscheidung über den zweiten Hilfsanspruch (Enteignungsentschädigung wegen Verhängung einer Bausperre) und den dritten Hilfsanspruch (Schadensersatzanspruch aus Amtspflichtverletzung, weil die Enteignungsentschädigung seit 1950 nicht gezahlt ist) - aufgehoben und die Sache insoweit an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden ist.

In dem weiteren Verfahren vor dem Oberlandesgericht hat der Kläger seinen auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 30 000 DM nebst Zinsen gerichteten Klageantrag wiederholt und dazu ergänzend vorgetragen: Bereits im Jahre 1947 habe er beabsichtigt, sein Wohn- und Geschäftshaus umzubauen, und zwar so, wie es sich aus dem Bauplan des Architekten J. P. [REDACTED] vom 8. November 1960 ergebe. Insbesondere hätten vier Ausstellungs- und Verkaufsräume mit Schaufenstern und eine längliche Ausstellungspassage mit Glasdach erstellt werden sollen. Unter Hinweis auf die beabsichtigte Neufestsetzung der Fluchtlinie für die Johannismauer habe die Beklagte die beantragte Baugenehmigung versagt.

- 3 -

Das Oberlandesgericht hat Beweis erhoben und alsdann durch Urteil vom 23. Januar 1964 die Berufung gegen das die Klage abweisende landgerichtliche Urteil wiederum zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die zwischen den Parteien im November 1955 und März 1957 geschlossenen Verträge den jetzt noch zur Entscheidung stehenden Ansprüchen nicht entgegenstünden. Diese Beurteilung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht kommt indes zu dem Ergebnis, daß die in Rede stehenden Ansprüche aus sachlichen Gründen keinen Erfolg haben könnten. Insoweit hat das Berufungsgericht im wesentlichen ausgeführt:

Es sei nach wie vor unklar, ob die Beklagte für die Johannismauer eine allgemeine Bausperre verhängt und ob sie - abgesehen von der Verfügung vom 18. August 1949 - einen Bauantrag des Klägers abgelehnt habe. Das bedürfe jedoch keiner weiteren Aufklärung; denn ein zu einer Entschädigung verpflichtender hoheitlicher Eingriff der Beklagten entfalle schon deshalb, weil es entweder an einem Eingriff in konkrete Rechte des Klägers oder an einem Schaden fehle. Selbst wenn die Beklagte eine allgemeine Bausperre erlassen haben sollte, könnte ein entschädigungspflichtiger Eingriff darin doch nur dann gesehen werden, wenn der Kläger im konkreten Fall gehindert worden wäre, ein bestimmtes, wenigstens im groben



Umriß geplantes Bauwerk zu errichten oder ein Bauwerk zu ändern. Das setze voraus, daß der Kläger habe bauen wollen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht auch habe bauen können. Als konkrete Bauabsichten des Klägers, deren Verwirklichung durch einen Eingriff der Beklagten (allgemeine Bausperre oder spezielle Versagung einer Baugenehmigung) hätte verhindert worden sein können, kämen nach dem Gesamtvortrag des Klägers in Betracht:

1. eine Bebauung des Eckgrundstücks der Johannismauer/Kommendriestraße im Jahre 1950. Wenn die Beklagte damals einen solchen Bauplan abgelehnt haben sollte, so läge darin kein hoheitlicher Eingriff, weil der Kläger, der damals noch nicht Eigentümer des Eckgrundstücks gewesen sei, insoweit nicht in seinen Rechten verletzt worden sei.

2. Ein Umbau und eine Modernisierung des alten Hauses Johannismauer 19 im Jahre 1949. Insoweit stehe nunmehr fest, daß dem Kläger die Fortführung des ohne Genehmigung begonnenen Umbaus mit Verfügung vom 10. Mai 1949 versagt und sein Antrag auf nachträgliche Genehmigung durch Verfügung vom 18. August 1949 abgelehnt worden sei. Durch diese Versagung der Baugenehmigung aber sei der Kläger nicht beeinträchtigt worden, weil der geplante Umbau tatsächlich fertiggestellt worden und auch in der nachfolgenden Zeit stehen geblieben sei.

3. Ein Umbau und eine Modernisierung des alten Hauses im Jahre 1947 gemäß dem Bauplan des Architekten J. P. [REDACTED] vom 8. November 1960. Insoweit aber sei nicht bewiesen, daß der Kläger überhaupt in der behaupteten Art habe bauen wollen und daß die Beklagte ihn daran gehindert habe.

II.

1. Das Berufungsgericht hat das Bestehen einer allgemeinen Bausperre für das Grundstück des Klägers zwar nicht festgestellt, ist jedoch in seiner weiteren Beurteilung der Rechtslage von dem Bestehen einer solchen Sperre ausgegangen und hat insoweit die Behauptungen des Klägers als richtig unterstellt. Daher können alle Revisionsangriffe, die die Feststellung der Bausperre zum Ziel haben, unerörtert bleiben.

2. a) Gegenüber den Ausführungen des Berufungsgerichts zu dem oben unter I 1.) behandelten Bauvorhaben (Bebauung des Eckgrundstücks der Johannismauer/Kommendriestraße im Jahre 1950) macht die Revision geltend: Die Auffassung des Berufungsgerichts, durch die - unterstellte - Ablehnung einer Bauanfrage (vom 9. Oktober 1950) sei nicht in vermögenswerte Rechte des Klägers eingegriffen worden, weil der Kläger nicht Eigentümer des Eckgrundstücks gewesen sei und auch kein Anwartschaftsrecht auf dieses Grundstück gehabt habe, sei zu beanstanden. Denn die Bauanfrage (oder ein Bauantrag) hätte nur aus öffentlichrechtlichen Gesichtspunkten abgelehnt werden dürfen, während die Eigentumsverhältnisse insoweit hätten außer Betracht bleiben müssen.

Dazu ist zu sagen: Es geht hier entscheidend nicht um die Frage, ob die Bauanfrage (oder ein Bauantrag) unter baulichen Gesichtspunkten zu Recht oder zu Unrecht abgelehnt worden ist, sondern allein darum, ob durch die - unterstellte, und zwar weiter als zu Unrecht erfolgt unterstellte - Ablehnung eine den Eigentumsschutz des Art. 14 GG genießende vermögenswerte Rechtsposition des Klägers beeinträchtigt worden ist. Diese Frage hat das Berufungsgericht mit Recht verneint. Denn die Bauanfrage bezog sich auf eine Bebauung unter Einbeziehung des dem Kläger noch gar nicht gehörenden

Eckgrundstücks. Selbst wenn der Kläger begründete Hoffnung haben durfte, dieses Eckgrundstück erwerben zu können, so waren ihm doch nach seinem eigenen Vortrag rechtsverbindliche Zusagen, die ihm eine rechtlich gesicherte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb verschafft hätten, noch nicht gemacht worden. Insoweit fehlt es mithin an einem Eingriff in bereits vorhandene vermögenswerte Rechte des Klägers. Darauf, ob dem Kläger im Fall der Erteilung der Baugenehmigung das Eckgrundstück zu Eigentum übertragen worden wäre, kommt es insoweit nicht an, so daß das dahingehende Vorbringen der Revision unbeachtlich ist.

Die Meinung der Revision, es sei durch die Versagung der Baugenehmigung (oder die "Nichtinaussichtstellung" einer Baugenehmigung auf die Bauanfrage vom 9. Oktober 1950) zumindest in den ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb des Klägers eingegriffen worden, ist ebenfalls unzutreffend. Wenn es auch richtig ist, daß zu dem bereits eingerichteten Gewerbebetrieb auch die Möglichkeiten einer dauernden Erneuerung und Modernisierung und gegebenenfalls Erweiterungsmöglichkeiten zu rechnen sind, so kann doch die mit größerer oder geringerer Wahrscheinlichkeit tatsächlich realisierbare Möglichkeit einer baulichen Erweiterung unter Einbeziehung eines fremden Grundstücks, auf dessen Erwerb eine rechtlich gesicherte Anwartschaft nicht besteht, dem Bereich einer bereits vorhandenen Rechtsposition, die den Schutz der Eigentumsgarantie genießt, noch nicht zugerechnet werden. Daß irgendwelche rechtlich wirksamen Vereinbarungen dahin getroffen worden seien, daß er das Grundstück bereits ohne Eigentumsübertragung habe nutzen, insbesondere bebauen dürfen, hat der Kläger selbst nicht behaupten können. Mithin ging es auch bei den für den Kläger angeblich bestehenden Aussichten auf Erweiterung seines Gewerbebetriebes

unter Einbeziehung des Eckgrundstücks lediglich um Entwicklungsmöglichkeiten, Erwartungen und Chancen, deren Verlust einen Entschädigungsanspruch unter dem Gesichtspunkt des Eigentumsschutzes nicht auszulösen vermag.

Wenn die Revision in diesem Zusammenhang noch vorbringt, dem Kläger hätte die Baugenehmigung zumindest nicht verweigert werden dürfen, soweit eine Bebauung des ihm bereits gehörenden Grundstücks vorgesehen gewesen sei, so ist damit schon deswegen nichts zu gewinnen, weil der Kläger selbst nicht vorgetragen hat, daß er im Jahre 1950 oder sonst - abgesehen von den unter I 2) und 3) behandelten Plänen - eine lediglich die Bebauung seines damaligen Grundstücks betreffende Bauanfrage oder einen entsprechenden Bauantrag eingereicht oder auch nur entsprechende konkrete Baupläne gehabt hätte, an deren Verwirklichung er durch Maßnahmen der Beklagten gehindert worden wäre.

b) Soweit es um die Versagung der nachträglichen Genehmigung des ohne Genehmigung begonnenen Umbaues im Jahre 1949 geht, hat die Revision weder gegen die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, daß der geplante Umbau tatsächlich vollends fertiggestellt und auch in der nachfolgenden Zeit stehen geblieben sei, noch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, mangels eines Schadens könne mithin ein Entschädigungsanspruch aus der Ablehnung der Genehmigung nicht in Betracht kommen, Bedenken erhoben. In der Revisionsinstanz beachtliche Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich.

3. Gegenüber der Auffassung des Berufungsgerichts, daß es an hinreichenden Beweise dafür fehle, daß der Kläger überhaupt im Jahre 1947 einen Umbau seines Hauses in der von ihm behaupteten Art habe durchführen wollen und die Beklagte ihn daran gehindert habe, erhebt die Revision

Verfahrensrügen, die jedoch ebenfalls nicht zum Erfolg führen können.

Die Revision macht zunächst geltend: Wenn das Berufungsgericht meine, es fehle an Unterlagen für einen im Jahre 1947 gestellten Antrag auf Baugenehmigung, so sei der Vortrag des Klägers auf Seite 3 des Schriftsatzes vom 2. Januar 1963 unbeachtet geblieben; dort habe der Kläger mehrere Fälle der Unvollständigkeit der Akten der Beklagten genannt. Dieser Vortrag bezog sich jedoch auf das angebliche Fehlen von Unterlagen aus dem Jahre 1944/45. Wenn das Berufungsgericht sich mit diesem Vorbringen im einzelnen nicht auseinandergesetzt hat, so kann darin in dem hier interessierenden Zusammenhang, in dem es allein auf Unterlagen aus dem Jahre 1947 ankommt, ein Rechtsverstoß nicht erblickt werden.

Die Behauptung des Klägers, er habe sich im Jahre 1947 wiederholt mit dem - inzwischen verstorbenen - Saurat Manske in Verbindung gesetzt, hat das Berufungsgericht nicht unbeachtet gelassen. Es hat darüber den von dem Kläger selbst benannten Zeugen R. vernommen und dessen Bekundung in den Urteilsgründen gewürdigt.

Die Beklagte hat in ihrem Vortrag im Schriftsatz vom 6. März 1963 gegenüber den Behauptungen des Klägers zwar die Möglichkeit offen gelassen, daß die Unterlagen des - früheren - Bauwirtschaftsamtes nicht mehr vollständig vorhanden seien. Für die an das Bauordnungsamt gerichteten Bauanträge - auf die es das Berufungsgericht in seinen Urteilsgründen allein entscheidend abgestellt hat - aber hatte sie eine solche Möglichkeit nicht zugestanden. Von einer Lichtbeachtung des § 138 Abs. 3 ZPO seitens des Berufungsgerichts kann mithin im Gegensatz zur Auffassung der Revision keine Rede sein.

Die Angriffe der Revision laufen im Grunde lediglich darauf hinaus, den Inhalt der Verhandlung und das Ergebnis der Beweisaufnahme anders zu würdigen als das Berufungsgericht. Damit kann die Revision indes nicht gehört werden.

Soweit die Revision insbesondere noch die Würdigung der Aussagen der Ehefrau des Klägers durch das Berufungsgericht hinsichtlich der Beteiligung der britischen Besatzungsmacht angreift, geht es lediglich um Hilferwägungen des Berufungsgerichts, die das angefochtene Urteil nicht tragen und in der Revisionsinstanz außer Betracht bleiben können.

### III.

Nach alledem läßt das Ergebnis des Berufungsgerichts - eine Feststellung dahin, daß die Beklagte durch ihr Verhalten den Kläger in einer einen Entschädigungsanspruch auslösenden Weise in der Ausübung seiner von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG umfaßten Rechte gehindert habe, lasse sich nicht treffen - einen im Revisionsrechtszug beachtlichen Rechtsfehler nicht erkennen.

Wenn es an dem Bestehen eines Entschädigungsanspruchs des Klägers überhaupt fehlt, dann kommt ein Schadensersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt, daß dem Kläger die Entschädigung seit 1950 nicht gezahlt worden sei (dritter Hilfsanspruch), von vornherein nicht in Betracht.

Die Revision muß daher unter Beachtung des § 97 ZPO für die Kostenentscheidung als unbegründet zurückgewiesen werden.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Keßler