

Nachschlagwerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2230 007

GG Art. 14 Cc, Cg; VO, die Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München betreffend v. 29. Juli 1895, BayGVBl, 333, §§ 1, 76

Die Ablehnung der Festsetzung von Baulinien nach Münchener Baurecht, die einem Bauverbot gleichkommt, kann dann ein eignender Eingriff sein, wenn dem bisher nicht als Bauland genutzten Gelände, für das die Festsetzung von Baulinien beantragt worden ist, nach seiner historischen Entwicklung und seinen Umweltverhältnissen bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Bebaubarkeit oder bauliche Nutzbarkeit bereits innewohnt.

BGH, Urt. v. 30. September 1963 - III ZR 59/61 OLG München
IG München

Verkündet
am 30. September 1963
Scheibl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Dipl.Ing. Fritz R [REDACTED], Wei [REDACTED] Post Mu [REDACTED],
und des O [REDACTED] Dr. Karl R [REDACTED], P [REDACTED]
a d I [REDACTED],

als Testamentsvollstrecker des Nachlasses nach Dr. Karl R [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] --

gegen

die St [REDACTED] M [REDACTED], g [REDACTED] v [REDACTED] d [REDACTED]
d Ob [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Juli 1963 unter Mitwirkung des Se-
natspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft,
Dr. Beyer, Gütgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts München vom 24. November 1960
aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,
auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Beru-
fungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Arzt Dr. Karl R. kaufte mit notariellem Vortrag vom 23. Juni 1892 von den Landwirtseheleuten Ma. die Parzellen Plan Nr. 1/2 und 1/2 der Steuergemeinde T. mit 3,161 ha und 2,975 ha zum Gesamtpreis von 100 000 Mark. Auf dem Grundstück Plan Nr. 1/2 an der W. Straße Nr. (jetzt Nr.) errichtete Dr. R. ein Sanatorium für Geisteskranke. Das andere Grundstück Plan Nr. 1/2 verwandte er als Park und als "Auslauf" für die Geisteskranken; für dieses Parkgrundstück wurden - nach dem Tatbestand des Berufungsurteils - keine Baulinien festgesetzt.

Dr. R. trat in einem notariellen Vertrag vom 12. September 1903 einen Straßenteil in der Größe von 0,268 ha seiner Grundstücke an die Beklagte ab, übernahm die Kosten der Verbreiterung der W. Straße für die ganze Frontlänge seines Anwesens und unterwarf sich unter gleichzeitiger Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten an den Grundstücken Plan Nr. 1/2 und 1/2 gewissen Baubeschränkungen.

Im zweiten Weltkrieg wurde das Sanatorium in eine chirurgische Klinik umgewandelt. Das ganze Anwesen wurde an die D. "M. M." verpachtet; ihr wurde auch ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Am . 1951 starb Dr. Karl R. und wurde von einer größeren Erbengemeinschaft beerbt; die beiden Kläger sind die Testamentsvollstrecker des Nachlasses.

Am 12. April 1954 stellte der Architekt der D., nachdem im Jahre 1953 schon eine demtentsprechende Anfrage abschlägig beschieden worden war, den Antrag auf Festsetzung von Baulinien für das Grundstück Plan Nr. 1/2 (Park-Grundstück). Der Antrag war damit begründet, die Erschließung und Parzellierung des Parkgeländes sei erforderlich,



um der D [REDACTED] den Erwerb des gesamten Anwesens und die notwendige Erweiterung des Krankenhauses zu ermöglichen. Die Erbengemeinschaft R [REDACTED] schloß sich dem Baulinienantrag an.

Die Lokalbaukommission M [REDACTED] lehnte mit Beschluß vom 14. Juni 1955 den Baulinienantrag ab mit im wesentlichen folgender Begründung; Es handele sich bei dem zur Aufteilung vorgesehenen Gelände um einen alten Teil des Parkes der ehemaligen R [REDACTED]-Klinik mit schönem, altem Baumbestand; Baulinien und Baustaffeln seien für den zur Besiedelung vorgesehenen Geländeteil weder genehmigt noch geplant; der Entwurf zum neuen Wirtschaftsplan der Beklagten weise das Areal als Grüngebiet aus; die Stadtplanung als untere Naturschutzbehörde erhebe für das Gelände, das im Osten an das Landschaftsschutzgebiet des Isartales angrenze, Einspruch gegen den Baulinienantrag; auch Verkehrsrücksichten verböten es, die W [REDACTED] Straße als verkehrsreiche Fernstraße mit einer weiteren Straßeneinmündung zu belasten. Die angestrebte Baulinienfestsetzung sei demnach mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar; die Fortführung der Instruktion des Baulinienplanes werde deshalb gemäß § 76 Abs. 1 der M [REDACTED] Bauordnung (MBO) abgelehnt.

Die Kläger legten am 15. Juli 1955 gegen diesen Beschluß Beschwerde ein, verkauften aber das gesamte Anwesen noch vor Beendigung des Beschwerdeverfahrens am 6. April 1956 zum Gesamtpreis von 850 000 DM an die D [REDACTED] "M [REDACTED]". Das Grundstück Plan [REDACTED] 1/2 (Parkgelände) wurde dabei mit 3,50 DM je qm, das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 dagegen überwiegend als Bauland mit 10 DM je qm bewertet.

Die D [REDACTED] verfolgte die Beschwerde als neue Eigentümerin weiter; nach einem Zwischenbescheid der R [REDACTED] von Obe [REDACTED] vom 13. Dezember 1957 legte sie neue Tekturpläne vor, die eine weiter aufgelockerte Bebauung des Grundstücks Plan Nr. [REDACTED] 1/2 vorsahen. Der Baulinienantrag wurde jedoch

vom Baurechtsausschuß abermals abgelehnt, und die Regierung wies die hiergegen von der D[REDACTED] erhobene Beschwerde zurück. Im anschließenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren kam es aber zu einem Vergleich, und am 8. Juli 1959 beschloß der Baurechtsausschuß die Instruktion der Baulinien für das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2.

Die Kläger tragen vor: Die Versagung der Baulinienfestsetzung durch den Beschluß der Lokalbaukommission vom 14. Juni 1955 stelle einen Eingriff in das Eigentum der Erbengemeinschaft dar. Das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 sei von Anfang an (mindestens also seit dem Erwerb durch Dr. Karl R[REDACTED] im Jahre 1892) Bauland gewesen. Beim Erwerb des Grundstücks durch Karl R[REDACTED] im Jahre 1892 sei nämlich das ganze Gelände als Baugrund angesehen worden. Auch der bezahlte Gesamtpreis, der einem Quadratmeterpreis von 1,60 Mark entsprochen habe, sei ein ausgesprochener Baulandpreis gewesen. Die ursprünglich vorgesehene Bebauung auch des Grundstücks Plan Nr. [REDACTED] 1/2 sei später nur aus finanziellen Gründen - also notgedrungen - unterblieben. Der erste Weltkrieg habe dann die Realisierung dieser Bauabsichten endgültig verhindert. Für die Baulandeigenschaft des Grundstücks Plan Nr. [REDACTED] 1/2 spreche vor allem auch die Übernahme der Straßenherstellungskosten für die gesamte Frontlänge des Anwesens, die Aussparung von 10 Hausnummern für das Anwesen sowie die Bestellung der persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung der Baubeschränkungen für beide Grundstücke. Das gesamte Gelände habe vor dem 1. Januar 1900 zu der damals selbständigen G[REDACTED] T[REDACTED] gehört. Die B[REDACTED] Bauordnung (BBO), die in der G[REDACTED] Th[REDACTED] seinerzeit noch gegolten habe, habe die Festlegung von Baulinien für eine Bebauung nicht vorausgesetzt. Auch in der M[REDACTED] Bauordnung, die seit der Eingemeindung von T[REDACTED] nach M[REDACTED] maßgebend sei, werde bei der Errichtung von Bauvorhaben gemeinnütziger Anstalten eine vorherige Festsetzung von Baulinien nicht verlangt (§ 1 Abs. 3 MBO). Im

übrigen habe die Festlegung der Baulinien hinsichtlich der Baulandeigenschaft eines Grundstücks nicht rechtsbegründende, sondern nur deklaratorische Bedeutung; es werde dadurch nur eine Voraussetzung für das Bauen, ähnlich der erforderlichen Baugenehmigung, geschaffen. Das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 habe nach alledem - auch rechtlich gesehen - Baulandeigenschaft gehabt. Sonach habe die Bebauungsmöglichkeit zum Wesensgehalt des Grundeigentums Dr. R. [REDACTED] und später der Erbengemeinschaft gehört. Die Eigentümer hätten einen Rechtsanspruch auf Schaffung der formalen Voraussetzungen zum Bauen gehabt. Der vorliegende Fall sei ebenso zu beurteilen wie die Aufhebung bereits festgesetzter Baulinien. Der Gleichheitssatz sei auch deshalb verletzt worden, weil die umliegenden Gebiete zur Bebauung freigegeben worden seien. In der Versagung der Baulinienfestsetzung vom 14. Juni 1955 liege somit ein enteignender Eingriff.

Die Erbengemeinschaft sei dadurch geschädigt worden, daß sie bei dem Verkauf des gesamten Anwesens an die D. [REDACTED] von dieser für das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 (Park-Gelände) nur den Grünlandpreis von 3,50 DM je qm erhalten habe, während für den größten Teil des Grundstücks Plan Nr. [REDACTED] 1/2 ein Baulandpreis von 10 DM je qm erzielt worden sei. Diese Differenz (6,50 DM mal 28 410 qm) von 184 665 DM nebst 4 % Zinsen hieraus verlangen demgemäß die Kläger mit ihrer Klage als Enteignungsentschädigung.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und geltend gemacht:

Das ganze Anwesen sei vor dem Verkauf im Jahre 1892 landwirtschaftlich genutzt gewesen. Dr. Karl R. [REDACTED] habe das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 als Parkgelände erworben, um es als "Auslauf" für die Geisteskranken zu verwenden. Dieses Grundstück sei auch immer als Park benutzt worden. Das Grundstück sei zudem im Urentwurf des M. [REDACTED] Wirtschaftsplanes vom Dezember 1933 und im Wirtschaftsplanentwurf 1941 als Grüngebiet ausgewiesen gewesen und ebenso jetzt in dem endgül-

tigen Plan von 1958. Die Abtretung des Straßengrundes im Jahre 1903 sei, entsprechend § 81 MBO und § 3 ff der Bekanntmachung über die Herstellung von Straßen und Plätzen in neuen Bauanlagen, nur wegen des tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhanges beider Grundflächen für beide Grundstücke gefordert worden. Auch aus der Bestellung der persönlichen Dienstbarkeit im Jahre 1903 folge nicht, daß das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 als Bauland angesehen worden sei; es habe sich dabei vielmehr lediglich um eine für die Zukunft bestimmte, rein vorsorgliche Maßnahme gehandelt. Das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 habe - rechtlich gesehen - niemals Baulandcharakter gehabt. Denn gemäß § 1 MBO dürften Grundstücke nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden; ein Ausnahmefall im Sinne des § 1 Abs. 3 MBO sei nicht gegeben. Der einzelne Grundstückseigentümer habe auch kein subjektives Recht auf Festsetzung von Baulinien. Durch den Bescheid der Lokalbaukommission vom 14. Juni 1955 sei daher nicht in ein Recht der Erbengemeinschaft eingegriffen worden. Die Behauungsmöglichkeit habe nicht zum Wesensgehalt des Grundeigentums der Erbengemeinschaft gehört. Die Lokalbaukommission habe sich bei der Versagung des Baulinienantrages auch im Rahmen des ihr gesetzlich eingeräumten Ermessens gehalten. Da das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 bisher Bauland im Rechtssinne nicht gewesen sei, liege in der Versagung der Umwandlung in Bauland keine Enteignung.

Die Beklagte weist ferner darauf hin, daß die behauptete Vermögensseinbuße der Erbengemeinschaft nicht durch einen Eingriff von hoher Hand, sondern allein durch den vorzeitigen Verkauf des Anwesens an die D [REDACTED] vor Rechtskraft der nur vorläufigen Entscheidung der Lokalbaukommission vom 14. Juni 1955 entstanden sei; im Zeitpunkt des Verkaufs des gesamten Anwesens an die D [REDACTED] sei noch keine endgültige Situation hinsichtlich der beantragten Baulinienfestsetzung geschaffen gewesen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen von den Klägern eingelegte Berufung ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihren Klageanspruch weiter, während die Beklagten um Zurückweisung der Revision bitten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht vertritt - insoweit in irrevisibler Auslegung der M [REDACTED] Bauordnung, da diese eine auf die St [REDACTED] M [REDACTED] beschränkte besondere Baurechtsverordnung ist (B [REDACTED]. Verfassungsgerichtshof in VGHE n.F. Band 9 S. 174 sowie M [REDACTED] Bauordnung, Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1951 Einl.) - die Auffassung, die Ablehnung der Instruktion des Baulinienplanes durch den Beschluß der Lokalbaukommission vom 14. Juni 1955 habe die praktische Wirkung eines Bauverbots gehabt. Es führt weiter aus: Dieser Beschluß habe die Folge gehabt, daß die Kläger das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 an die D [REDACTED] "M [REDACTED] M [REDACTED]" nur zum Grünlandpreis von 3,50 DM je qm verkaufen konnten, während sie für den größten Teil des Grundstücks Plan Nr. [REDACTED] 1/2 einen Baulandpreis von 10 DM je qm erzielten. Da diese Folge nicht etwa außerhalb des Bereichs der Lebenserfahrung gelegen habe, sei die Ablehnung der Baulinienfestsetzung demnach auch ursächlich für eine Vermögenseinbuße der Kläger gewesen, woran nichts ändere, daß die Kläger das Anwesen schon während des Beschwerdeverfahrens verkauft hätten. Es könne offen bleiben, ob dieser Verkauf des Grundstücks vor Rechtskraft des Beschlusses vom 14. Juni 1955 sich etwa über § 254 BGB auf den Klageanspruch auswirken könne und würde, auch ob die den Klägern entstandene Vermögenseinbuße tatsächlich in der von ihnen behaupteten Höhe eingetreten sei. Denn die Kläger hätten überhaupt keinen Enteignungsentschädigungsanspruch gegen die Beklagte.

Ausgehend von einem unstrittigen Sachverhalt, daß für das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 während der Besitzzeit Dr. Karl R. [REDACTED] und seiner Erben niemals Baulinien festgesetzt gewesen seien, und daß Dr. R. [REDACTED] das Parkgrundstück nicht bebaut sowie bis zur Umgestaltung der Heilanstalt in eine chirurgische Klinik im zweiten Weltkrieg als "Auslauf" für die Geisteskranken benutzt habe, begründet das Berufungsgericht seine Ansicht mit im wesentlichen folgenden Erwägungen:

Aus den von den Klägern vorgetragenen einzelnen Umständen (insbesondere Kaufpreis für das ganze Grundstück im Jahre 1893 sowie Abtretung des Straßengeländes für beide Grundstücke und Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten hinsichtlich bestimmter Baubeschränkungen für beide Grundstücke im Jahre 1903) könne nicht ohne weiteres geschlossen werden, daß Dr. Karl R. [REDACTED] seinerzeit eine Bebauung des Grundstücks Plan Nr. [REDACTED] 1/2 beabsichtigt oder erwogen habe. Allerdings sei auch dieses Grundstück zur Zeit der Versagung der Baulinienfestsetzung am 14. Juni 1955 - wenn von den rechtlichen Voraussetzungen abgesehen werde - bebaubar gewesen, weil das (gesamte) Gelände durch die Anlegung der W. [REDACTED] Straße und die Zuführung von Wasser, Strom und Gas für die Bebauung erschlossen gewesen sei. Indessen sei das Grundstück mit der Eingemeindung von T. [REDACTED] in das Stadtgebiet M. [REDACTED] am 1. Januar 1900 auch der M. [REDACTED] Bauordnung vom 29. Juli 1895 unterworfen worden, und nach der hier in § 1 getroffenen Bestimmung durften die im Gebiet von München gelegenen Grundstücke grundsätzlich nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden. Dieser Baulinienfestsetzung komme nicht nur deklaratorische Bedeutung zu, sie sei vielmehr eine rechtliche Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Grundstücks und als solche eine gesetzliche Schranke für die Ausübung des Eigentums. Von der Ausnahmeregelung des § 1 Abs. 3 MBO, nach der unter bestimmten Voraussetzungen von der Festsetzung von Baulinien Abstand genommen werden könne, sei hier nicht Gebrauch gemacht worden,

wie der Beschluß der Lokalbaukommission vom 14. Juni 1955 zeige. Hinzu komme, daß das Grundstück seit 1933 in den Planentwürfen der Beklagten als Grüngebiet ausgewiesen sei. Da hiernach dem Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 die Baulandeigenschaft aus den angegebenen rechtlichen Gründen gefehlt habe, habe die Bebaubarkeit nicht zum Wesensgehalt dieses Grundeigentums gehört. Vielmehr sei dieses Grundstück schon seit der Einführung der M [REDACTED] Bauordnung in T [REDACTED] am 1. Januar 1900 mit der Pflichtigkeit belastet gewesen, die sonst aus dem Eigentumsrecht fließende Einzelbefugnis zur Bebauung zu unterlassen, falls die Baulinienfestsetzung wegen Unvereinbarkeit mit den öffentlichen Interessen versagt werde (§ 76 Abs. 1 MBO). Diese Pflichtigkeit habe sich hier durch die tatsächliche Versagung der Baulinienfestsetzung (entsprechend dem Beschluß vom 14. Juni 1955) zu einer Pflicht verdichtet, die sich im Rahmen der sozialen und inhaltlichen Begrenzung des Grundeigentums halte. Den Klägern habe auch ein subjektives öffentliches Recht auf Baulinienfestsetzung, in das durch den Beschluß vom 14. Juni 1955 eingegriffen worden sein könnte, nicht zugestanden. Ein solches Recht hätten sie nur im Rahmen der hier die Rechtsgrundlage bildenden M [REDACTED] Bauordnung. Die Instruktion der Baulinienanträge sei von der zuständigen Lokalbaukommission aber abgelehnt worden, weil die angestrebte Baulinienfestsetzung mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar sei (§ 76 Abs. 1 MBO), und insoweit sei nicht ersichtlich oder festzustellen, daß die Grenze des der Lokalbaukommission eingeräumten Ermessens von dieser überschritten worden sei oder daß die Versagungsgründe einen Ermessensmißbrauch darstellten. Nach alledem stelle die Versagung der Baulinienfestsetzung und das hierin liegende Bauverbot eine entschädigungspflichtige Enteignung nicht dar.

II.

Die Revision der Kläger hat Erfolg.

1.) Auszugehen ist von der insoweit irrevisiblen Auffassung des Berufungsgerichts, der Beschluß der Lokalbaukommission vom 14. Juni 1955 habe die Wirkung eines Bauverbots,

sowie von der tatrichterlichen Feststellung, daß der Erben-
gemeinschaft Dr. R. hierdurch zumindest ein - wenn auch
der Höhe nach noch streitiger - Vermögensnachteil entstanden
ist. Die Ableitung eines Bauverbots aus der Versagung der
Baulinienfestsetzung steht auch nicht im Widerspruch zu
übergordnetem Recht, zumal nach der jetzt herrschenden
Lehre und Rechtsprechung die Baulinienfestsetzung oder
die Feststellung des Baulinienplanes in B. ein Ver-
waltungsakt ist (vgl. BVerwG in BBauBl 1956, 598; B.
Verwaltungsgerichtshof ebenda S. 127).

2.) Klagegrundlage ist der Vortrag der Kläger, dieses ausge-
sprochene Bauverbot habe das Grundstück Plan Nr. 1/2 als
bisheriges Bauland unbebaubar gemacht, also von Bauland zur
unbebaubaren Grünfläche "umqualifiziert". Dieser Klagevor-
trag ist schlüssig, um eine Enteignungsentschädigung zu
begründen, da er dahin geht, der Erbgemeinschaft sei die
bauliche Ausnutzung des Grundstücks Plan Nr. 1/2 im
Gegensatz zu den bisherigen Möglichkeiten und Gegebenheiten
verboten worden (vgl. Urteile des Senats in BGHZ 23, 30;
LM Nr. 70, 71 zu Art 14 (Co)GG).

Die Ansicht des Oberlandesgerichts, hier liege in dem
Bauverbot deshalb kein enteignender Eingriff, weil trotz
gegebener tatsächlicher Bebaubarkeit erst die nach § 1 MBO
vorgesehene und festgesetzte Baulinie in jedem Fall und aus-
schließlich ein Gelände rechtlich zum "Bauland" mache, d.h.
daß die Bebaubarkeit eines Grundstücks erst dann zum Wesens-
gehalt des Grundeigentums gehöre, wenn für dieses Grundstück
von der zuständigen Behörde Baulinien festgesetzt seien, woran
es hier fehle, begegnet grundsätzlichen rechtlichen Bedenken
aus folgenden Erwägungen:

Zwar sind baurechtliche Beschränkungen des Grundeigentums,
insbesondere die Bauverbote des materiellen Baurechts, regel-
mäßig keine Enteignung (Urt. des Senats in LM Art. 14 (Co) GG
Nr. 25 und in Art. 14 GG Nr. 70). Jedoch ist die Schmälerung

oder Beeinträchtigung einer schon vorhandenen Rechts- oder Vermögensposition oder der bisherigen Verfügungsfreiheit des Eigentümers in der Regel Enteignung, da Eigentum im Sinne des Art. 14 GG jede vermögenswerte Rechtsposition ist. Ob eine solche bejaht werden kann, hängt grundsätzlich von objektiven Merkmalen ab. Der erkennende Senat hat deshalb schon wiederholt ausgeführt, daß die Frage, ob einem Grundeigentümer durch behördlichen Akt etwas "genommen" und damit in das Grundstück enteignend eingegriffen wird (z.B. in die Bebaubarkeit durch ein Bauverbot), sich nicht allein nach rein formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) beantwortet, und auch nicht allein danach, ob eine bestimmte Nutzungsart (z.B. Bebauung) tatsächlich schon verwirklicht war. Als entscheidend ist vielmehr angesehen worden, ob die "von der Natur der Sache her" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, d.h. wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet, untersagt oder wesentlich eingeschränkt worden ist (Urteile des Senats in IM Art. 14 (Co) GG Nr. 24 und 25 sowie in BGHZ 39, 198, 209 ff = WM 1963, 689 ff). Bei einem Grundstück ist also ganz allgemein für die Entscheidung der Frage, ob und inwieweit es auch baulich nutzbar ist oder nicht, und ob insoweit eine verfassungsrechtlich als "Eigentum" geschützte Rechtsposition zu bejahen ist, jedenfalls nicht allein darauf abzustellen, ob und welche Planungsmaßnahmen - sei es in Form der unverbindlichen Vorplanung oder in Form eines verbindlichen Bebauungsplanes oder von Baulinien - von der zuständigen Behörde getroffen worden sind. Maßgebend ist vielmehr in erster Linie, ob dieses Grundstück bei vernünftiger Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung aller Umweltverhältnisse einschließlich der historischen Entwicklung, also aus seiner Situationsgebundenheit heraus, zur Zeit des Eingriffs objek-

tiv auch in der Weise nutzbar war, in der es der Eigentümer künftig nicht soll nutzen dürfen. Daß für die Frage, ob Grundeigentum als Bauland zu werten ist, jedenfalls nicht allein auf das Bestehen von Baulinien nach M[REDACTED] und sonstigem B[REDACTED] Baurecht abgestellt werden kann und darf, erhellt im übrigen doch daraus, daß im Falle einer schon länger bestehenden tatsächlichen Bebauung eines Grundstücks trotz Fehlens oder mangelnden Nachweises von behördlich festgesetzten Baulinien (vgl. ^{hierzu} Helmreich-Schels-Steinhauser, M[REDACTED] Baupolizeirecht 1927, Seite 36) diesem Grundstück die Eigenschaft als Bauland schlechterdings nicht abgesprochen werden kann, und daß die Ablehnung der Festsetzung von Baulinien z.B. im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Wiederaufbau eines kriegszerstörten Gebäudes in diesem Fall zweifelsfrei eine Teil-Enteignung darstellen würde. Zwar spielt insbesondere für die Abgrenzung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter oder nutzbarer Fläche gegenüber Bauland die Planung eine wesentliche, aber doch nicht die allein entscheidende Rolle; von ausschlaggebender Bedeutung für die Entscheidung dieser Frage sind vielmehr auch in diesen Fällen Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sowie seine gesamten Umweltverhältnisse (vgl. Urt. des Senats in IM Art. 14 (Co) GG Nr. 25 und in BGHZ 39, 198, 209 ff).

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht verkannt, wenn es für die Frage des Umfangs des nach Art. 14 GG geschützten Eigentums allein darauf abstellt, ob Baulinien im Sinne der M[REDACTED] Bauordnung für das früher den Klägern gehörige Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 (Parkgelände) behördlich festgesetzt sind oder nicht. Es kann durchaus die Regel sein, daß die Vorsagung der Festsetzung oder die Änderung von Baulinien nach der M[REDACTED] Bauordnung (und dem sonstigen h[REDACTED] Baurecht) keine Enteignung ist, wie der B[REDACTED] Verwaltungsgerichtshof in mehreren Entscheidungen angenommen hat (Urteile vom 29. Juni 1955 in B[REDACTED]. B[REDACTED] 1955, 259, und vom 16. Februar 1960, teilweise abgedruckt

in B. VerwBl. 1960, 126), weil nämlich die Versagung der Festsetzung von Baulinien oder ihre Änderung dem Eigentümer mit Rücksicht auf die Situationsgebundenheit seines Grundstücks in der Regel nichts "nimmt", und daß somit die Regelung der Baulinien durch die vorkonstitutionelle Münchener Bauordnung und B. Bauordnung nicht generell gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG verstößt. Das schließt jedoch nicht aus, daß im Einzelfall die Versagung der Baulinienfestsetzung auf der Grundlage der M. Bauordnung nach dem Gesagten eine Enteignung darstellt oder jedenfalls darstellen kann, nämlich wenn und soweit hierdurch die von der Natur der Sache her bereits gegebene oder vorhandene Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit des Grundstücks oder das tatsächliche "Hineinwachsen" des Grundstücks in die Bebaubarkeit dem Eigentümer in Wirklichkeit "genommen" wird.

Hier ist aber von den Klägern so viel an Eigentümlichkeiten und Umweltverhältnissen des Grundstücks Plan Nr. 1/2 vorgetragen worden, daß auch diesem bisher nur als Parkgelände tatsächlich benutzten Grundstück - das nur Teil des unstreitig eine wirtschaftliche Einheit bildenden Gesamtgrundstücks ist - die Bebaubarkeit aus seiner Situationsgebundenheit heraus jedenfalls innewohnen kann, zumindest z.B. zum weiteren Ausbau der bereits vorhandenen Klinik, worauf die Kläger im Revisionsrechtszug mit Recht hingewiesen haben. Denn auch bei dem Grundstück Plan Nr. 1/2 (Parkgelände) handelt es sich um ein schon 1893 mit 1,60 Mark je qm, also mit einem für damalige Verhältnisse nicht geringen oder für Ackerland jedenfalls nicht ohne weiteres üblichen Preis erworbenes Grundstück, das seit langem voll erschlossen ist, in einem ringsum bebauten Gelände an einer - unter Abtretung von Straßengelände und Beteiligung des Grundeigentümers an den Kosten des Straßenbaus - ausgebauten Straße liegt, für das zusätzlich im Wege des früher in B. üblichen Servituts (vgl. Helmreich-Schels-Steinhauser, aaO S. 21) sogar eine bestimmte Bauweise dem Eigentümer zur Pflicht gemacht war,

und für das schließlich zehn Hausnummern ausgespart waren.

Eine ganz andere, in diesem Zusammenhang nicht zu erörternde Frage ist, in welcher Form die Bebauung hätte durchgeführt werden können oder dürfen. Dabei braucht hier nur angemerkt zu werden, daß die Kläger - nach ihrer Behauptung auch schon Dr. Karl R. selbst in den Jahren 1940/41 - von vornherein eine Bebauung dieses Parkgrundstücks in "aufgelockerter Bauweise" im Auge hatten (ursprünglich mit neun Villengrundstücken), während nunmehr der neuen Eigentümerin, der D. "M.-M.", die Parzellierung und Bebauung dieses Parkgrundstücks mit fünf Villengrundstücken genehmigt worden ist.

Alle erörterten Umstände machen jedenfalls deutlich, daß nach dem Eigentumsbegriff, wie ihn Art. 14 GG nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats im Auge hat, hier eine schon 1955 vorhandene und nach Art. 14 GG geschützte vermögenswerte Rechtsposition der Erbengemeinschaft in Form der grundsätzlichen Bebaubarkeit dieses Grundstücks naheliegt und diese nicht allein deshalb verneint werden kann, weil in formaler Hinsicht noch keine Baulinien für dieses Grundstück festgesetzt worden sind, worauf das Berufungsgericht irrigerweise ausschließlich abgestellt hat. Ist aber eine solche vermögenswerte Rechtsposition der Erbengemeinschaft zu bejahen, so würde in dem 1955 ausgesprochenen generellen Bauverbot auch eine entschädigungspflichtige Enteignung gesehen werden müssen.

Da das Berufungsgericht den Klageanspruch unter den aufgezeigten rechtlichen Gesichtspunkten bisher nicht oder jedenfalls nicht ausreichend geprüft hat und hierzu weitere rochts- erhebliche tatsächliche Feststellungen getroffen werden könnten und zur Höhe einer gegebenenfalls zuzusprechenden Enteignungsentschädigung auch getroffen werden müssen, verweist der erkennende Senat unter Aufhebung des Berufungsurteils die

Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück; ihm ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges zu überlassen.

4.) Durch die Zurückverweisung der Sache erhält das Oberlandesgericht zugleich die Gelegenheit, in eine Überprüfung des von ihm als unstreitig angenommenen und seiner Entscheidung als allein erheblich zugrundegelegten Sachverhalts einzutreten, daß nämlich für das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 (Parkgolände) Baulinien fehlten oder früher nicht festgesetzt oder festgelegt seien. Hierzu haben die Kläger in der Revisionsinstanz als - nach ihrer Ansicht - auch in diesem Rechtszug zu beachtenden Restitutionsgrund nach § 58o Nr. 7 b ZPO (vgl. hierzu: BGHZ 5,24o) vorgetragen: Erst nach Erlass des angefochtenen Berufungsurteils seien durch Zufall bisher den Klägern schuldlos unbekannte, das Grundstück betreffende Pläne mit Genehmigungsvermerken der Baubehörde aufgefunden worden. Diese aus den Jahren 19o4 bis 1927 stammenden Pläne, die aus Anlaß von Bauten Dr. Karl R. [REDACTED] auf seinem Grundstück in diesem Zeitraum (z.B. Bau einer Villa mit späterer Änderung; Erweiterungen und Änderungen der Kuranstalt einschließlich Nebengebäuden; Bau einer Waldkapelle) erstellt worden seien und insbesondere entsprechende amtliche Genehmigungsvermerke der Lokalbaukommission M. [REDACTED] enthielten, wiesen eine Baulinie um das gesamte Grundstück sowie eine Vorgartenlinie an der ganzen Frontlänge der Wolfratshauser Straße aus, so daß diese beiden Baulinien auch das Grundstück Plan Nr. [REDACTED] 1/2 mit umfaßten. Hierbei erscheine weiter beachtenswert, daß in einzelnen Fällen die "Baulinie" (= Gebäudefluchtlinie) mit roter Farbe und die "Vorgartenlinie" grün eingezeichnet worden seien, also in einer Form, wie sie jedenfalls der früheren Baulinienregelung in B. [REDACTED] entspreche (vgl. Englert-Mang., B. [REDACTED] Bauordnung 1957, Vorbem. vor § 1 S. 48/49; Helmreich-Schels-Stoinhauser aaO S. 39).

26

Der erkennende Senat hat wegen der schon aus sachlichrechtlichen Gründen erforderlich gewordenen Aufhebung des Berufungsurteils davon abgesehen, eine Entscheidung darüber zu treffen, ob diese von der Revision vorgelegten und von den Klägern entsprechend ihrer Glaubhaftmachung erst nach Erlass des angefochtenen Berufungsurteils "aufgefundenen Urkunden" geeignet sind, eine Restitutionsklage der Kläger entsprechend § 580 Nr. 7b ZPO für zulässig zu halten mit der Folge, daß bejahendenfalls unter Aufhebung des Berufungsurteils die Prüfung und Entscheidung der weiteren Frage, ob die Kläger mit dem von ihnen geltend gemachten Restitutionsgrund nach seinen tatsächlichen Voraussetzungen endgültig durchzudringen vermöchten, ebenfalls dem Oberlandesgericht als Tatrichter übertragen werden müßte. Denn durch die schon aus sachlichrechtlichen Gründen erfolgte Zurückverweisung wird die Sache in den Stand beim Erlass des angefochtenen Urteils versetzt, und damit erhalten die Kläger Gelegenheit, den von ihnen bisher zur Zulässigkeit einer Restitution im Revisionsrechtszug vorgetragenen Sachverhalt im Rahmen des § 529 Abs. 1-3 ZPO auch im erneuten Berufungsverfahren vorzutragen und eine Entscheidung des Berufungsgerichts hierüber herbeizuführen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Gähtgens

Dr. Reinhardt