

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

VerwaltungsgerichtsO §§ 47, 183; ZPO § 549; GG Art. 14 Ce;
BundesbauG §§ 14, 17, 18; StBauFG § 15

- a) Die Nichtigerklärung eines Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO bindet das Revisionsgericht auch dann, wenn sie nach dem (noch anfechtbaren) Berufungsurteil ausgesprochen wurde.
- b) Die auf § 15 StBauFG gestützte Versagung der Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen hält sich nur dann innerhalb der Grenzen zulässiger Bestimmung des Inhalts und der Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), wenn die entgegenstehenden Sanierungsabsichten der Gemeinde hinreichend konkretisiert sind und im übrigen die Gemeinde bei ihrer Sanierungsplanung die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit beachtet hat.
- c) Zur Frage der Entschädigung bei der Abfolge von förmlichen und faktischen Bausperren (Veränderungssperren).

BGH, Urt. v. 17. Dezember 1981 - III ZR 72/80 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 72/80

URTEIL

Verkündet am
17. Dezember 1981
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Stadt G [REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor, G [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Dr. med. Paul B [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED], G [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1981 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nußgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. März 1980 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war Eigentümer und ist jetzt zusammen mit seiner Ehefrau Nießbraucher eines 1.153 qm großen Grundstückes in G., H.-straße, das aus den Parzellen Nr. 59, 60 und 61 bestand. Ein Teil dieses Grundstückes ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, in dem der Kläger wohnt und von 1937 bis Mitte 1974 eine Arztpraxis betrieben hatte. Etwa seit dem Jahre 1962 plante die Beklagte eine bauliche Veränderung der



Innenstadt und beschloß zu diesem Zwecke im Jahre 1963 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der auch das Grundstück des Klägers erfassen sollte. Außerdem beschloß sie für das betroffene Gebiet eine (erste) Veränderungssperre, die am 31. Januar 1964 in Kraft trat und am 31. Januar 1966 endete. Am 11. Oktober 1965 richtete der Kläger an die Beklagte eine Bauvoranfrage für einen Umbau des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung eines Anbaues mit Fertiggarage auf der Parzelle Nr. 59. Gleichzeitig beantragte er, sein Bauvorhaben von der Veränderungssperre auszunehmen. Die Beklagte machte eine positive Bescheidung des Antrages davon abhängig, daß der Kläger auf den Ersatz des sog. Mehrwertes in Höhe von 75.000 DM verzichte. Da der Kläger nur einen teilweisen Verzicht leisten wollte, die Beklagte aber auf dem vollen Mehrwertverzicht bestand, verfolgte der Kläger seinen Antrag nicht weiter.

Inzwischen hatte die Beklagte einen Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Wegen zahlreicher Einwendungen überarbeitete sie den Entwurf, aber auch die Neufassung führte, da erneut zahlreiche Betroffene Einwendungen erhoben, nicht zu einem bestandskräftigen Bebauungsplan. Mit Schreiben vom 20. Mai 1972 beantragte der Kläger wiederum eine Baugenehmigung gemäß seinem Antrag vom 11. Oktober 1965. Gleichzeitig bat er, ihm die Baugenehmigung für ein auf seinen Parzellen Nr. 60 und 61 geplantes mehrgeschossiges Wohnhaus in Aussicht zu stellen. Die Beklagte faßte dieses Schreiben als erneute Bauvoranfrage auf und lehnte diese mit Bescheid vom 26. September 1972 unter Hinweis auf eine am 25. August 1972 beschlossene weitere Veränderungssperre ab. Diese Veränderungssperre wurde in der Folge bis zum 21. September 1976 verlängert.

Im Juli 1974 gab der Kläger seine Praxis aus Altersgründen auf. Am 28. Januar 1977 verabschiedete die Beklagte den Bebauungsplan Nr. 35/3, der den vorderen Teil des Grundstückes Humboldtstraße (Parzelle Nr. 59) für den Ausbau der Humboldtstraße in Anspruch nimmt. Der genehmigte Bebauungsplan ist am 12. Oktober 1977 als Ortssatzung veröffentlicht worden.

Mit der im Dezember 1974 erhobenen Klage begehrt der Kläger Enteignungsentschädigung wegen erlittener Planungsschäden.

Der Kläger hat u.a. behauptet: Er habe spätestens seit dem Jahre 1962 die Erweiterung seiner Praxis durch den Um- und Anbau geplant. Dieses Bauvorhaben habe er in der Folgezeit nicht aufgegeben, es vielmehr nur zurückgestellt, um die Planungen der Beklagten abzuwarten. Hierin liege eine faktische Bausperre, für die er von der Beklagten zu entschädigen sei. Die Beklagte habe nämlich durch ihr Verhalten eindeutig zu erkennen gegeben, daß sie die Erweiterung des bestehenden Gebäudes nicht zulassen werde. Zur Höhe der Entschädigung hat der Kläger vorgetragen, daß er seit dem 26. Februar 1965 die Bauvorhaben nicht habe durchführen können. Außerdem habe das Verhalten der Beklagten dazu geführt, daß er seine Praxis nicht an einen Nachfolger habe veräußern und auch die Praxisräume nicht habe vermieten können.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn ab 26. Februar 1965 eine angemessene Entschädigung dafür zu zahlen, daß sie durch ihre Planungsmaßnahmen, die Verhängung von Veränderungssperren und die Ablehnung von Baugenehmigungsanträgen, verhin-

dert habe und noch verhindere, daß er sein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebauen und seine Arztpraxis baulich vergrößern und vermieten könne.

Der Kläger hat ferner beantragt, die Beklagte zu verurteilen, 2 % Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank von der beantragten Entschädigungssumme seit Klagezustellung an ihn zu zahlen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat die Auffassung vertreten, die Klage sei wegen Anrufung des unzuständigen Gerichts und mangels Bezifferung des Klageanspruchs unzulässig. Für den Umbau und den Anbau habe der Kläger nach Ablauf der ersten Veränderungssperre, die er im Rahmen der Sozialpflichtigkeit seines Eigentums habe hinnehmen müssen, keinen Bauantrag gestellt, obwohl er bis zum Inkrafttreten der zweiten Veränderungssperre sechs Jahre lang Zeit gehabt habe, sein Bauvorhaben zu verwirklichen.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 124.337,21 DM nebst Zinsen zu zahlen. Mit ihrer Berufung hat die Beklagte in erster Linie geltend gemacht, daß wegen des inzwischen in Kraft getretenen Bebauungsplans 35/3, der das vom Kläger bewohnte Haus voll in den Bereich der neuen H[REDACTED]straße verweist, die Entschädigung in dem Verfahren nach §§ 40 ff. des Bundesbaugesetzes festgesetzt werden müsse. Zur sachlichen Berechtigung der Klage hat die Beklagte u.a. ausgeführt, es sei zu berücksichtigen, daß der Kläger aus dem Grundstück die ganze Zeit über Nutzungen gezogen habe, die durch eine Bausperre nicht berührt worden seien.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage als unzulässig, hilfsweise als unbegründet abzuweisen.

Der Kläger hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen. Er hat sich der Berufung angeschlossen und beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 139.537,21 DM nebst gestaffelten Zinsen seit dem 31. Januar 1964 zu zahlen.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die an den Kläger zu leistende Entschädigung auf 42.000 DM nebst Zinsen ab 31. Januar 1964 ermäßigt und die weitergehende Klage abgewiesen; die Anschlußberufung blieb erfolglos. Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage (als unzulässig, hilfsweise als unbegründet) weiter.

In der mündlichen Revisionsverhandlung haben beide Parteien vorgetragen, daß das Oberverwaltungsgericht Münster durch Urteil vom 5. Februar 1981 den Bebauungsplan 35/3 für nichtig erklärt hat.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat dem Kläger eine Enteignungsentschädigung dafür zuerkannt, daß er wegen eines über ihn verhängten Bauverbots den auf seinem Grundstück geplanten Praxisanbau nebst Garage nicht errichten konnte. Die Ausweisung des vorderen (für das genannte Vorhaben vorgesehenen) Grundstücksteils als öffentliche Verkehrsfläche in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 35/3 habe die Wirkung einer Teilenteignung.

Die dem Bebauungsplan vorausgehenden beiden Veränderungssperren und die von 1966 bis 1972 währende faktische Bausperre seien zusammen mit dem durch den Bebauungsplan verhängten endgültigen Bauverbot als Bestandteile eines einheitlichen Enteignungsvorgangs anzusehen. Bei dieser Rechtslage sei der Kläger für den durch die Teilenteignung entstandenen Substanzverlust des Grundstücks nach den für endgültige Bauverbote geltenden Grundsätzen vom Inkrafttreten der ersten Veränderungssperre (31. Januar 1964) an zu entschädigen. Dieser Anspruch könne ohne Vorschaltverfahren vor den Zivilgerichten verfolgt werden.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis mit Erfolg.

2. Gegen die Zulässigkeit des gewählten Verfahrens bestehen keine Bedenken. Wenn von der Rechtsbeständigkeit des Bebauungsplans auszugehen wäre, wie das Berufungsgericht annimmt, wäre allerdings der Kläger darauf verwiesen, seinen Entschädigungsanspruch wegen des endgültigen Bauverbots in Form eines Antrages auf Übernahme des Grundstücks (oder Grundstücksteils) gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 Nr. 1 BBauG 1976/1979 geltend zu machen, und bei Weigerung der Beklagten zunächst bei der Enteignungsbehörde die Entziehung des Eigentums gegen Entschädigung zu verlangen (§ 44 b Abs. 1 BBauG 1976/1979, § 40 Abs. 5 BBauG 1960, in Verb. mit § 104 BBauG; vgl. dazu die Senatsurteile BGHZ 50, 93 und 63, 240). Einen solchen Anspruch hat der Kläger jedoch in diesem Verfahren nicht geltend gemacht, wie die Revisionsbeantwortung nochmals klarstellt. Hinsichtlich der verhängten Veränderungssperren (§ 14 BBauG) ist andererseits zu beachten, daß Ansprüche nach § 18 BBauG zunächst bei der höheren Verwaltungsbehörde geltend zu

machen sind (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BBauG), deren Anrufung eine Sachurteilsvoraussetzung bildet (Senatsurteil vom 18. Dezember 1975 - III ZR 128/73 = NJW 1976, 1264). Solche Ansprüche sind hier nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil keine der verhängten Veränderungssperren - für sich betrachtet - länger als vier Jahre gedauert hat (vgl. § 18 Abs. 1 BBauG). Denn trotz zeitlicher Unterbrechung können sich die einzelnen Veränderungssperren als eine einheitliche eigentumsbeschränkende Maßnahme darstellen, wenn sie sich auf denselben Planbereich und dasselbe Planungsvorhaben beziehen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 18 Rdn. 6, § 17 Rdn. 15 S. 16; vgl. auch Senatsurteil BGHZ 78, 152, 163). Diese Überlegungen wiederum führen zu der Frage, ob eine entschädigungsfreie Zeit von (höchstens) vier Jahren, wie sie in § 18 BBauG vorausgesetzt wird (BGHZ 73, 161), auch dann bestehenbleibt, wenn die Veränderungssperre sich im Rückblick als Teil eines einheitlichen Enteignungsprozesses (vorwirkendes endgültiges Bauverbot) darstellt. Diese Frage ist nach der neueren Rechtsprechung des Senats offen (vgl. BGHZ 73, 161, 174; 78, 152, 164, 165 m.w.Nachw.). Daneben kommt in Betracht, daß die ausgebrachten Veränderungssperren und die - nach Darstellung des Klägers - praktizierte faktische Bau-sperre zu einer Entschädigung nach den Grundsätzen des enteignungsgleichen Eingriffs berechtigen (vgl. BGHZ 73, 161, 173; 57, 359, 362), die ohne Vorschaltverfahren vor den Zivilgerichten geltend gemacht werden kann.

Bei dieser für den Kläger schwierigen Rechtslage, die auch von der während des Rechtsstreits angerufenen höheren Verwaltungsbehörde z.T. unrichtig beurteilt wurde (vgl. die Sitzungsniederschrift vom 28. Februar 1975 in der Anlagenmappe), reicht es für die Zulässigkeit des

gewählten Klageverfahrens aus, daß der Kläger die Entschädigung für eine "faktische Bausperre" begehrt und daß diese rechtliche Einordnung des Anspruchs nicht offenkundig unrichtig oder unhaltbar ist.

3. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Bebauungsplan 35/3 sei wirksam, widerspricht der objektiven Rechtslage, wie sie sich nach der Nichtigkeitserklärung des Bebauungsplans durch das Urteil des OVG Münster vom 5. Februar 1981 darstellt. Diese Nichtigkeitserklärung im Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO hat grundsätzlich rückwirkende Kraft; sie bindet Behörden und Gerichte und wirkt sich auch auf gerichtliche Entscheidungen aus, solange diese noch der Anfechtung unterliegen (§ 47 Abs. 6 in Verb. mit § 183 VwGO; Eyermann/Fröhler VwGO 8. Aufl. § 47 Rdn. 38, 39; Redeker/v.Oertzen VwGO 7. Aufl. § 47 Anm. 36; § 183 Anm. 1; Kopp VwGO 5. Aufl. § 47 Rdn. 71, 73; § 183 Rdn. 3). Da das Revisionsgericht das zur Zeit seiner Entscheidung geltende Recht anzuwenden hat, auch wenn das Berufungsgericht - wie hier - diese Rechtslage bei seinem Urteil noch nicht berücksichtigen konnte (BGHZ 9, 101, 103; 36, 348, 350; 37, 233, 236; Stein/Jonas/Grunsky ZPO 20. Aufl. § 549 Rdn. 7), ist von der Nichtigkeit des Bebauungsplans auszugehen.

4. Da der Bebauungsplan 35/3 nichtig ist, sind die Entschädigungsgrundsätze des vorwirkenden endgültigen Bauverbots nicht anwendbar (BGHZ 73, 161, 165); es kommt allein ein vorübergehendes Bauverbot (Bausperre) in Betracht. Unter diesem Blickwinkel hat das Berufungsgericht den geltend gemachten Anspruch nicht geprüft. Seine Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO); andererseits ist die Sa-

che noch nicht zur Endentscheidung reif, weil die tatrichterlichen Feststellungen hierfür nicht ausreichen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

a) Jede Enteignungsentschädigung wegen einer Veränderungssperre (Bausperre) setzt voraus, daß eine an sich zulässige Bebauung verhindert worden ist (Senatsurteile BGHZ 58, 124, 129; 78, 152, 153 = LM § 14 BBauG Nr. 6). Das bedarf hier für das verhinderte Vorhaben (Anbau, Garage) der Klärung. Weiter ist zu beachten, daß der Kläger eine rechtmäßige Veränderungssperre (§ 14 BBauG) grundsätzlich vier Jahre lang entschädigungslos dulden mußte (Senatsurteil BGHZ 73, 161). Falls die am 31. Januar 1964 in Kraft getretene Sperre über ihre volle Dauer bis zum 31. Januar 1966 zur Sicherung der - zügig geförderten und inhaltlich ausreichend konkreten - Planung erforderlich war (vgl. BVerwG DVBl. 1977, 36; 1979, 153; OVG Lüneburg ZfBR 1981, 297), entfällt für diese Zeit ein Entschädigungsanspruch des Klägers.

b) Für die Zeit vom 1. Februar 1966 bis 24. August 1972 kommt als Anspruchsgrundlage nur eine faktische Bausperre in Betracht. Ein "faktischer Eingriff" liegt vor, wenn der Betroffene mit Rücksicht auf die Erklärungen der Behörde vernünftigerweise davon absieht, ein förmliches Gesuch auf Erteilung der Baugenehmigung einzureichen. Dabei ist ein eindeutiges Verhalten der Behörde zu fordern, das als Ausdruck ihrer in dieser Frage verbindlichen Haltung aufgefaßt werden kann (Senatsurteil vom 25. September 1980 - III ZR 18/79 -, insoweit nicht in BGHZ 78, 152, aber in WM 1981, 152, 156 abgedruckt). Hierüber hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Offen ist auch, ob der Kläger in der genann-

ten Zeit das Anbauvorhaben (noch) durchführen konnte und wollte, also durch die Bausperre in einem beabsichtigten Bauvorhaben gestört oder sonst in fühlbarer Weise beeinträchtigt wurde. Diese Voraussetzungen für eine Entschädigung wegen vorübergehenden Bauverbots (vgl. Senatsurteile BGHZ 57, 278, 285; 58, 124, 130; vom 12. Juni 1975 - III ZR 127/72 = WM 1975, 956, 958; vom 19. Juni 1972 - III ZR 106/70 = WM 1972, 1226, 1228) gelten auch für den hier vorliegenden Fall eines unerkannt nichtigen Bebauungsplans (vgl. in diesem Zusammenhang die Senatsurteile vom 19. Juni 1972 aaO und vom 8. November 1979 - III ZR 51/78 = WM 1980, 658, 660).

Für den hier zu prüfenden Zeitraum kann eine faktische Bausperre nicht schon damit begründet werden, daß die Beklagte das Vorhaben des Klägers in der Zeit vom 31. Januar 1964 bis 31. Januar 1966 nicht zugelassen hat. Denn die förmliche Veränderungssperre (§ 14 BBauG) war über den 31. Januar 1966 hinaus nicht verlängert worden. Es bedarf unter diesen Umständen der Darlegung und gegebenenfalls des Beweises von Tatsachen, aus denen sich ergibt, daß der Kläger nach Ablauf der ersten Veränderungssperre wegen eines bestimmten baulichen Vorhabens bei der Beklagten angefragt hat und wiederum auf eindeutige Ablehnung gestoßen ist.

Falls diese Anspruchsvoraussetzungen zu bejahen sind, brauchte der Kläger eine über den 31. Januar 1966 hinausreichende (faktische) Bausperre nicht entschädigungslos hinzunehmen. Denn auch eine zunächst rechtmäßige Veränderungssperre verwandelt sich nach mehr als zweijähriger Dauer (hier gerechnet ab 31. Januar 1964) grundsätzlich in eine rechtswidrige Sperre, wenn die Gemeinde das im Bundesbaugesetz vorgeschriebene

Verlängerungsverfahren (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BBauG) nicht durchführt (Senatsurteil BGHZ 78, 152, 161).

c) Für die vom 25. August 1972 bis 21. September 1976 dauernde zweite Veränderungssperre (§ 14 BBauG) bedarf es zunächst der Prüfung, ob die Sperre durch "besondere Umstände" im Sinne von § 17 Abs. 2 BBauG gerechtfertigt war. Eine (enteignende) Veränderungssperre dient nämlich im Sinne von Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG dem allgemeinen Wohl nur dann, wenn das zugrunde liegende Planverfahren wegen besonderer Umstände, etwa wegen des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs, sich von der üblichen Planungstätigkeit abhebt, aus diesem Grunde mehr als die übliche Zeit erfordert, ohne daß der Gemeinde im Hinblick auf die Verzögerung ein Fehlverhalten vorgeworfen werden kann (vgl. BVerwG NJW 1977, 400, 403; OVG Lüneburg ZfBR 1981, 297, 298), und deshalb nicht innerhalb der vom Bundesbaugesetz vorgesehenen Zeit abgeschlossen werden konnte. Lagen diese Voraussetzungen nicht (mehr) vor, so bedeutete die weitere Verhinderung des Anbauvorhabens einen enteignungsgleichen Eingriff, für den nach den unter b) weiter dargelegten Voraussetzungen Entschädigung zu leisten ist.

Soweit die zweite Veränderungssperre hiernach gerechtfertigt war, hatte sie dagegen enteignende Wirkung, da die nach § 18 Abs. 1 BBauG grundsätzlich entschädigungsfreie Zeitspanne von vier Jahren bereits abgelaufen war (BVerwG aaO). Hierbei ist die Zeit der etwaigen "faktischen Bausperre" (1966/1972) mit einzurechnen, weil sie dazu bestimmt war, dasselbe Planungsvorhaben zu sichern (vgl. oben 2).

d) Daneben müssen jedoch die Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 5 StBauFG)

für das Grundstück des Klägers durch Satzung vom 31. Dezember 1974 bedacht werden, wie die Revision zutreffend gerügt hat. Mit Inkrafttreten dieser Satzung (ihre Wirksamkeit unterstellt, vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 77, 338, 343 f.; BVerwG NJW 1979, 2577, 2578) trat die nach § 14 BBauG bestehende Veränderungssperre außer Kraft (§ 6 Abs. 4 Satz 1 StBauFG).

Vom Zeitpunkt der (wirksamen) förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ab kommt als Grundlage für einen Entschädigungsanspruch wiederum nur eine "faktische Bausperre" in Betracht (zu deren Voraussetzungen vgl. oben 4 b). Das Städtebauförderungsgesetz kennt keine dem Bundesbaugesetz vergleichbare "Veränderungssperre" (§ 14 BBauG). Eine Sanierungssatzung "sperrt" nicht in einer dem § 14 BBauG vergleichbaren Weise, sondern sie unterwirft vorgesehene Veränderungen, darunter die Errichtung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen, einem zusätzlichen Genehmigungserfordernis, das eine Genehmigungsversagung nur rechtfertigt, wenn feststeht, daß das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde (§ 15 StBauFG; BVerwG NJW 1979, 2577, 2578). Diese Regelung stellt bei der gebotenen verfassungskonformen Auslegung der Vorschrift (vgl. BVerwGE 57, 87 = ZfBR 1979, 73 = BRS 33 Nr. 199; Urteil vom 21. August 1981 - 4 C 16.78 = ZfBR 1981, 290) eine zulässige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar; sie beruht auf dem Gemeinwohlinteresse daran, daß eine durch förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes eingeleitete Sanierung nicht durch einzelne Bauvorhaben oder Rechtsvorgänge nachteilig berührt wird (OVG Münster BRS 30 Nr. 196; BRS 35 Nr. 228; vgl. auch Senatsurteil BGHZ 77, 338, 348/349). Die Belange des Grundeigentümers wä-

ren allerdings in Ansehung des Art. 14 Abs. 1 GG nicht hinreichend gewahrt, wenn nicht auf "konkrete" Allgemeinwohlbelange abgestellt würde und seine Nutzungsvorstellungen auch gegenüber nur allgemein formulierten Sanierungsgrundsätzen und Sanierungsabsichten der Gemeinde auf ungewisse Zeit zurückstehen müßten. Denn die Eigentumsgarantie verbietet es, die Entwicklung eines Grundstücks für einen nicht unbeträchtlichen Zeitraum aufzuheben, obgleich für den Betroffenen nichts darüber zu erkennen ist, was mit der Sperre erreicht werden soll (BVerwG NJW 1979, 2577; OVG Münster BRS 35 Nr. 228 S. 396; VGH Baden-Württ. Urt. vom 28. Februar 1980 - VIII 443/79 -). Außerdem hält sich die der Gemeinde durch § 15 StBauFG verliehene Befugnis, Bauvorhaben, die dem im Allgemeinwohlinteresse liegenden Sanierungsvorhaben entgegenstehen, zu verhindern, nur dann innerhalb der Grenzen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), wenn die Gemeinde bei ihrer Sanierungsplanung die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit beachtet (vgl. BVerfGE 52, 1, 29 f.); dazu gehört auch, daß sie die Sanierung mit der notwendigen Umsicht und ohne Überschätzung ihrer Möglichkeiten unter Einsatz der gesamten verfügbaren Verwaltungskraft vorantreibt und nicht durch verzögerliche Behandlung des Sanierungsvorgangs die Eigentumsbindung der betroffenen Grundstücke zeitlich über Gebühr ausdehnt (Bielenberg StBauFG § 15 Rdn. 73 und 97 unter Hinweis auf die Gesetzesbegründung; Meyer/Stich/Schlichter StBauFG § 15 Rdn. 5; OVG Münster BRS 35 Nr. 228). Eine diesen Ansprüchen in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht nicht genügende Förderung des Sanierungsvorhabens könnte eine Ablehnung der Genehmigung nach § 15 Abs. 3 StBauFG nicht rechtfertigen, weil sie eine durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG nicht mehr gedeckte Beeinträchtigung des Eigen-

tums bedeuten würde (zur insoweit vergleichbaren Rechtslage in der Umlegung vgl. Senatsurteile vom 14. Juli 1965 - III ZR 2/64 = NJW 1965, 2101; vom 21. Dezember 1978 - III ZR 93/77 = BRS 34, 210; vom 2. April 1981 - III ZR 15/80 = WM 1981, 853, 854). Eine Genehmigung wird auch nicht in jedem Fall dann versagt werden dürfen, wenn das betreffende Vorhaben den (künftigen) Festsetzungen eines für das Sanierungsgebiet in Aussicht genommenen Bebauungsplan zuwiderläuft. Die Versagung der Genehmigung wird in solchen Fällen vielmehr voraussetzen, daß die in Aussicht genommene Festsetzung des Bebauungsplans, gegen die das Vorhaben verstoßen würde, sanierungsbezogen ist, d.h. der Beseitigung oder der Abmilderung eines objektiv bestehenden städtebaulichen Mißstandes (§ 3 StBauFG) zu diesen bestimmt ist (VGH Baden-Württ. Urteil vom 28. Februar 1980 - VIII 443/79; zur Abgrenzung "sanierungsbedingter Werterhöhungen" von den Auswirkungen sonstiger Planungsmaßnahmen vgl. BVerwG ZfBR 1981, 290, 292/293).

e) Ergibt die weitere Prüfung, daß dem Kläger eine Genehmigung für das Anbauvorhaben nach § 15 Abs. 3 StBauFG nicht hätte versagt werden dürfen, so besaß er - die Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen vorausgesetzt - eine eigentumsrechtlich geschützte Rechtsposition, auf die eine von der Beklagten weiter ausgeübte faktische Bausperre einwirken konnte. Eine solche Sperre wird allerdings im Anwendungsbereich des § 15 StBauFG regelmäßig nur in Betracht kommen, wenn der Kläger zur maßgeblichen Zeit den Willen, eine Genehmigung für sein Vorhaben zu erreichen, der Beklagten gegenüber so deutlich hat erkennen lassen, daß eine Ablehnung dieses Vorhabens durch eindeutiges Verhalten der Beklagten auch und gerade als eine - faktische - Versagung der Genehmigung nach Maßgabe des Sanierungsrechts gelten konnte. Bei Annahme einer

faktischen Bausperre würde sich die Entschädigung nach den allgemeinen Grundsätzen des enteignungsgleichen Eingriffs bestimmen. Im anderen Fall müßte der Kläger die Verhinderung des Anbauvorhabens aus vorrangigen Gründen des Allgemeinwohls als Ausdruck zulässiger Inhaltsbestimmung seines Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hinnehmen, ohne eine Geldentschädigung wie die im vorliegenden Rechtsstreit begehrte beanspruchen zu können.

5. Die nach den vorstehenden Ausführungen erforderliche Prüfung ist vom Berufungsgericht nicht vorgenommen worden. Da das Revisionsgericht mangels entsprechender tatrichterlicher Feststellungen in der Sache nicht selbst entscheiden kann, ist der Rechtsstreit unter teilweiser Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong