

III ZR 79/58

2384 010

Verkündet
am 2. Juli 1959
[REDACTED], Justiz-Assistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstrait

der Stadt S. [REDACTED], vertreten durch den
Oberbürgermeister

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Julius R. [REDACTED], H. [REDACTED] Krs. I. [REDACTED]
D. [REDACTED] Straße [REDACTED]

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundes-
richter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beklagten Stadt wird das
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Stuttgart vom 16. April 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung - auch über die Kosten der
Revision - an das Berufungsgericht zurückverwie-
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des 111 qm großen Grundstücks F██████ str. █████ in S██████. Er betrieb auf diesem Grundstück eine Gastwirtschaft, bis das Gebäude am 15. September 1944 bei einem Luftangriff zerstört wurde.

Am 3. Oktober 1946 verhängte die Beklagte über die vom Luftkrieg besonders betroffenen Stadtgebiete eine Bausperre. In der Folgezeit wurde die Sperre nach und nach für einzelne Gebäude wieder aufgehoben. Die letzte Bausperre fiel am 2. Oktober 1955, und zwar auch für das Sperrgebiet, innerhalb dessen das Grundstück des Klägers lag.

Der Kläger verlangt von der Beklagten Entschädigung für die ihm entgangene Nutzung seines Grundstücks und hat dazu vorgetragen: Er habe bereits im Jahre 1946 ein Baugesuch für einen vierstöckigen Neubau eingereicht, das jedoch nicht genehmigt worden sei. Nicht einmal die behelfsmäßige Bebauung des Grundstücks habe die Beklagte zugelassen. Der Grund für die Verweigerung des Wiederaufbaus liege darin, daß die Beklagte für das Gebiet, in dem sein Grundstück liege, wegen des beabsichtigten Ausbaues der R██████-Straße eine Neuplanung ausgearbeitet habe. Nach den Grundsätzen, die im Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26. November 1954 (BGHZ 15, 268) entwickelt worden seien, stehe ihm ein Anspruch auf Entschädigung zu. Der reine Bodenwert des Grundstücks sei bereits im Jahre 1925 von einer gemeinderätlichen Schätzungskommission mit 121 000 RM ange-

- 3 -

nommen worden. Wenn man trotz der gestiegenen Grundstückspreise lediglich von einem Grundstückswert von 121 000 DM ausgehe, dann ergebe sich schon bei einem Zinssatz von nur 5 % ein jährlicher Zinsausfall von 6 050 DM. Bei einem Wiederaufbau von Gastwirtschaft und Hotel hätte er einen jährlichen Verdienst von etwa 25 000 DM erzielen können. Bei einer Verpachtung des Grundstücks zur Errichtung eines Behelfsbaues hätte er einen monatlichen Pachtzins von 1 140 DM erhalten.

Mit der vorliegenden Klage fordert der Kläger einen Betrag von 9 000 DM als Teilbetrag des Gesamtschadens, der ihm in der Zeit vom 20. Juni 1948 bis zum 24. November 1955 angeblich entstanden ist, und hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung dieses Betrages mit den üblichen Prozeßzinsen zu verurteilen.

Demgegenüber hat die Beklagte, die um Abweisung der Klage gebeten hat, geltend gemacht: Selbst wenn man von dem in BGHZ 15, 268 veröffentlichten Urteil, das in Rechtsprechung und im Schrifttum Widerspruch gefunden habe, ausgehe, sei der Anspruch des Klägers unbegründet. Zwar treffe es zu, daß es sich bei der R-Strasse und der F-Strasse teilweise um Planungen nach überörtlichen Gesichtspunkten handele. Eine örtliche Planung hätte aber wegen der gegebenen schwierigen Verhältnisse ebenso lange gedauert wie die tatsächlich vorgenommene überörtliche Planung. Die Klageforderung sei auch der Höhe nach übersetzt. Das Grundstück habe nur einen geringeren als den vom Kläger angegebenen Wert, zumal es in seiner jetzigen Form nicht sinnvoll bebaut werden könne. Der Kläger habe zudem die ihm gegebene Möglichkeit



nicht genutzt, das Grundstück als Parkplatz zu vermieten. Im Zuge der bevorstehenden Baulandumlegung werde der Kläger ein neues Grundstück und damit einen Wert erhalten, der über den Wert des jetzigen Grundstücks hinausgehe. Dieser Mehrwert übersteige die vom Kläger erlittene Einbuße. Über den Anspruch des Klägers könne überhaupt erst nach Durchführung der Baulandumlegung entschieden werden.

Das Landgericht hat ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks eingeholt und alsdann der Klage unter Zubilligung von 4 % Zinsen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat den vom Landgericht zugezogenen Sachverständigen erneut vernommen und alsdann die Berufung der beklagten Stadt gegen das landgerichtliche Urteil zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen auf nachstehende Erwägungen gestützt:

Zum Grund des Anspruchs: Nach den Grundsätzen der in BGHZ 15, 268 veröffentlichten Entscheidung des Bundesgerichtshofs ziehe eine Bausperre eine Entschädigungspflicht nach sich, soweit sie durch Objekte gesamtstädtischer oder überörtlicher Art veranlaßt oder ihre Dauer

durch die Einbeziehung solcher Objekte in die Planung gegenüber der Dauer der lokalen Teilplanung verlängert wird. Das genannte Urteil habe zwar in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und auch im Schrifttum Widerspruch gefunden (BVerwGE 4, 120; Forsthoff DÖV 1955, 193; Dittus DÖV 1955, 161 und 196), der jedoch keinen Anlaß gebe, von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs abzuweichen. Selbst wenn man aber der Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts und Forsthoffs folgen wollte, wonach die notwendige Abgrenzung zwischen entschädigungsloser Beschränkung des Eigentums und entschädigungspflichtiger Enteignung nach der zeitlichen Dauer der Bausperre vorzunehmen sei, könnte die Beklagte daraus nichts herleiten. Denn im vorliegenden Fall wäre dann die zeitliche Grenze überschritten, bis zu der eine Bausperre noch als inhaltliche Begrenzung des Eigentums angesehen werden könne.

In Übereinstimmung mit dem Landgericht sei davon auszugehen, daß es sich bei der hier interessierenden Planung um ein Objekt gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung handle. Das Landgericht habe ferner angenommen, daß die über das Grundstück des Klägers verhängte Bausperre in ihrer Dauer durch die überörtlichen Planungen der Beklagten beeinflusst worden sei und daß eine lokale Teilplanung bis zum 31. Dezember 1953 beendet gewesen wäre. Das sei zutreffend und die Auffassung der Beklagten, auch eine örtliche Teilplanung hätte bis zum 2. Oktober 1955 gedauert, sei unbegründet. Demnach könne der Kläger für die Zeit vom 1. Januar 1954 bis zur tatsächlichen Aufhebung der Bausperre am 2. Oktober 1955 eine Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen beanspruchen.

Zur Höhe des Anspruchs: Bei der Bemessung der Entschädigung sei auf die Nutzungen abzustellen, die das im Grundstück verkörperte Kapital bei sicherer Anlage abgeworfen hätte; der Kläger müsse so gestellt werden, wie er stehen würde, wenn er zu Beginn des entschädigungspflichtigen Zeitraumes voll enteignet und hierfür voll entschädigt worden wäre. Dementsprechend sei bei der Berechnung der Entschädigung entgegen der Auffassung der Beklagten nicht vom Einheitswert (oder dem - früheren - Stoppreis), sondern vom Verkehrswert des Grundstücks auszugehen. Dieser sei vom Landgericht mit Recht auf 99 900 DM festgestellt worden. Das Landgericht habe auch mit Recht einen Zinsverlust von 6 % angenommen, weil der Kläger bei sicherer Anlage des im Grundstück verkörperten Kapitals eine solche Verzinsung hätte erreichen können. Demnach ergebe sich für die Zeit vom 1. Januar 1954 bis zur Aufhebung der Bausperre am 2. Oktober 1955 ein Entschädigungsbetrag von 10 489,50 DM. Auf diesen Betrag seien jedoch 700 DM anzurechnen, die der Kläger unstreitig hätte erzielen können, wenn er das Grundstück während der genannten Zeit als Parkplatz vermietet hätte. Es verbleibe mithin zugunsten des Klägers mehr als der Betrag der Klagesumme.

Ein ausgleichungspflichtiger Vorteil liege auf seiten des Klägers nicht vor. Zwar könne nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung dem Bausperrenschaden ein Planungsvorteil entgegengesetzt werden. Jedoch könne nur ein solcher Vorteil berücksichtigt werden, der sich auf Grund eines bereits endgültig festliegenden Planes ergebe, nicht aber ein Vorteil, der nach der Art der Planungsarbeiten nur mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit

in Aussicht stehe. Hier habe das Baulandumlegungsverfahren noch nicht einmal begonnen, so daß bis jetzt noch nicht feststehe, welches Grundstück oder welcher Grundstücksanteil dem Kläger bei der Baulandumlegung zugeteilt werde, und wie hoch der Wert der zugeteilten Grundfläche sein werde. Ein ausgleichungspflichtiger Vorteil sei mithin zur Zeit nicht vorhanden.

Bei der Hauptforderung des Klägers handele es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, sondern um einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung, so daß der Zubilligung von Prozeßzinsen das Verbot des Zinseszinses (§ 248 BGB) entgegen der Auffassung der Beklagten nicht entgegenstehe.

II.

(1) Der Senat hat sich in seinem grundlegenden und zur Veröffentlichung in der Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs vorgesehenen Urteil vom 25. Juni 1959 III ZR 220/57 eingehend mit der Frage befaßt, ob und unter welchen Voraussetzungen aus Planungsgründen verhängte Bausperren als entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung oder als entschädigungsfähige Enteignung anzusehen sind. Er ist dabei u.a. zu dem Ergebnis gekommen, daß jede Bausperre, die länger als drei Jahre dauert, sich von dem Ablauf des dritten Jahres ab **i m m e r** als Enteignung auswirkt.

Wegen der Erwägungen, die zu dieser Auffassung des Senats geführt haben, wird im einzelnen zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Gründe des oben genannten Urteils verwiesen.

6

Danach ist auch die hier interessierende Bausperre spätestens von dem drei Jahre nach ihrer Verhängung liegenden Zeitpunkt, das ist hier vom 3. Oktober 1949 ab, nicht mehr als entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung, sondern als entschädigungspflichtige Enteignung anzusehen. Insoweit hat mithin das Berufungsgericht dadurch, daß es als den Zeitpunkt, von dem an dem Kläger eine Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen zu gewähren ist, den 1. Januar 1954 angenommen hat, nicht einen für die Beklagte zu ungünstigen, sondern zu günstigen Standpunkt eingenommen.

(2) Zur Frage der Höhe der Entschädigung hat der erkennende Senat in dem genannten Urteil vom 25. Juni 1959 ebenfalls eingehend Stellung genommen und dazu auf der Grundlage der bisherigen Rechtsprechung des Senats ausgeführt:

In der Regel kann der Betroffene nur für den "Substanzverlust" oder, anders ausgedrückt, nur für diejenigen Schäden eine Vergütung verlangen, die infolge des Eingriffs in das Objekt selbst eintreten. Deshalb kommt als aus Bauverboten herrührender Schaden in der Regel nur eine Minderung des Bodenwertes, nicht aber eine Entschädigung wegen entgangener Nutzung erst künftig zu erbauender Häuser in Betracht. Jedoch ist der Nachteil, der einem Grundstück durch einen enteignungsgleichen Eingriff in der Weise zugefügt wird, daß es vorübergehend nicht mehr so genutzt werden kann, wie es ohne den enteignenden Eingriff der Fall wäre, zu entschädigen. In solchen Fällen stellt auch die Beschränkung der Benutzbarkeit oder der Ausnutzbarkeit, also die "Entziehung von Ausnutzungsmöglichkeiten", sich als Eingriff in das Objekt, hier also in das Grundstück dar.

Im übrigen wird auch in diesem Zusammenhang, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wegen der Einzelheiten auf die Gründe des Urteils vom 25. Juni 1959 Bezug genommen.

Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht den Wert der dem Kläger durch die Bausperre entgangenen Nutzungsmöglichkeiten mit dem Betrage gleichgesetzt, der sich bei einer 6 %igen jährlichen Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstücks ergibt. Diese Berechnungsweise ist jedoch nach dem Vorstehenden nicht richtig. Danach darf nicht auf den Betrag, der sich aus der Nutzung eines dem Verkehrswert des Grundstücks entsprechenden Geldbetrages hätte erzielen lassen, abgestellt werden, da dem von der Bausperre Betroffenen nicht die Möglichkeit einer (Geld-)Kapitalnutzung entzogen worden ist, wenn man von dem denkbaren Ausnahmefall absieht, daß die Bausperre einen Verkauf des Grundstücks gehindert hat, der dem Betroffenen die Möglichkeit einer (Geld-)Kapitalnutzung gegeben haben würde. Vielmehr kommt es - in der Regel - darauf an, welche Möglichkeiten der Nutzung des gerade in dem von der Bausperre betroffenen Grundstück investierten Kapitals, mithin welche Nutzungsmöglichkeiten, die das konkrete Grundstück als solches ohne die Bausperre geboten hätte, dem Eigentümer entzogen worden sind.

Der Kläger hat in der hier interessierenden Richtung vorgetragen, daß er das Grundstück zur Errichtung eines Behelfsbaues oder dergleichen hätte verpachten oder in sonstiger Weise hätte nutzen können. Das Berufungsgericht

hat den Sachverhalt insoweit - von seinem Standpunkt aus mit Recht - nicht weiter aufgeklärt. Wenn es auch nahe liegt, daß dem Kläger während des Zeitraumes, für den ihm nach dem oben Gesagten eine Enteignungsentschädigung zusteht, einen eine Entschädigung erheischenden Nutzungsentgang in Höhe der Klagesumme gehabt hat, so sieht sich der Senat mangels jeglicher tatsächlicher Feststellungen in dieser Richtung doch nicht in der Lage, einen Nutzungsentgang in dieser Höhe zur Grundlage seiner Entscheidung zu machen und das Berufungsurteil - mit anderer Begründung als die, die das Berufungsgericht ihm gegeben hat - bei Bestand zu lassen.

Das Berufungsurteil muß deshalb aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Die Entscheidung über die Kosten der Revision bleibt ebenfalls dem Berufungsgericht überlassen.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Hußla

BR Gähtgens ist beurlaubt, ortsabwesend und daher an der Leistung der Unterschrift verhindert. Dr. Geiger