

III ZR 82/61

Verkündet
am 5. Juli 1962
Schoibl,
Justizobersokretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2160 088

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, Widerbeklagten,
Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt O s n a b r ü c k, vertreten durch ihren Ver-
waltungsausschuß,

Beklagte, Widerklägerin,
Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

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

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 5. Juli 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr.Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr.Kroft, Dr.Boyer, Dr.Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg
(Oldbg) vom 24. Februar 1961 wird insoweit zurück-
gewiesen, als sie sich gegen die Verurteilung des
Klägers auf Grund der Widerklage und gegen die Ab-
weisung des Hauptanspruchs (Grundstücksentschädigung)
sowie des ersten Hilfsanspruchs (Anspruch aus Amts-
pflichtverletzung bei und nach Vertragsschluß) richtet.

Im übrigen wird das vorbezeichnete Urteil auf
die Revision des Klägers aufgehoben und die Sache in
diesem Umfang zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten des Revisionsver-
fahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer des Grundstücks J [REDACTED] in O [REDACTED]. In den aufstehenden Gebäuden (altes Wohnhaus und Werkstatt) unterhielt er eine Polsterwerkstatt und einen Verkaufsladen. Nach Beendigung des letzten Krieges beabsichtigte die Beklagte im Zuge einer allgemeinen Verkehrsplanung eine Verbreiterung der "Johannesmauer". Dementsprechend wurden für diese Straße im Jahre 1947 neue Fluchtlinien festgelegt. Danach ragte das Wohnhaus des Klägers etwa zu 2/3 über die neue Fluchtlinie hinaus. Ferner wurde ein Grundstückstreifen, der mit einem Teil der Werkstatt bebaut war, für Nachbargrundstücke benötigt, damit diese in vorgeschriebener Breite bebaut werden konnten.

Nach längeren Verhandlungen schlossen die Parteien am 7./24. November 1955 vor einem städtischen Urkundsbeamten einen Grundstückstauschvertrag, in dem der Kläger sich zur Abtretung eines Grundstücksteiles von 195 qm und zum Abbruch der aufstehenden Gebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt, die Beklagte sich dagegen zur Abtretung einer Fläche von 675 qm des - von der Straße aus gesehen - linken Nachbargrundstücks verpflichtete. Als Erwerbspreis für die ihm danach zufallende Mehrfläche von 480 qm sollte der Kläger 22 DM je qm, mithin insgesamt 10 560 DM bezahlen, und zwar sollte dieser Betrag auf die ihm "zustehende Entschädigung für die abzubrechenden Gebäude verrechnet" werden. Über die Höhe der Entschädigung sollte noch verhandelt und ein besonderer Vertrag abgeschlossen werden. Die Grundstücke wurden im Januar 1956 im Grundbuch umgeschrieben.

Im Rahmen der Verhandlungen über den Wert der abzubrechenden Gebäude wurden in der Folgezeit mehrere Gutachten eingeholt, die jedoch nicht zu einer Einigung der Parteien führten. Der Kläger verlangte 100 000 DM, während

die Beklagte nach und nach Beträge von 52 000 DM, 54 000 DM und 56 000 DM anbot. Nachdem der Kläger mit der Errichtung eines größeren Bauwerkes auf dem neu erworbenen linken Nachbargrundstück begonnen hatte und Auszahlung einer erheblichen Geldsumme erstrebte, die Beklagte andererseits auf den Abbruch der Gebäude drängte, schlossen die Parteien unter Hinweis auf den früheren Vertrag und darauf, daß "wegen der Gebäudeentschädigung noch ein besonderer Vertrag abzuschließen" sei, am 9./27. März 1957 einen weiteren Vertrag. Darin verpflichtete sich die Beklagte, unter Anrechnung auf die Gesamtentschädigung, über die noch weiter verhandelt werden sollte, 56 000 DM in der Weise an den Kläger zu zahlen, daß 38 000 DM an den Bauunternehmer des Klägers und 15 940 DM an den Kläger persönlich gezahlt und der Rest von 2 060 DM von der Beklagten zur Verrechnung auf den Grundstücksmehrpreis einbehalten werden sollten. Der verbleibende Kaufpreisrest von 8 500 DM für die Grundstücksmehrfläche sollte mit der Restentschädigung verrechnet werden. Die auszahlenden Beträge sind im März 1957 überwiesen worden. Weiter wurde die Beklagte berechtigt, das Wohnhaus und die Werkstatt des Klägers auf ihre Kosten abzubrechen. Das ist bald darauf geschehen.

Da sich die Parteien auch in der Folgezeit über die Höhe der Entschädigung nicht einigen konnten, hat der Kläger Klage auf Zahlung eines (Teil-)Betrages von 30 000 DM nebst Zinsen erhoben und dazu geltend gemacht: Die beiden Verträge seien unwirksam, weil über die Höhe der Entschädigung nichts vereinbart worden sei. Durch den Abbruch der Gebäude sei ihm ein Schaden von über 100 000 DM entstanden, weil die Gebäude einen solchen Wert gehabt hätten. Darüber hinaus seien ihm erhebliche Schäden und Unkosten aus Architektenhonorar, Erschließungskosten und Kreditbeschaffung für den Neubau, aus Kosten für den Umzug in den Neubau, aus zwischenzeitlich eingetretener Verteuerung der Baukosten, aus entgangenem Gewinn und Mietausfall entstanden.



Die Beklagte haften dafür aus Amtspflichtverletzung, weil der Urkundsbeamte der Beklagten ihn bei Abschluß des Vertrages nicht über dessen rechtliche und wirtschaftliche Folgen und darüber belehrt habe, daß der Vertrag unwirksam sei. Auch habe die Beklagte eine Enteignungsentschädigung zu zahlen, weil er, der Kläger, in den Jahren 1949/50 seine Gebäude habe umbauen und wirtschaftlicher gestalten wollen und daran durch ein Bauverbot der Beklagten gehindert worden sei. Im übrigen sei der Preis für die Grundstücksmehrfläche um 4 320 DM herabzusetzen, weil der vereinbarte Preis von 22 DM je qm nicht gerechtfertigt und nur ein Preis von 13 DM je qm angemessen sei.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und Widerklage erhoben mit dem Antrag, den Kläger zur Zahlung von 8 500 DM (Kaufpreisrest) nebst 4 % Zinsen seit dem 19. Februar 1960 zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und den Kläger auf die Widerklage hin antragsgemäß verurteilt.

Im Laufe des Berufungsverfahrens hat der Kläger sein Klagobeghron in Haupt- und Hilfsansprüche aufgeschlüsselt. In erster Linie verlangt er Vergütung für die Abtretung des Grundstücks einschließlich Geschäft und Betrieb. Mit seinen Hilfsansprüchen macht er nacheinander geltend:

- 1.) Ersatz des Schadens, der ihm "durch eine Amtspflichtverletzung der Beklagten beim und nach Abschluß des Vertrages entstanden ist",
- 2.) Enteignungsentschädigung wegen Verhängung einer Bausperre, durch die er gehindert worden sei, sein Wohn- und Geschäftshaus in den Jahren 1949/50 umzubauen und zu modernisieren,
- 3.) Ersatz des Schadens aus einer weiteren Amts-

pflichtverletzung, weil die Beklagte die aus der Enteignung zu 2) zu zahlende Entschädigung seit 1950 nicht gezahlt habe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag und seinen Antrag auf Abweisung der Widorklage weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

- 1.) Hauptanspruch des Klägers (Vergütung für Abtretung des Grundstücks einschließlich des Geschäfts und des Betriebs):

Das Berufungsgericht ist mit Recht davon ausgegangen, daß - entgegen der vom Kläger zunächst vertretenen Auffassung - der Umstand, daß eine Vereinbarung über den von der Beklagten zu zahlenden Preis (Entschädigung) zwischen den Parteien nicht erzielt worden ist, der Wirksamkeit der zwischen den Parteien geschlossenen Verträge vom 7./24. November 1955 und 9./27. März 1957 nicht entgegensteht. Wenn das Berufungsgericht angenommen hat, im ersten Vertrag sei alles das vereinbart worden, worüber zu diesem Zeitpunkt eine Vereinbarung habe getroffen werden sollen, und die Bestimmung des Kaufpreises (der Entschädigung) sei bewußt einer späteren Einigung beider Parteien überlassen worden, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Von diesem Ausgangspunkt aus ist aber auch ein Grund für eine Unwirksamkeit der Verträge nicht ersichtlich. Beide Parteien gehen auch nunmehr übereinstimmend von der Wirksamkeit der Verträge aus.

Das Berufungsgericht hat den ersten Vertrag dahin ausgelegt, daß die Entschädigung, die von der Beklagten noch bezahlt und über deren Höhe ein gesonderter Vertrag abgeschlossen werden sollte, sich nur auf die abzubrechenden Gebäude, aber nicht auch auf den Umzug oder die Nebenkosten des Neubaus beziehen solle, und daß der erste Vertrag insoweit durch den zweiten, der lediglich eine "Zwischenregelung" bedeutet habe, nicht abgeändert worden sei. Diese Auslegung der zwischen den Parteien abgeschlossenen sogenannten atypischen Verträge ist - wie der Bundesgerichtshof in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Obersten Gerichtshofs für die britische Zone in ständiger Praxis angenommen hat (vgl. RG 154, 319, 320 und 156, 129, 133; OGH NJW 1949, 943; BGH LM § 550 ZPO Nr.5; Urt.v.21.April 1958 III ZR 209/56 S.8 u.a.) - eine tatrichterliche Würdigung, die im Revisionsverfahren nur darauf nachgeprüft werden kann, ob sie Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt oder ob sie für die Deutung des Sinngehalts der Erklärungen wesentliche Umstände außer acht gelassen hat. Insoweit aber ist ein Rechtsverstoß des Berufungsgerichts nicht ersichtlich.

Die Revision macht dazu geltend: Das Berufungsgericht sei zu seiner Auslegung nur unter Verstoß gegen Prozeßvorschriften gekommen. Insbesondere habe es das Schreiben des Rechtsanwalts des Klägers vom 28. Januar 1957, in dem der Kläger wegen der Entschädigung für die Gebäude noch weitere Entschädigungsansprüche erhoben hatte, und weitere Schreiben des Klägers nicht beachtet und zu Unrecht die Zeugenbenennung des Rechtsanwalts Dr. Garmann, der die Bedingungen des Vertrages vom 27. März 1957 ausgehandelt habe, nicht berücksichtigt. Hiermit kann die Revision jedoch keinen Erfolg haben. Die Schreiben, auf die die Revision sich bezogen hat, liegen sämtlich zeitlich erst nach Abschluß des ersten Vertrages und mit Ausnahme des Schreibens vom 28. Januar 1957 sogar erst nach

Abschluß des zweiten Vertrages, und die Zeugenbenennung des Rechtsanwalts Dr.G. [REDACTED] betraf lediglich den zweiten Vortrag. Der zweite Vertrag aber enthält, wie das Berufungsgericht ohne ersichtlichen Rechtsverstoß angenommen hat, hinsichtlich der Frage, wofür die nach der Vereinbarung der Parteien noch zu zahlende Entschädigung der Beklagten zu leisten sei, eine Abänderung des ersten Vertrages nicht, so daß das Berufungsgericht für diese hier allein interessierende Frage ausschließlich auf den ersten Vertrag abstellen konnte. Kam es aber für diese Frage entscheidend allein auf den ersten Vertrag an, dann konnten die sämtlichen von der Revision angeführten Schreiben und die Zeugenbenennung des Rechtsanwalts Dr.G. [REDACTED] außer Betracht bleiben.

Die Revision wendet sich weiter gegen die Bemessung der Höhe der Gebäudeentschädigung durch das Berufungsgericht. Dieses hat dazu im einzelnen dargelegt: Unter Zugrundelegung der vier eingeholten Gutachten müsse von einem objektiven Wert der Gebäude von höchstens 56 000 DM ausgegangen werden, den die Beklagte bereits entrichtet habe. Demgegenüber vertritt die Revision die Auffassung: Wenn das Berufungsgericht meine, der Kläger könne nicht eine Entschädigung fordern, mit der er neue Gebäude mit dem Bauvolumen der früheren errichten könne, so stelle es den Kläger schlechter, als wenn er enteignet worden wäre. Der Kläger müsse nach Enteignungsgrundsätzen entschädigt werden, und danach könne er eine Entschädigung verlangen, die ihn in den Stand setze, neue Gebäude mit dem Volumen der früheren zu bauen; hierzu sei mindestens ein Betrag von 100 000 DM erforderlich.

Diese Auffassung der Revision ist verfehlt. Vielmehr ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß der Kläger den objektiven Wert der abgebrochenen Gebäude, aber auch nicht mehr verlangen kann. Entgegen der Auffassung der Revision ist auch nach Enteignungsgrundsätzen keine

höhere Entschädigung zu leisten. Denn danach ist keinesfalls die Entschädigung für ein altes Gebäude nach den Kosten zu bemessen, die für die Errichtung eines neuen Gebäudes mit gleichem Volumen aufgewandt werden müssen. Der "volle Wert" (§ 8 des Preuß. Enteignungsgesetzes) eines alten Gebäudes stimmt mit dem "gemeinen Wert" überein und ist der Wert, der für ein solches Gebäude unter Berücksichtigung von Art, Alter und Beschaffenheit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist. Das Gebäude ist mithin mit dem Betrag zu entschädigen, mit dem auf dem Häusermarkt ein derartiges Gebäude gehandelt zu werden pflegt und der von dem Eigentümer aufgewandt werden müßte, wenn er sich ein Gebäude gleicher Art und Güte wieder beschaffen wollte. Würde man den Wert nach den Baukosten für ein neues Gebäude gleichen Volumens bemessen, dann würde der Betroffene einen viel höheren Wert erhalten als er hingegeben hat, nämlich anstelle eines alten Gebäudes den Wert eines völlig neuen. Wenn das Oberlandesgericht von seinem - zutreffenden und von der Revision vergeblich angegriffenen - Ausgangspunkt aus zu dem Ergebnis gekommen ist, daß der objektive Wert der Gebäude höchstens den von der Beklagten bereits entrichteten Betrag von 56 000 DM ausgemacht habe, so läßt das einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsfehler nicht erkennen.

Die Abweisung des Hauptanspruchs durch die Tatsachengerichte ist daher gerechtfertigt.

2.) Erster Hilfsanspruch (Amtspflichtverletzung der Beklagten beim und nach Abschluß des Vertrages):

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß der Kläger als Geschäftsmann über die rechtlichen Folgen eines Grundstückskauf- und Tauschvertrages nicht belehrt zu werden brauchte. Das Berufungsgericht hat ferner im einzelnen ausgeführt, eine Amtspflichtverletzung könne auch nicht

darin gesehen werden, daß der Urkundsbeamte der Beklagten den Kläger nicht darauf hingewiesen habe, daß möglicherweise eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht würde erreicht werden können.

In diesen Ausführungen des Berufungsgerichts tritt ein Rechtsfehler nicht zutage. Die Revision ist hierauf auch nicht mehr zurückgekommen.

3.) Zweiter Hilfsanspruch (Enteignungsentschädigung wegen Verhängung einer Bausperre):

Das Berufungsurteil läßt nicht eindeutig erkennen, ob das Berufungsgericht die zwischen den Parteien getroffenen Abmachungen etwa dahin verstanden hat, daß durch diese Abmachungen die Rechtsbeziehungen der Parteien abschließend geregelt werden sollten und der Kläger außer den zum Gegenstand des Vertrages gemachten Entschädigungsansprüchen sonstige Entschädigungsansprüche nicht mehr sollte geltend machen können. Gegen die Annahme, daß das Berufungsgericht das Vertragswerk der Parteien in dieser Weise ausgelegt habe, spricht der Umstand, daß das Berufungsgericht eine sachliche Prüfung der mit dem zweiten Hilfsanspruch geltend gemachten Entschädigungsansprüche vorgenommen hat. Das Revisionsgericht ist jedenfalls gehindert, seinerseits den Vertrag auszulegen, und muß, da es insoweit an einer eindeutigen Stellungnahme des Berufungsgerichts fehlt, davon ausgehen, daß die vertraglichen Abmachungen der Parteien der Geltendmachung dieser Ansprüche nicht entgegenstehen.

Das Berufungsgericht hat zu dem in Rede stehenden Hilfsanspruch ausgeführt: Ein Anspruch auf Entschädigung für eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff durch eine Bausperre bestehe nicht. Selbst wenn es richtig sein sollte, daß der Kläger 1949 habe umbauen wollen, so habe er es trotz Aufforderung doch an dem Vor-

trag von Einzelheiten darüber fehlen lassen, daß er durch eine konkrete Maßnahme der Beklagten an dem Umbau gehindert worden sei. Der Kläger behaupte zwar, daß seit 1947 eine Bausperre bestanden habe. Er habe aber nicht vorgetragen, in welcher Zeit diese Bausperre verhängt, angeordnet oder publiziert worden sei.

Zwar sei es richtig, daß 1947 neue Fluchtlinien für die Johannesmauer festgelegt worden seien. Diese Fluchtlinien bedeuteten aber in der Regel eine allgemeine nicht entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung und keine Enteignung. Denn dadurch sei der Kläger noch nicht gehalten gewesen, den über die neuen Fluchtlinie hinausgehenden Teil seines Hauses abzubrechen. Ob er indessen berechtigt gewesen sei, im Rahmen der allgemeinen Eigentumsbeschränkung der Fluchtlinienfestsetzung diesen Teil des Gebäudes wesentlich um- und auszubauen, und ob in der etwaigen Versagung der Genehmigung dieses Umbaus ein enteignungsgleicher Eingriff liege, könne dahingestellt bleiben, weil der Kläger nicht vorgetragen habe, daß und in welcher Weise er an der Ausführung dieses Umbaus in konkreter Weise durch die Beklagte gehindert worden sei.

Soweit demgegenüber die Revision Nichtberücksichtigung von wesentlichem Parteivorbringen und Beweisanerbieten rügt, kann dahinstehen, ob diese Verfahrensrügen, soweit es um eine angeblich außerhalb des Fluchtlinienfestsetzungsverfahrens verhängte allgemeine Bausperre geht, berechtigt sind oder nicht. Denn das Berufungsgericht unterliegt aus anderen anschließend zu erörternden Gründen bereits der Aufhebung, so daß der Kläger ohnehin Gelegenheit hat, in dem weiteren Verfahren vor dem Berufungsgericht sein Vorbringen und sein Beweisanerbieten in dieser Richtung zu wiederholen und zu ergänzen.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es

auch im Blick auf das Fluchtlinienfestsetzungsverfahren einen enteignungsgleichen Eingriff gegenüber dem Kläger verneint hat, reichen nicht aus, um dem Kläger insoweit einen Anspruch zu versagen: Nach dem eigenen Vortrag der Beklagten (Schriftsatz vom 19. Oktober 1960 Seite 3) hat der Rat der Beklagten am 9. September/9. Dezember 1947 für die damalige Johannesmauer neue Fluchtlinien beschlossen, ist am 20. April 1953 die förmliche Feststellung des Fluchtlinienplans gemäß § 8 des Preuß. Fluchtliniengesetzes erfolgt und zu diesem Zeitpunkt der festgestellte Plan dann auch offengelegt worden. Der Kläger hatte dazu vorgetragen, daß ihm bereits vor der förmlichen Feststellung des Fluchtlinienplans und seiner Offenlegung mit Rücksicht auf die beabsichtigte Neufestsetzung der Fluchtlinien ein im Jahre 1949/50 beabsichtigter Umbau unmöglich gemacht worden sei (vgl. insbesondere S. 9 ff des Schriftsatzes vom 28. Dezember 1960 und Schriftsatz vom 1. Februar 1961). Dieses Vorbringen war beachtlich, da es als enteignender Eingriff anzusehen ist, wenn die Behörde allein mit Rücksicht auf die beabsichtigte, aber noch nicht rechtswirksam eingetretene Änderung der Fluchtlinien einen Bau verhindert (BGHZ 19, 1; Urt. v. 30. Juni 1958 III ZR 72/57 = WM 1958, 1371/2). Soweit der Kläger sich in dem vorliegenden Zusammenhang auf seine Anfrage vom 9. Oktober 1950 berufen hat, hat das Berufungsgericht dieser Anfrage zwar mit Recht keine entscheidende Bedeutung beigemessen, da sich diese Anfrage bezog auf eine Bebauung unter Einbeziehung des Eckgrundstücks zur Kommanderiestraße, das dem Kläger damals noch gar nicht gehörte. Insoweit liegt mithin in der Versagung der Baugenehmigung noch kein Eingriff in damals bereits vorhandene Werte des Klägers. Der Kläger hatte aber auch weiter vorgetragen, daß er schon vorher (nämlich 1949) einen Ausbau seines Ladens geplant habe, für den er eine Genehmigung nachgesucht habe, die ihm aber versagt worden sei. Er hatte sich dazu auf eine Auskunft des Bauamtes der Beklagten und auf deren Verfügung vom 10. Mai 1949 berufen. Mit dieser Verfügung wurde dem Kläger die Fortführung des ohne

Genehmigung begonnenen Umbaues untersagt, und das Berufungsgericht hat recht damit, daß in dieser Untersagung allein ein - entschädigungspflichtiger - enteignungsgleicher Eingriff nicht gesehen werden kann. Das Bauen ohne Bauerlaubnis ist gesetzwidrig und strafbar, und die Verhinderung eines solchen gesetzwidrigen und strafbaren Tuns vermag einen Entschädigungsanspruch nicht auszulösen. Jedoch zeigt die genannte Verfügung, daß der Kläger konkrete Baupläne hatte, und das Berufungsgericht hätte deshalb sein Vorbringen in dieser Richtung und sein Beweisangebot (Auskunft des Bauamtes der Beklagten), daß ihm die für den Umbau nachgesuchte Genehmigung versagt worden sei, nicht übergehen dürfen.

Das Berufungsurteil kann daher, soweit es den hier behandelten Hilfsanspruch abgewiesen hat, auf Grund des bisher festgestellten Sachverhalts mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Da die Abweisung des Anspruchs auf Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs auch nicht mit anderer Begründung gehalten werden kann, andererseits auch noch nicht im Sinne der Klage entschieden werden kann, muß das Berufungsurteil insoweit aufgehoben und die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Für die weitere Verhandlung und Entscheidung vor dem Berufungsgericht wird unter anderem zu beachten sein:

Als Objekt des enteignungsgleichen Eingriffs durch die - etwa ausgesprochene - Versagung der (Um-)Baugenehmigung kommt in diesem Zusammenhang allein der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb des Klägers in Betracht. Insoweit durch die Baubeschränkungen und -verbote infolge der Änderung der Fluchtlinien das Grundstück als solches in seinem Wert beeinträchtigt worden ist, ist dies

durch den Grundstückstausch und die Entschädigung für die abgebrochenen Gebäude ausgeglichen. Für die Frage, ob durch das - unterstelltermaßen ausgesprochene - (Um-)Bauverbot in den Gewerbebetrieb des Klägers eingegriffen worden ist, wird entscheidend darauf abzustellen sein, ob die Möglichkeit der Erweiterung und Modernisierung des Geschäfts durch Umbau des Geschäftsgebäudes bereits zu dem vorhandenen Gewerbebetrieb des Klägers zu rechnen war, und ob demzufolge die Verhinderung dieses Umbaus als Eingriff in den schon eingerichteten Gewerbebetrieb des Klägers erachtet werden muß (vgl. LM Art. 14 (Cc) GG Nr. 21) oder ob darin lediglich der Verlust von Erwartungen und bisher noch nicht ausgenutzten Möglichkeiten erweiterter gewerblicher Betätigung zu sehen ist, der einen Entschädigungsanspruch nicht auslösen würde (vgl. BGHZ 34, 188 und die weiteren Nachweise in der Anm. zu LM Art. 14 (Cf) GG Nr. 18).

4.) Auf den dritten Hilfsanspruch (Schadenersatzanspruch aus Amtspflichtverletzung, weil die Enteignungsentschädigung seit 1950 nicht gezahlt ist), braucht nicht weiter eingegangen zu werden, weil dies erst erforderlich wird, wenn feststeht, daß der mit dem Rang vor diesem Anspruch geltend gemachte zweite Hilfsanspruch nicht besteht oder die Klageforderung nicht deckt. Dazu sei aber bereits jetzt bemerkt, daß dem Berufungsgericht darin beizupflichten ist, daß dann, wenn ein Anspruch auf Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs überhaupt nicht besteht, auch für den hier zur Erörterung stehenden Hilfsanspruch eine Grundlage nicht gegeben ist.

II.

Zur Widerklage: Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt, Anhaltspunkte dafür, daß die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung über die Höhe des Kaufpreises für

~~ist die~~ die vom Kläger erworbene Grundstücksmehrfläche (22 DM je qm) unwirksam sei, seien nicht ersichtlich. Die Revision ist hierauf auch nicht mehr zurückgekommen. Nach den vertraglichen Abmachungen der Parteien war der Kaufpreis mit der nach dem Vertrage noch zu zahlenden Entschädigung zu verrechnen. Insoweit aber besteht ein Anspruch des Klägers über das hinaus, was die Beklagte bereits geleistet hat, nicht mehr. Es ist mithin aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht der Widerklage stattgegeben hat.

III.

Nach alledem muß die Revision, soweit sie sich gegen die Verurteilung des Klägers auf Grund der Widerklage und gegen die Abweisung des Hauptanspruchs sowie des ersten Hilfsanspruchs richtet, als unbegründet zurückgewiesen werden. Im übrigen ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zweckmäßigerweise in vollem Umfang überlassen wird.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Die Bundesrichter Dr. Beyer und Dr. Hußla sind beurlaubt und ortsabwesend; sie sind an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm

Gähtgens