

III ZR 89/57

2358 074

Verkündet
am 30. Juni 1958
Scheibl, Hilfsarbeiter im
mittleren Justizdienst
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt Pforzheim, vertreten durch den Oberbürgermeister,
Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Helfer in Steuersachen Gustav R., R.,
K. Allee [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 1958
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Arndt,
Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das
Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Karlsruhe vom 8. März 1957 aufgehoben und das Urteil
der 3. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom
1. Juni 1956 insoweit abgeändert, als zum Nachteil
der Beklagten erkannt ist:

Die Klage wird in vollem Umfange abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu
tragen.

Von Rechts wegen

(12/)

Tatbestand:

Das im Eigentum des Klägers stehende Grundstück Lagerbuch-Nr. [REDACTED] in P [REDACTED] "I [REDACTED]", das bis zum Jahre 1945 bebaut war, ist durch Kriegseinwirkung zerstört worden. Die beklagte Stadtgemeinde hat im Jahre 1946 über Gelände, zu dem auch das Grundstück des Klägers gehört, eine vorläufige Bausperre verhängt. Der von der beklagten Stadtgemeinde in den folgenden Jahren vorbereitete Gesamtbebauungsplan ist am 17. Oktober 1951 von der Aufsichtsbehörde genehmigt worden. In diesem Plan ist eine größere Fläche, in die auch das Grundstück des Klägers fällt, als Kulturzentrum von Pforzheim erklärt und für die Bebauung mit öffentlichen Gebäuden wie Theater, Ausstellungshallen u. ä. vorgesehen worden.

Der Kläger macht Ansprüche auf Entschädigung wegen entgangener Nutzung seines Grundstückes geltend. Er behauptet, durch die Bausperre sei er seit dem Jahre 1946 an der Wiederbebauung des Grundstückes gehindert worden. Er hat beantragt:

Die Beklagte zu verurteilen, an ihn eine Entschädigung für die entgangene Nutzung des Grundstückes für die Zeit vom 1. Januar 1946 zu bezahlen, deren Höhe durch einen vom Gericht zu bestellenden Sachverständigen festzusetzen sei.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie vertritt die Auffassung, die im Jahre 1946 verhängte Bausperre enthalte keinen enteignungsgleichen Eingriff in das Eigentum des Klägers. Nach Genehmigung des Gesamtbebauungsplanes sei sie auch an den Kläger wegen Kaufs seines Grundstückes herangetreten. Der Kläger habe das Angebot abgelehnt.

Der Kläger behauptet unter Bestreiten der Beklagten, der von der Beklagten angebotene Kaufpreis sei unzureichend gewesen.

Das Landgericht hat den mit der Klage geltend gemachten Entschädigungsanspruch auf Grund enteignungsgleichen Eingriffs (Gesamtbebauungsplan vom 17. Oktober 1951) dem Grunde nach ab 17. Oktober 1951 für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten ist mit der Maßgabe zurückgewiesen worden, daß das landgerichtliche Urteil dahin ergänzt worden ist, die Klage werde im übrigen, also für die Zeit vom 1. Januar 1946 bis 17. Oktober 1951 abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision ist zulässig. Der Wert des Beschwerdegegenstandes überschreitet 6.000 DM. Der Kläger verlangt Entschädigung für den Entzug der Nutzungen aus seinem Grundstück nicht nur für den Zeitraum von fünf Jahren, nach deren Ablauf er gemäß § 25 Württ.Bad.Aufbaugesetz vom 18. August 1948 (RegBl. 127) frühestens verlangen konnte, daß die Gemeinde das Grundstück erwirbt. Er begehrt vielmehr Entschädigung wegen entgangener Nutzung darüber hinaus bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Beklagte das Grundstück - sei es im Wege des freiwilligen Ankaufs, sei es durch Enteignung - erwirbt. Den Wert der angeblich entgangenen Nutzung für die Zeit vom 17. Oktober 1951 bis zu einem künftigen Eigentumsverlust des Klägers hat der Senat gemäß § 3 ZPO auf 10.000 DM geschätzt. Dabei hat er berücksichtigt, daß der Kläger den monatlichen Nutzungsentgang mit etwa 750,- DM angegeben hat.



II.

In den Tatsacheninstanzen war streitig, ob der vom Kläger gestellte Antrag auf Zahlung einer vom Gericht der Höhe nach zu schützenden Nutzungsentschädigung genügend klar sei. Das Berufungsgericht hat das bejaht. Insoweit sind zwar von der Revision Bedenken nicht geltend gemacht worden. Jedoch ist dieser Punkt von Amts wegen zu prüfen.

Zwar könnten gegen den Antrag, wonach die Festsetzung der Höhe der verlangten Nutzungsentschädigung durch einen vom Gericht zu bestellenden Sachverständigen erfolgen soll, im Hinblick auf die sehr knappen Ausführungen der Klageschrift zur Höhe der Entschädigung vielleicht Bedenken erhoben werden. Ein solcher Antrag ist nämlich nur zulässig, wenn die Grundlagen für die Berechnung des Schadensbetrages (hier des Entschädigungsbetrages) zumindest aus den Klagegründen erkennbar sind; die Klage muß genügend Grundlagen für die vom Gericht festzustellende Schadenshöhe (hier Entschädigungshöhe) hinsichtlich der begehrten Art der Schadensersatzzahlung (hier Entschädigungszahlung) enthalten (BGHZ 4, 138). Insoweit fehlten in der Klageschrift nähere Anhaltspunkte, wie die Entschädigungsforderung von etwa 750 DM im Jahr zu ermitteln sein sollte. Nachdem der Kläger aber in seinem Schriftsatz vom 14. Mai 1956 ausgeführt hat, daß ihm seiner Auffassung nach der Zins von 4 - 6 % aus dem Verkehrswert des Grundstücks, den er auf 20.000 DM angibt, infolge des Eingriffs der Beklagten entgangen sei, sind nunmehr ausreichende Umstände zur Ermittlung der Entschädigungshöhe vorgetragen worden.

Der Antrag entbehrt daher nicht der erforderlichen Bestimmtheit.

III.

Das Berufungsgericht sieht die Ausweisung des Grundstückes des Klägers als zu der Grundstücksfläche gehörig, die nur mit Gebäuden für kulturelle Zwecke bebaut werden darf, als ein dauerndes Bauverbot an, das nicht die Aufschließung eines einzelnen Stadtviertels zur Ermöglichung von dessen Bebaubarkeit bezweckt, das vielmehr aus überörtlichen und gesamtstädtischen Gründen, nämlich zwecks Schaffung eines städtischen Kulturzentrums erlassen worden sei. Es erblickt in diesem Bauverbot einen enteignenden Eingriff, wegen dessen der Grundstückseigentümer zu entschädigen sei. Bisher sei dem Grundstückseigentümer nicht das Eigentum^{als}/solches, sondern nur die Nutzungsmöglichkeit an seinem Grundstück entzogen worden. Das Berufungsgericht hat deshalb das Begehren des Klägers, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger eine Entschädigung für die entgangene Nutzung des Grundstückes zu zahlen, dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Die Revision meint, ein enteignender Eingriff liege in den Regelungen des Bebauungsplanes nicht, weil die Feststellungen derartiger Bebauungspläne dem Betroffenen gegenüber nicht unmittelbar wirksam würden. Sie bestreitet weiter die Auffassung aus § 25 Württ.Bad.Aufbaugesetz, wonach der Eigentümer einer Baufläche, die nach § 8 Abs. 2 Buchst. c) für öffentliche Zwecke bestimmt worden ist, verlangen kann, daß die Gemeinde spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Fläche erwirbt, ergebe sich: Sowohl für die Zeit bis zum Fälligwerden dieser Übereignungsverpflichtung wie für die Zeit nach Ablauf dieser fünf Jahre, falls innerhalb dieser Frist ein Übernahmeverlangen nicht gestellt worden ist, bis zur Stellung eines derartigen Verlangens, könne der Eigentümer eine Entschädigung wegen Nutzungsentganges nicht beanspruchen. Endlich hat die Revision in Zweifel ge-

61

zogen, ob die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung richtig ist, das bereits während der Fünfjahresfrist gemachte Angebot der Beklagten, den Grundbesitz des Klägers gegen angemessene Entschädigung zu übernehmen, stehe der Geltendmachung der Entschädigung für entgangene Nutzung nicht entgegen, die das Berufungsgericht damit begründet hatte, der Kläger könne nicht gezwungen werden, seinen Grundbesitz zu veräußern, um in den Besitz der Nutzungen des Grundstückswertes zu gelangen.

Auf alle diese Rügen braucht schon deshalb nicht eingegangen zu werden, weil eine Enteignungsentschädigung wegen entgangener Nutzungen, die der Kläger allein begehrt hat, aus folgenden Gründen abzulehnen ist:

Sowcit darin, daß der Grundstückseigentümer infolge der Planfestsetzung seinen Grundbesitz nicht mehr so wie bisher nutzen kann, eine Entdgnung zu erblicken und deshalb eine Enteignungsentschädigung zu zahlen wäre, wäre zu beachten, daß eine Enteignungsentschädigung, wie der Senat bereits auf Seite 13/14 seiner Entscheidung vom 10. Dezember 1957 - III ZR 160/56 (LM Nr. 71 zu Art. 14 GG) ausgeführt hat, nicht eine Schadensersatzleistung darstellt, die unter allen Umständen sämtliche Vermögenseinbußen des Betroffenen in Gegenwart und Zukunft umfaßt, sondern ein ^{gn} Ausgleich, für das dem Betroffenen auferlegte Opfer (Art. 14 GG). Dem Grundstückseigentümer wird durch eine Umklassifizierung des Gebietes, in dem sein bombenbeschädigter Grundbesitz liegt (hier also durch die Bestimmung in den Plänen, daß jener Grundbesitz für öffentliche Zwecke bestimmt ist) das Opfer auferlegt, daß er auf seinem Grund und Boden nicht mehr Wohngebäude aufbauen kann mit der Folge, daß er solche Wohngebäude weder selbst noch durch Vermietung nutzen kann; dagegen ist nicht in die Vermietungsmöglichkeit und das Mietrecht selbst eingegriffen worden. Der Ausgleich ist daher nach dem Unterschied der Werte des klägerischen Grundbesitzes vor und nach der -

verbindlichen - Umklassifizierung des Gebietes (hier der Erklärung zu einem Gebiet, das für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen wird) zu bestimmen. Der Planungsschaden bedeutet daher nichts anderes als eine Minderung des Bodenwertes. Aus den Ausführungen in BGHZ 14, 363 [367] läßt sich nichts Gegenteiliges herleiten. Auch dort kommt zum Ausdruck, daß eine Entschädigung für entgangenen Gewinn nur dann in Betracht kommt, wenn es sich um einen Eingriff in bereits vorhandene konkrete Werte (Eingriff in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Eingriff in vermietete Räume) handelt. Die Vermietungsmöglichkeit ^{zu erstellenden} künftig / Räume stellt einen solchen konkreten Wert nicht dar. Die Entschädigung für einen enteignenden Eingriff soll den entzogenen Substanzwert ausgleichen, nicht aber Schadensersatz für entgangenen Gewinn aus erst zu schaffenden Wertobjekten gewähren.

Der Kläger hat in den Tatsacheninstanzen keinerlei Umstände vorgetragen, die erkennen lassen, daß durch die Beschränkung der Nutzungsfähigkeit seines Grundbesitzes in bereits vorhandene k o n k r e t e Werte eingegriffen worden ist. Vermietbare Räume, deren Ausnutzung durch Vermietung verhindert worden ist, waren nicht vorhanden; sie sollten vielmehr nach dem eigenen Vortrag des Klägers erst geschaffen werden. Der Gewerbebetrieb des Klägers, der früher einmal auf dem Grundstück betrieben worden sein mag, bestand zwar fort; jedoch ist in diesen fortbestehenden Gewerbebetrieb nicht dadurch eingegriffen worden, daß dem Kläger die Möglichkeit einer Weiterführung des Betriebes an der alten Stelle durch die über das Grundstück verhängte Bausperre genommen oder erschwert worden ist; denn der Kläger hat unbestritten vorgetragen, er habe auf dem Grundstück nicht seinen - nunmehr an anderer Stelle untergebrachten - Betrieb weiterführen, sondern er habe ein Mietshaus an jener Stelle errichten wollen und sei daran durch die Bausperre

gehindert worden. Weitere angeblich entgangene Nutzungsmöglichkeiten sind anders als in der mit Urteil des Senats vom 24. April 1958 - III ZR 222/56 - entschiedenen Sache vom Kläger nicht einmal angedeutet worden.

Infolgedessen konnte, soweit das Vorgehen der Beklagten eine Enteignung enthält, der Kläger nur entschädigt werden wegen des Minderwertes seines Grundbesitzes, der dadurch eingetreten ist, daß dieser Grundbesitz nicht mehr frei bebaubar, sondern nur noch für öffentliche Zwecke verwendbar ist.

Eine solche Enteignungsentschädigung würde allerdings bei der demnächstigen Festsetzung des angemessenen Grundstückspreises anlässlich der Übernahme des Grundbesitzes durch die beklagte Gemeinde auf ein etwa zu stellendes Verlangen des Klägers als bereits vorher gezahlte Entschädigung wegen einer Teilenteignung anzurechnen sein. Alsdann ist nämlich der Grundstückseigentümer nur noch bei Hergabe der Grundfläche an die Gemeinde wegen des durch die inzwischen eingetretene Unbebaubarkeit des Grundbesitzes geminderten Wertes zu entschädigen, da er für die Folgen der Unbebaubarkeit schon vorher entschädigt worden ist (vgl. RGZ 128, 18 547). Eine solche Enteignungsentschädigung stellt sich demnach als Entschädigung wegen Entzuges eines Teiles der Substanz dar, nicht als Entschädigung wegen des Entzuges von Nutzungen.

Der Kläger hat aber gerade nicht eine Entschädigung wegen einer teilweisen Wertminderung seines Grundbesitzes eingeklagt, sondern eine Rente in Höhe der entgangenen Nutzungsmöglichkeiten. Zwar hat der Senat auf Seite 14 seines bereits angesprochenen Urteils vom 10. Dezember 1957 - III ZR 160/56 - in einem ähnlich gelagerten Fall angenommen, dem gesamten Vortrag des damaligen Klägers sei zu entnehmen, daß

er mit seinem Entschädigungsverlangen eine Entschädigung auch unter dem allein in Betracht kommenden Gesichtspunkt der Minderung des Bodenwertes anstrebt. Der Kläger des vorliegenden Rechtsstreites hat auf Befragen im Revisionsrechtszug jedoch erklären lassen, daß er bewußt nur Entschädigung wegen entgangener Nutzungsmöglichkeiten, nicht aber Entschädigung wegen teilweisen Substanzentzuges (Umklassifizierung von mit Wohnhäusern zu bebauendem Gelände in Gelände, das nur für öffentliche Zwecke als Kulturzentrum bebaut werden darf) begehrt. Da dem Kläger eine solche Nutzungsentschädigung nicht zusteht, mußte auf die Rechtsmittel der Beklagten unter Aufhebung des Berufungsurteils und unter teilweiser Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage in vollem Umfange abgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla