

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 14 Cc, Ce, Cf, Ea; NRW AufbauG § 23;
BundesbauG § 51

- a) Die mit einem Umlegungsverfahren verbundenen Verfügungs- und Baubeschränkungen können zu einem enteignenden Eingriff werden, wenn sie den Eigentümer mehr und länger belasten, als durch die Notwendigkeiten des Verfahrens geboten ist.
- b) Zur Frage der Zugehörigkeit eines Trümmergrundstücks zum Gewerbebetrieb.
- c) Zur Frage, wie der Eingriff in den Gewerbebetrieb entschädigt wird.

BGH, Urt. v. 14. Juli 1965 - III ZR 2/64 OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 2/64

URTEIL

Verkündet am

14. Juli 1965
Scheibl,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt H[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Waldemar S [REDACTED], H [REDACTED]
B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

-2-

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Gähtgens, Keßler und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 29. Oktober 1963 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden der Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger fordert von der beklagten Stadt Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs in sein Eigentum an einem Grundstück und in seinem Gewerbebetrieb.

Der Kläger ist Alleininhaber des unter der Firma Wilhelm S. [REDACTED] betriebenen Einrichtungshauses, das bis zur Zerstörung der Innenstadt von H. [REDACTED] im letzten Kriege einheitlich auf zwei Grundstücken geführt wurde, und zwar in der jetzigen Rathauspassage (Ecke Körner-Elberfelder Straße) und auf dem etwa 900 m entfernten Grundstück Körnerstraße 98/100, das etwa 2.018 qm groß war und auf dem ein großes Geschäftshaus mit Ausstellungs-, Lager- und Werkstattträumen stand. Im Kriege wurden die Gebäude auf

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



beiden Grundstücken durch Fliegerbomben zerstört.

Im Jahre 1945 eröffnete der Kläger seinen Geschäftsbetrieb zunächst wieder in dem notdürftig abgedichteten Trümmergebäude Ecke Körner- Elberfelder Straße. Lager und Werkstätten wurden an drei verschiedenen Stellen im Stadtgebiet verstreut behelfsmäßig untergebracht. Der Kläger bemühte sich zunächst um einen Wiederaufbau des Grundstücks Körnerstraße 98/100, weil der erste Wiederaufbauplan der "Rathauspassage" die Errichtung eines Einrichtungshauses an dieser Stelle nicht mehr vorsah. Erst nachdem die beklagte Stadt den Entwurf für den Aufbau der "Rathauspassage" geändert hatte, begann der Kläger etwa im Jahre 1951 dort mit der Errichtung eines mehrgeschossigen großen Geschäftshauses, das er in mehreren Bauabschnitten bis 1957 mit einem Aufwand an Eigenkapital von etwa 1.200.000,-- DM herstellte. Das angrenzende alte Trümmergebäude an der Rathausstraße mußte der Kläger etwa 1954 räumen. Er mietete daher 1955 auf dem 2 km entfernten Grundstück des Landwirts T. [REDACTED] Scheunen und Stallungen, die er mit einem Aufwand von rund 50.000.-- DM zu Lager- und Werkstattträumen ausbaute.

Das Grundstück Körnerstraße 98/100 unterlag einer förmlichen Bausperre, die mehrfach -zuletzt bis zum 31. Mai 1950- verlängert wurde. Der Kläger räumte das Grundstück zunächst auf, beseitigte die Trümmer und benutzte es sodann zum Abstellen seiner Kraftwagen. Auf wiederholte Bauanfragen im Jahre 1949 erhielt der Kläger vom Bauaufsichtsamt den Bescheid, daß gegen die Errichtung eines Möbellagers grundsätzliche Bedenken nicht beständen. Von 1950 bis 1962 war das Grundstück alsdann in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Der Kläger unterhielt vom 1. Januar 1953 bis zum 1. April 1956 - bis zur Fertigstellung der Räume bei T. [REDACTED] ^{auf dem Grundstück} -/in einer Baracke eine provisorische

Schreinerwerkstatt. Unter dem 19. Dezember 1953 teilte der Kläger dem Umlegungsausschuß der beklagten Stadt mit, er beabsichtige, auf seinem Grundstück "angrenzend an das St[REDACTED] Grundstück" ein Lagerhaus zu errichten, und bat, die im Umlegungsgebiet liegenden Grundflächen freizugeben. Der Umlegungsausschuß beschloß daraufhin am 9. Januar 1954:

"Genehmigt mit dem besonderen Hinweis darauf, daß im Umlegungsverfahren eine Änderung der Grenzen auch zu dem Grundstück St[REDACTED] hin erfolgen kann."

Am 14. Mai 1959 verhandelte der Umlegungsausschuß mit den beteiligten Eigentümern. Der Umlegungsausschuß stellte sodann am 4. August 1960 den Umlegungsplan nebst Verteilungsverzeichnis auf. Das für den Kläger ausgewiesene Grundstück war in seinen Grenzen gegenüber dem früheren Bestand stark verändert. Nachdem der Kläger gegen diesen Plan Widerspruch eingelegt hatte, einigten die Beteiligten sich dahin, daß der Kläger nur noch den rückwärtigen Teil des zunächst ausgewiesenen Grundstücks und außerdem andere Stadtgrundstücke sowie einen Geldbetrag erhalten sollte. Diesen Plan stellte der Umlegungsausschuß am 1. März 1962 förmlich fest. Das Gebäude Körnerstraße war vom Kläger nicht wieder bebaut worden. Der Kläger hat das Restgrundstück Körnerstraße 98/100 inzwischen veräußert und von der Stadt ein 3.200 qm großes Grundstück für die Errichtung von Werkstätten am Stadtrand erworben.

Der Kläger beansprucht von der beklagten Stadt eine Entschädigung wegen enteignenden Eingriffs in sein Grundstück Körnerstraße 98/100, sowie in den eingerichteten

und ausgeübten Gewerbebetrieb, und zwar - nach dem ursprünglichen Klagevortrag - für die Zeit vom 1. Januar 1953 bis zum 31. Dezember 1960; er hat zur Begründung vorgetragen: Seit 1949 habe er sich bei den verschiedenen, mit der Planung und Bauaufsicht befaßten Dienststellen der Beklagten bemüht, eine Baugenehmigung für das Grundstück Körnerstraße 98/100 zu erhalten. Er habe damals die Absicht gehabt, seinen Betrieb so rasch wie möglich wieder zu zentralisieren und Lager-, Werkstatt- und Ausstellungsräume an dieser verkehrsmäßig günstigen Stelle zusammenzufassen. Trotz der finanziellen Belastung durch die Errichtung des Hauptgeschäfts in der "Rathauspassage" sei er jederzeit in der Lage gewesen, mit Hilfe von Finanzierungsgesellschaften den gleichzeitigen Aufbau auch des Hauses an der Körnerstraße durchzuführen. Seine immer wiederholten Anfragen bei den Dienststellen der Beklagten seien jedoch erfolglos geblieben; man habe ihm stets erklärt, zunächst müsse der Ausgang des Umlegungsverfahrens abgewartet werden. Trotz ernsthaften Bemühens habe er eine Einigung mit den Grundstücksnachbarn über die Verteilung der in der Umlegung befindlichen Grundstücke jedoch nicht erreichen können. Schließlich sei er gezwungen gewesen, mit erheblichen Kosten die Räume bei dem Bauern T. [REDACTED] anzumieten und für seine Zwecke auszubauen. Spätestens seit dem 1. Januar 1953 habe sich die Weigerung der Beklagten, ihm entsprechende Baugenehmigungen zu erteilen, wie eine Enteignung ausgewirkt. Da das Grundstück ohne Bauverbot eine jährliche Rendite von etwa 32.000.-- DM abgeworfen hätte, seien ihm - selbst wenn berücksichtigt werde, daß er das Grundstück zum Abstellen seiner Kraftfahrzeuge und zeitweilig für eine Schreinwerkstatt habe benutzen können, - Nutzungen in einer Gesamthöhe von annähernd 250.000.-- DM entgangen. Hiervon mache er einen Teilbetrag von 6.100.-- DM geltend.

Außerdem - so hat der Kläger weiter vorgetragen - beanspruche er eine Entschädigung wegen Eingriffs in seinen eingerichteten Gewerbebetrieb. Das Grundstück Körnerstraße 98/100 habe von jeher zu der Organisation seines Gewerbebetriebes gehört und sei auch durch die kriegsbedingte Zerstörung nicht aus dieser betrieblichen Einheit ausgeschieden. Die Räume bei dem Bauern T. [REDACTED] [REDACTED] habe er nur deshalb mieten und ausbauen müssen, weil ihm das Bauen auf eigenem Grundstück verweigert worden sei. Ohne das Bauverbot würde er in der Zeit vom 1. Januar 1953 bis zum 31. Dezember 1960 Ausgaben von 106.598.-- DM erspart haben. Auch hiervon mache er einen Teilbetrag von 6.100.-- DM geltend.

Der Kläger hat daher im ersten Rechtszug beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 12.200.-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 24. Februar 1961 zu verurteilen.

Die beklagte Stadt hat um Abweisung der Klage gebeten. Sie hat in rechtlicher Hinsicht vorgetragen: Das Grundstück des Klägers sei nicht der Gegenstand eines enteignenden Eingriffs gewesen, weil die hier allein in Betracht kommende Beschränkung nach § 23 Abs. 2 des Aufbaugesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen keine Bausperre im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gewesen sei, vielmehr zu den Maßnahmen zähle, die der Kläger im Blick auf die Sozialbindung seines Eigentums entschädigungslos hinnehmen müsse. Keinesfalls aber könne eine Enteignung schon nach dreijähriger Dauer der Beschränkung angenommen werden. Das Umlegungsverfahren diene nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern vor allem den Belangen der Beteiligten selbst. Ein Eingriff in den eingerichteten Gewerbebetrieb aber liege schon deshalb nicht vor, weil nach dem Kriege eine organisatorische Bindung zwischen dem Ge-

werbebetrieb des Klägers in der "Rathauspassage" und dem Grundstück Körnerstraße 98/100 nicht mehr bestanden habe.

In tatsächlicher Hinsicht hat die Beklagte vorge-
tragen: Das Umlegungsverfahren habe sich so lange hinge-
zogen, weil die Beteiligten selbst eine zügige Abwicklung
des Verfahrens erschwert hätten. Der Kläger habe sich in
der hier in Rede stehenden Zeit nicht ernsthaft um die Er-
teilung einer Baugenehmigung bemüht. Er sei auch nicht in
der Lage gewesen, neben dem teuren Aufbau des Hauptge-
schäfts an der Rathauspassage noch ein weiteres Gebäude zu
errichten. Eigenmittel hierfür hätten ihm gefehlt, auch die
Beschaffung von Fremdmitteln würde wegen seiner starken Be-
lastung auf unüberwindliche Schwierigkeiten gestoßen sein.

Mit dem Teil- und Grundurteil vom 7. Dezember 1962 hat
das Landgericht die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt
erklärt, soweit der Kläger Nutzungsentschädigung aus
dem Entgang der Nutzung an Grund und Boden für die Zeit
vom 1. Januar 1955 bis zum 31. Dezember 1960 verlangt, und
die Klage im übrigen abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat
die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, jedoch auf die
Anschlußberufung des Klägers die Klage dem Grunde nach für
gerechtfertigt erklärt, soweit der Kläger Entschädigung für
den Entzug der Nutzung an Grund und Boden sowie für den
Eingriff in den Gewerbebetrieb des Einrichtungshauses Sta-
in Hagen verlangt, und zwar für den Zeitraum vom
1. Januar 1955 bis zum 31. Dezember 1960.

Mit der Revision bittet die Beklagte, die Klage vollen
Umfanges abzuweisen. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel
zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1.) Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß die Umlegung als solche nicht ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das Grundeigentum, sondern ein Ausfluß der Sozialbindung des Eigentums ist, den der Eigentümer grundsätzlich entschädigungslos hinnehmen muß (vgl. BGHZ 27, 15, 21; 31, 49, 53), und daß deshalb auch die Folgen der zeitlich begrenzten Verfügungs- und Bausperrre, die den Beteiligten dem Wesen des Verfahrens gemäß belasten (vgl. § 23 AufbauGNRW; § 51 BBauG), als unvermeidliche Nebenwirkungen (BVerfG NJW 1960, 2091) im Grundsatz nicht entschädigungsfähig sind (vgl. Schütz-Grohberg BBauG zu § 51 Anm. 1; Brügelmann-Stahnke BBauG zu § 51 Anm. IV 2).

Jedoch hat das Berufungsgericht eine Entschädigungspflicht der beklagten Stadt wegen Eingriffs in das Grundeigentum des Klägers aus folgenden Erwägungen hergeleitet:

Die Sozialbindung gehe nur soweit, wie der besondere Zweck des Umlegungsverfahrens und seine im Interesse aller Beteiligten gebotene zügige und reibungslose Abwicklung es erforderten. Dieser Umfang der Sozialbindung werde überschritten und dem Betroffenen damit ein entschädigungspflichtiges Sonderopfer auferlegt, wenn der Einzelne in der Bebauung seines Grundstücks aus Gründen beschränkt werde, die nicht mehr innerhalb der Zielsetzung des Umlegungsverfahrens lägen oder wenn - wie hier - das Umlegungsverfahren sich über einen unangemessen langen Zeitraum erstrecke. Es bestehe kein Anlaß, die Beschränkungen, denen der Grundeigentümer während der Dauer der Umlegung ausgesetzt sei, anders zu behandeln als die einer örtlichen Bauplanung

dienenden formellen oder faktischen Bausperren. Denn in beiden Fällen werde der Grundstückseigentümer die Bau-
behinderung nach einer gewissen Zeit als ihn einseitig be-
lastendes Sonderopfer empfinden und auch das Umlegungs-
verfahren diene nicht allein dem Interesse der Beteilig-
ten, sondern ebenso dem Interesse der Allgemeinheit. Ge-
rade das Umlegungsverfahren des nordrhein-westfälischen
Aufbaugesetzes solle auch einen einheitlichen, zweckmäßi-
gen und großzügigen Wiederaufbau der kriegszerstörten
Städte und Gemeinden sicherstellen. Bei der Anordnung der
Umlegung habe die beklagte Stadt - jedenfalls für den hier
interessierenden, durch Kriegseinwirkungen völlig zer-
störten Stadtbereich - sich vornehmlich von derartigen Er-
wägungen leiten lassen, zumal auch der öffentliche Verkehr
eine wesentliche Verbreiterung der Verkehrsfläche erforder-
lich gemacht habe. Bei dieser Sachlage müsse davon ausge-
gangen werden, daß Gesichtspunkte der allgemeinen Baupla-
nung und damit das Allgemeininteresse für die Anordnung
der Umlegung entscheidend gewesen seien, und es sei kein
Grund ersichtlich, die mit dem Umlegungsverfahren ver-
bundene Baubeschränkung anders zu behandeln als eine der
örtlichen Bauplanung dienende befristete Bausperre. Aller-
dings sei die Einwirkung der beklagten Stadt auf eine zü-
gige Abwicklung der Umlegung - anders als bei der Baupla-
nung - beschränkt, weil jeder am Umlegungsverfahren Betei-
ligte den ihn belastenden Teil des Umlegungsplanes anfech-
ten und den Verfahrensablauf durch Ausschöpfung aller
Rechtsmittel erheblich verzögern könne. Darauf aber komme
es hier nicht an; denn nicht aus diesen Gründen habe das
Umlegungsverfahren unangemessen lange gedauert, sondern
weil die beklagte Stadt die Durchführung des 1950 einge-
leiteten Umlegungsverfahrens im fraglichen Bereich von
sich aus zurückgestellt und andere Gebiete, die ihr vom

Standpunkt der Verkehrsplanung und des Wiederaufbaues vordringlicher erschienen seien, vorgezogen habe.

Bei der Frage, welche Dauer des Umlegungsverfahrens noch als Sozialbindung entschädigungslos hingenommen werden müsse, sei den Besonderheiten des Umlegungsverfahrens - insbesondere unter den erschwerenden Bedingungen der Nachkriegszeit - angemessen Rechnung zu tragen. Eine Dauer bis zu 3 Jahren, die die Rechtsprechung (BGHZ 30, 338, 348), oder bis zu 4 Jahren, die § 18 BBauG bei örtlicher Bauplanung noch als im Rahmen der Sozialbindung liegend ansehe, erweise sich für das Umlegungsverfahren als zu kurz. Jedoch könne davon ausgegangen werden, daß auch besonders schwierige Umlegungsverfahren bei intensiver Bearbeitung binnen 5 Jahren zum Abschluß gebracht werden könnten, und dafür sprächen auch die Umstände des vorliegenden Falles. Selbst wenn aber doch binnen 5 Jahren bei intensivem Bemühen nicht jedes Umlegungsverfahren sollte abgeschlossen werden können, sei es gerechtfertigt, den Betroffenen ^{für} eine längere Dauer zu entschädigen. Denn eine mehr als 5-jährige Beschränkung überschreite den Rahmen der Sozialbindung und taste den Wesenskern des Eigentums an. Angesichts der Verwüstung der gesamten Innenstadt von H[REDACTED] und der dort gegebenen überdurchschnittlichen Schwierigkeiten erscheine es angemessen, die 5-jährige Frist mit dem 1. Januar 1950 beginnen zu lassen.

Der Kläger, der sich seit 1949 immer wieder vergeblich um eine Baugenehmigung für das Grundstück Körnerstraße 98/100 bemüht habe, sei seit Kriegsende ununterbrochen an der Bebauung dieses Grundstücks gehindert worden, zunächst bis zum Mai 1950 durch eine förmliche Bausperre, dann durch die Ablehnungen der Beklagten, die als eine faktische Bausperre zu werten seien. Da der Kläger

dargetan habe, daß er jedenfalls seit Anfang 1955 in der Lage gewesen sei, das Grundstück durch Bebauung zu nutzen - dies stellt das Berufungsgericht tatsächlich fest -, habe sich die Verfügungsbeschränkung seit dem 1. Januar 1955 für ihn als Enteignung ausgewirkt und sein Anspruch auf Entschädigung für entgangene Bodennutzung in der Zeit vom 1. Januar 1955 bis zum 31. Dezember 1960 erweise sich dem Grunde nach als gerechtfertigt.

2.) Demgegenüber bleibt die Revision erfolglos.

Die Anordnung des Umlegungsverfahrens hat nach § 23 Abs. 2 AufbauGNRW die kraft Gesetzes eintretende Wirkung, daß der Grundeigentümer nur mit Genehmigung des Umlegungsausschusses über das Grundstück verfügen, bauliche Anlagen auf dem Grundstück errichten oder verändern oder Vereinbarungen abschließen darf, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung des Grundstücks oder Grundstücks-
teils eingeräumt wird. Diese Umlegungsperre ist zeitlich begrenzt; sie tritt mit der Beendigung des Umlegungsverfahrens außer Kraft (§§ 28 Abs. 2; 29, 32 AufbauGNRW). Über eine zulässige Höchstdauer sagt das nordrhein-westfälische Aufbaugesetz nichts. Anhaltspunkte hierfür lassen sich auch den Bestimmungen in § 51 BBauG, der an das Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BBauG ähnliche Einschränkungen der Verfügungsbefugnis des Eigentümers - wenn auch in teilweise anderer Ausgestaltung - knüpft, ^{nicht entnehmen.} Die Ansichten darüber ob die Überschreitung einer gewissen zeitlichen Grenze für diese Umlegungsverfahren einen Entschädigungsanspruch begründen kann, sind geteilt. Brügelmann - Stahnke (BBauG zu § 51 Anm. IV 2) lehnen einen Entschädigungsanspruch ohne Rücksicht auf die Dauer des Verfahrens ab, weil eine zeitliche Begrenzung entsprechend den §§ 17, 18 BBauG nicht vorgesehen sei und die Umlegungsstelle keinen Einfluß auf

das Rechtsmittelverfahren habe, in dem ein Beteiligter den Eintritt der Unanfechtbarkeit für das ganze Gebiet blockieren könne. Dagegen halten Schütz-Frohberg (BBauG 2. Aufl. zu § 51 Anm. 1) die §§ 17, 18 BBauG im Falle einer Umlegungssperre für entsprechend anwendbar, mit der Folge, daß nach mehr als vierjähriger Dauer dadurch entstandene Vermögensnachteile in Geld zu entschädigen wären, es sei denn, daß von da ab grundsätzlich Genehmigungen erteilt würden. Die Frage kann, da das Gesetz schweigt, nur aus dem Begriff der Enteignung in Art. 14 GG beantwortet werden.

Da die Anordnung der Umlegung - wie bereits ausgeführt ist - lediglich eine bestehende Sozialbindung sichtbar macht, kann die Frage nur dahin gestellt werden, ob die Umlegungs-Sperre durch Zeitablauf und gegebenenfalls nach welchem Zeitraum eine Enteignung werden kann. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kennzeichnet der Verstoß gegen den Gleichheitssatz die Enteignung. Jeder hoheitliche Eingriff, der einem Einzelnen im Interesse der Allgemeinheit ein Sonderopfer auferlegt, ist inhaltlich eine Enteignung. Grundsätzlich unerheblich ist dabei, daß hier ein Eingriff nur im Rahmen eines gesetzlich zulässigen Umlegungsverfahrens in Betracht kommt. Denn der Begriff der Enteignung stellt nicht auf die äußere Form, sondern auf Wirkung und Inhalt des Eingriffs ab. Deshalb kann auch ein rechtmäßiges Umlegungsverfahren einen enteignenden Eingriff enthalten (BGHZ 32, 338, 346), sofern es in einer Weise geführt wird, die den Beteiligten ein Sonderopfer auferlegt. Bei der Prüfung, ob dies zutrifft, ist es gerechtfertigt - wie das Berufungsgericht es getan hat, ohne daß die Revision sich hiergegen wendet -, an die Grundsätze anzuknüpfen, die der Senat hinsichtlich der Bausperren aus Planungsgründen entwickelt hat. Denn in

ihrer Wirkung stehen beide Sperren - bei der in Enteignungssachen stets gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise - praktisch gleich und auch in ihrem Zweck, den § 17 AufbauGNRW für das Umlegungsverfahren mit den Worten umschreibt: "... zur Erschließung oder zweckmäßigen Neugestaltung von Gelände ..." treten, soweit es um den Wiederaufbau kriegszerstörter Städte geht, wesentliche Unterschiede nicht hervor.

Im sogenannten "Freiburger Bausperren - Urteil" (BGHZ 30, 338, 347) hat der Senat ausgeführt:

"Insoweit die Bausperre zeitlich gerechtfertigt ist unter dem Gesichtspunkt der Aufschließung des Geländes, das örtlich zusammengefaßt werden muß, damit überhaupt seine Bebauung sinnvoll geplant werden kann, ist sie entschädigungslos hinzunehmen. Es ist also in einem solchen Falle zu fragen, ob und für welchen Zeitraum unter diesem Gesichtspunkt die Bausperre hätte verhängt werden können. Jenseits dieser zeitlichen Grenze fordert die Bausperre von dem Grundstückseigentümer ein Sonderopfer und nimmt den Charakter eines enteignenden Eingriffs an. Die ... als Eigentumsbeschränkung zu betrachtende Bausperre besteht als Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit ergebenden Pflichtigkeit aus dem Grundstück nur, soweit sie, was ihre Dauer anlangt, notwendig ist. Es ist deshalb in jedem Falle zu fragen, welche Zeit eine Verwaltung, die unter Einsatz der ihr zur Verfügung stehenden Kräfte sachgemäß, vorausschauend, planvoll und ohne Verzögerung zu Werke geht, benötigt, um die örtliche Planung zu Ende zu führen. Die allgemein für jede Verwaltung bestehende Pflicht, den Eingriff in

die Freiheit und in das Eigentum des Bürgers möglichst gering zu halten, besteht in diesem Zusammenhang um so mehr, als in einer Zeit steigender Preise und Kosten am Baumarkt jede Bausperre zu fühlbaren und ernststen zusätzlichen Belastungen des Eigentümers führt. Jede nicht sachgerechte Verzögerung der Bauplanung und jede darauf beruhende Verlängerung der Bausperre, lassen auch die zunächst als Eigentumsbeschränkung zu beurteilende Bausperre zu Enteignung werden."

Aus diesen Grundsätzen hat der Senat - unter Würdigung der einschlägigen Landesgesetze (a.a.O. S. 348) - den Schluß gezogen, daß eine - aus Planungsgründen verhängte - Bausperre, die länger als drei Jahre aufrecht erhalten werde, stets einen entschädigungspflichtigen Eingriff in das Eigentum bedeute.

Das Berufungsgericht hat, da es sich um verwandte Sachverhalte handelt, die angeführten Grundsätze mit Recht im Umlegungsverfahren für anwendbar gehalten. Richtig hat jedoch das Berufungsgericht den Schluß, jede Bausperre werde nach drei Jahren zu einer enteignenden Maßnahme, für die Sperre des Umlegungsverfahrens nicht übernommen. Denn einerseits hängt die Dauer einer solchen Sperre nicht allein von dem Entschluß und der zügigen Arbeit der Verwaltung ab, andererseits fehlt es an gesetzlichen Regelungen der Dauer für das Umlegungsverfahren, an denen eine richterliche Entscheidung ausgerichtet werden könnte. Hier aber kommt es zunächst darauf an, ob die Sperre des Umlegungsverfahrens durch Zeitablauf überhaupt zu einem Sonderopfer für den Eigentümer, also zu einem enteignenden Eingriff werden kann. Das muß nach den angeführten Grundsätzen mit dem Berufungsgericht bejaht werden.

3.) Das Berufungsgericht hat sich bemüht, für die Umlegungs-Sperre eine feste zeitliche Grenze zu finden, nach deren Ablauf die Sperre stets zu einem entschädigungspflichtigen enteignenden Eingriff werde. Ob seine Ansicht, eine solche Sperre werde nach fünf Jahren stets zur Enteignung, angesichts der Besonderheit des Umlegungsverfahrens und des Fehlens gesetzlicher Anhaltspunkte haltbar ist, kann dahinstehen. Jedenfalls ist den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts für die vorliegende Streitsache zu entnehmen, daß die Sperre den Kläger über die notwendige Zeitdauer hinaus und damit in unangemessener Weise belastete, die für ihn ein Sonderopfer begründete. Denn das Berufungsgericht hat tatsächlich festgestellt, daß die beklagte Stadt die Durchführung des 1950 eingeleiteten Umlegungsverfahrens im fraglichen Bezirk III 7 von sich aus zurückgestellt und andere Gebiete, die ihr vom Standpunkt der Verkehrsplanung und des Wiederaufbaus des Stadtkerns vordringlicher erschienen, vorgezogen hat; es hat weiter festgestellt, daß das Umlegungsverfahren im Bereich III 7, nachdem der Umlegungsausschuß im Jahre 1959 die Bearbeitung ernsthaft aufgenommen hatte, in knapp drei Jahren abgeschlossen werden konnte. Diese Feststellungen, die die Revision nicht angreift, sind für den Senat bindend (§ 561 ZPO). Sie tragen den Schluß, daß das Umlegungsverfahren, wenn es zügig durchgeführt worden wäre, jedenfalls vor dem 1. Januar 1955 hätte beendet sein können. Ob die Beendigung schon zu einem früheren Zeitraum möglich gewesen wäre, bedarf der Erörterung nicht, weil nur der Zeitraum von Anfang 1955 bis Ende 1960 in Streit ist, da der Kläger ein Rechtsmittel nicht eingelegt hat, soweit sein Anspruch für die Zeit von Anfang 1953 bis Ende 1954 für unbegründet befunden worden ist.

Die Ansicht der Revision, die Stadt habe die Umlegung im ordentlichen Geschäftsgang erledigen und sich dabei nach der größeren oder geringeren Dringlichkeit der mehreren im Stadtgebiet schwebenden Umlegungsverfahren richten dürfen, verkennt, daß die Last, die dem Eigentümer schon durch das Umlegungsverfahren - jedenfalls auch im öffentlichen Interesse - auferlegt wurde, im Rahmen der Sozialbindung (Situationsgebundenheit) des Eigentums nur solange blieb, als die Verwaltung sachgemäß, vorausschauend, planvoll und ohne Verzögerung zu Werke ging. Wenn sich ergab, daß der vorhandene Umlegungsausschuß binnen angemessener Zeit die mehreren Verfahren nicht werde erledigen können, hätte die beklagte Stadt - wie das Berufungsurteil zutreffend ausführt - einen zweiten Umlegungsausschuß einsetzen können. Die Möglichkeit hierzu bestreitet auch die Revision nicht. Ihre Auffassung, es habe hierfür jedoch die Veranlassung gefehlt, solange der Kläger nicht habe bauen können und wollen, läßt die weitere Feststellung des Berufungsgerichts außer Acht, der Kläger sei hierzu willens und fähig gewesen, wie noch auszuführen sein wird.

4.) Der Vortrag der Revision, die vom Berufungsgericht angenommene fünfjährige "Karenzzeit" habe erst mit dem 1. Januar 1955 beginnen können, weil der Kläger erst seit diesem Zeitpunkt zum Bauen imstande gewesen sei, und müsse überdies noch um die mutmaßliche Bauzeit von 1 1/2 Jahren verlängert werden, greift in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nicht durch. Die Revision geht dabei von der irrigen Vorstellung aus, der Kläger könne eine Entschädigung nur beanspruchen, wenn er das Grundstück vollständig wieder hätte aufbauen, wenn er dort einen "Großbau" hätte errichten können. Dessen bedarf es nicht. Denn wenn - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat -

die Umlegungssperre seit spätestens Anfang 1955 durch die Sozialbindung des Eigentums nicht mehr gedeckt war, so bedeutete die in ihr liegende Einschränkung der Verfügungsmacht des Eigentümers eine entschädigungspflichtige Enteignung grundsätzlich schon, sofern sie sich auf die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht nur unerheblich auswirkte. Der Eingriff muß allerdings, um eine Entschädigungspflicht zu begründen, für den Betroffenen eine konkrete wirtschaftliche Beeinträchtigung mit sich bringen; es muß eine gewisse Opfergrenze überschritten sein, bevor eine wirtschaftlich vernünftige Betrachtungsweise die Beeinträchtigung als (Sonder-) Opfer bewertet (BGH Urteil vom 30. Mai 1960 - III ZR 97/59 = MDR 1960, 1000). Ein Bauverbot oder eine Bausperre bildet jedenfalls dann einen enteignenden Tatbestand, wenn sie solche Wirkungen haben, insbesondere ein Bauvorhaben irgendwie verhindern oder verzögern; es muß also - wie in den Urteilen des erkennenden Senats vom 25. Juni 1957 (III ZR 24/56) und 25. Juni 1962 (III ZR 72/62) ausgeführt ist - ein Grundstückseigentümer wirklich bauen wollen und in seinem Vorhaben durch ein Bauverbot oder eine Sperre gestört oder er muß in der sonstigen Verwertung seines Grundbesitzes in fühlbarer Weise beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall geben jedoch die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts hierfür eine ausreichende Grundlage. Denn wenn der Kläger nach tatrichterlicher Feststellung "jedenfalls" (nicht "erst", wie die Revision unrichtig anführt) seit Anfang 1955 imstande gewesen wäre, neben dem Wiederaufbau des Geschäftshauses in der "Rathauspassage" auch das Grundstück Körnerstraße 98/100 - wenn auch möglicherweise erst in Teilabschnitten und zunächst in beschränktem Umfange - zu bebauen, so bedeutete schon diese Beeinträchtigung eines schrittweisen Aufbaues

einen Eingriff in vorhandene Nutzungsmöglichkeiten. Der Vortrag der Revision, der Kläger habe Anfang 1955 nicht die Kosten für den "geplanten Großbau" aufbringen können, geht daher ins Leere, und es kommt auf die Rügen, mit denen die Revision darlegen möchte, daß der Kläger nicht sofort einen "Großbau" hätte erstellen können, nicht an. Ebensowenig bedarf die von der Revisionserwiderung aufgeworfene Frage, ob schon die Verhinderung einer abstrakten Bebauungsmöglichkeit als Eingriff zu werten wäre, der Erörterung, weil hier die tatrichterlichen Feststellungen jedenfalls soviel ergeben, daß der Kläger in einer ihm möglichen Nutzung seines Grundeigentums in fühlbarer Weise gehindert wurde. Denn die Feststellungen des Berufungsgerichts, der Kläger habe sich seit Jahren um eine Baufrei-gabe bemüht, er habe auch die Mittel für einen Teilaufbau wenigstens in beschränktem Umfange aufbringen können, zumal er 50.000.-- DM und den laufenden Mietzins für die Ausweiche bei T~~raff~~ aufgewandt habe, rechtfertigen den Schluß, daß der Kläger das Gelände - abgesehen von der behelfsmäßigen Schreinerei und dem Abstellen seiner Fahrzeuge - nicht ungenutzt liegen lassen wollte, sondern um eine wirtschaftliche Verwertung bemüht und zu deren Einleitung auch imstande war, aber durch die unangemessene Dauer des Umlegungsverfahrens daran gehindert wurde. Die Revision hat zwar darin recht, daß der Kläger mit 50.000.-- DM und laufend monatlich 1.000.-- DM nicht einen Großbau hätte errichten können; aber in diesem Zusammenhang spricht die Tatsache, daß der Kläger sich zu solchem Aufwand auf fremdem Boden entschloß, weil er keine Sicherheit über die künftigen Grenzen seines eigenen Besitzes erhalten konnte, für sich. Daß der Kläger - worauf die Revision weiter hinweist - an der Nutzung des Grundstücks für eine behelfsmäßige Schreinerei und zum Abstellen der Fahrzeuge durch die Sperre nicht gehindert war, ist unerheblich, denn die Pläne und

Möglichkeiten des Klägers wären - ohne die Sperre - weitergegangen. Die Revision vermag daher nicht in Zweifel zu stellen, daß die Fortdauer der Sperre den Kläger in der sinnvollen Verwendung seines Grundstücks fühlbar beeinträchtigte. Wenn die Revision schließlich meint, der Kläger müsse sich noch die Bauzeit von ca. 1 1/2 Jahren für die Errichtung eines Großbaues in Abzug bringen lassen, so verkennt sie, daß der zunächst mögliche schritt- und abschnittsweise Aufbau einen ins Gewicht fallenden Zeitaufwand nicht in Anspruch hätte nehmen müssen.

Damit sind die Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs wegen Eingriffs in das Grundeigentum dem Grunde nach gegeben; sie lagen noch Ende 1960 vor.

II.

1.) Das Berufungsgericht hat auch einen Anspruch auf Entschädigung wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb bejaht und hierzu ausgeführt: Allerdings könne der Inhaber eines Gewerbebetriebes, dem die Errichtung von Betriebsräumen und damit die Erweiterung des Unternehmens durch ein Bauverbot für ein ihm gehöriges Grundstück unmöglich gemacht werde, Entschädigung wegen Beeinträchtigung des Betriebes nur beanspruchen, wenn das mit der Bausperre belastete Grundstück bereits vorher in die Organisation des Unternehmens einbezogen war. Ein Eingriff in den Gewerbebetrieb liege nicht vor, wenn das mit der Bausperre belastete Grundstück bereits aus der Organisation des Betriebes ausgeschieden war. Jedoch werde die Ansicht des Landgerichts, das Grundstück sei schon mit seiner vollständigen Zerstörung von der Betriebseinheit getrennt und nach Kriegsende in diese Organisation nicht mehr einbezogen worden, den Besonderheiten des Wiederaufbaues kriegsbetroffener Unternehmen, der sich oft über

einen längeren Zeitraum erstrecke, nicht gerecht. Jahrzehntlang sei der Betrieb einheitlich auf beiden Grundstücken geführt worden. Beide Grundstücke habe der Kläger nach Kriegsende aufgeräumt und enttrümmert. Wenn er auch das weniger zerstörte Grundstück Elberfelder Straße/Ecke Körnerstraße zunächst behelfsmäßig wieder in Betrieb genommen habe, hätten sich seine Bemühungen um den Wiederaufbau geeigneter Geschäftsräume auf das Grundstück Körnerstraße 98/100 konzentriert; er habe erst seit 1951 den Wiederaufbau des Grundstücks an der Rathauspassage vorgezogen, weil ihm die Baugenehmigung hierfür zugesagt worden sei, gleichwohl aber am Wiederaufbau des anderen Grundstücks festgehalten, weil ihm die Ausnutzung beider Grundstücke gleich wichtig gewesen sei. Schließlich habe er von 1953 bis Mitte 1956 auf dem Grundstück Körnerstraße 98/100 eine behelfsmäßige Schreinerei unterhalten und das Grundstück zum Abstellen betrieblicher Fahrzeuge genutzt. Das Grundstück sei hiernach von vornherein in die einheitliche Planung für den Wiederaufbau des durch den Krieg schwer betroffenen, aber kontinuierlich fortbestehenden Gewerbebetriebes einbezogen gewesen und habe noch zu diesem Betrieb gehört, als der Kläger an der beabsichtigten Wiedereinrichtung der früheren Geschäftsräume auf diesem Grundstück durch hoheitliche Maßnahmen gehindert worden sei. Wegen dieses Eingriffs in seinen Gewerbebetrieb stehe ihm eine Entschädigung zu.

2.) Auch insoweit bleibt die Revision erfolglos. Sie kann aus der von ihr angeführten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (NJW 1960, 2091), auf die beide Parteien sich zur Begründung ihrer Standpunkte berufen, nichts herleiten. Denn diese Entscheidung betrifft - soweit ersichtlich - einen anderen Fall. Während dort der Gewerbebetrieb bereits im Jahre 1944 auf ein Ausweichgrundstück ver-

legt, auf diesem auch über das Kriegsende hinaus betrieben wurde und sich Schwierigkeiten erst bei der später beabsichtigten Rückverlegung des Betriebes auf das ursprüngliche Gelände ergaben, stand hier der Kläger bei Kriegsende vor den Trümmern seines auf beiden Grundstücken einheitlich ausgeübten gewerblichen Betriebes. Das kennzeichnet die Besonderheit des vorliegenden Falles.

Wird von hoher Hand, sei es durch Versagung von Baugenehmigungen oder durch eine Sperre, die Nutzung eines Grundstücks beeinträchtigt, das einem Gewerbebetrieb dient, so können daraus - das zieht auch die Revision nicht in Zweifel - zwei selbständige Ansprüche auf Entschädigung, jeder inhaltlich von dem Objekt des Eingriffs her bestimmt, erwachsen, also ein Anspruch wegen des Eingriffs in das Grundeigentum und ein weiterer Anspruch wegen Eingriffs in den Gewerbebetrieb (BGH Urteil vom 21.12.1959 - III ZR 137/58 = MDR 1960, 384 = WM 1960, 463). Nach der festen Rechtsprechung des Senats (vgl. BGHZ 30, 338, 356; 34, 188, 190; BGH Urteile vom 28.5.1962 - III ZR 33/60 = WM 1962, 1008 und vom 25.6.1964 - III ZR 142/63 = WM 1964, 1149) hat der Eigentumsschutz hinsichtlich des Gewerbebetriebes lediglich das Recht auf Fortsetzung des Betriebes aufgrund der schon getroffenen betrieblichen Veranstaltungen zum Gegenstand; es muß sich, wenn ein entschädigungspflichtiger Eingriff gegeben sein soll, um einen Eingriff in bereits vorhandene konkrete, im Rahmen des Betriebes wirkende Werte handeln. Ein in erst zu errichtenden Räumen vorgesehener Gewerbebetrieb oder die Vermietungsmöglichkeit künftiger Räume stellt einen solchen konkreten Wert noch nicht dar (BGHZ 14, 363, 367; BGH Urteil vom 10.12.1957 - III ZR 160/56 = WM 1958, 359). Es genügt nicht, daß der Eingriff nur gewisse Aussichten, aus einem erst noch zu errichtenden Betrieb Vorteile zu ziehen, vernichtet.

Andererseits ist es aber nicht notwendig, daß der Betrieb, in den eingegriffen wird, bereits in Gang ist; es genügt, wenn er bereits so eingerichtet ist, daß er ohne den Eingriff unbeschränkt ausgeübt werden könnte. Zu der Frage, ob ein Eingriff in den Gewerbebetrieb vorliegt, wenn der Inhaber eines Gewerbebetriebes durch ein Bauverbot gehindert wird, Betriebsbauten auf einem in seinem Besitz stehenden Gelände zu errichten, hat der Senat im "Freiburger Bausperren-Urteil" (BGHZ 30, 338, 356) ausgeführt, das mit dem Bauverbot belastete Grundstück müsse bereits in die Organisation des Betriebes einbezogen sein, es müsse zu der den Betrieb bildenden "Einheit sachlicher und anderer Mittel" gehören; solange das nicht der Fall sei, handele es sich noch nicht um einen "konkreten Wert", sondern erst um eine Chance, eine Aussicht, eine Entwicklungsmöglichkeit. Das Urteil des Senats vom 28. Mai 1962 - III ZR 33/60 - hat dies dahin erläutert, es müsse dem Grundstück schon eine produktive Aufgabe im Gewerbebetrieb zugewiesen sein.

3.) Die Revision stellt diese Voraussetzungen, die das Berufungsgericht - angesichts der besonderen Lage eines im Wiederaufbau befindlichen kriegsbetroffenen Betriebes - für gegeben erachtet hat, zu Unrecht in Abrede. Unstreitig hatte das Grundstück, das ein großes Geschäftshaus und Ausstellungslager und Werkstattträumen trug, früher dem gewerblichen Betriebe gedient und war in dessen Organisation als produktiv wirkender Bestandteil einbezogen. Es gehörte mit allen seinen wirtschaftlichen Nutzungs- und rechtlichen Ausdehnungsmöglichkeiten der Einheit des Betriebes an. Diese Einheit konnte durch eine zufällig von außen wirkendes, den Betriebsgegebenheiten fremdes Ereignis - wie den Fall einer Fliegerbombe - nicht zerissen werden. Auch nach der Zertrümmerung der Betriebsgebäude lebte der

Gewerbebetrieb, der - wie aus den unstreitigen Tatsachen hervorgeht - die Kraft und die Tendenz zum Aufbau in sich trug, als Betrieb im Wiederaufbau weiter und diesem nunmehrigen Betriebszweck und - Ziel diene in seiner Weise auch das hier fragliche Grundstück. Das verkennt die Revision, wenn sie davon ausgeht, es liege rechtlich und wirtschaftlich nicht anders als beim Erwerb eines bisher unbebauten Grundstücks zur Errichtung von Betriebsgebäuden. Richtig ist vielmehr, daß das Grundstück Betriebsgebäude schon getragen hatte und nun dem Aufbaubetrieb mit der Bestimmung diene, solche Baulichkeiten wieder aufzunehmen; denn die Feststellungen des Berufungsgerichts lassen keinen Zweifel daran, daß dies der Planung des Betriebsinhabers entsprach und ihm auch die Möglichkeiten - wenigstens im Wege des schrittweisen Aufbaus - hierfür gegeben waren. Die Dinge liegen hier in tatsächlicher Hinsicht grundsätzlich anders als bei einem Trümmergrundstück, auf dem noch nie ein Gewerbe betrieben worden war (BGH Urteil v. 21. 12. 1959 - III ZR 137/58 = MDR 1960, 384 = WM 1960, 463) oder binnen eines Jahrzehnts keinerlei Anstalten zum Wiederaufbau eines zerstörten Betriebes getroffen worden waren (BGHZ 30, 281, 286). Dafür, daß der Betriebsinhaber selbst - vor der Veräußerung nach Beendigung des Umlegungsverfahrens - die Verbindung zwischen Grundstück und Gewerbebetrieb gelöst hätte, liegt nichts vor. Wenn er das Schwergewicht des Wiederaufbaus, obgleich er in der ersten Zeit nach dem Kriege in Behelfsbauten auf dem Grundstück Körnerstraße seinen Betrieb fortgeführt hatte, zunächst in die "Rathauspassage" verlegte, ohne jedoch - wie bindend feststeht - seine Bemühungen um die zweckgerechte Nutzung des Grundstücks Körnerstraße aufzugeben, so folgte er lediglich den Möglichkeiten, welche die städtische Planung ihm ließ. Es geht auch nicht an, mit der Revision aus dem Schreiben des Klägers an den

Oberstadtdirektor vom 16. Mai 1957 den Schluß ziehen zu wollen, daß der Kläger von vornherein auf eine Veräußerung des Grundstücks Körnerstraße 98/100 ausgegangen sei oder doch den Plan des Wiederaufbaues vor Beendigung des Umlegungsverfahrens aufgegeben habe. Denn dieses Schreiben drückt nicht mehr aus als die verständliche Forderung, endlich Gewißheit zu erhalten, um im Realen planen zu können. Die Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger habe während des ganzen Zeitraumes an dem Plan des Wiederaufbaues festgehalten und der Wiederaufbau in der Körnerstraße sei für ihn in gleichem Maße wichtig gewesen wie der in der "Rathauspassage", wird dadurch nicht berührt. Gehörte hiernach das Grundstück zum Gewerbebetrieb - und zwar nicht nur im Umfang der möglich gebliebenen und tatsächlich geübten Nutzung (Abstellen von Fahrzeugen, Behelfsschreinerei), sondern mit der Funktion, Betriebsgebäude aufzunehmen -, so bedeutete die hoheitliche Beeinträchtigung dieser Nutzung zugleich einen entschädigungsfähigen Eingriff in den Gewerbebetrieb.

III.

Die Revision ist daher, da das Berufungsurteil auch im übrigen einen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten nicht erkennen läßt, zurückzuweisen. Die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels fallen gemäß § 97 ZPO der Beklagten zur Last.

Für die weitere Behandlung der Sache weist der Senat auf folgendes hin: Wegen der Grundsätze für die Berechnung der Entschädigung, die dem Kläger wegen der Beeinträchtigung der Nutzung seines Grundeigentums gebührt, kann auf BGHZ 30, 338, 351 ff verwiesen werden. Soweit ein Eingriff in den Gewerbebetrieb in Rede steht, glaubt der Kläger, als seinen Schaden den Mehraufwand geltend machen zu können.

den er wegen der Beeinträchtigung der Bebaubarkeit haben tragen müssen. Diese Art der Berechnung widerspricht entschädigungsrechtlichen Grundsätzen. Vielmehr ist bei der Berechnung der Entschädigung für die Nichtbebaubarkeit, soweit sie sich auf den Gewerbebetrieb auswirkte, zunächst zu fragen, welchen Mehrwert der gesamte Gewerbebetrieb mit der Möglichkeit, das Grundstück in der Körnerstraße für Erweiterungsbauten zu nutzen, gegenüber dem Betrieb ohne diese Nutzungsmöglichkeit hatte. Der Unterschiedsbetrag bezogen auf den Zeitraum der tatsächlichen Beeinträchtigung ergibt die richtige Entschädigung für die Entziehung der Bebaubarkeit (BGH Urteil v. 25.6.1964 - III ZR 142/63 = WM 1964, 1149). Auch insoweit kann der Vergleich des geschätzten Miet- oder Pachtzinses für den Betrieb mit Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück Körnerstraße und ohne diese Erweiterungsmöglichkeit zum richtigen Ergebnis führen, wobei möglicherweise die Entschädigung hinsichtlich des Grundeigentums

und des Gewerbebetriebes sich zeitweilig decken oder beeinflussen können. Das wird im Betragsverfahren zu bedenken sein.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Gähtgens

Keßler

Dr. Reinhardt