

Verkündet
am 16. März 1959
Scheibl,
Justiz-Assistent
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Waldemar Q. [REDACTED] V. [REDACTED],
Z[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadt D [REDACTED], vertreten durch den Rat der
Stadt,

Beklagte, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 16. März 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundes-
richter Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Kreft und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.)
vom 12. November 1957 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfah-
rens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestande

Der Kläger richtete unter dem 12. September 1953 an die Beklagte die schriftliche Anfrage, ob er seine im letzten Kriege zerstörten Häuser S[redacted]straße [redacted] und [redacted] in D[redacted] in dem früheren Umfange wieder aufbauen könne oder ob diesem Wiederaufbau grundsätzliche Hindernisse im Wege stünden, die zu einem Bauverbot führen würden. Darauf erteilte die Beklagte unter dem 22. September 1953 den Bescheid, daß die Grundstücke in die geplante Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes fielen und ein Wiederaufbau daher nicht mehr in Frage komme. In dem am 28. November 1956 festgestellten Durchführungsplan 10/1 sind diese Grundstücke als Grünflächen ausgewiesen. Ein Enteignungsverfahren nach §§ 44 ff des Aufbaugesetzes ist nicht eingeleitet worden. Vielmehr wurde am 7. Dezember 1956 ein Umlegungsbeschluß nach § 19 des Aufbaugesetzes erlassen. Der Kläger wird demnach für seine in die Umlegungsfläche fallenden Grundstücke durch Zuweisung anderer Grundstücke entschädigt werden, wobei ein etwaiger Wertunterschied unter Umständen in Geld ausgeglichen werden wird.

Der Kläger verlangt von der Beklagten Zahlung von 6 100 DM als Teil des Betrages, den er, wie er behauptet, aus seinen beiden Häusern S[redacted]straße [redacted] und [redacted] in der Zeit vom 1. November 1954 bis zur Feststellung des Durchführungsplanes 10/1 an Mieten hätte erzielen können, wenn er seine Absicht, diese Häuser wiederaufzubauen, hätte ausführen können und die Beklagte ihm dies nicht durch den Bescheid vom 22. September 1953 unmöglich gemacht hätte. Er behauptet nicht, daß die Beklagte ihm infolge einer Amtspflichtverletzung eines ihrer Beamten zum Ersatze des ihm entstandenen Schadens verpflichtet sei (§ 839 BGB). Vielmehr stützt er seinen Anspruch nur auf die Behauptung, es habe sich bei dem ihm von der Beklagten erteilten Bescheid vom 22. September 1953 um einen rechtswidrigen, enteignungsgleichen Eingriff in sein Eigentum gehandelt, der die gesetzliche Schranke der sozialen Pflichtgebundenheit seines Eigentums überschrit-

ten habe und die Beklagte daher nach Art. 14 Abs. 3 des Grundgesetzes verpflichtet, ihm volle Entschädigung zu leisten.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie bestreitet den Anspruch nach Grund und Höhe.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klagsanspruch weiter. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1.) Im vorliegenden Rechtsstreit handelt es sich - worauf auch in den Vorinstanzen allein abgestellt ist - nur um Entschädigung wegen des Entganges von Mieteinnahmen, die der Kläger nach seiner Behauptung hätte erzielen können, wenn ihm die Beklagte die Wiedererrichtung von Geschäfts- und Wohnhäusern, die angeblich bis zum 1. November 1954 hätte durchgeführt werden können, nicht unmöglich gemacht hätte. Es geht hier nicht um die Frage, ob der Kläger Entschädigung dafür verlangen könnte, daß infolge der Unmöglichkeit, auf seinen Grundstücken wieder Gebäude zu errichten, deren Bodenwert gemindert worden ist. Denn hier, wo ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird, erfolgt der Ausgleich für den Verlust wiederbebaubarer Grundstücke durch Zuweisung etwa wertgleicher anderer Grundstücke. Insofern liegen die Dinge anders als in dem in der Revisionsverhandlung angeführten, durch Urteil des Senats vom 10. Dezember 1957 - III ZR 160/56 - entschiedenen Fall (WM 1958, 359).

2.) Es kann dahinstehen, ob der Kläger am Wiederaufbau seiner kriegszerstörten Häuser schon durch eine seit 1945 bestehende Bausperre gehindert war, wie das Landgericht annimmt, oder ob die Verhinderung erst von Ende Sep-



tember 1953 an zu rechnen ist, weil der Kläger vorher an einen Wiederaufbau nicht ernstlich gedacht hat, wie das Berufungsgericht ausführt. Keinesfalls kann der Kläger Entschädigung wegen Gewinnentganges fordern, um den es in der Klage ausschließlich geht. Der Senat hat schon wiederholt ausgesprochen, daß Entschädigungsansprüche unter Enteignungsgesichtspunkten Eingriffe in bereits vorhandene konkrete Werte voraussetzen, und daß die Möglichkeit, auf einem von einer Bausperre betroffenen Grundstück erst noch zu errichtende Häuser zu vermieten, einen solchen konkreten Wert nicht darstellt (BGHZ 14, 363, 368; III ZR 160/56 vom 10. Dezember 1957 S. 13, WM 1958, 359, 361 - insoweit in LM Nr. 71 zu Art 14 GG nicht abgedruckt -; III ZR 152/56 vom 24. Februar 1958 S. 14; III ZR 89/57 vom 30. Juni 1958 S. 7; vgl. auch die Zusammenstellung der Rechtsprechung in WM 1958, 1350 Abschnitt 6 und 7). Von dieser Auffassung abzugehen, besteht kein Anlaß.

Der von der Revision angeführte Fall, der durch Urteil III ZR 113/55 vom 20. Dezember 1956 entschieden worden ist, lag anders. Dort war in einen eingerichteten Schankwirtschaftsbetrieb, also in einen vorhandenen konkreten Wert eingegriffen worden. Auch der mit Urteil III ZR 222/56 vom 24. April 1958 entschiedene Frankfurter Bausperrenfall unterscheidet sich vom vorliegenden Fall. Dort stand in Frage, ob der Betroffene dafür Entschädigung verlangen könne, daß er infolge der Bausperre gehindert war, auch bloße Behelfsbauten zu errichten, die ihrer Art nach, eben weil Behelfsbauten, der geplanten städtebaulichen Gestaltung weder hindernd noch vertuernd im Wege gestanden haben würden. Hier aber wollte der Kläger, wie er ausdrücklich erklärt hat, seine kriegszerstörten Häuser im bisherigen Umfang für gewerbliche Räume und Wohnungen wieder aufbauen. Von einer Absicht des Klägers, seine Grundstücke vorübergehend durch bloße Behelfsbauten zu benutzen, ist hier nicht die Rede. Auch hat der Kläger nicht vorgetragen, daß er - wovon die Revision spricht -

sein Grundstück hätte veräußern wollen, so daß auch nicht erörtert zu werden braucht, ob er Entschädigung verlangen könnte, wenn ein solcher Verkauf am Bestehen der Bausperre oder dem Bescheid vom 22. September 1953 gescheitert wäre.

Die Klage ist nach alledem mit Recht abgewiesen worden. Die Revision ist deshalb zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarm

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Beyer