

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 14 Cc

Das rechtswidrige Verbot eines Bauordnungsamts, die Dachfläche eines Geschäftshauses zum Zwecke der Anbringung einer Werbeanlage zu vermieten, kann ein entschädigungspflichtiger enteignungsgleicher Eingriff gegenüber dem Grundstückseigentümer sein, sofern solche Reklameeinrichtungen im Ortsbereich des Grundstücks üblich, zulässig und möglich sind sowie die Vermietung besondere zusätzliche Aufwendungen oder neue Anstalten des Eigentümers nicht erfordert.

BGH, Urt. v. 8. Juli 1965 - III ZR 6/64 OLG Celle

LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 6/64

URTEIL

Verkündet am

8. Juli 1965
Scheibl,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hauptstadt H [REDACTED], vertreten durch den
Oberstadtdirektor,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Else W [REDACTED], H [REDACTED]-H [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Dr. Hußla für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 29. November 1963 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Geschäftshauses in H■■■■■, G■■■■■-straße Nr. ■■■■, das im Jahre 1954 wieder aufgebaut worden ist. Sie fragte am 31. Juli 1957 schriftlich beim Bauordnungsamt der Hauptstadt H■■■■■ an, ob sie auf dem Dach ihres Geschäftshauses oberhalb der Dachtraufe eine Reklameeinrichtung (Werbeanlage) anbringen dürfe. Das Bauordnungsamt antwortete am 1. August 1957, daß die Genehmigung für eine Werbeanlage oberhalb der Traufe nicht in Aussicht gestellt werden könne. Die gegen diesen Bescheid gerichtete Beschwerde der Klägerin wies der Regierungspräsident in Hannover am 28. Februar 1958 zurück. Die verwaltungsgerichtliche Klage hiergegen wurde vom Landesverwaltungsgericht Hannover am 15. September 1958 abgewiesen; jedoch hob auf die Berufung der Klägerin das Obergerverwaltungsgericht in Lüneburg mit Urteil vom 28. August 1959 dieses erstinstanzliche Urteil sowie die

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



angefochtenen Bescheide als rechtswidrig auf und verpflichtete den im Verwaltungsgerichtsprozeß beklagten Regierungspräsidenten, das Bauordnungsamt der jetzigen Beklagten anzuweisen, eine Leuchtreklame auf dem Hause der Klägerin oberhalb der Dachtraufe grundsätzlich zuzulassen. Die Revision des Regierungspräsidenten gegen dieses Urteil des Obergerichts wies das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 26. März 1962 zurück. Daraufhin ließ die Beklagte die von der Klägerin beantragte Werbeanlage zu.

Die Klägerin begehrt nunmehr sowohl aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung als auch des enteignungsgleichen Eingriffs einen Ersatz dafür, daß ihr durch die Beklagte rechtswidrig vorübergehend die Möglichkeit genommen worden sei, ihr Geschäftshaus oberhalb der Dachtraufe als Reklameträger (durch Vermietung der Dachfläche) zu nutzen. Dazu hat sie vorgetragen:

Die Beamten der beklagten Stadt hätten schuldhaft amtspflichtwidrig gehandelt sowohl beim Erlaß der Außenwerbungssatzung der Beklagten vom 20. Februar 1957 (ABl Reg. Hannover 1957 S. 69) als auch bei der Anwendung dieser Satzung auf den Fall der Klägerin. Jedenfalls habe aber die Beklagte, da die Versagung der Dachreklame nach der rechtskräftigen Entscheidung des Obergerichts rechtswidrig gewesen sei, damit enteignungsgleich in ihre vermögenswerten Rechte eingegriffen. Die Einnahmen aus der Dachwerbung seien bei der Errichtung des Geschäftshauses von vornherein in die Rentabilitätsberechnung einbezogen worden, und sie seien so beträchtlich, daß die Untersagung dieser - im übrigen auch üblichen - Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes die Rendite und den Wert, besonders den Ertragswert, des

Grundstücks wesentlich beeinträchtigt hätte. Schon im Frühjahr/Sommer 1956 hätten mehrere Werbefirmen für die Überlassung der Dachfläche zu Reklamezwecken einen jährlichen Mietzins von 7 200 DM angeboten, wie die vorgelegten schriftlichen Vertragsangebote auswiesen. Außerdem hätte das Bauordnungsamt auch schon damals mündlich wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß die Genehmigung einer Werbeanlage oberhalb der Dachtraufe für das Grundstück der Klägerin nicht in Betracht komme. Sie - die Klägerin - hätte, wenn man eine Zeitspanne vom Eingang dieser Angebote bis zur Anbringung der Werbeanlagen auf etwa ein halbes Jahr veranschlage, somit spätestens seit dem 1. Oktober 1956 eine monatliche Mieteinnahme in Höhe von 600 DM erzielen können, wenn die Beklagte die Anbringung einer solchen Werbeanlage nicht untersagt hätte.

Die Klägerin hatte zunächst nur den ihr im Oktober 1956 und in der Zeit vom 1. Oktober 1959 bis zum 30. September 1960 entstandenen Mietausfall als Schaden geltend gemacht und demgemäß beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie 7 800 DM nebst 4 % Zinsen seit Klageerhebung zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hält sich weder aus dem Gesichtspunkt schuldhafter Amtspflichtverletzungen ihrer Beamten noch aus dem Rechtsgedanken eines enteignungsgleichen Eingriffs zur Entschädigung der Klägerin für verpflichtet und bestreitet den Klageanspruch auch der Höhe nach.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen hat die Klägerin Berufung eingelegt, mit der sie gleichzeitig ihre Klageforderung erhöht hat auf den ihr ent-

standenen Mietausfall für die Zeiträume vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 1956 sowie vom 1. Oktober 1959 bis zum 31. Dezember 1960 in der Gesamthöhe von 10 800 DM nebst Zinsen.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Klägerin das landgerichtliche Urteil in der Hauptsache dahin abgeändert, daß der geltend gemachte Entschädigungsanspruch der Klägerin aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt werde.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag, die Klage im vollen Umfang abzuweisen, weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht hält -insoweit in Übereinstimmung mit dem Landgericht - den Klageanspruch für unbegründet, soweit er auf Amtspflichtverletzungen von Beamten der Beklagten gestützt wird, weil diesen jedenfalls ein Schuldvorwurf nicht gemacht werden könne. Dagegen erklärt es den Klageanspruch aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs dem Grunde nach für gerechtfertigt. Da nur die Beklagte Revision gegen das Berufungsurteil eingelegt hat, hat sich dessen revisionsrechtliche Nachprüfung (zunächst) darauf zu beschränken, ob der Annahme des Oberlandesgerichts, der Klägerin stehe ein Entschädigungsanspruch nach Enteignungsgrundsätzen zu, Rechtsbedenken entgegenstehen, wie die Revision der Beklagten meint.

2.) Das Berufungsgericht hat seine Ansicht mit im wesentlichen folgenden Erwägungen begründet:

Die Beklagte habe durch eine hoheitliche Maßnahme - die von den Verwaltungsgerichten als Verwaltungsakt angesehen worden ist - in ein vermögenswertes Recht der Klägerin enteignungsgleich eingegriffen. Das diesen Begriff kennzeichnende rechtswidrige Handeln der Beklagten stehe bindend fest, da das durch das Bundesverwaltungsgericht bestätigte Urteil des Oberverwaltungsgerichts in Lüneburg vom 28. August 1959 den die Anbringung einer Werbeanlage auf dem Dach des Geschäftshauses der Klägerin grundsätzlich ablehnenden Bescheid vom 1. August 1957 als rechtswidrig aufgehoben habe. Aus der bindenden Feststellung der Rechtswidrigkeit der hoheitlichen Maßnahme der Beklagten folge zugleich, daß die Beklagte der Klägerin damit ein die Enteignung charakterisierendes Sonderopfer auferlegt habe; das gelte auch dann, wenn es für die Beklagte hier schwierig gewesen sein möge, die Rechtswidrigkeit ihrer Maßnahme zu erkennen, da das Risiko in der Beurteilung der Frage der Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit solchenfalls die öffentliche Hand treffe (BGHZ 32, 208, 212).

Da benachteiligende tatsächliche Einwirkungen auf das geschützte Rechtsgut für die Annahme einer enteignenden Maßnahme genügen, liege ein enteignungsgleicher Eingriff auch dann vor, wenn infolge baurechtlicher Maßnahmen eine bisher übliche, vorhandene oder mögliche Verwendungsart des Grundstücks zeitweilig verhindert oder verboten werde. Hier habe die Beklagte die Klägerin gehindert, ihr Geschäftshaus oberhalb der Dachtraufe als Reklameträger zu benutzen. Zwar liege nun bei baurechtlichen Beschränkungen eine enteignende Maßnahme nicht vor, wenn lediglich für die

Zukunft eine bisher nicht verwirklichte Nutzungsart unterbunden würde, die infolge der Situationsgebundenheit des Grundstücks bisher ohnehin nicht in Betracht gekommen sei. Dagegen handele es sich um einen enteignenden oder enteignungsgleichen Eingriff, wenn wirtschaftlich vernünftige Nutzungsmöglichkeiten, zu denen sich das Grundstück seiner örtlichen Belegenheit nach geeignet habe oder schon herangezogen worden sei, ausgeschlossen oder wesentlich beschränkt würden. Entscheidend sei also, ob das Grundstück der Klägerin - mit den Augen eines einsichtigen Eigentümers gesehen - zur Zeit des Eingriffs objektiv auch in der Weise nutzbar gewesen sei, in der die Klägerin es entgegen dem behördlichen Verbot habe nutzen wollen. Darauf, ob die Klägerin es bereits bisher in dieser Weise auch tatsächlich genutzt habe, komme es in diesem Zusammenhang nicht entscheidend an. Hier sei nun eine Dachreklame auf einem Geschäftshaus im Zentrum einer Großstadt eine übliche Nutzung des Grundeigentums und im Bereich der Stadt H [REDACTED] auch weit verbreitet; die somit nach der örtlichen Lage des Grundstücks übliche und zulässige Nutzung hätte ferner kein weiteren Vorbereitungen seitens der Klägerin mehr erfordert außer der Montage der Werbeanlagen auf dem fertiggestellten Geschäftshaus, die die Beklagte unterbunden habe. Deshalb habe die Beklagte nicht nur in bloße Interessen oder Chancen oder Erwartungen der Klägerin eingegriffen, sondern in das geschützte Rechtsgut des Eigentums in seinen einzelnen - wirtschaftlich bewertbaren - Ausstrahlungen. Diese Beeinträchtigung sei bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung auch fühlbar. Denn die wirtschaftliche Einbuße, wie die Klägerin sie habe hinnehmen müssen, sei auch in Anbetracht des Gesamtwertes eines Geschäftsgrundstückes in eine Großstadt nicht unerheblich.

3.) Diese Ausführungen des Berufungsgerichts zeigen keinen Rechtsfehler; insbesondere hat das Oberlandesgericht dabei die vom erkennenden Senat zur Entschädigungspflicht bei enteignungsgleichen Eingriffen entwickelten Rechtsgrundsätze nicht verkannt, wie die Revision der Beklagten vergeblich darzulegen versucht.

a) Wenn die Revision meint, ein "enteignungsgleicher" Eingriff könnte schon deshalb nicht angenommen werden, weil unstreitig bei den Grundstücken H [REDACTED], G [REDACTED]straße Nr. [REDACTED]-[REDACTED], also bei bestimmten Nachbargrundstücken der Klägerin, ein Werbeverbot oberhalb der Dachtraufe rechtmäßig ergangen sei, was nur eine entschädigungslose Konkretisierung der Sozialbindung des Eigentums bedeute, so daß auch für die Klägerin im Falle eines (unterstellten) rechtmäßigen Verbots dieses sich nach Inhalt und Wirkung nicht als Enteignung darstellen könne, so hat die Revision gegen sich:

Wie der erkennende Senat in seinem Urteil in BGHZ 32, 208, 211/212 dargetan hat, steht mit der Feststellung, daß der Eingriff rechtswidrig war, gerade das dem enteignungsgleichen Eingriff Eigentümliche fest, nämlich daß das dem Eigentümer durch den Eingriff auferlegte Opfer jenseits der gesetzlichen allgemeinen Opfergrenze liegt und damit ein "Sonderopfer" ist. Davon geht also auch das Berufungsgericht mit Recht aus (BU S. 6 und 7). Allerdings erwähnt das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang ausdrücklich nur den schriftlichen Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 1. August 1957. Demgegenüber hatte die Klägerin aber schon mit Schriftsatz vom 30. Januar 1963 S. 3 ihren Klageanspruch für die Zeit vor dem 1. August 1957 auf behauptete mündliche Ablehnungsbescheide der Beklagten gleichen Inhalts im Sommer 1956 gestützt, ohne daß die Beklagte in der Folgezeit diese

die Annahme eines hoheitlichen Eingriffs ebenfalls rechtfertigenden tatsächlichen Behauptungen bestritten oder in der Revisionsinstanz insoweit Verfahrensrügen erhoben hätte. Da das Berufungsgericht einen Entschädigungsanspruch der Klägerin unzweifelhaft auch für den Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Dezember 1956 dem Grunde nach zuerkannt hat und jedenfalls aus dem Zusammenhalt seiner Urteilsgründe zu entnehmen ist, daß es entsprechend dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts die Ablehnung einer Werbeanlage auf dem Dach des Geschäftshauses der Klägerin ganz allgemein und damit auch die als unstreitig anzusehenden mündlichen Ablehnungen im Sommer 1956 als rechtswidrig Eingriffe erachtet hat, ohne daß die Revision in bezug auf dieses Verhalten der Beklagten im Sommer 1956 irgendwelche besonderen Rügen erhoben hat, kann unbedenklich auch für die Revisionsinstanz von der Rechtswidrigkeit der mündlichen Ablehnungsbescheide ausgegangen werden.

Der erkennende Senat hat in seinem angezogenen Urteil ferner darauf verwiesen, daß sonst nur erforderlich ist, daß im übrigen der Eingriff - von seiner rechtmäßigen oder unrechtmäßigen Vornahme abgesehen - überhaupt begrifflich seiner Natur nach, bezogen auf seine Art und Wirkung, den Tatbestand eines enteignenden Aktes bilden kann. Das bedeutet für den vorliegenden Fall, daß unabhängig davon, ob ein etwa rechtmäßiges Werbeverbot gegen die Klägerin lediglich eine entschädigungslose Konkretisierung der Sozialbindung ihres Eigentums oder eine entschädigungspflichtige Enteignung darstellen würde, hier allein lediglich noch darauf abzustellen ist, ob die zutreffend als hoheitliches Handeln charakterisierte Maßnahme der Beklagten geeignet war, in vermögenswerte Rechte der Klägerin einzugreifen, und ob sie auch tatsächlich in einen konkreten Wert der Klägerin eingriffen hat.

b) Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht mit ebenfalls rechtlich einwandfreien Gründen bejaht.

Die Revision kann für ihre davon abweichende Ansicht - bei der von der Klägerin beabsichtigten Nutzung des Daches des Geschäftshauses handele es sich noch nicht um einen konkreten Vermögenswert, sondern lediglich um Chancen, Erwartungen und von noch nicht ausgeübten Möglichkeiten gewinnbringender Betätigung oder um lediglich in der Zukunft liegende Gewinnaussichten - aus den von ihr angezogenen Urteilen des erkennenden Senats in BGHZ 34, 188 (= LM Art. 14 / Cf. GG Nr. 18) und in LM Art. 14 (Cf) GG Nr. 19 nichts herleiten. Denn in jenen Urteilen, die sich mit den Voraussetzungen eines enteignenden Eingriffs in eine noch nicht ausgeübte, sondern nur beabsichtigte oder künftige gewerbliche Betätigung auseinandersetzen, ist klar herausgestellt worden, daß zwar auch eine lediglich in Aussicht genommene künftige Erweiterung eines eingerichteten Gewerbebetriebs Objekt eines enteignenden Eingriffs sein kann, jedoch ein dem Sacheigentum vergleichbares vermögenswertes Recht des Betroffenen dann nicht angenommen werden kann, wenn er erst mit Hilfe einer noch zu schaffenden neuen Organisation oder betrieblichen Veranstaltung den "bisherigen" Tätigkeitskreis erweitern will oder muß, mithin diese Erweiterung der geschäftlichen Betätigung in den bereits eingerichteten oder ausgeübten Betrieb nicht notwendig oder üblicherweise eingeschlossen ist.

Demgegenüber hat hier das Berufungsgericht - insoweit unangefochten- tatsächlich festgestellt, daß die Dachreklame auf dem im Geschäftszentrum und an einer Hauptgeschäftsstraße H[REDACTED]s gelegenen Geschäftshaus der Klägerin eine dort übliche und weit verbreitete Nutzung des Grundeigentums ist; ferner daß eine solche Ausnutzung des

Grundstücks keine weiteren Vorbereitungen (oder richtiger: besondere Aufwendungen im Rahmen von erst noch zu treffenden neuen Anstalten oder Maßnahmen) seitens der Klägerin bedurft hätte. Das letztere wird auch dadurch bestätigt, daß es sich insoweit üblicherweise lediglich um "Vermietungen" der Dachflächen zur Anbringung einer Werbeanlage auf Kosten des Mieters handelt, wie übrigens hier auch die jedenfalls insoweit nicht bestrittenen, von der Klägerin vorgelegten Mietvertrags-Angebote zweier Werbefirmen ausweisen.

Von diesem festgestellten Sachverhalt ausgehend hat das Berufungsgericht die Nutzbarkeit des Grundstücks oder des auf ihm stehenden Geschäftshauses in Form der Vermietung der Dachflächen zur Anbringung einer Werbeanlage mit Recht als ein vermögenswertes Recht der Klägerin angesehen. Denn die einen weiteren oder besonderen zusätzlichen Aufwand oder völlig neue Anstalten des Eigentümers nicht bedingende Vermietung oder Vermietbarkeit von Grundstücks- oder Gebäudeteilen, sofern und soweit deren Vermietung - wie hier feststeht - üblich, zulässig und möglich ist, ist ein aus dem Eigentum selbst fließendes konkretes vermögenswertes Recht, ohne daß es darauf ankommt, ob ein Mietvertrag auch schon tatsächlich abgeschlossen oder mit dem in Aussicht genommenen Mieter bindend vereinbart worden ist. Wenn deshalb die Beklagte rechtswidrig diese Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks oder des auf ihm stehenden Gebäudes der Klägerin vorübergehend verboten oder die Klägerin daran gehindert hat, so hat sie damit auch enteignungsgleich in einen konkreten Wert der Klägerin eingegriffen.

Mithin hat das Berufungsgericht aus diesem rechtlichen Gesichtspunkt zutreffend einen Entschädigungsanspruch

der Klägerin jedenfalls dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Da das angefochtene Urteil auch im übrigen einen Rechtsfehler zu Lasten der Beklagten nicht aufzeigt, ist deren Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Für die weitere Verhandlung über die Höhe der Entschädigung sei im Interesse der Klarstellung lediglich ergänzend bemerkt:

Mit Rücksicht darauf, daß es sich hier um ein rechtswidriges vorübergehendes Verbot der Vermietung eines Grundstücks- oder Gebäudeteils handelt, kommt als Entschädigung auch der Mietausfall der Klägerin - natürlich nach Abzug ihrer ersparten eigenen Unkosten und einer etwaigen Abschreibung - in Betracht. Denn das "ent-eignete Objekt" ist im vorliegenden Fall die Vermietbarkeit eines Grundstücks- oder besser Gebäudeteils, also nicht etwa die Nutzbarkeit eines Grundstücks hinsichtlich dessen Grundsund Bodens, so daß eine sog. Bodenrente (vgl. hierzu BGHZ 30, 338, 352/353) hier nicht in Frage steht.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Bundesrichter Dr. Hußla ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm