

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 71/63

URTEIL

Verkündet am

30. April 1965

Hirth,

Just. Angest.

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Gertrud E [REDACTED] geb. L [REDACTED]
in B [REDACTED]-Ch [REDACTED], Wi [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

das Land B [REDACTED], vertreten durch das Bezirksamt
Ch [REDACTED] von B [REDACTED] in B [REDACTED]-Ch [REDACTED],
O [REDACTED]-S [REDACTED]-Allee [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. Februar 1963 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Für das im wesentlichen unbebaute Gelände nördlich der früheren Sp[REDACTED] Chaussee (heute Sp[REDACTED] Damm) zwischen Krankenhaus W[REDACTED] und dem alten Fü[REDACTED] Weg in B[REDACTED] galt nach der Bauklassenabgrenzung der Anlage zur Bauordnung für B[REDACTED] vom Jahre 1929 - BO 1929 - die Bauklasse II, jedoch für einen 40 m tiefen Streifen an der nördlichen Bauflucht der Sp[REDACTED] Chaussee Bauklasse IV a. Die Straßenfluchtlinie und die 3 m nordwärts davon verlaufende Baufluchtlinie an der Nordseite der Sp[REDACTED] Chaussee waren seit langem festgelegt. Seit 1926 war geplant, die Fluchtlinien unter Bildung eines 19 m breiten Grünstreifens weiter nach Norden zu verlegen und dieses Gelände in größerem Umfang durch Wohnstraßen zu erschließen.

- 3 -

Zu dieser Zeit war die Beklagte auf Grund früherer Verträge gegenüber dem Vater und Erblasser der Klägerin verpflichtet, im Austausch gegen ihm gehörenden Grundbesitz Bauland zu übereignen. Im Jahre 1932 kam ein Tauschvertrag zwischen den Parteien zustande. Danach verkaufte die Klägerin einen ihr gehörigen Grundstücksanteil in Ch[REDACTED] an die Beklagte und die Beklagte verkaufte ihr ein neu zu bildendes etwa 3550 qm großes Grundstück nördlich der erwähnten Teilstrecke der Sp[REDACTED] Chaussee zu gleich hohem Kaufpreis, welches dergestalt neu gebildet werden sollte, daß zu einem westlich gelegenen Privatgrundstück ein schmaler Streifen und gegenüber der damals bestehenden Baufluchtlinie der Sp[REDACTED] Chaussee ein Zwischenraum von 19 m entstehe. Dem Vertrag ist ein Lageplan beigelegt, in welchem die geplante Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie der Sp[REDACTED] Chaussee das zu vermessende Grundstück nach Süden begrenzt; weiter sind ostwärts und nördlich des Grundstücks Fluchtlinien der für ein größeres Gebiet geplanten Straßen eingezeichnet. In dem Vertrag ist im einzelnen u.a. bestimmt:

"§ 2 Die Stadt Berlin verkauft mir (der Klägerin) die der Stadt gehörigen Flächen von Grundbuch Ch[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] und Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], die auf dem beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet und mit den Buchstaben a, b, c, d, a umrandet sind und eine Größe von etwa 3550 qm netto Bauland einschließlich Vorgarten haben.

.....

§ 5 Die Parteien sind sich einig, daß die dargestellten Straßen- und Baufluchtlinien die Grundlage dieses Tausches darstellen. Ich (die Klägerin) verpflichte mich, für mich und meine Rechtsnachfolger gegen den nach diesem Plan später aufzustellenden förmlichen Fluchtlinienplan weder Widerspruch zu erheben noch Entschädigungsansprüche geltend zu machen. Die Stadt sichert



mir die Begrenzung des zu erwerbenden Grundstücks durch die aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlichen künftigen Bau- und Straßenfluchtlinien zu.

§ 6 Abs. 1

Abs. 2:

Die Grundstücke werden gegenseitig ohne jede Gewährleistung für Größe und Beschaffenheit übernommen. Die Parteien sind verpflichtet, eine von ihnen etwa gewünschte Freimachung der zu erwerbenden Grundstücke von Pächtern selbst zu betreiben und etwaige Entschädigungen an diese zu zahlen. Mir (der Klägerin) ist bekannt, daß eine Bebauung des in § 2 bezeichneten Geländes erst nach dem Abschluß eines Regulierungsvertrages mit der Stadt möglich ist."

Im Jahre 1938 wurde die Straßenfluchtlinie der Sp[REDACTED] Chaussee um 3 m nach Norden verlegt und damit in eine Linie mit der jeher bestehenden Baufluchtlinie gebracht. Die 19 m breite Zwischenfläche bis zum Grundstück der Klägerin verblieb im alten Zustand; sie war mit Birken bepflanzt. Diese wurden im Krieg abgeholzt und danach der Geländestreifen ebenso wie das gesamte übrige Gelände von Kleingärtnern genutzt. In der Fortschreibung des im Jahre 1950 aufgestellten Flächennutzungsplans wurde im November 1951 dieser Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Im Jahre 1954 wurde der Ausbau des nunmehr umbenannten Spandauer Damms in Angriff genommen und dabei der 19 m breite Grünstreifen entsprechend den früheren Plänen zur Straße einbezogen. Im Bebauungsplan [REDACTED]/[REDACTED] für den Sp[REDACTED] Damm zwischen Park Ru[REDACTED] und Wasserwerk Ch[REDACTED] in der Fassung der Verordnung vom [REDACTED]. [REDACTED] 1957 (GVBl B[REDACTED] S. 1135) wurden die seither festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben und die nördliche Straßenbegrenzungslinie, wie schon früher geplant, unmittelbar auf die Südgrenze des Grundstücks der Klägerin verlegt. Der Bebauungsplan trifft

in nördlicher Richtung eine verbindliche Regelung nur bis zu dieser Linie. Ihm liegt der Gedanke zugrunde, den Sp[REDACTED] Damm als Hauptverkehrsstraße anbaufrei zu halten, weshalb vorgesehen ist, das nördlich anschließende Wohngebiet durch Wohnsammelstraßen zu erschließen. Unter anderem ist eine solche Straße an der westlichen Grenze des Grundstücks der Klägerin vorgesehen, die von diesem Grundstück noch einen ungefähr 5 m breiten Streifen in Anspruch nimmt. Der erwähnte Flächennutzungsplan vom Jahre 1950 hatte das hier in Betracht kommende Gelände nördlich des Sp[REDACTED] Damms als "Wohngebiet" ausgewiesen. In dem im Jahre 1958 neu erstellten Baunutzungsplan für B[REDACTED], dem das Abgeordnetenhaus durch Beschluß vom 6. November 1958 zugestimmt hat, wurde es als "Baulandreserve" ausgewiesen.

In der Zwischenzeit, im Jahre 1953, hatte die Klägerin mit dem Bezirksamt Ch[REDACTED] einen Schriftwechsel. Im Schreiben vom 2. September 1953 (Bl. 113 GA) wurde ihr die Erschließung ihres Grundstücks durch Wohnstraßen vom Innern des Geländes her in Aussicht gestellt und mitgeteilt, daß für das gesamte Wohngebiet zur Zeit ein neuer Bebauungsplanentwurf in Bearbeitung sei. Die Klägerin behauptet, dieses Schreiben habe sie veranlaßt, ihre seit diesem Zeitpunkt gegebenen Bauabsichten nicht unabhängig von der Planung der Beklagten zu verfolgen. Ihre am 11. Februar 1959 begonnenen Verhandlungen mit dem Bauaufsichtsamt führten zu ihrem förmlichen Antrag vom 24. September 1959 auf rechtsmittelfähige Vorbescheidung ihres Baugesuchs. Dieses wurde durch Bescheid vom 10. Dezember 1959 im Hinblick auf § 6 Nr. 1 und 2 BO 1958 und § 19 Abs. 1 Planungsgesetz abgelehnt, ihr Widerspruch blieb erfolglos. Auch die von der Klägerin angestrebte Anfechtungs- und Verpflichtungsklage hatte in erster Instanz keinen Erfolg; nach Erörterung

der Sach- und Rechtslage vor dem Oberverwaltungsgericht hob die Beklagte gegen Rücknahme der Klage die angefochtenen, gesuchabweisenden Bescheide auf (vgl. Akten des Verwaltungsgerichts B■■■■/60). Mit der vorliegenden, im Juli 1960 erhobenen Klage verlangt die Klägerin, gestützt auf den Tauschvertrag unter dem Gesichtspunkt der Garantie Ersatz wegen Ausfalls des garantierten Erfolgs, nämlich der Bebaubarkeit des ihr überlassenen Grundstücks, und macht, gestützt auf die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie Entschädigungsansprüche wegen Enteignung geltend, und zwar wegen Minderung des Verkehrswerts (13 DM statt 18 DM je Quadratmeter), hilfsweise wegen entgangener Nutzung als Baustelle, und zwar monatlich 600 DM für die Zeit vom 1. Januar 1959 bis 31. Dezember 1959, zeitlich in zweiter Linie hilfsweise vom 1. Mai 1959 bis 30. April 1960.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung eines Teilbetrages in Höhe von 7 200 DM zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg. Sie verfolgt mit der Revision ihren Klaganspruch weiter; die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A) Ansprüche aus Vertrag

I.

Das Berufungsgericht stellt zwar fest, daß die Beklagte auf Grund der Vorverträge mit dem Erblasser der Klägerin zur

Übercignung von Bauland verpflichtet gewesen sei (I am Ende), geht aber bei der Auslegung des Tauschvertrags gleichwohl davon aus, daß das der Klägerin seinerzeit überlassene Grundstück keine Nettobaulandqualität gehabt habe (S. 19 BU), vielmehr in einem noch nicht erschlossenen Gelände gelegen habe und noch läge (S. 21 unten BU). Diese Ansicht stützt es darauf, daß "die Fluchtlinienfeststellung" (und damit die Entwicklung zur Baureife) erst später hätte erfolgen sollen, was sich seinerseits daraus ergebe, daß die aus der Vertragsskizze ersichtlichen Fluchtlinien im § 5 des Vertrags ausdrücklich als "künftige" bezeichnet seien und nach § 6 des Vertrags die Bebaubarkeit noch den zusätzlichen Abschluß eines "Regulierungsvertrags" voraussetze (unter II). An anderer Stelle (unter III S. 21) wird dazu bemerkt, § 6 des Vertrages bestimme ausdrücklich, daß das Grundstück nach Abschluß eines Regulierungsvertrages zwischen den Parteien, d.h. nach der Aufschließung, bebaubar werden solle. Der Abschluß eines solchen Vertrags sei aber erst nach dem Vorliegen eines förmlich gestellten Fluchtlinienplans zulässig gewesen, was sich aus § 8 des Ortsgesetzes der Stadt B■■■■ vom 30. April 1924 idF der Bekanntmachung vom 11. August 1955 (GVBl S. 731) ergebe.

Den Vertrag, insbesondere die §§ 2 und 5 des Vertrags, legt das Berufungsgericht dahin aus, daß die Beklagte durch einen besonderen Garantievertrag (unter II) die zukünftige Bebaubarkeit des Grundstücks, und zwar ohne irgendeine Inanspruchnahme für Gemeinflächen im Rahmen der in der Vertragsskizze vorgesehenen Fluchtlinien zugesichert habe (unter II). Keinen Anhaltspunkt (zum folgenden unter III) enthalte der Vertrag jedoch für eine Garantie der jederzeitigen vollen Ausnutzbarkeit des Grundstücks, dazu noch etwa in der Bauklasse IV a. Der Vertrag sei im Gegenteil insgesamt auf eine erst in Zukunft eintretende Bebaubarkeit

des Tauschgrundstücks ausgerichtet. Insbesondere besage die Bezeichnung Nettobauland im § 2 nichts darüber, in welchem Zeitpunkt der in Aussicht genommene Fluchtlinienplan hätte aufgestellt werden sollen; diese Bestimmung besage lediglich, daß das Grundstück irgendwann der Bebauung zugeführt werden sollte und nicht in einem Gebiet liege, das grundsätzlich von jeder Bebauung ausgeschlossen sei. Es entspreche auch der allgemeinen Lebenserfahrung, daß die Frist, innerhalb der ein noch nicht erschlossenes Gelände der Bebauung zugeführt werden soll, nicht ohne weiteres vorausgesagt werden könne, welche Erfahrung den Parteien bei Vertragsabschluß bekannt gewesen sei. Nicht nur, daß die Erschließung eines Geländes im allgemeinen von einer großen Vielzahl von Umständen abhängig sei, kämen im vorliegenden Fall die vielfach geänderten Absichten der maßgebenden Stellen hinsichtlich der Erschließung des gesamten Geländes, in dem das Grundstück der Klägerin liege, hinzu. Hätte unter diesen Umständen die Beklagte die Bebaubarkeit binnen einer bestimmten Frist zusichern können oder wollen, so wäre eine Frist zur Festsetzung der Fluchtlinienpläne ausdrücklich im Vertrag aufgenommen worden. Das Risiko für die Länge des Zeitraums, binnen welchem das Grundstück erschlossen und damit bebaubar werde, trage mangels Vorliegens einer besonderen Vereinbarung die Klägerin. Diesem Ergebnis stehe nicht entgegen, daß das Grundstück steuerlich und auch im Lastenausgleichsverfahren nach dem Vortrag der Klägerin als baureifes Grundstück behandelt worden und auch immer ein entsprechender Verkehrswert geschätzt worden sei. Da ein Erfolg, der von der Garantie des dargelegten Umfangs umfaßt werde, noch nicht endgültig ausgefallen sei, insbesondere etwa durch den Bebauungsplan ■■■/■ vom ■■■. ■■■■ 1957 oder

durch den Baunutzungsplan vom Jahre 1958 der Eintritt des Erfolgs beeinträchtigt worden sei, auch nicht die gegebenen Garantien von der Beklagten wesentlich verletzt worden seien (unter IV), stehe der Klägerin kein Anspruch aus positiver Vertragsverletzung (§ 276 BGB) zu (unter V).

Ein Ausgleichsanspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage entfalle, da die jederzeitige bauliche Ausnutzbarkeit auch nicht die Geschäftsgrundlage des Tauschvertrags gewesen sei (unter VI).

II.

Die Revision rügt Verletzung von Auslegungsregeln, in verfahrensrechtlicher Hinsicht mangelhafte Berücksichtigung des gesamten Sachvortrags. Sie ist im Ergebnis begründet.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die die Bebaubarkeit des Grundstücks näher bestimmenden Umstände und die Bebaubarkeit selbst keine Eigenschaft des Grundstücks darstellten, die Bebaubarkeit vielmehr erst nach dem Übergang der Gefahr herbeigeführt werden sollte und daher Gegenstand eines besonderen Garantievertrags ist, begegnet keinen Bedenken (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 459 Anm. 28). Dies wird von der Revision auch nicht angegriffen. Für die Bestimmung des Inhalts dieser Garantie, welche im Weg der Auslegung zu gewinnen ist, ist entscheidend, was die Parteien unter dem Begriff "Bauland" verstanden haben; dies gilt insbesondere für die Frage, ob die Beklagte nicht für mehr einstehen sollte, als daß das Grundstück irgendwann der Bebauung zugeführt werden und nur nicht grundsätzlich von jeder Bebauung ausgeschlossen sein sollte.

Zutreffend zieht das Berufungsgericht bei der Auslegung auch baurechtliche Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Betracht und geht weiter ohne Rechtsirrtum davon aus, daß die Vertragsparteien die allgemeine Übung und Erfahrungen bei der Erschließung von Baugelände gekannt haben. Bei dieser Prüfung hat es jedoch die Möglichkeit, daß das Grundstück, wenn es auch in Anbetracht des 19 m breiten Zwischenraumes unmittelbar kein Anliegergrundstück war, wie die Klägerin behauptet hat (Berufungsbegründung S. 6 unter k, Bl. 53 GA), so doch jedenfalls zwischen den Parteien wie ein Anliegergrundstück an der Sp[REDACTED] Chaussee gelten sollte, nicht in Betracht gezogen. Diese Betrachtungsweise war sehr wohl möglich und um so näherliegend, als die Beklagte den restlichen Streifen von 19 m allein im Hinblick auf die Planung der Sp[REDACTED] Chaussee in ihrem Eigentum behalten hatte; der Wille der Parteien ging offensichtlich dahin, der Klägerin ein Anliegergrundstück an der Sp[REDACTED] Chaussee zu verschaffen. Eine Baugenehmigung setzt nach der damals geltenden Bauordnung von B[REDACTED] vom 9. November 1929 - BO 1929 - nicht notwendig einen "Erschließungsplan" voraus, wenn auch ein solcher Plan, wie sich aus der Vertragsskizze entnehmen läßt, unverbindlich vorlag und die Parteien das Grundstück nach diesem Plan abmarkten, um mit Sicherheit das gewollte Ziel, nämlich etwa 3550 qm "netto Bauland einschließlich Vorgarten" für die Klägerin zu erreichen. Es bedurfte, wenn nur die Voraussetzungen des § 6 BO 1929 vorlagen, auch nicht notwendig eines Fluchtlinienplanes für das gesamte Hintergelände. Nach § 6 Nr. 1 Abs. 1 BO 1929 durften allgemein solche Grundstücke bebaut werden, die unmittelbar an einen öffentlichen Fahrweg (Fahrstraße) grenzten, nach § 6 Nr. 1 Abs. 3 galten für Wohngebäude an noch nicht fertig hergestellten Straßen (oder Straßenteilen) darüber hinaus die nach § 12 PrFluchtlinienG erlassenen ortsstatutarischen

Bestimmungen, in B [REDACTED] das die alten Ortsstatuten ablösende Ortsgesetz zur Ausführung des Fluchtliniengesetzes vom 30. April 1924 (Gemeindeblatt der Stadt B [REDACTED] S. 102), dessen §§ 1 und 2 an den besagten Straßen die Bebauung mit Wohngebäuden mit Genehmigung der Gemeinde zuließen. Eine solche Genehmigung wurde in der Regel in einem Baudispensvertrag unter bestimmten Bedingungen erteilt, die ihrerseits die Erfüllung der dem Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde obliegenden ortsstatutarischen Verpflichtungen gewährleisten sollten, insbesondere die Erfüllung der Anliegerverpflichtungen; ein solcher Vertrag wurde meist in privatrechtlicher Form vorgenommen (vgl. Saran, Baufluchtliniengesetz 2. Aufl. Neudruck 1954, § 12 Nr. 26 insbesondere unter e S. 250 f).

Sollte die Sp [REDACTED] Chaussee 1932 als fertiggestellte Straße gegolten haben, wie die Klägerin in der Berufungsbeurteilungsschrift S. 7 unter 1 (Bl. 54 GA) behauptet hat, so hätte es nur noch der Sicherstellung bedurft, daß ein angemessen breiter und befestigter Zugang hergestellt wird. Die vor der Zurückverlegung der Baufluchtlinie erforderliche Genehmigung, daß das Gebäude hinter der bei Vertragsabschluß bestehenden Baufluchtlinie zurücktritt (§ 6 Nr. 2 B0 1929), konnten die Parteien in Anbetracht der - später tatsächlich auch erfolgten - Rückverlegung der Straßen- und Baufluchtlinie für gesichert ansehen. Sollte die Sp [REDACTED] Chaussee nicht als fertig hergestellt gegolten haben, so hätte es zur Bebauung noch der Genehmigung der Beklagten gemäß § 2 Ortsgesetz vom 30. April 1924 bedurft. Nach den bisherigen Feststellungen spricht vieles dafür, daß die Parteien als "Regulierungsvertrag" (§ 6 Abs. 2 des Vertrags) einen Baudispensvertrag verstanden haben, zu dessen Abschluß sich die Beklagte auch hätte zivilrechtlich verpflichten (vgl. Dierschke, "Ortsstatutarische Bauverbote,

1907 S. 67 ff), mindestens für die Erteilung der Genehmigung unter bestimmten Bedingungen hätte garantieren können. Abgesehen von der Rückverlegung der nördlichen Straßen- und Baufluchtlinie der Sp[REDACTED] Chaussee oder der entsprechenden Gestattung für ein Zurücktreten hinter die bestehende Baufluchtlinie hätte der Bebauung als Anliegergrundstück demnach kein öffentlich-rechtliches Hindernis entgegengestanden (vgl. auch Stellungnahme des Bezirksamts Ch[REDACTED] vom 11. Februar 1959 in den Akten BAA. V -1- Sp[REDACTED] Damm 162 und 164, Bl. 7 R unter c, 1; und weiter die Begründung für die Abweisung des Einspruchs der Klägerin gegen den Bebauungsplan VII/11). In dieser Begründung wird nur der mangelnde Zugang als Bauhindernis angesehen; aber gerade dieses Hindernis konnte die Beklagte auf zivilrechtlichem Wege ausräumen. Insbesondere ist nicht ersichtlich, daß für die Bebaubarkeit des Grundstücks an der Sp[REDACTED] Chaussee damals die Aufschließung des rückwärtigen Gebiets erforderlich gewesen wäre, etwa nach Maßgabe des dem Tauschvertrag zugrundeliegenden Erschließungsplans. Demnach ist in Betracht zu ziehen, daß auch die Parteien nicht von einer solchen Notwendigkeit ausgegangen sind. Es liegt umgekehrt nahe, daß die Parteien im wesentlichen den "Regulierungsvertrag", und zwar/möglicherweise vorläufig beschränkt auf die Sp[REDACTED] Chaussee, als einzige Voraussetzung für die Bebaubarkeit angesehen haben. Von diesem Ausgangspunkt entfallen die Vorstellungen, die das Berufungsgericht den Parteien auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung über die Unüberschaubarkeit der Erschließung von Baugelände unterstellt. Die gehandhabte Übung kann eher darauf hinweisen, daß die Parteien ein Grundstück entlang der mutmaßlich endgültigen Bau- und Straßenfluchtlinie abmarkten, um die alsbaldige Bebaubarkeit ungeachtet der nach Zeit und Art vielleicht nicht sicheren Erschließung des Hintergeländes sicherzustellen. Dies schließt nicht

aus, daß die Beklagte im Fall einer Erschließung des Hintergeländes auch für die ostwärtige und nördliche Begrenzung nach Maßgabe des § 5 des Vertrages einzustehen hat. Werden sonach die gesamten damaligen Verhältnisse berücksichtigt, so ist eine andere Auslegung des Garantievertrags möglich, nämlich dahin, daß die nach diesen Verhältnissen (mit oder ohne Verlegung der damaligen Bau- und Straßenfluchtlinie der Sp[] Chaussee) greifbar gegebene Bebaubarkeit des Grundstücks sicher in absehbarer Zeit verwirklicht, mindestens für die Bebaubarkeit im Zeitpunkt der Verlegung dieser Fluchtlinien eingestanden werden sollte.

Bei der Auslegung unter diesen Gesichtspunkten könnten Widersprüche zu dem Begriff "Bauland" sowie zu der von der Klägerin behaupteten steuerrechtlichen Veranlagung und Bewertung im Verkehr ausgeschlossen sein. Auch erledigte sich die vom Berufungsgericht nicht erörterte und von der Revision erneut aufgeworfene Frage, aus welchem Grund sich die Klägerin 1932 trotz ihres Anspruchs auf Bauland mit einem Tauschland zufrieden gegeben hätte, dessen Bebaubarkeit auch nach der Vorstellung der Klägerin von einer zeitlich völlig unbestimmten Erschließung eines größeren Geländes abgehangen hätte.

Ist die dargelegte Auslegung des Garantievertrags bei Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht ausgeschlossen, so bedarf es angesichts ihrer Erheblichkeit für die Entscheidung einer erneuten Überprüfung durch den Tatrichter. Die Beklagte hätte je nach dem Ergebnis dieser Auslegung für die Bebaubarkeit des Grundstücks innerhalb eines angemessenen Zeitraums, spätestens im Zeitpunkt der Rückverlegung der Fluchtlinien, also am 28. August 1957, und auch weiter für die Erhaltung der Bebaubarkeit von

diesem Zeitpunkt an einzustehen. Da die Bebaubarkeit des Grundstücks auf Grund der neuen Bauordnung vom 21. November 1958 durch den Vorbescheid vom 10. Dezember 1959 abgelehnt worden ist, bedeutet dies, daß die Beklagte der Klägerin für den Schaden aufzukommen hat, der ihr durch den Ausfall der Bebaubarkeit entstanden ist. Der eingeklagte Ersatzanspruch könnte unter diesem Gesichtspunkt begründet sein.

Ob durch den Ausfall als Baustelle der Verkehrswert des Grundstücks nachhaltig gemindert ist, wie die Klägerin vorgetragen hat, wird wesentlich von der Dauer dieses Ausfalls abhängig sein. Ein Schaden durch Verminderung des Bodenwerts könnte die Klägerin treffen, wenn sie das Grundstück vor der auch jetzt noch ins Auge gefaßten Überführung in Bauland um den bis dahin geminderten Preis verkaufte oder die Ertragsfähigkeit, etwa die möglicherweise erzielbaren Erträge durch Überlassung der Nutzung an einen Bauwilligen, gemindert wäre, wie die Klägerin behauptet. Dagegen käme ein Schaden durch Entziehung der Möglichkeit einer eigenen Nutzung ab 1. Januar 1959 oder ab 1. Mai 1959 nur in Betracht, wenn die Klägerin von dem Zeitpunkt ab, von welchem die Beklagte für die Bebaubarkeit einzustehen hat, bis zum 1. Januar 1959 oder bis zum 1. Mai 1959 ein Bauwerk hätte erstellen und daraus Nutzen ziehen können.

Bei der erneuten Verhandlung wird nicht nur zu prüfen sein, welche Vorstellungen die Parteien mit dem noch abzuschließenden Regulierungsvertrag und dessen Voraussetzungen verbanden, sondern auch geklärt werden können, ob sich die Parteien dabei einer Auslegung des § 8 des Ortsgesetzes der Stadt B██████ zur Ausführung des Fluchtliniengesetzes vom 30. April 1924 (Gemeindeblatt der Stadt B██████ S. 102) des Inhalts bewußt waren, den das Berufungsgericht angenommen hat.

B.) Entschädigungsanspruch aus Enteignung

I.

Eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff hinsichtlich des Verhaltens der Baubehörde seit 1953 und hinsichtlich des Bebauungsplans [REDACTED] lehnt das Berufungsgericht zutreffend mit der Begründung ab, aus dem Sachvortrag der Klägerin ergebe sich nicht, daß durch das Verhalten der Beklagten ein bestimmtes Bauvorhaben verzögert oder verhindert oder daß durch das Verhalten der Beklagten der Grundstückswert gemindert worden sei, insbesondere daß ihr ernsthafter Wille zur wirtschaftlichen Verwertung ihres Grundstücks beeinträchtigt worden sei, während der Bebauungsplan [REDACTED] im Hinblick auf seinen örtlichen Bereich irgendeine bauliche Nutzung des Grundstücks der Klägerin nicht beeinträchtigt habe. Die Revision weist zwar auf den Sachvortrag der Klägerin hin, für diese sei im Hinblick auf die Auskunft des Bezirksamts Ch [REDACTED] vom 2. September 1953 ein Bauantrag offensichtlich zwecklos gewesen. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor, daß das Berufungsgericht diesen Schriftwechsel übersehen hätte. In ihren Schreiben vom 1. Juni und vom 24. September 1953 äußerte die Klägerin nicht irgendwelche Bauabsichten, und es ist auch sonst nicht ersichtlich, wodurch der ernsthafte Wille der Klägerin, das Grundstück anders als seither zu verwerten zu wollen, zum Ausdruck gekommen wäre.

II.

1. Die Ausweisung des Grundstücks als Baulandreserve im Benutzungsplan vom Jahre 1958 allein enthält nach den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts keine Bausperre,

da der Benutzungsplan unverbindlich sei und als vorbereitende Planung grundsätzlich keine tatsächlichen Einwirkungen enthalte, die einer Enteignung gleichkomme. Der Benutzungsplan habe zwar in Verbindung mit § 6 Nr. 2 der Bauordnung von B [REDACTED] in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 21. November 1958 seit deren Inkrafttreten am 1. Januar 1959 vorübergehend eine Bausperre ausgelöst. Diese stelle jedoch keine Enteignung dar, da sie der Ermöglichung einer ungestörten Bauplanung diene; die Auswirkung solcher Maßnahmen und Planungen laste als Mittel zum Zweck der besseren baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks auf allen städtischen Grundstücken. Daß die Ausweisung als Baulandreserve hier möglicherweise im Rahmen einer einheitlichen oder gesamtstädtischen Planung im Interesse der Allgemeinheit getroffen worden sei, vermöge keine andere rechtliche Würdigung zu rechtfertigen. Sinn und Zweck der Ausweisung als Baulandreserve sei es, eine einheitliche Erschließung sicherzustellen, um das ganze Gelände einer wirtschaftlichen und unverzettelten Bebauung zuzuführen. Die Ausweisung als Baulandreserve diene somit auch der Erschließung des Grundstücks der Klägerin. Im übrigen könne ein solcher Eingriff allenfalls eine Entschädigung wegen eines Nutzungsverlustes in Gestalt einer Bodenrente nach sich ziehen. Ungeachtet der Frage, ob das Grundstück der Klägerin vor dem 1. Januar 1959 in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bebaubar gewesen wäre, etwa auf Grund des Ausbaus der Sp [REDACTED] Chaussee diese Eigenschaft erhalten habe, habe diese Sperre in den ersten drei Jahren nach ihrem Beginn (1. Januar 1959), also bis zum 31. Dezember 1961, keine unzulässige Beschränkung des Eigentums dargestellt (BGHZ 30, 338, 349 mit weiterem Hinweis auf § 18 BBauG). Der Klaganspruch werde demgegenüber auf eine Enteignung in der Zeit vor dem 30. April 1960 gestützt, und sei auch aus diesem Grund unbegründet.

2. Demgegenüber macht die Revision geltend, auch eine nur vorübergehende Behinderung stelle eine Enteignung dar, wenn die Behinderung während eines zu langen Zeitraums andauere. Diese Rüge ist begründet. Das Bundesbaugesetz findet schon deshalb keine Anwendung, weil es sich keine rückwirkende Kraft für die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liegenden Zeiträume zugelegt hat (BGHZ 40, 148, 150). Es sind vielmehr die Grundsätze anzuwenden, die vor Erlass dieses Gesetzes entwickelt worden sind. Dabei kommt es darauf an, ob die Bausperre zeitlich unter dem Gesichtspunkt der Aufschließung des Geländes gerechtfertigt ist (BGHZ 30, 338, 347): Muß das Gelände örtlich zusammengefaßt werden, damit überhaupt seine Bebauung sinnvoll geplant werden kann, so liegt keine Enteignung vor; jenseits dieser zeitlichen Grenze fordert die Bausperre von dem Grundstückseigentümer ein Sonderopfer und nimmt den Charakter eines enteignenden Eingriffs an. Sollte das Grundstück der Klägerin am 1. Januar 1959 im Hinblick darauf, daß es ein Anliegergrundstück der Sp[REDACTED] Chaussee ist, bebaubar gewesen sein, ohne eine sinnvolle Planung des gesamten Hintergeländes zu stören, so wäre die Einbeziehung in das Gebiet der Baulandreserve einem enteignenden Eingriff gleichzusetzen. Für die Frage der Bebaubarkeit kann im vorliegenden Zusammenhang jedoch bedeutsam sein, daß es im Hinblick auf die Eigenschaft des Sp[REDACTED] Damms als Hauptverkehrsstraße von dieser Straße her nicht endgültig zugänglich ist, vielmehr später auch der Zugänglichkeit durch Erschließungsstraßen bedarf. Dieses Erfordernis einer Erschließungsstraße kann sich als Ausfluß seiner Situationsgebundenheit darstellen. Dem Berufungsgericht ist im übrigen darin beizupflichten, daß Sinn und Zweck der Ausweisung als Baulandreserve ist, eine einheitliche Erschließung sicherzustellen, um das ganze Gelände einer wirtschaftlichen und unverzettelten Bebauung zuzuführen; nicht beigespflichtet werden kann jedoch

der daraus gezogenen Folgerung, die Ausweisung als Baulandreserve diene aus diesem Grund mindestens auch der Erschließung des Grundstücks der Klägerin. Die Klägerin hat die Bausperre nur dann entschädigungslos hinzunehmen, wenn ihr Grundstück eine solche Lage innehat, daß ohne seine Einbeziehung eine sinnvolle Bebauung des gesamten Hintergeländes unmöglich ist oder seine Zugänglichkeit auf die Dauer nur durch Erschließungsstraßen ermöglicht wird. Diese Frage wird sonach vom Berufungsgericht noch zu prüfen sein. Sollte das Berufungsgericht dabei zu dem Ergebnis kommen, daß die sofortige Bebauung des Grundstücks der Klägerin eine sinnvolle Planung des übrigen Geländes nicht hindert, so kann auch die Frage der Bebaubarkeit ihres Grundstücks nach dem bis zum 1. Januar 1959 geltenden Recht nicht offen bleiben, und der Sachverhalt bedarf auch unter diesem Gesichtspunkt einer erneuten Prüfung. An dem ernsthaften Willen der Klägerin, zu diesem Zeitpunkt das Grundstück als Bauland zu verwerten, dürfte im Hinblick auf ihr Gesuch um eine Vorbescheidung nicht zu zweifeln sein. Es wird jedoch, wenn auch diese Frage zugunsten der Klägerin zu entscheiden ist, weiter zu prüfen sein, welche Nutzung an Grund und Boden der Klägerin durch die Sperre ab 1. Januar 1959 entgangen ist (BGHZ aaO 352).

3. Soweit die Revision einen entschädigungspflichtigen Eingriff in den schuldrechtlichen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte als Gemeindefiskus annimmt, kann ihr nicht gefolgt werden. Nicht in diese Rechtsposition hat die Baubehörde eingegriffen, vielmehr sollte der zivilrechtliche Garantievertrag umgekehrt die Klägerin vor Vermögensverlusten schützen, wenn das Grundstück nicht im erwarteten und garantierten Umfang zur Baureife geführt werden sollte.

c)

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision im Hinblick auf deren Abhängigkeit von der Sachentscheidung zu übertragen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger