

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BundesbauG § 86 Abs. 1 Nr. 3, §§ 96, 122 a, 122 b

- a) Bei der Enteignung eines Mietrechts, das nach dem Mietvertrag jeweils zum Jahresende kündbar war, ist Entschädigung wegen anderer Nachteile der Enteignung (§ 96 BBauG) nur insoweit zu leisten, als in die r e c h t l i c h g e s i c h e r t e Erwartung des Mieters auf Fortsetzung des Vertrages eingegriffen worden ist. Außer Betracht bleibt die mehr oder minder sichere t a t s ä c h l i c h e Erwartung, daß das Mietverhältnis ohne die Enteignung noch über Jahre fortgesetzt worden wäre (Abweichung von BGHZ 26, 248).
- b) Die wirtschaftlich nachteiligen Auswirkungen des Entzugs eines nur nach der t a t s ä c h l i c h e n Einschätzung längerfristigen Mietrechts können nur durch Gewährung des H ä r t e a u s g l e i c h s unter den in §§ 122 a, 122 b BBauG bestimmten Voraussetzungen ausgeglichen werden.

BGH, Urt. v. 7. Januar 1982 - III ZR 114/80 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 114/80

URTEIL

Verkündet am

7. Januar 1982
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung einer 768 qm großen Teilfläche
des Grundstücks M [REDACTED] D [REDACTED] in B [REDACTED]-M [REDACTED],
eingetragen im Grundbuch von B [REDACTED]-M [REDACTED] Band [REDACTED]
Blatt [REDACTED]

Beteiligte:

1. B [REDACTED],
vertreten durch den Senator für Finanzen,
N [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED],

Enteignungsbegünstigter,
Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Konstrukteur Karl-Heinz K [REDACTED],
M [REDACTED] D [REDACTED], B [REDACTED] 42,

Eigentümer und Antragsteller
im gerichtlichen Verfahren,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

3. ...

4. a) Horst J [REDACTED],

b) Christa J [REDACTED],

beide F [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Pächter und Antragsgegner im
gerichtlichen Verfahren,

5. Inge B [REDACTED],

M [REDACTED] D [REDACTED], B [REDACTED],

Wohnraum- und Gewerbemieterin,
Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED],

2. Instanz: [REDACTED], [REDACTED] -

6. Firma B [REDACTED] & R [REDACTED] OHG,

vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Dietrich B [REDACTED], T [REDACTED] Platz [REDACTED], B [REDACTED],

Pächterin und Antragsgegnerin
im gerichtlichen Verfahren,

7. B [REDACTED],

vertreten durch das Bezirksamt T [REDACTED], T [REDACTED]
D [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], B [REDACTED],

als Gemeinde,

8. Baulandbeschaffungsamt B [REDACTED],

P [REDACTED] Straße [REDACTED] B [REDACTED],

als Enteignungsbehörde



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Januar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beteiligten zu 1) wird das Teilurteil des Senats für Bau-
landsachen des Kammergerichts vom 2. Mai 1980 aufgehoben, soweit das Berufungs-
gericht der Beteiligten zu 5) eine höhere Enteignungsentschädigung (Ziff. 6 des
Enteignungsbeschlusses) als 2.410 DM und zu erstattende Kosten der Rechtsver-
teidigung (Ziff. 10 des Enteignungsbe-
schlusses) von mehr als 263,94 DM zuer-
kannt hat.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisions-
rechtszuges, an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 2) ist Eigentümer eines 1.522 qm großen Grundstücks in B [REDACTED] am M [REDACTED] D [REDACTED], das mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus sowie zwei Stallgebäuden aus der Zeit vor 1900 bebaut ist. Die Beteiligte zu 5) - im folgenden: Mieterin - betreibt in einem vom Beteiligten zu 2) seit dem Jahre 1959 gemieteten Ladenraum einen Schreibwareneinzelhandel. Sie bewohnt mit ihrem Ehemann die dazugehörige Wohnung. Der monatliche Mietzins beträgt 236,35 DM.

Der Beteiligte zu 1) beantragte am 7. August 1975 die Enteignung einer 768 qm großen Teilfläche des Grundstücks (Flurstück ●/5 der Flur ● Gemarkung M [REDACTED]), um entsprechend dem Bebauungsplan XIII/49-8 vom 5. Dezember 1964 (GVBl. Seite 1342) die F [REDACTED]straße zu verbreitern.

Die Enteignungsbehörde hat mit Beschluß vom 28. Mai 1979 das Flurstück ●/5 sowie das Mietrecht der beteiligten Mieterin zugunsten des Beteiligten zu 1) enteignet. Die Entschädigung für die Mieterin wurde auf 10.473,12 DM zuzüglich der Kosten der Rechtsverteidigung in Höhe von 874,50 DM festgesetzt. Diese Entschädigung setzt sich zusammen aus einem Betrag von 100 DM für das Mietrecht, von 1.700 DM für Umzugskosten (Wohnung) und von 8.673,12 DM für Vermögensnachteile (Betrieb). Unter Vorbehalt der Rückforderung und unter Hinweis auf die Anfechtung der dahingehenden Entscheidung hat der Beteiligte zu 1) die festgesetzte Entschädigung an die Mieterin am 8. September 1979 gezahlt.

Mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat der Beteiligte zu 1) u.a. die Herabsetzung der Entschädigung für die Mieterin im wesentlichen mit der Begründung begehrt, daß einem Mieter nur ein Anspruch auf Ersatz von sonstigen Vermögensnachteilen zustehe, die ihm durch die erzwungene vorzeitige Beendigung der Verträge entstanden seien. Dabei handle es sich um den Zwischenzins bis zum Zeitpunkt der nächstzulässigen Kündigung, der (2 % über dem Diskontsatz =) 7 % betrage. Neben den an die Mieterin zu leistenden Entschädigungsbeträgen von 100 DM und 1.700 DM sei deshalb für sonstige Vermögensnachteile nur ein Betrag von 607,12 DM ($8.673 \text{ DM} \times 7 : 100$) zu berücksichtigen. Die zu erstattenden Anwaltskosten beliefen sich danach auf 263,94 DM.

Der Beteiligte zu 1) hat in bezug auf die Mieterin beantragt, die Entschädigung für die Entziehung des Wohn- und Gewerbemietrechts und für andere Vermögensnachteile auf 2.410 DM und die zu erstattenden Kosten der Rechtsverteidigung auf 263,94 DM festzusetzen.

Die Mieterin ist dem Antrag des Beteiligten zu 1) entgegengetreten.

Das Landgericht hat den Antrag des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen. Seine Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Beteiligte zu 1) sein bisheriges Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat der Mieterin wegen vorzeitiger Beendigung des Mietrechts eine Entschädigung von

10.473,12 DM zugebilligt und die zu erstattenden Kosten der Rechtsverteidigung auf 874,50 DM festgesetzt. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Berufungsgericht im wesentlichen ausgeführt:

Zu entschädigen sei der volle wirtschaftliche Wert des vorzeitig aufgeopferten Nutzungsrechts einschließlich des Erwerbsverlustes und der Umzugsaufwendungen. Die enteignungsrechtliche Qualität des entzogenen Mietrechts bestimme sich danach, daß in dem gemäß § 93 Abs. 4 BBauG für den "Zustand" des Enteignungsobjektes maßgebenden Zeitpunkt nach dem Verhalten der Vertragsparteien die Aussicht bestanden habe, den Mietvertrag unbegrenzt fortsetzen zu können. Bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise stelle diese konkrete Aussicht auf unbegrenzte Fortdauer des Mietvertrages die der Mieterin durch die Enteignung abgeforderte Substanzeinbuße ihres Mietrechts dar, für die sie volle Entschädigung beanspruchen könne.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

2. Das Berufungsgericht geht zunächst zutreffend davon aus, daß das Recht des Mieters zu den in § 86 Abs. 1 Nr. 3 BBauG genannten, gesondert entziehbaren Besitzrechten gehört, deren Enteignung zu einer nach Maßgabe der §§ 95, 96 BBauG festzusetzenden Entschädigung führen kann (Senatsurteil v. 15. November 1971 - III ZR 162/69 = NJW 1972, 528 m.w.Nachw.). Das Berufungsgericht stellt weiter für die Höhe der Entschädigung wegen der Folgeschäden (§ 96 BBauG) auf die im konkreten Vertragsverhältnis bestehende Aussicht auf Vertragsverlängerung ab, die es hier - bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise - als ein wertbeständiges Merkmal des abzugebenden Rechts

der Mieterin ansieht. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) Art. 14 GG schützt grundsätzlich nur konkrete subjektive Rechtspositionen, die einem Rechtsträger bereits zustehen, nicht dagegen Chancen und Aussichten, auf deren Verwirklichung ein rechtlich gesicherter Anspruch nicht besteht (BVerfGE 25, 112, 121; 45, 63, 81; 52, 1, 27; Senatsurteile BGHZ 50, 284, 290; 62, 96, 99; 64, 382, 392 f; 66, 173, 176; 80, 360 = WM 1981, 997, 998; vom 8. Oktober 1981 - III ZR 6/80 - und vom 3. Dezember 1981 - III ZR 55/80; Kreft, WM 1977 Sonderbeilage Nr. 2 S. 3). Diese Beschränkung des Eigentumsschutzes auf Rechtspositionen wirkt sich auch auf die Entschädigung wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile (§ 96 BBauG) aus. Entschädigungsfähig ist auch insoweit nur die Beeinträchtigung von rechtlich geschützten konkreten Werten, nicht die Vereitelung von Erwartungen und Chancen oder die Beeinträchtigung bloßer wirtschaftlicher Interessen (Senatsurteile BGHZ 55, 82, 83 und vom 4. Mai 1972 - III ZR 111/70 = WM 1972, 890, 891). Deshalb bestimmt sich auch beim vorzeitigen Entzug eines Mietrechts die Enteignungsentschädigung für Folgeschäden nur nach dem, was der Mieter von seinem Recht, d.h. von seiner rechtlich gesicherten und geschützten Nutzungsmöglichkeit hat abgeben müssen (Senatsurteile vom 19. September 1966 - III ZR 216/63 = NJW 1967, 1085, 1086; vom 15. November 1971 aaO; BGHZ 50, 284, 290). Die Rechtsstellung eines Mieters ist jedoch von vornherein dadurch gekennzeichnet und begrenzt, daß das Mietverhältnis nach näherer Bestimmung des Mietvertrages und der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften unter Einhaltung von Fristen, sonst aber ohne besondere Voraussetzungen gekündigt werden kann (Kreft aaO S. 26). Soweit der Mieter gegenüber diesem einseitigen Kündigungsrecht nicht

rechtlich (durch Vertrag oder Gesetz) abgesichert ist, handelt es sich - auch wenn im Einzelfall die tatsächlichen Umstände für eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses sprechen mögen - nur um die Erwartung eines künftigen rechtlich wirksamen Verhaltens des Vermieters. Dies gilt auch für einen Mietvertrag, der - wie hier - von beiden Teilen jeweils um Jahresende gekündigt werden kann, selbst wenn der Vermieter von dieser rechtlichen Möglichkeit bisher keinen Gebrauch gemacht hat. Für den enteignungsbedingten Wegfall der rechtlich nicht gesicherten Erwartung, das Mietverhältnis werde über die nach dem Mietvertrag und möglichen gesetzlichen Kündigungs- und Räumungsfristen zu bestimmende Zeit hinaus fortgesetzt werden, kann daher auf der Grundlage des Art. 14 GG eine Entschädigung nicht zugebilligt werden (Senatsurteil vom 15. November 1971 aaO; BGHZ 50, 284, 290; Gelzer/Busse, Umfang des Entschädigungsanspruchs, 2. Aufl., Rdz. 606; Aust/Jacobs, Enteignungsentschädigung, S. 106). An der in BGHZ 26, 248 bei der Anwendung des § 11 PrEnteigG noch vertretenen Auffassung, die Entschädigung errechne sich nach der enteignungsbedingten Verschlechterung der konkreten Vermögenslage, und hierbei sei zugunsten des Mieters zu berücksichtigen, daß er mit einer Kündigung tatsächlich nicht habe rechnen müssen (aaO S. 251, 252), hat der Senat später nicht mehr festgehalten (vgl. Senatsurteile BGHZ 50, 284, 290; vom 15. November 1971 aaO und vom 27. Januar 1969 - III ZR 73/68 = WM 1969, 635). Wie der Senat u.a. im Urteil vom 8. Oktober 1981 (III ZR 6/80) klargestellt hat, führt deshalb auch die sog. Differenzmethode (auch Differenzwertverfahren, vgl. dazu Aust/Jacobs aaO S. 26, Gelzer/Busse aaO Rdz. 246 f) im Bereich des Art. 14 GG nur dann zu angemessenen Ergebnissen, wenn im Ausgangs-

wert solche wertbildenden Kriterien unberücksichtigt bleiben, auf deren Fortbestand ein rechtlich gesicherter Anspruch oder eine rechtliche Anwartschaft nicht bestand (vgl. auch Senatsurteil vom 10. März 1977 - III ZR 195/74 = MDR 1977, 820 = WM 1977, 624 = BauR 1977, 337 m.w.Nachw.).

b) Der erkennende Senat hat allerdings einen gewissen Wertausgleich für "Chancen" dort zugebilligt, wo Grundstücke dem enteignenden Zugriff unmittelbar ausgesetzt und dadurch der privaten Nutzung entzogen werden (BGHZ 63, 240; 66, 173). Die Entschädigung für den Rechtsverlust bemißt sich in diesen Fällen gemäß § 95 Abs. 1 Satz 1 BBauG nach dem Verkehrswert (§ 142 BBauG) des zu enteignenden Grundstücks. Gemäß § 95 Abs. 2 Nr. 1 bleiben hierbei unberücksichtigt nur Wertsteigerungen des Grundstücks, die in der Aussicht auf eine nicht in absehbarer Zeit zu erwartende Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind. Diese Entschädigungsgrundsätze sollen gewährleisten, daß der von der Enteignung Betroffene einen wirklichen Wertausgleich für das Genommene erhält, der so bemessen ist, daß der Eigentümer sich damit eine Sache gleicher Art und Güte, ein gleichwertiges Objekt, verschaffen kann (vgl. Senatsurteil BGHZ 39, 198, 200).

Abgesehen davon, daß dies die Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 95 BBauG) betrifft, läßt sich aber auch nach diesen Grundsätzen eine Entschädigung wie die hier vom Berufungsgericht zugebilligte nicht rechtfertigen.

Anders als beim Eigentum als der grundsätzlichen und nicht zeitgebundenen Befugnis, mit der Sache nach Belieben zu verfahren und andere von einer Einwirkung aus-

zuschließen (§ 903 BGB), handelt es sich bei der (Grundstücks-) Miete um eine grundsätzlich befristete schuldrechtliche Beziehung zum (jeweiligen, vgl. § 571 BGB) Vermieter, deren Inhalt durch den Mietvertrag und dessen gesetzliche Ausformung bestimmt wird (§ 535 BGB); diese Beziehung verdichtet sich auch dann nicht zu einer eigentumsähnlichen Rechtsposition, wenn das Mietverhältnis bereits viele Jahre bestanden hat und wenn aus tatsächlichen Gründen mit einer baldigen (an sich möglichen) Kündigung nicht zu rechnen ist (vgl. Senatsurteil BGHZ 50, 284, 290). Diese Unterschiede sind auch für die Berücksichtigung von "Chancen" bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung bedeutsam: Der Eigentümer wird entschädigt nach dem Grad der Wertschätzung, die sein Eigentumsrecht im gesunden Grundstücksverkehr genießt. Soweit hier auch künftige Nutzungsmöglichkeiten, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, die Qualität des Enteignungsobjekts und damit die Höhe der Entschädigung mitbestimmen, hält sich das noch im Rahmen der Bewertung der entzogenen Rechtsposition. Dieser Rahmen wird indessen überschritten, wenn anstelle der Rechtsposition allein die tatsächliche Erwartung einer künftigen rechtlichen Verfestigung (hier: Fortdauer des Mietvertrages) zur Bestimmung der enteignungsrechtlichen Qualität und der aus ihrem Entzug sich ergebenden Nachteile herangezogen wird. Eine derartige Gleichsetzung rechtlich nicht verfestigter Aussichten mit gegenwärtigen Rechtspositionen ist auch bei Anwendung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht möglich. Denn diese Betrachtungsweise vermag den Schutzbereich des Art. 14 GG als solchen nicht zu erweitern.

Die wirtschaftlich nachteiligen Auswirkungen des Entzugs eines nur nach der tatsächlichen Einschätzung langfristigen Mietrechts können daher nur durch Gewährung

des Härteausgleichs unter den in §§ 122 a, 122 b BBauG bestimmten Voraussetzungen ausgeglichen werden. Ein sich darauf beziehender Verwaltungsakt ist nicht Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens (vgl. § 157 Abs. 1 Satz 1 BBauG).

3. Das Berufungsgericht hat der Mieterin gemäß § 96 BBauG wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile eine Entschädigung von 10.373,12 DM zuerkannt. Die einzelnen Positionen (davon 8.673,12 DM für gewerbliche Vermögensnachteile) dieser Entschädigung (Maklerkosten für neuen Wohn- und Ladenraum; Abbau und Wiederaufbau des Ladeninventars; Warenverluste durch Geschäftsverlegung; Unbrauchbarwerden des Ladeninventars; Ertragseinbuße durch Geschäftsverlagerung; Anlaufkosten im neuen Geschäft; Kosten der Werbung für neues Geschäft; Umzugskosten etc. der Wohnung) beruhen entscheidend auf der rechtlich nicht zutreffenden Erwägung des Berufungsgerichts, der Mieterin sei ein Nutzungsrecht entzogen worden, das sie ohne die Enteignung auf "nicht abzusehende Zeit" hätte fortsetzen können. Demgegenüber muß von der zeitlich begrenzten Rechtsposition eines Mieters ausgegangen werden, der - wie hier - in einem jeweils zum Jahresende kündbaren Mietverhältnis steht. Von der Eigentums-garantie des Art. 14 GG umfaßt ist daher nur der rechtliche Bestand (Inhalt) des Mietverhältnisses (unter Berücksichtigung des dem Vermieter zustehenden Kündigungsrechts und einschlägiger Kündigungsschutzvorschriften) im Zeitpunkt des Besitzverlustes nach ausgesprochener Enteignung (vgl. Senatsurteil vom 15. November 1971 aaO S. 529).

4. Da hiernach nur eine Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses in Betracht kommt, können im Rahmen des § 96 BBauG andere Vermögensnachteile,

die bei einem - auf vertragsgemäße - spätere Kündigung erfolgten Auszug ebenso entstanden wären, nicht berücksichtigt werden. Die Entschädigung hat sich vielmehr auf einen Ausgleich der durch die vorzeitige Verdrängung aus dem Mietverhältnis entstandenen Vermögensnachteile zu beschränken (vgl. dazu Senatsurteil vom 15. November 1971 aaO; Gelzer/Busse aaO Rdz. 608).

Eine Herabsetzung der vom Berufungsgericht zuerkannten Enteignungsentschädigung hat hier auch Auswirkungen auf die Höhe der gemäß § 121 Abs. 2 BBauG zu erstattenden Kosten der Rechtsverteidigung. Maßstab für die zu erstattenden Anwaltsgebühren ist insoweit - in Anlehnung an die von der früheren Rechtsprechung zu § 96 BBauG entwickelten Grundsätze - der Betrag der richtig festgesetzten Entschädigung (Schrödter BBauG 4. Aufl. § 121 Rdn. 9; Gelzer/Busse aaO Rdz. 423; Senatsurteil BGHZ 43, 300).

Da die für eine Berechnung der Gesamtentschädigung notwendigen tatrichterlichen Feststellungen fehlen, ist die Sache im Umfang der Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die

Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges
(einschließlich der durch die Revision des Eigentümers
verursachten Kosten) übertragen wird.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong