Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

LuftVG § 19 Abs. 1 Sätze 1 und 2, § 12

Scheitert ein Verkauf von Grundstücken zu B a u z w e c k e n deshalb, weil ihre Einbeziehung in den Bauschutzbereich eines Flughafens (§ 12 LuftVG) die Kaufinteressenten vom Erwerb abhält, so stellt dies für den Eigentümer keinen nach § 19 Abs. 1 Satz 1 und 2 LuftVG zu entschädigenden Vermögensnachteil dar, wenn die Grundstücke im Zeitpunkt der Festlegung des Bauschutzbereichs oder später nicht die Qualität von Bauland oder von Bauerwartungsland hatten.

BGH, Urt. v. 18. Juni 1973 - III ZR 122/71 - OLG Hamm
LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 122/71

URTEIL

Verkündet am
18. Juni 1973
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Alfons M[redacted]-P[redacted], G[redacted], Pa[redacted] Weg [redacted],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [redacted] und Dr. [redacted] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung III D[redacted],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 1973 durch die Richter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer, Gähtgens und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 27. April 1971 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, die im Außenbereich am westlichen Stadtrand von G[redacted] in der Nähe des Militärflughafens liegen. Im Februar 1960 hat der Bundesminister für Verteidigung für den Flughafen gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einen Bauschutzbereich festgelegt. In die Fläche, in der nach § 12 Abs. 2 LuftVG Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden dürfen (Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, sowie auf den Start- und Landeflächen und Sicherheitsflächen) fallen etwa 257.000 qm Wiesen- und Ackerland des Klägers, darunter die Grundstücke Flur 7 Nr. 47 und 49 mit ca. 9 ha, 49 a, 20 qm.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Der Kläger hat bei der zuständigen Festsetzungsbehörde (§ 19 Abs. 6 LuftVG in Verbindung mit § 17 SchutzBerG) beantragt, für erlittene Vermögensnachteile eine Entschädigung festzusetzen. Hierzu hat er ausgeführt:

Die Anordnung des Bauschutzbereichs habe den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke um etwa 10 % gemindert. Nach der Bildung des Bauschutzbereichs habe sich die De[redacted] Ba[redacted] GmbH für den Ankauf von Grundstücken im Bereich der Parzellen Flur 7 Nr. [redacted]7 und [redacted]9 interessiert. Das Land habe mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen bebaut werden sollen. Es sei über einen Preis von 9,-- bis 12,-- DM je Quadratmeter verhandelt worden. Der Verkauf sei allein daran gescheitert, daß die Flächen im Bauschutzbereich lägen. Aus demselben Grund sei auch ein Verkauf von Grundstücken dieser Lage an einen anderen Interessenten, den Architekten We[redacted] gescheitert. Die Stadtverwaltung G[redacted] habe ihm mitgeteilt, er werde wegen des Bauschutzbereichs keine Baugenehmigung erhalten.

Der Regierungspräsident hat den Antrag des Klägers abgelehnt. Hiergegen hat der Kläger Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagte zur Zahlung von 50.000 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, daß die Bildung eines Bauschutzbereichs im Sinne von § 12 Abs. 2 LuftVG für sich allein noch keine enteignende Wirkung habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Entschädigungsbegehren weiter. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Dem Kläger stehe eine Entschädigung nicht schon deshalb zu, weil seine Grundstücke teilweise in den Bauschutzbereich des Flughafens einbezogen seien und daher nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde bebaut werden dürften. Eine Entschädigung komme erst in Betracht, wenn der Eigentümer durch Versagung der Zustimmung daran gehindert werde, ein im übrigen genehmigungsfähiges Bauvorhaben durchzuführen. Das sei bei dem Kläger nicht der Fall. Seine Grundstücke seien im Zeitpunkt der Bildung des Bauschutzbereichs oder zu einer anderen Zeit nicht einmal Bauerwartungsland gewesen; sie seien nicht erschlossen und eine Hoffnung, sie in absehbarer Zeit einmal bebauen zu können, habe bei Anordnung des Bauschutzbereichs nicht bestanden. Das gelte auch für die Parzellen Flur 7 Nr. ●7 und ●9 "Am O[redacted]weg". Sie seien mehr als 1 km vom nächsten geschlossenen Baugebiet der Stadt G[redacted] und von der nächsten Erschließungsanlage entfernt. Eine Erschließung wäre nur mit einem nicht vertretbaren Kostenaufwand möglich gewesen. Die Stadt G[redacted] dehne sich nicht

nach Westen - zum Flugplatz hin - aus, weshalb auch ohne den Ausbauplan und die Bauschutzbereichsanordnung mit einem Fortschreiten der Bebauung in westlicher Richtung nicht zu rechnen gewesen sei. Als im Außenbereich gelegen, habe die Fläche nur in der in § 35 BBauG festgelegten Weise bebaut werden dürfen, insbesondere mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Wohngebäuden für Landarbeiter oder Bauten, die wegen ihrer Art und Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Es sei nicht ersichtlich, daß der Kläger die in den Bauschutzbereich einbezogenen Flächenteile in dieser Weise habe baulich nutzen wollen.

Ein Entschädigungsanspruch könne auch nicht darauf gegründet werden, daß die De[redacted] Ba[redacted] es nur wegen der Lage der Grundstücke im Bauschutzbereich abgelehnt habe, das Gelände "Am O[redacted]sweg" für die Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zu einem Preis von 9 bis 12 DM/qm zu kaufen. Ein Anspruch auf Entschädigung setze voraus, daß der Verkauf allein deshalb unterblieben sei, weil die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Errichtung der Nebenerwerbsstellen verweigert worden oder aussichtslos gewesen sei. Die De[redacted] Ba[redacted] habe aber nicht um die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nachgesucht und der Kläger habe - etwa durch eine Bauanfrage - die Bauverwaltung nicht veranlaßt, eine Stellungnahme der Luftfahrtbehörde einzuholen. Es sei nicht vorgetragen oder bekannt, daß die Luftfahrtbehörde in einem ähnlich liegenden Fall die Zustimmung zur Errichtung von Wohngebäuden versagt

habe. Es liege im übrigen nahe, daß das Bauvorhaben der De[redacted] Ba[redacted] aus anderen baurechtlichen Gründen, vor allem wegen des nicht vertretbaren Erschließungsaufwands, nicht genehmigt worden wäre.

Der andere Kaufinteressent, Architekt We[redacted], habe von einem Kauf Abstand genommen, weil er befürchtet habe, es werde hinsichtlich der Zustimmung der Luftfahrtbehörde Schwierigkeiten geben. Auch hier stehe nicht fest, daß die Behörde die Zustimmung versagt haben würde.

2. Die Revision macht demgegenüber geltend:

Ein durch Entschädigung auszugleichender Vermögensnachteil im Sinne von § 19 Abs. 1 LuftVG liege vor, wenn der Grundstückseigentümer die mit dem Flughafen verbundenen Baubeschränkungen im Einzelfall nachteilig zu spüren bekomme. Das sei auch der Fall, wenn ein beabsichtigter Verkauf zu einem Preis, der über dem von landwirtschaftlich genutzten Flächen liege, sich allein wegen der Lage der Grundstücke im Bauschutzbereich zerschlage. Der Verkehr bewerte Grundstücke, die im Bauschutzbereich eines Flughafens lägen, wegen der damit verbundenen Nachteile geringer, und der Kläger habe dies bei seinen Verkaufsverhandlungen zu spüren bekommen. Da hier bereits die Anordnung des Bauschutzbereichs das Scheitern der Verkaufsverhandlungen verursacht habe, sei es unerheblich, ob die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung zu einem Bauvorhaben wirklich versagt hätte oder ob (bereits) nach allgemeinem Baurecht die Genehmigung zu versagen gewesen wäre.

II.

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. Entstehen durch Maßnahmen auf Grund der Vorschriften der §§ 12, 14 bis 17 LuftVG dem Eigentümer Vermögensnachteile, so ist hierfür eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Hierbei ist die entzogene Nutzung, die Beschädigung oder Zerstörung einer Sache unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu berücksichtigen (§ 19 Abs. 1 Sätze 1 und 2 LuftVG).

Die Entschädigung, die der durch die Genehmigung des Flughafens Begünstigte dem Betroffenen für die Beschränkung seines Eigentums zu gewähren hat, ist, wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 29. April 1968 - III ZR 141/65 (WM 1968, 747) zu § 10 g LuftVG a.F. ausgesprochen hat, ihrem Wesen nach Enteignungsentschädigung, nämlich der Ausgleich für ein den Betroffenen im Verhältnis zu anderen ungleich belastendes Sonderopfer, das ihm zur Sicherung der Luftfahrt durch einen Eingriff in seine verfassungsrechtlich geschützte Eigentümerstellung abverlangt wird. Für die dem Wortlaut nach weitere Fassung des § 19 LuftVG n.F. gilt dieselbe rechtliche Betrachtung, Danach hat der Flughafenunternehmer unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten eine angemessene Entschädigung für solche Vermögensnachteile zu leisten, die dem Grundstückseigentümer durch die Festlegung des

Bauschutzbereichs und die in diesem Bereich geltenden Baubeschränkungen entstehen. Ein in diesem Sinne wie eine teilweise Enteignung wirkender und somit nach § 19 LuftVG von dem Flughafenunternehmer zu entschädigender "Eingriff" liegt vor, wenn der Grundstückseigentümer in Auswirkung der mit der Genehmigung des Flughafens verbundenen Baubeschränkungen unmittelbar einen Schaden dadurch erleidet, daß er sein Grundstück, das er bis dahin bebauen konnte und auch wollte oder dessen Bebaubarkeit jedenfalls unmittelbar bevorstand, nicht mehr zu Bauzwecken nutzen kann (BGH aaO unter II 1).

2. Die bloße Einbeziehung eines Grundstücks in den Bauschutzbereich erfüllt diese Voraussetzungen grundsätzlich nicht. Ein Entschädigungsanspruch wird vielmehr erst begründet, wenn der Eigentümer die Auswirkungen dieser Beschränkungen im Einzelfall "zu spüren bekommen" hat.

Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf der Kläger im (engeren) Bauschutzbereich Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichten. Diese allgemeine Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Eigentümers hat noch nicht die Wirkung eines zur Entschädigung verpflichtenden hoheitlichen Eingriffs. Wie der Senat in seinem Urteil in BGHZ 57, 278, 282 f zu § 12 SchutzbereichG dargelegt hat, setzen derartige allgemeine Verfügungsbeschränkungen der Ausübung der Rechte aus dem Eigentum keine materiell-rechtliche "repressive" Schranke; es handelt sich vielmehr um Verbote mit Er-

laubnisvorbehalt, die im Einzelfall einen Rechtsanspruch auf Genehmigung (Zustimmung) gewähren, wenn keiner der gesetzlichen Versagungsgründe vorliegt. Verbote dieser Art unterwerfen die Ausübung bestimmter Eigentümerbefugnisse zunächst nur einer vorherigen behördlichen K o n t r o l l e , ohne damit auch die erlaubnispflichtige Tätigkeit als solche grundsätzlich zu untersagen (BVerfGE 20, 150, 155; BVerwGE 21, 354, 360). Erst wenn und soweit der Eigentümer aus Gründen der Sicherheit der Luftfahrt im Einzelfall daran gehindert wird, sein Grundstück in einer bestimmten, den Vorschriften des allgemeinen materiellen Baurechts nicht widersprechenden Weise zu nutzen oder sonst zu verwerten, aktualisieren sich für ihn die im Bauschutzbereich bestehenden Beschränkungsmöglichkeiten (Urteil des Senats vom 10. Januar 1972 - III ZR 61/68; vgl. dazu auch BVerfGE 31, 364 = DVBl 1971, 740; BVerwGE 30, 287, 290).

Hinzu kommt, daß die im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt gebildeten Bauschutzbereiche den Umfang der aufzuerlegenden Baubeschränkungen nicht ein für allemal festlegen. Art und Umfang des Sicherungsbedürfnisses hängen maßgeblich von den Besonderheiten des Flugbetriebs im Einzelfall ab. Dieser wiederum unterliegt schon wegen der technischen Entwicklung im Flugwesen ständigen Veränderungen, die sich auf die Bedürfnisse der Flugsicherheit auswirken müssen (BVerwGE 21, 354, 360; BGH WM 1968, 747). Ist hiernach auch von der flugtechnischen Seite her der Umfang der den betroffenen Grundeigentümern im Interesse der Sicherheit des Flugbetriebs aufzuerlegenden Baubeschränkungen

nicht im einzelnen vorbestimmt, so kann den mit der Bildung des Bauschutzbereichs verbundenen allgemeinen Verfügungsbeschränkungen regelmäßig die einem (endgültigen) Bauverbot gleichkommende Wirkung nicht beigemessen werden (ähnlich bereits BGH aaO; Urteile des Senats vom 29. April 1968 - III ZR 117/65 = WM 1968, 702 und vom 10. Januar 1972 - III ZR 61/68).

Hiernach erlangen die im Bauschutzbereich des Flughafens bestehenden allgemeinen Verfügungsbeschränkungen erst dann das Gewicht eines das Einzeleigentum belastenden Eingriffs, wenn der Eigentümer durch Versagung der Genehmigung für ein bestimmtes Vorhaben daran gehindert wird, sein Grundstück in der vor Errichtung des Bauschutzbereichs möglich gewesenen Weise zu verwerten (Urteile des Senats vom 10. Januar 1972 - III ZR 61/68 und vom 29. Mai 1972 - III ZR 188/70 = WM 1972, 1030, 1031; BGHZ 57, 278, 285; Hofmann, Luftverkehrsgesetz, § 19 Rdnrn. 3 - 5; Beine/Lohmann, Luftverkehrsrecht, § 19 LuftVG Anm. 2; ähnlich Schleicher/Reymann/Abraham, Das Recht der Luftfahrt, 3. Aufl. Band 2, § 12 LuftVG Anm. 15). Hingegen stellt eine mit der Bildung des Bauschutzbereichs in Verbindung zu bringende Minderung der Verkehrswerte der in diesem Gebiet gelegenen Grundstücke für sich allein noch keine zur Entschädigung verpflichtende "Maßnahme" nachteiliger Art für das Vermögen des jeweiligen Eigentümers dar (§ 19 Abs. 1 LuftVG). Erst wenn er einen Vermögensnachteil - als Folge eines behördlichen Vollzugsakts oder in anderer Weise - im Einzelfall wirklich "zu spüren bekommen hat", besteht ein

Entschädigungsanspruch. Bis zu dieser Aktualisierung der Veränderungskontrolle für den einzelnen wird durch die allgemeinen Verfügungsbeschränkungen das Grundeigentum in seinen durch die Eigentumsgarantie geschützten Grenzen noch nicht beeinträchtigt.

Ein Entschädigungsanspruch wegen Minderung des Verkehrswertes seiner Grundstücke kann daher dem Kläger nicht schon deshalb zugebilligt werden, weil der gesunde Grundstücksmarkt auf die Einbeziehung der Grundstücke in den Bauschutzbereich mit - möglicherweise erheblichen - Preisabschlägen reagiert.

3. Ein zu entschädigender Vermögensnachteil im Sinne von § 19 Abs. 1 Sätze 1 und 2 LuftVG liegt auch dann nicht vor, wenn der Kläger die Parzellen Flur 7 Nr. 47 und 49 nur deshalb nicht hat verkaufen können, weil die Interessenten wegen der Einbeziehung von Teilen dieses Geländes in den Bauschutzbereich von einem Grundstückserwerb zu Bauzwecken Abstand genommen haben.

Ob ein für den Eigentümer "fühlbares" Opfer, das zur Entschädigung berechtigt, auch darin bestehen kann, daß die bloße Einbeziehung seines Grundstücks in einen Schutzbereich Kaufwillige davon abhält, das vom Eigentümer zum Verkauf angebotene Grundstück zu erwerben, ist vom Senat bisher nicht abschließend erörtert worden (BGHZ 57, 278, 286; Urteil vom 10. Januar 1972 - III ZR 61/68 S. 10).

Auch im vorliegenden Fall ist diese Frage nicht grundsätzlich zu entscheiden. Das Berufungsgericht stellt fest, bei Anordnung des Bauschutzbereichs im Februar 1960 habe keine Hoffnung bestanden, die betroffenen Grundstücke in absehbarer Zeit bebauen zu können. Zum erheblichen Teil handele es sich um Emswiesen und Grundstücke an der Ems, die in keinem Zusammenhang mit dem Baubereich von G[redacted] stünden. Die Parzellen Flur 7 Nr. ●7 und ●9 lägen mehr als 1 km vom nächsten geschlossenen Baugebiet der Stadt entfernt. Die Versorgungsleitungen endeten etwa 1 km vor diesen Grundstücken. Die Erschließung wäre nur mit einem nicht vertretbaren Kostenaufwand möglich gewesen. Hinzu komme, daß die Stadt sich nicht nach Westen in Richtung auf den Flugplatz hin ausdehne, so daß auch ohne die Anordnung des Bauschutzbereichs mit einem Fortschreiten der Bebauung in westlicher Richtung nicht zu rechnen gewesen wäre. Der Kläger greift diese Feststellungen des Berufungsrichters nicht an.

Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht diesen Sachverhalt dahin würdigt, alle betroffenen Grundstücke seien im Februar 1960 und auch danach nicht "Bauerwartungsland" gewesen. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats ist für die Bebauungserwartung abzustellen auf die Lage und Beschaffenheit des Geländes, auf die natürlichen Bedürfnisse und die natürliche Entwicklung, sowie auf die vorhandene und künftig zu erwartende Planung (BGHZ 39, 198, 214). Diese Gesamtschau rechtfertigt

hier die Annahme, der gesunde Grundstücksverkehr habe auf "absehbare Zeit" (vgl. BGH aaO S. 209) mit einer Bebauung nicht gerechnet.

Der Kläger kann hiernach nicht mit Erfolg geltend machen, die Bildung des Bauschutzbereichs habe ihn daran gehindert, durch Verkauf der betroffenen Grundstücke deren Qualität als Bauerwartungsland auszuwerten. Die Möglichkeit, daß diese Grundstücke in absehbarer Zeit in die bauliche Entwicklung der Stadt einbezogen werden würden, hatte bei dem hier gegebenen Sachverhalt lediglich die Bedeutung einer "Chance", nicht dagegen das Gewicht einer in den Schutz der Eigentumsgarantie einzubeziehenden Rechtsposition.

Zu demselben Ergebnis führt die Anwendung der Rechtsgrundsätze, die nach der Rechtsprechung des Senats für hoheitliche Eingriffe gelten, die sich nicht als endgültiges Bauverbot auswirken, sondern, was hier der Fall ist (BGHZ 57, 278, 284), nach Zweck und Wirkung weitgehend anderen aus dem Baurecht bekannten Bausperren, d.h. v o r ü b e r g e h e n d e n Bauverboten entsprechen. Bei einer derartigen Bausperre ist eine Entschädigung nur zu entrichten, wenn der Eigentümer während der Dauer der Verfügungsbeschränkung das betroffene Gelände hätte selbst bebauen oder im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung hätte zuführen wollen und können. Bei einem noch nicht erschlossenen Grundstück scheidet also eine Entschädigungspflicht wegen vorübergehender Bausperre aus (Urteile des Senats

in BGHZ 58, 124, 129 = NJW 1972, 727, 729; WM 1972, 1030, 1031 und 1160, 1162; s. hierzu bereits auch Hußla, NJW 1968, 631; weitere Nachweise in BGHZ 57, 278, 285).

Vorliegend könnte daher das Scheitern der Verkaufsverhandlungen nur dann als Folge einer in Anwendung des § 12 LuftVG getroffenen "Maßnahme" (§ 19 LuftVG) anerkannt werden, wenn der Verkauf dem Zweck hätte dienen sollen und können, dem Verkäufer die sofortige oder doch wenigstens unmittelbar bevorstehende bauliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten (Senatsurteil in WM 1972, 1030). Das aber hätte vorausgesetzt, daß die damalige "Qualität" der Grundstücke eine derartige Nutzung zugelassen hätte. Dies hat der Kläger nicht dargetan. Da die Erschließung der im Außenbereich gelegenen Grundstücke der Allgemeinheit unvertretbar hohe Kosten aufgebürdet hätte, war eine baldige Bebauung selbst in der sonst im Außenbereich zulässigen Weise (vgl. § 35 BBauG) nicht gewährleistet. Im übrigen hat der Kläger nicht vorgetragen, daß das Interesse der beiden Verhandlungspartner dahin ging, solche nur im Außenbereich zugelassenen Bauvorhaben durchzuführen. Wenn die Interessenten dagegen von einem Erwerb deshalb Abstand genommen haben, weil sie keine Gewähr dafür sahen, daß das Gelände in absehbarer Zeit in die bebaubare Fläche der Stadt einbezogen werden würde, ist der Kläger durch das Scheitern des

beabsichtigten Verkaufs nicht in der Verwertung einer gegenwärtigen oder unmittelbar bevorstehenden b a u - l i c h e n Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke behindert worden.

Dr. Kreft Dr. Arndt Richter Dr. Beyer ist beurlaubt und kann nicht unterschreiben.
Kreft

Gähtgens Dr. Krohn