

3

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

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

- a) Bei der Enteignung eines Pachtrechts, das nach dem Pachtvertrag 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 Pächters 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 Pachtverhältnis 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 Pachtrechts 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 141/80 - Kammergericht

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 141/80

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 2606

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],

Eigentümer und Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED],
II. Instanz: [REDACTED], [REDACTED] -

3. ...

3

4. a) Horst J [REDACTED],

b) Christa J [REDACTED],

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

Pächter, Antragsgegner im gerichtlichen Verfahren und Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

5. Inge B [REDACTED],

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

Wohnraum- und Gewerbemieterin, Antragsgegnerin im gerichtlichen Verfahren,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED]
II. Instanz: [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] -

6. Firma B [REDACTED] & R [REDACTED] OHG,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Dietrich R [REDACTED], T [REDACTED] Platz [REDACTED], B [REDACTED],

Pächterin, Antragsgegnerin im gerichtlichen Verfahren und Revisionsgegnerin,

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

7. B [REDACTED],

vertreten durch das Bezirksamt T [REDACTED], T [REDACTED]
D [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 Schlußurteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 15. Juli 1980 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Berufungsgericht den Beteiligten zu 4) eine höhere Enteignungsentschädigung (Ziff. 5 des Enteignungsbeschlusses) als 9.000 DM und der Beteiligten zu 6) als eine solche (Ziff. 7 des Enteignungsbeschlusses) von mehr als 4.175 DM zuerkannt hat.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligten zu 4) betreiben auf einem Teil des Grundstücks B--M-, M- D-, nach dem Pachtvertrag vom 1. November 1966 in einem von ihnen bei Vertragsbeginn übernommenen und nach einem

Brand wiederhergestellten Ladenbau mit einem gewächshausähnlichen Anbau einen Blumeneinzelhandel. In einem eingeschossigen Werkstattgebäude führt die Beteiligte zu 6) aufgrund eines Pachtvertrages vom 1. Juli 1963, in den sie am 1. Mai 1976 eintrat, auf dem Grundstück ein Grabmalgeschäft. Die Pachtverträge der Beteiligten zu 4) und 6) mit dem Beteiligten zu 2) sind auf je ein Jahr abgeschlossen; sie verlängern sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn sie nicht drei Monate vorher gekündigt werden. In einem Zusatz zum Pachtvertrag der Beteiligten zu 6) vom 3. Juni 1976 erklärte der Beteiligte zu 2), daß er für die nächsten Jahre keine Kündigungsabsicht habe.

Auf Antrag des Beteiligten zu 1) wurde eine 768 qm große Teilfläche des Grundstücks (Flurstück ●/5 der Flur ● Gemarkung M■■■■■■) enteignet, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans XIII/49-8 vom 5. Dezember 1964 (GVBl. S. 1342) die F■■■■■straße zu verbreitern. Die Pachtrechte der Beteiligten zu 4) und 6) wurden insoweit enteignet, als sie sich auf das Flurstück ●/5 erstreckten. Als Entschädigung setzte die Enteignungsbehörde für die Beteiligten zu 4) einen Betrag von 20.920,99 DM (15,-- DM für das Pachtrecht, 7.500 DM für Baulichkeiten und 13.405 DM für sonstige Vermögensnachteile) und für die Beteiligte zu 6) einen solchen von 32.069,11 DM (80,-- DM für das Pachtrecht, 2.300 DM für Baulichkeiten und 29.689,11 DM für sonstige Vermögensnachteile) fest.

Der Beteiligte zu 1) hat mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung die Herabsetzung der Entschädigung für die Beteiligten zu 4) auf 9.000 DM (15 DM für das Pachtrecht, 7.500 DM für Baulichkeiten und 1.485,72 DM

für sonstige Vermögensnachteile) und für die Beteiligte zu 6) auf 4.175 DM (80 DM für das Pachtrecht, 2.300 DM für Baulichkeiten und 1.794,73 DM für sonstige Vermögensnachteile) begehrt. Er hat die Auffassung vertreten, daß als sonstige Vermögensnachteile nur die Mehrkosten einer vorzeitigen Beendigung der Pachtverhältnisse (Zwischenszinsen) zu erstatten seien. Darüber hinaus hat er geltend gemacht, daß bei der Beteiligten zu 6) für sonstige Vermögensnachteile ein Teilbetrag von 4.050 DM (fünfprozentiger Gewinnverlust für das zweite Geschäftsjahr nach der Betriebsumsetzung) abzuziehen sei, weil die Beteiligte zu 6) durch die Aufstellung eines Reklameschildes auf der verbleibenden Restpachtfläche die Laufkundschaft habe wie bisher beeinflussen und damit Gewinneinbußen vermeiden können.

Der Beteiligte zu 1) hat beantragt, die an die Beteiligte zu 4) für die teilweise Entziehung des Pachtrechtes, für pächtereigene Baulichkeiten und für andere Vermögensnachteile zu leistende Entschädigung auf 9.000 DM und die an die Beteiligte zu 6) für den teilweisen Entzug des Pachtrechtes, für pächtereigene Baulichkeiten und für andere Vermögensnachteile zu leistende Entschädigung auf 4.175 DM festzusetzen.

Das Landgericht hat die Anträge des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung des Beteiligten zu 1) ist vom Kammergericht mit Schlußurteil vom 15. Juli 1980 zurückgewiesen worden. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beteiligten zu 4) und 6) bitten, verfolgt der Beteiligte zu 1) sein bisheriges Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat den Beteiligten zu 4) und 6) wegen vorzeitiger (teilweiser) Beendigung ihrer Pachtrechte eine Entschädigung wegen anderer Vermögensnachteile (§ 96 BBauG) zugebilligt und hierzu ausgeführt, daß die Betroffenen einen vollen Ausgleich für die Kosten der Umsetzung ihrer Betriebe und für die damit verbundenen Erwerbseinbußen beanspruchen könnten. Dies gründet das Berufungsgericht auf die in seinem Teilurteil vom 2. Mai 1980 niedergelegte Auffassung, die hier festgestellte konkrete Aussicht auf unbegrenzte Fortdauer der Pachtverträge stelle eine den Pächtern durch die Enteignung abgeforderte Substanzeinbuße ihrer Pachtrechte dar, für die volle Entschädigung zu leisten sei.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

2. Das Berufungsgericht geht zunächst zutreffend davon aus, daß das Recht des Pächters oder 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 vom 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 des Pächters ansieht. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) Art. 14 GG schützt grundsätzlich nur konkrete subjektive Rechtspositionen, die einem Rechtsträger be-

reits 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 Pachtrechts die Enteignungsentschädigung für Folgeschäden nur nach dem, was der Pächter 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 Pächters ist jedoch von vornherein dadurch gekennzeichnet und begrenzt, daß das Pachtverhältnis nach näherer Bestimmung des Pachtvertrages und der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften unter Einhaltung von Fristen, sonst aber ohne besondere Voraussetzungen gekündigt werden kann (Kreft aaO S. 26). Soweit der Pächter 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 Verpächters. Dies gilt auch für Pachtverträge, die - wie hier - von beiden Teilen jeweils zum Jahresende gekündigt werden können, selbst wenn der Verpächter von dieser rechtlichen Möglichkeit bisher keinen Gebrauch gemacht hat. Für den enteignungsbedingten Wegfall der rechtlich nicht gesicherten Erwartung, das Pachtverhältnis werde über die nach dem Pachtvertrag 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 Pächters (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 Ausgangswert 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 bemiß 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 auszuschließen (§ 903 BGB), handelt es sich bei der (Grundstücks-) Pacht um eine grundsätzlich befristete schuldrechtliche Beziehung zum (jeweiligen, vgl. § 571 in Verb. mit § 581 Abs. 2 BGB) Verpächter, deren Inhalt durch den Pachtvertrag und dessen gesetzliche Ausformung (§ 581 BGB) sowie dazu bestehende Sonderregelungen bestimmt wird; diese Beziehung verdichtet sich auch dann

nicht zu einer eigentumsähnlichen Rechtsposition, wenn das Pachtverhältnis 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 indes überschritten, wenn anstelle der Rechtsposition allein die tatsächliche Erwartung einer künftigen rechtlichen Verfestigung (hier: Fortdauer des Pachtvertrages) 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 Pachtrechts 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 den beiden Pächtern gemäß § 96 BBauG wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile Entschädigungsbeträge von 13.405 bzw. 29.689,11 DM zuerkannt. Die einzelnen Positionen (Kosten für die Umsetzung der Betriebe und Erwerbseinbußen) der zuerkannten Entschädigung beruhen entscheidend auf der rechtlich nicht zutreffenden Erwägung des Berufungsgerichts, den Pächtern sei ein Nutzungsrecht entzogen worden, das sie ohne die Enteignung auf "nicht abzusehende Zeit" (vgl. das Teilurteil vom 2. Mai 1980) hätten fortsetzen können. Demgegenüber muß von der zeitlich begrenzten Rechtsposition eines Pächters ausgegangen werden, der - wie hier - in einem jeweils zum Jahresende kündbaren Pachtverhältnis steht. Von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG umfaßt ist daher nur der rechtliche Bestand (Inhalt) der Pachtverhältnisse (unter Berücksichtigung des dem Verpächter 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 der Pachtverhältnisse 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 Pachtverhältnis entstandenen Vermögensnachteile zu beschränken (vgl. dazu Senatsurteil vom 15. November 1971 aaO; Gelzer/Busse aaO Rdz. 608).

Eine Besonderheit kann insoweit für die Beteiligte zu 6) darin liegen, daß der Eigentümer am 3. Juni 1976

schriftlich erklärt hat, er habe keine Kündigungsabsicht für die nächsten Jahre. Darin könnte der Verzicht auf eine Kündigung "für die nächsten Jahre" liegen. Es kommt aber auch in Betracht, daß eine gleichwohl erklärte Kündigung zur Unzeit erfolgt sein würde und gemäß § 242 BGB hätte abgewehrt werden können. Dann hätte die Beteiligte zu 6) eine entsprechende Rechtsposition besessen. Auch diese Rechtsstellung würde indessen eine (eigentliche) Entschädigung wegen der Kosten des Umzugs und des damit verbundenen Erwerbsverlustes nicht rechtfertigen, weil auch dann das Pachtrecht ein vorübergehendes Nutzungsrecht bliebe, das entschädigungsrechtlich nicht wie das - grundsätzlich zeitlose - Eigentum behandelt werden kann.

5. Ob etwaige Fehler bei der Berechnung der gewerblichen Einbußen der Beteiligten zu 6) bei dieser Rechtslage noch bedeutsam werden können, läßt sich nicht eindeutig feststellen. Der Senat hält es deshalb für geboten, auch auf die entsprechenden Verfahrensrügen der Revision einzugehen. Diese Rügen sind nicht begründet.

Bei der Zubilligung einer Entschädigung an die Beteiligte zu 6) wegen der Ertragsverluste im zweiten Betriebsjahr nach der Verlegung ist das Berufungsgericht den Ausführungen des Sachverständigen gefolgt, der die besondere Lage des in 400 m Entfernung eröffneten Zweibetriebes berücksichtigt hat. Das neue Vorbringen der Revision, auf dem enteigneten Grundstück habe "ein Verkauf nie stattgefunden", findet in den rechtsfehlerfreien tatrichterlichen Feststellungen keine Grundlage. Danach war der von der Enteignung des Pachtrechts betroffene Zweigbetrieb mit dem Verkauf und der Reparatur von Grabsteinen befaßt.

6. Da nach den unter 2 bis 4 gemachten Ausführungen die Berechnung der "anderen Vermögensnachteile" im Sinne von § 96 BBauG nicht gebilligt werden kann, andererseits aber die für die Bemessung der Entschädigung notwendigen tatrichterlichen Feststellungen fehlen, ist die Sache im Umfang der Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

RiBGH Boujong
ist erkrankt
und kann deshalb
nicht unterschreiben.

Nußgens