BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 156/10

Verkündet am:
7. Juli 2011
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BauGB § 145 Abs. 5, § 95 Abs. 2 Nr. 7, § 42 Abs. 3; GG Art. 14 Ce, Ea

Die Grundsätze zur Entschädigung des Eigentümers, der die Übernahme seines Grundstücks infolge einer isolierten eigentumsverdrängenden Bebauungsplanung verlangt (Senatsurteile vom 19. Juli 2007 - III ZR 305/06, ZfBR 2007, 788; vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01, NJW 2003, 63 und vom 6. Mai 1999 - III ZR 174/98, BGHZ 141, 319), sind auch dann anwendbar, wenn der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks nach Versagung der sanierungsrechtlichen (Bau-) Genehmigung nach § 145 Abs. 5 BauGB die Übernahme des Grundstücks bzw. die Entziehung des Grundeigentums verlangt.

BGH, Urteil vom 7. Juli 2011 - III ZR 156/10 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 2011 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dörr, Wöstmann, Seiters und Tombrink

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 1 bis 6 wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 9. April 2010 aufgehoben.

Die Berufung der Beteiligten zu 8 gegen das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Berlin vom 4. März 2008 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 8 hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Beteiligten zu 1 bis 6 waren Eigentümer des 567 m² großen Grundstücks S. Straße 26 in B. -P. . Das Grundstück liegt in zentraler Lage im Ortsteil P. B. . Die nähere Umgebung des Grundstücks wird durch fünfgeschossige, in geschlossener Bauweise errichtete Wohnbebauung geprägt. Die ursprünglich vorhandene Wohnbebauung des Grundstücks wurde

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

im Krieg zerstört. In den fünfziger Jahren diente das Grundstück als Holz- und Kohlenlagerplatz und wurde anschließend als Garagenhof genutzt.

2 Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets P. B. -H. in B. (9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993, GVBl. S. 403). In der Begründung zur 9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten ist für den hier maßgeblichen Bereich ausgeführt (Senat von Berlin BauWohn IV C 2-1, Umdruck S. 53):

> "Zur Sicherung der Wohnqualität sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um die mangelhafte Grün- und Freiflächensituation quantitativ und qualitativ zu verbessern. Dies umfasst im Einzelnen folgende Maßnahmen:
>
> - Zur Sicherung der Grünflächenversorgung müssen unbebaute Grundstücke für öffentliche Freiflächen gesichert werden, wobei dadurch nur das Freiflächendefizit verringert werden kann…."

3 Im beigefügten Rahmenplan ist das Grundstück der Beteiligten zu 1 bis 6 als "öffentliche Grünfläche/Bestand mit Aufwertungsbedarf" eingezeichnet. Den Beteiligten zu 1 bis 6 wurde das Grundstück mit Bescheid vom 8. März 1999 nach dem Vermögensgesetz zurückübertragen. Sie beantragten am 28. April 2004 die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zur Bebauung entsprechend den Nutzungsmaßen der Umgebungsbebauung. Dieser Antrag wurde mit Bescheid des Stadtplanungsamts des Bezirksamts P. von B. vom 26. August 2004 bestandskräftig versagt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass in dem Rahmenplan zum Sanierungsgebiet P. B. -H. die Grundstücke S. Straße 26 und 27 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen seien. Wegen der Unterversorgung des Gebiets mit Freiflächen kämen nur noch vorhandene Baulücken als letzte Flächenreserven

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

in Betracht; vergleichbare Grundstücke könnten nicht herangezogen werden, da diese ebenfalls für den Abbau von Defiziten in der Freiflächenversorgung unter anderem benötigt würden.

4 Mit Schreiben vom 22. November 2004 beantragten die Beteiligten zu 1 bis 6 bei der Beteiligten zu 8 (Enteignungsbehörde) die Übernahme des Grundstücks. Diese holte ein Gutachten zum Wert des Grundstücks ein. Den Verkehrswert ermittelte sie unter dem Blickwinkel der ausgeübten Nutzung des Grundstücks (Garagen/Stellplätze) mit 105.500 €, während der Wert auf der Grundlage der zum maßgeblichen Stichtag planungsrechtlich zulässigen Nutzung (baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet) 225.000 € betrug.

5 Am 22. Dezember 2006 kam zwischen den Beteiligten zu 1 bis 6 und der Beteiligten zu 7 (Gemeinde) eine Teileinigung zustande, aufgrund deren auf letztere das Eigentum und der Besitz an dem Grundstück gegen Zahlung einer Mindestentschädigung von 105.500 € überging. Man war sich darüber einig, dass das Verfahren nunmehr als Entschädigungsfeststellungsverfahren von der Beteiligten zu 8 fortgeführt werden solle.

6 Mit Beschluss vom 7. März 2007 stellte die Beteiligte zu 8 die Entschädigung für den eingetretenen Rechtsverlust in Höhe von 105.500 € fest, wobei sie die tatsächliche Nutzung des Grundstücks der Wertermittlung zugrunde legte. Gegen diesen Beschluss hat sich der Antrag der Beteiligten zu 1 bis 6 auf gerichtliche Entscheidung gerichtet, mit der sie eine weitere Entschädigung in Höhe von 119.500 € begehren. Sie machen geltend, dass sie nach der zulässigen Nutzung des Grundstücks, Baulandqualität, entschädigt werden müssten.

7 Das Landgericht hat dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung stattgegeben und den Entschädigungsfeststellungsbeschluss in der von den Beteiligten zu 1 bis 6 beantragten Weise abgeändert. Es hat seiner Beurteilung zugrunde gelegt, dass eine Entschädigung unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen geboten sei, da die Beteiligten zu 1 bis 6 von einer isolierten eigentumsverdrängenden Planung betroffen seien.

8 Die Berufung der Beteiligten zu 8 ist erfolgreich gewesen. Das Berufungsgericht hat das landgerichtliche Urteil abgeändert und den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1 bis 6 mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils begehren.

Entscheidungsgründe

9 Die Revision der Beteiligten zu 1 bis 6 ist begründet.

I.

10 Das Kammergericht hat - soweit im Revisionsverfahren von Bedeutung - ausgeführt, dass die Beteiligten zu 1 bis 6 nach § 145 Abs. 5 Satz 4, § 93 Abs. 4 Satz 1, § 95 Abs. 2 Nr. 7, § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung nach der ausgeübten Nutzung des Grundstücks verlangen könnten. Nach § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB blieben bei der Festsetzung der Entschädigung Bodenwerte unberücksichtigt, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer eine Entschädigung in den Fällen der §§ 40 bis 42 BauGB geltend machen

würde. Nach § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB komme eine Entschädigung nur wegen der ausgeübten Nutzung des Grundstücks und nicht mehr wegen dessen zulässiger Nutzung in Betracht, wenn letztere nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert werde. Diese Sieben-Jahres-Frist habe am 3. Oktober 1990 begonnen und sei am 3. Oktober 1997 abgelaufen. Während der sieben Jahre sei die Nutzung des Grundstücks als Bauland weder aufgehoben noch geändert worden, weil kein Bebauungsplan in Kraft getreten sei.

11 Die eigentumsverdrängende Maßnahme sei hier die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch Bescheid vom 26. August 2004. Dies habe den Übernahmeanspruch der Beteiligten zu 1 bis 6 begründet. Zwar komme eine Entschädigung nach der zulässigen Nutzung des Grundstücks in Betracht, wenn eine isolierte eigentumsverdrängende Planung vorliege. Dies sei jedoch zu verneinen. Zwar sei über § 145 Abs. 5 Satz 4, § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB auch § 40 BauGB entsprechend anwendbar, so dass insoweit an die Stelle des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Grünfläche oder einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche die eigentumsverdrängende Maßnahme der Genehmigungsversagung mit der daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 40 Abs. 3 BauGB trete. Die Versagung der beantragten Genehmigung mit der Begründung, dass das Grundstück im Rahmenplan als öffentliche Grünfläche dargestellt sei und die vorhandenen Baulücken für den Abbau von Defiziten in der Freiflächenversorgung benötigt würden, habe eigentumsverdrängende Wirkung für die Beteiligten zu 1 bis 6 gehabt. Dies rechtfertige jedoch keine Entschädigung nach der zulässigen Nutzung. Nach dem sanierungsrechtlichen Rahmenplan sollten zur Sicherung der Wohnqualität alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die mangelhafte Grün- und Freiflächensituation quantitativ und qualitativ zu verbessern. Zur Sicherung der Grünflächenversorgung müssten unbebaute Grundstücke für öffentliche Freiflächen

gesichert werden. Hier sei nicht nur das Grundstück der Beteiligten zu 1 bis 6, sondern auch das Nachbargrundstück von dem Entzug der baurechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit betroffen. Darüber hinaus seien im Rahmenplan mindestens zehn weitere Flächen als "öffentliche Grünfläche/Bestand mit Aufwertungsbedarf" gekennzeichnet. Hierbei handele es sich überwiegend ebenfalls um Baulücken wie im Fall des Grundstücks der Beteiligten zu 1 bis 6. Dies nehme der Belastung der Beteiligten zu 1 bis 6 die Qualität eines Sonderopfers sowohl im Hinblick auf den Rahmenplan als auch auf die diesen umsetzende Genehmigungsversagung. Eine Übertragung der Grundsätze zur isolierten eigentumsverdrängenden Planung auf die Versagung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung sei nicht möglich, soweit die zugrunde liegende Rahmenplanung selbst keine Ungleichbehandlung der Planbetroffenen und ein daraus resultierendes Sonderopfer beinhalte.

II.

12 Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision nicht stand.

13 1. Zutreffend ist zunächst der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, dass auf die Entschädigung infolge des Übernahmeverlangens nach § 145 Abs. 5 Satz 4 BauGB § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB anwendbar ist, der seinerseits auf die Einschränkung der Entschädigung nach §§ 40 bis 42 BauGB und damit auf die sogenannte Reduktions- und Harmonisierungsklausel des Planungsschadensrechts verweist. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks erst nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen (§ 42 Abs. 3 BauGB). Anlass für die Prüfung der Vorschrift

gibt hier, dass die zulässige Nutzung des Grundstücks der Beteiligten zu 1 bis 6 als Baugrundstück nach § 34 BauGB möglich war ab dem 3. Oktober 1990 und die siebenjährige Frist des § 42 Abs. 2 BauGB damit am 3. Oktober 1997 ablief (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2007 - III ZR 305/06, ZfBR 2007, 788).

14 2. Im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts ist die Verweisung des § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB im vorliegenden Fall jedoch im Hinblick auf eine isolierte eigentumsverdrängende Planung wegen Art. 14 Abs. 1, Abs. 3 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG verfassungskonform einschränkend auszulegen.

15 a) Wie der Senat bereits entschieden hat (Senatsurteile vom 19. Juli 2007 - III ZR 305/06, ZfBR 2007, 788, 789; vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01, NJW 2003, 63; vom 6. Mai 1999 - III ZR 174/98, BGHZ 141, 319, 322 f), stehen die (Wert-)Garantie des Eigentums und der in Art. 14 Abs. 1, 3 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG verankerte Grundsatz der Lastengleichheit einer Anwendung von § 42 Abs. 3, § 43 Abs. 3 Satz 2, § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB entgegen, wenn einzelne Eigentümer, die in einem Plangebiet von eigentumsverdrängenden Festsetzungen betroffen sind, im Fall der Enteignung mit einem (weiteren) Sonderopfer und im Verhältnis zu den übrigen Planbetroffenen ungleich und unzumutbar belastet werden. Bei "isolierter" eigentumsverdrängender Planung, wenn die die spätere Enteignung auslösende Planung nicht von einer gleichzeitigen allgemeinen Nutzungsbeschränkung im Plangebiet begleitet wird, kann deshalb ungeachtet des Ablaufs der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2, 3 BauGB eine Entschädigung nach derjenigen Grundstücksqualität (Nutzbarkeit) verlangt werden, die das enteignete Grundstück vor der es herabzonenden Ausweisung im Bebauungsplan besaß und die übrigen Grundstücke im Plangebiet weiter besitzen. Für die Beurteilung kommt es dabei nicht in einem technisch formalen Sinn darauf an, wie die Gemeinde in dem die Enteignung rechtfertigenden Be-

bauungsplan das Plangebiet abgegrenzt hat, sondern darauf, ob aus städteplanerischer Sicht ein einheitlich einzustufendes und fortzuentwickelndes Gebiet vorliegt. Eine unzumutbare Ungleichbehandlung könnte gleichwohl ausgeschlossen sein, wenn der von einer eigentumsverdrängenden Planung Betroffene zugleich im Wesentlichen der Nutznießer der geplanten Bebauung (z.B. Spielplatz) im Hinblick auf seine weiteren Grundstücke im Plangebiet ist. Es ist daher nicht allein auf das genommene Grundstück, sondern auf die Situation abzustellen, wie sie sich insgesamt gerade für den jeweils betroffenen Eigentümer (Entschädigungsberechtigten) infolge der Enteignung darstellt.

16 b) Diese Grundsätze können auch auf die Entschädigung für die beantragte Entziehung des Eigentums am Grundstück infolge der Ablehnung eines Antrags auf Bebauung des Grundstücks wegen entgegenstehender Ziele und Zwecke der Sanierung in einem Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB angewendet werden, wenn die eigentumsbeeinträchtigende Wirkung sich in gleicher Weise konkretisiert wie bei der herabzonenden Bebauungsplanung. Von einer Anwendung dieser Grundsätze auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind beide Vorinstanzen ausgegangen.

17 Im Gegensatz zur Auffassung der Beteiligten zu 8 scheitert die Anwendung der Grundsätze der isolierten eigentumsverdrängenden Planung bei der Bemessung einer Entschädigung für die Entziehung eines Grundstücks im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nicht daran, dass die Festsetzung des Sanierungsgebiets im Gegensatz zu einem Bebauungsplan von vornherein auf Zeit angelegt ist. Vielmehr ist in den Blick zu nehmen, ob die Beeinträchtigung des Eigentumsrechts bei dem im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück in gleicher Weise in Erscheinung tritt wie bei einer Bebauungsplanung. Dabei kommt der zeitlichen Begrenzung der Sanierungssatzung (§ 142 Abs. 3 Satz 2

BauGB) keine wesentliche Bedeutung zu. Entscheidend abzustellen ist auf den Zeitpunkt der Entziehung des Grundeigentums. Wird der Genehmigungsantrag des Eigentümers abgelehnt, so manifestiert sich in diesem Augenblick die eigentumsbeeinträchtigende Wirkung der Festlegung des Sanierungsgebiets und der daraus folgenden Genehmigungspflichtigkeit nach § 144 BauGB. Eine Entziehung des Eigentums kann der Eigentümer nämlich nur verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dann widerspricht es der Eigentumsgarantie, ihn für die Höhe der Entschädigung infolge der beantragten Entziehung des Eigentums trotz der Unzumutbarkeit des Festhaltens am Grundstückseigentum darauf zu verweisen, dass die Beschränkungen im Sanierungsgebiet nicht unbegrenzt fortbestehen. Dies entspricht auch der gesetzlichen Regelung der § 145 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 95 Abs. 1 Satz 2 BauGB, wonach für die Entschädigungsbemessung auf den Zeitpunkt abzustellen ist, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

18 Im Übrigen soll durch die Fristsetzung nach § 142 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur erreicht werden, dass die Sanierungsverfahren nicht unangemessen und für die Betroffenen unzumutbar lange dauern (vgl. nur Gaentzsch/Stemmler in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., § 142 Rn. 29 ff [Stand: September 2010]). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die einzelnen Sanierungsmaßnahmen, wenn und soweit sie - wie etwa im vorliegenden Fall aufgrund der erfolgten Übernahme - durchgeführt worden sind, ebenso auf Dauer angelegt sind wie die Maßnahmen, die zur Umsetzung der Festsetzungen eines Bebauungsplans getroffen werden.

19 c) Im vorliegenden Fall sind die Beteiligten zu 1 bis 6 von einer isolierten eigentumsverdrängenden Planung betroffen. Ihr Grundstück war nach § 34 BauGB bebaubar in dem Umfang, in dem die Grundstücke in der näheren Umgebung bebaut sind. Da es sich bei ihrem Grundstück noch nicht um ein bebautes handelte, war es durch die Sanierungsplanung betroffen, deren Zweck es war, zur Behebung des Mangels an Grünflächen in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet die unbebauten Grundstücke für öffentliche Freiflächen zu sichern, was einer Bebauung entgegenstand und zur Versagung der Genehmigung führte. Den Beteiligten zu 1 bis 6 ist insofern ein Sonderopfer abverlangt worden, als sie ihr Grundstück nicht wie die Eigentümer der anderen Grundstücke bebauen durften, die ihrerseits für ihre Grundstücke die Qualität als Bauland behalten haben. Die Wohnumfeldverbesserung durch die Ausweisung des Grundstücks der Beteiligten zu 1 bis 6 als Grünfläche und die Unterbindung der Bebauung dieser Fläche kommt den übrigen Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet durch die Wohnumfeldverbesserung auch zugute, wenngleich eine etwaige darauf zurückzuführende Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks nach § 154 Abs. 1 BauGB abgeschöpft werden kann. Die Beteiligten zu 1 bis 6 sind von der Planung dagegen ausschließlich belastet und in keiner Weise begünstigt. Hiervon geht auch das Berufungsgericht aus, das die eigentumsverdrängende Wirkung der Genehmigungsversagung für die Beteiligten zu 1 bis 6 festgestellt hat.

20 Im Gegensatz zum Landgericht hat sich das Berufungsgericht aber an der Feststellung eines Sonderopfers und damit einer isolierten eigentumsverdrängenden Planung gehindert gesehen, weil alle Freiflächen im Plangebiet und neben dem Nachbargrundstück noch mindestens zehn weitere Flächen von der Ausweisung als "öffentliche Grünfläche/Bestand mit Aufwertungsbedarf" im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet betroffen seien. Diese Beurteilung des Berufungsgerichts berücksichtigt jedoch nicht hinreichend die Reichweite der Eigentumsgarantie. Allein der Umstand, dass auch weiteren Grundstückseigentümern ein unzumutbares Sonderopfer abverlangt wird, nimmt der Belastung des konkret Betroffenen nicht die Qualität eines Sonderopfers und lässt dies auch nicht allein deshalb als zumutbar erscheinen (Senatsurteil vom 19. Juli 2007 aaO S. 789). Deshalb kann auch nicht allein auf die Anzahl der betroffenen Grundstücke abgestellt werden, um daraus folgend ein Sonderopfer zu bejahen oder zu verneinen (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2007 aaO; vom 8. Juli 2010 - III ZR 221/09, BGHZ 186, 136 Rn. 40). Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung des Plangebiets erforderlich und eine Beurteilung danach, wie sich die Situation nach der Entziehung des Eigentums für den Entschädigungsberechtigten konkret darstellt. Das Landgericht hat insoweit eine isolierte eigentumsverdrängende Planung zu Lasten der Beteiligten zu 1 bis 6 angenommen. Diese vom Berufungsgericht allein wegen der Anzahl der betroffenen Grundstücke - zu Unrecht - in Frage gestellte Würdigung des Landgerichts kann der Senat hier der rechtlichen Beurteilung zugrunde legen. Zusätzliche Feststellungen wären im weiteren Verfahren nicht zu erwarten. Das Sanierungsgebiet P. B. /H. stellt sich als ein einheitlich zu entwickelndes Gebiet dar. Dabei handelt es sich um ein großes innerstädtisches zusammenhängendes Gebiet mit einer weitgehend gründerzeitlichen Mietshausbebauung mit ca. 14.300 Wohnungen. Im Rahmenplan zum festgesetzten Sanierungsgebiet sind die Grundstücke im Einzelnen bezeichnet, die

als "öffentliche Grünfläche/Bestand mit Aufwertungsbedarf" zur Erreichung des Sanierungszwecks vorgesehen sind. Dabei handelt es sich, auch wenn es mehr als zehn sind, gemessen am Gesamtbestand des Sanierungsgebiets um einzelne Grundstücke, die für sich genommen jeweils im Verhältnis zu ihrer Umgebung als isoliert von der Planung betroffen anzusehen sind. Die Planung im Rahmen der städtebaulichen Sanierung kann deshalb nicht als allgemeine Herabzonung im Plangebiet angesehen werden. Jeder einzelne Grundeigentümer, dessen Grundstück aufgrund der Planung nicht mehr so wie die in der Umgebung liegenden Flächen bebaut werden darf, erbringt insoweit ein Sonderopfer, um dadurch das Plangebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Deshalb ist es unter dem Blickwinkel des Art. 14 Abs. 1 i.V.m. Art. 14 Abs. 3 GG nicht zulässig, den von der Planung isoliert betroffenen Eigentümern - zum Vorteil der übrigen Planbetroffenen - Lasten aufzubürden. Deswegen ist eine Bemessung der Entschädigung nur nach den ausgeübten Nutzungen unzulässig. Maßgebend sind vielmehr die zulässigen Nutzungen.

21 Die Berufung der Beteiligten zu 8 gegen das landgerichtliche Urteil erweist sich deswegen als unbegründet und der Antrag auf gerichtliche Entscheidung der Beteiligten zu 1 bis 6 als begründet. Den Beteiligten zu 1 bis 6 steht der weitergehende Entschädigungsanspruch in Höhe von 119.500 € zu.

22 Demnach war das angefochtene Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben, wobei der Senat in der Sache selbst entscheiden konnte, da die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 3 ZPO).

Schlick Dörr Wöstmann

Seiters Tombrink

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 04.03.2008 - O 3/07 Baul -
KG Berlin, Entscheidung vom 09.04.2010 - 9 U 1/08 Baul -