Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

GG Art. 14 Cc; GrdstVG § 9

a) Wird durch die rechtswidrige Versagung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz die Veräußerung eines Grundstücks verhindert oder verzögert, so kann dies einen Entschädigungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers aus enteignungsgleichem Eingriff begründen (Fortführung der Grundsätze des Senatsurteils vom 23. Januar 1997 - III ZR 234/95, für BGHZ vorgesehen = NJW 1997, 1229).

b) Zur Berechnung des Entschädigungsanspruchs.

BGH, Urteil vom 3. Juli 1997 - III ZR 205/96 - OLG Karlsruhe
LG Freiburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 205/96

Verkündet am:
3. Juli 1997
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 13. Zivilsenat in Freiburg - vom 3. Juli 1996 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

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

Tatbestand

Der Kläger war gemeinsam mit seiner Ehefrau Eigentümer eines seit dem Jahre 1954 mit einer Gaststätte bebauten Grundstücks auf der Insel R. Im Alleineigentum der Ehefrau standen drei weitere, angrenzende Flurstücke, die die Verbindung zwischen dem Gaststättengrundstück und dem Bodensee darstellten, im Grundbuch als Weinberg/Ackerland und Vorland ausgewiesen waren, jedoch seit dem Bau der Gaststätte als Erholungsfläche für deren Besucher sowie als Seezugang benutzt wurden.

Mit notariellem Vertrag vom 9. Juli 1990 verkauften der Kläger und seine Ehefrau die vier Grundstücke für 2,25 Mio. DM an eine Firma M. GmbH. Das seinerzeit zuständige Landwirtschaftsamt R. genehmigte mit Bescheid vom 27. August 1990 lediglich die Veräußerung des Hof- und Gaststättengrundstücks; hinsichtlich der drei Seegrundstücke lehnte es die Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) ab. Gegen diese Ablehnung stellte die Ehefrau des Klägers Antrag auf gerichtliche Entscheidung; diesem Antrag gab das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Konstanz durch rechtskräftig gewordenen Beschluß vom 26. Juli 1991 statt und erteilte die Genehmigung.

Der Kaufvertrag mit der Firma M. wurde nicht durchgeführt. Am 17. Juni 1993 verkauften der Kläger und seine Ehefrau den Grundbesitz anderweitig für 2,20 Mio. DM; dieser Verkauf wurde durch das nunmehr zuständige Landwirtschaftsamt S. genehmigt.

Der Kläger, der sich etwaige Ansprüche seiner Ehefrau hat abtreten lassen, nimmt nunmehr das beklagte Land (im folgenden: den Beklagten) wegen der ursprünglichen Teilversagung der Genehmigung auf Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung in Anspruch. Er trägt vor, die Durchführung des früheren Kaufvertrages mit der Firma M. sei daran gescheitert, daß diese zu dem Zeitpunkt, als das Landwirtschaftsgericht die Genehmigung erteilt habe, dazu wirtschaftlich nicht mehr in der Lage gewesen sei. Wäre im August 1990 eine ordnungsgemäße Entscheidung des Landwirtschaftsamtes ergangen, hätte der Kaufvertrag durchgeführt werden können. In dem Zeitraum vom 1. September 1990 bis zur Rechtskraft des Beschlusses des Landwirtschaftsgerichtes sei ihm, dem Kläger, ein Zinsschaden in Höhe von 241.222,05 DM entstanden, weil er seine auf den Grundstücken dinglich abgesicherten Verbindlichkeiten nicht habe durch den Kaufpreis tilgen können. Diesen Betrag nebst Zinsen verlangt der Kläger von dem Beklagten ersetzt.

Der Beklagte hat das Vorliegen einer schuldhaften Pflichtverletzung sowie deren Ursächlichkeit für das Scheitern des ersten Kaufvertrages bestritten.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Forderung weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Allerdings hält die Abweisung des Amtshaftungsanspruchs (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) den Angriffen der Revision stand.

1. Aufgrund der rechtskräftigen Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts Konstanz steht zwar auch im Rahmen des vorliegenden Amtshaftungsprozesses fest, daß die seinerzeitige Teilversagung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz objektiv rechtswidrig gewesen ist. Das Berufungsgericht hat indessen zutreffend darauf hingewiesen, daß dies nur den objektiven Tatbestand einer Amtspflichtverletzung betreffen kann, während die Frage, ob die seinerzeit handelnden Amtsträger des beklagten Landes ein Verschulden trifft, durch jene Entscheidung nicht präjudiziert wird. Die Auffassung beider Vorinstanzen, daß es an diesem Verschuldenserfordernis fehlt, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

2. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats hat bei der Gesetzesauslegung und Rechtsanwendung jeder Inhaber eines öffentlichen Amtes die Gesetzes- und Rechtslage unter Zuhilfenahme der ihm zu Gebote stehenden Hilfsmittel sorgfältig und gewissenhaft zu prüfen und danach aufgrund vernünftiger Überlegungen sich eine Rechtsmeinung zu bilden. Nicht jeder objektive Rechtsirrtum begründet einen Schuldvorwurf. Wenn die nach sorgfältiger Prüfung gewonnene Rechtsansicht des Amtsträgers als rechtlich vertretbar angesehen werden kann, dann kann aus der Mißbilligung dieser Rechtsauffassung durch die Gerichte ein Schuldvorwurf nicht hergeleitet werden (vgl.

z.B. die in BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Verschulden 18 und 22 abgedruckten Senatsentscheidungen m.w.N.).

3. Im vorliegenden Fall kam für die ablehnende Entscheidung des Landwirtschaftsamtes in erster Linie der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 GrdstVG in Betracht. Die Revision stellt selbst nicht mehr in Abrede, daß für die betroffenen Grundstücke das Genehmigungserfordernis bestand. Die Behörde hatte daher zu prüfen, ob die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeutet hätte. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die das Berufungsgericht zutreffend wiedergibt, der Fall, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert wird, ein Landwirt diese Flächen dringend zur Aufstokkung seines Betriebes benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist (BGH, Beschluß vom 13. Dezember 1991 - BLw 8/91 = NJW 1992, 1457; BGHZ 94, 292, 295, jeweils m.w.N.). Die Auffassung des Landwirtschaftsamtes, diese Voraussetzungen seien hier erfüllt, war zumindest vertretbar. Das Landwirtschaftsamt durfte insbesondere annehmen, daß die Grundstücke von Landwirten zur Aufstockung von deren Betrieben dringend benötigt wurden. Dies ergab sich nach den damals zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen bereits zwanglos daraus, daß sich vier landwirtschaftliche Kaufinteressenten gefunden hatten und die Flächen zumindest dem Betrieb eines dieser Interessenten in einer Weise räumlich zugeordnet waren, daß sie sich zur Arrondierung anboten. Unerheblich ist der in der mündlichen Revisionsverhandlung wiederholte Hinweis des Klägers, dieser Nachbar sei in erster Linie an dem Erwerb des Seezugangs mit Bootssteg interessiert gewesen. Das Berufungsgericht hat den in diesem Zusammenhang als übergangen gerügten Beweisantritt mit Recht unberücksichtigt gelassen, da

nicht vorgetragen war, daß dieses Erwerbsmotiv im Genehmigungsverfahren vor dem Landwirtschaftsamt offengelegt worden oder sonst erkennbar zutage getreten war. Weitere Ermittlungen zu der Frage, ob das Erwerbsbedürfnis "dringend" gewesen war, brauchten nicht angestellt zu werden, zumal dieses Merkmal in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bislang noch nicht näher konkretisiert worden ist. Ebensowenig läßt es Rechtsfehler erkennen, daß das Berufungsgericht weiter davon ausgegangen ist, das Landwirtschaftsamt habe ohne Verschulden annehmen können, daß die interessierten Landwirte zum Erwerb der Grundstücke auch in der Lage gewesen seien. Die Vorinstanzen verkennen nicht, daß der interessierte Landwirt grundsätzlich bereit sein muß, den zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Preis zu zahlen. Der im landwirtschaftlichen Genehmigungsverfahren genannte Betrag von 149.100 DM als Teilkaufpreis für die landwirtschaftlichen Grundstücke stellte indes eine rein fiktive Größe dar, da die Parteien für die gesamte verkaufte Fläche, d.h. einschließlich des Gaststättengrundstücks, einen Pauschalpreis vereinbart hatten. Deshalb war es aus damaliger Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung dieser fehlenden Preisangabe im Vertrag und der Angaben im Grundbuch, jedenfalls nicht unvertretbar, wenn die Landwirtschaftsbehörde bei der Ermittlung des Kaufpreises, den die interessierten Landwirte aufzuwenden hätten, vom "innerlandwirtschaftlichen Preis" ausgegangen war und diesen Preis ohne Rücksicht darauf, daß das später im gerichtlichen Verfahren eingeholte Gutachten zu einem höheren Betrag gelangt ist, mit 30 DM/qm angesetzt hatte.

4. In zusammenfassender Würdigung dieses Sachverhaltes geht auch der weitere Vorwurf der Revision fehl, die Teilversagung habe auf einer unzureichenden Sachverhaltsaufklärung und ei-

ner auch sonst unsorgfältigen Arbeitsweise des Landwirtschaftsamtes beruht.

II.

Gleichwohl kann das Berufungsurteil im Ergebnis nicht bestehenbleiben. In Betracht kommt nämlich ein neben dem Amtshaftungsanspruch stehender und mit ihm konkurrierender (verschuldensunabhängiger) Entschädigungsanspruch des Klägers wegen enteignungsgleichen Eingriffs.

1. In der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, daß zwischen dem Amtshaftungsanspruch und dem Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem Eingriff Anspruchskonkurrenz bestehen kann. Unerheblich ist, daß der Kläger die Klage nicht ausdrücklich auf enteignungsgleichen Eingriff gestützt hat. Entscheidend ist vielmehr, ob sich auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts die begehrte Rechtsfolge auch aus enteignungsgleichem Eingriff herleiten läßt; ist dies der Fall, so sind die Gerichte berechtigt und verpflichtet, den Prozeßstoff auch unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt zu würdigen. Dies ist eine materiell-rechtliche Frage; sie kann daher vom Revisionsgericht auch ohne eine diesbezügliche Revisionsrüge geprüft werden (Senatsurteil vom 11. Juni 1992 - III ZR 210/90 = BGHR GG vor Art. 1/enteignungsgleicher Eingriff Bausperre 6 = NVwZ 1992, 1119). Soweit die Klage auf abgetretene Ansprüche der Ehefrau des Klägers gestützt ist, bestehen keine Bedenken dagegen, diese Abtretung dahin auszulegen, daß sie auch etwaige Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff mitumfaßt.

2. Hinsichtlich des Eingriffstatbestandes weist der vorliegende Fall Berührungspunkte mit demjenigen auf, der dem Senatsurteil vom 23. Januar 1997 (III ZR 234/95, für BGHZ vorgesehen = NJW 1997, 1229) zugrunde gelegen hatte: Dort ging es um die rechtswidrige Versagung einer Teilungsgenehmigung nach §§ 19, 20 BauGB. Der Senat hat entschieden, daß dann, wenn durch eine solche rechtswidrige Versagung die Teilveräußerung eines Grundstücks zu Bauzwecken verhindert oder verzögert wird, dies einen Entschädigungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers aus enteignungsgleichem Eingriff begründen kann. Der Senat sieht keine durchgreifenden Bedenken dagegen, diese Grundsätze auf die hier in Rede stehende Versagung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu übertragen. Beide Fälle liegen in dem entscheidenden Punkt gleich, daß der Eigentümer durch die Versagung der Genehmigung in seiner durch Art. 14 GG geschützten Freiheit, sein Grundstück im Rahmen der Rechtsordnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu nutzen, in einer Weise beeinträchtigt wurde, die er bei Rechtswidrigkeit der Versagung nicht entschädigungslos hinzunehmen braucht. Unerheblich ist, daß es im vorliegenden Fall nicht um eine "faktische Bausperre" oder um die Verhinderung einer Veräußerung zu Bebauungszwecken geht. Denn auch die Befugnis, das Grundstück in Ausnutzung der Eigentümerstellung ohne eine derartige Zweckbestimmung zu veräußern, fällt in den geschützten Kernbereich des Eigentums. Zum Bestand der Rechtsmacht, die Art. 14 Abs. 1 GG zur Sicherung des Instituts "Privateigentum" gewährleistet, gehört grundsätzlich die Veräußerungsfreiheit und Verfügungsbefugnis des Eigentümers. Art. 14 Abs. 1 GG dient der Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung, wozu als essentieller Bestandteil das Recht gehört, das Eigentum zu veräußern

(Papier in Maunz/Dürig, GG, Loseblattausgabe, Stand 1994, Art. 14 Rn. 14 m.w.N., insbesondere aus der Rechtsprechung des BVerfG; vgl. auch Papier/Dengler, EWiR 9/1997 S. 411 [Besprechung des Senatsurteils vom 23. Januar 1997]). Auch ein "fühlbarer Nachteil" im Sinne der Grundsätze des Senatsurteils vom 23. Januar 1997 läßt sich bei der Vereitelung eines bereits konkret in Aussicht genommenen Kaufvertrages über das Grundstück, die zugleich die vorstehend beschriebene, durch das Grundgesetz geschützte Handlungsfreiheit entscheidend einschränkte, nicht leugnen.

3. Der Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff gewährt nur eine "angemessene Entschädigung". Der Kläger kann also lediglich eine Entschädigung für den "Substanzverlust" verlangen, den er dadurch erlitten hat, daß er in der Möglichkeit der Veräußerung seines Grundstücks zeitweise behindert worden ist. An diesem Grundsatz hält der Senat trotz der Kritik fest, die Ossenbühl (JZ 1997, 559, 561) in diesem Punkte an dem Senatsurteil vom 23. Januar 1997 geübt hat. Das richterrechtliche Haftungsinstitut des enteignungsgleichen Eingriffs wird in der neueren Rechtsprechung des Senats aus dem allgemeinen Aufopferungsgedanken der §§ 74, 75 EinlALR hergeleitet (vgl. z.B. Senatsurteile BGHZ 111, 349, 352; 102, 350, 357; 100, 136, 145; 90, 17, 29). Eine inhaltliche "Umstellung" des Entschädigungsanspruchs auf vollen Schadensausgleich, also einschließlich des entgangenen Gewinns, wie sie Ossenbühl (aaO) für wünschenswert hält, würde im Ergebnis auf die Einführung einer vollen verschuldensunabhängigen Staatshaftung für rechtswidrige Eingriffe in das Eigentum hinauslaufen und damit die Grenzen richterlicher Rechtsfortbildung überschreiten.

4. Bei der Verhinderung oder Verzögerung der Veräußerung eines Grundstücks zu Bauzwecken hat der Senat den Entschädigungsanspruch inhaltlich an der "Bodenrente" orientiert. Für deren Bemessung bietet sich der Betrag an, den ein potentieller Nutzer für die Erlaubnis zeitlicher Nutzung bezahlt haben würde (Miet-, Pacht- oder Erbbauzins); sie wird sich weitgehend mit einer angemessenen Verzinsung des bei endgültiger Teilenteignung für die entzogene Substanz geschuldeten Kapitals decken (Senatsurteile vom 11. Juni 1992 und vom 23. Januar 1997 jeweils aaO). Der Senat verkennt nicht, daß es in dem hier zu beurteilenden Fall nicht um die Verhinderung oder Verzögerung einer Bodennutzung geht und daß die vorgenannten Grundsätze deswegen hier nicht unmittelbar passen. Mit der rechtswidrigen Versagung der Grundstückverkehrsgenehmigung, die den Eigentümer vorübergehend an der Veräußerung seines Grundstücks hindert, wird ihm dessen wirtschaftlicher Gegenwert in Gestalt des Veräußerungserlöses zeitweise vorenthalten. Dieser Erlös tritt - eigentumsrechtlich gesehen - an die Stelle des Grundstücks, jedoch der Höhe nach nur bis zu dessen objektivem Wert. "Genommen" wird dem Eigentümer damit die Möglichkeit der Nutzung dieses an die Stelle des Grundstücks tretenden Kapitals, also der Zins. Der ihm insoweit entstehende Nachteil wird sich in der Regel dadurch vermindern, daß dem Eigentümer die Möglichkeit verbleibt, das Grundstück bis zur endgültigen Veräußerung weiterhin zu nutzen, mag auch sein Interesse an der Nutzung im Hinblick auf den beabsichtigten Verkauf geringer zu bewerten sein. Der so ermittelte Kapitalnutzungswert wird der Höhe nach regelmäßig der - wegen der vorübergehend verbliebenen Nutzungsmöglichkeit um einen Abschlag verminderten - Bodenrente entsprechen. Deshalb sieht der Senat auch hier eine "Rente" als taugliche Bemessungsgrundlage für die rechnerische Ermittlung des Ent-

schädigungsanspruchs an. Durch die Zweckbestimmung, dem Eigentümer einen Ausgleich für die zeitweise Behinderung in der Veräußerung seines Grundstücks zu gewähren, korrespondiert eine in dieser Form ermittelte Entschädigung mit dem geltend gemachten Schadensersatzanspruch, der ebenfalls auf einen Ausgleich des Verzögerungsschadens gerichtet war (Zinsschaden aus verzögerter Ablösung von Grundpfandrechten). Mag die Entschädigung auch der Höhe nach hinter dem Schadensersatzanspruch zurückbleiben, so gewinnen doch beide Ansprüche jedenfalls, soweit sie sich decken, auch eine innere Kongruenz.

III.

Die Sache ist danach an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das nunmehr die Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsfolgen des enteignungsgleichen Eingriffs im einzelnen zu prüfen haben wird. Insbesondere bedarf es in diesem Zusammenhang der Klärung der unter den Parteien streitigen Frage, ob tatsächlich die Möglichkeit bestanden hatte, den ursprünglichen Kaufvertrag durchzuführen. War dieser Vertrag nämlich - entsprechend dem Sachvortrag des beklagten Landes - von vornherein mangels wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Käuferin nicht realisierbar, so wäre dies ein Umstand, der

geeignet sein könnte, einen Eingriff in das Eigentum des Klägers und seiner Ehefrau bereits tatbestandsmäßig zu verneinen.

Rinne Wurm Streck

Schlick Dörr