BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 221/09

Verkündet am:
8. Juli 2010
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

GG Art. 14 Ca, Ce; BauGB § 40 Abs. 1 und 2, § 42 Abs. 1, § 43 Abs. 3, § 44 Abs. 4

a) Der von einer eigentumsverdrängenden, allein fremdnützigen Planung nach § 40 Abs. 1 BauGB betroffene Eigentümer, dem ein Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB zusteht, kann wegen § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch dann keine weitere Geldentschädigung verlangen, wenn die Gemeinde über einen langen Zeitraum die Verwirklichung der Planung nicht in Angriff nimmt und erklärt, auch aktuell keinen diesbezüglichen Umsetzungswillen zu haben.

b) Die Fristenregelung des § 44 Abs. 4 BauGB ist auf den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB nicht anwendbar.

BGH, Urteil vom 8. Juli 2010 - III ZR 221/09 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 2010 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Wöstmann, Hucke und Seiters

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 1 und 2 gegen das Urteil des 102. Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 27. Juli 2009 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszugs haben die Beteiligten zu 1 und 2 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Beteiligten zu 1 und 2 begehren eine Entschädigung für die erlittenen Nachteile aufgrund des Bebauungsplans "G. " der Beteiligten zu 3 infolge der planerischen Herabzonung ihrer Grundstücke mit gemeinnützigen Festsetzungen.

2 Die Beteiligten zu 1 und 2 sind die alleinigen Gesellschafter einer Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechts. In deren Eigentum stehen die Grundstücke mit den Flurstücknummern 829 und 829/1 (R. 1 in H.). Auf den Grundstücken befindet sich eine umfriedete, privat genutzte Parkanla-

ge mit altem Baumbestand. Im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 829 liegt die sogenannte "V. M. ", eine denkmalgeschützte zweigeschossige Villa in klassizistischem Stil, die zu privaten Wohnzwecken genutzt wird. Die Grundstücke waren, wie auch die angrenzenden Grundstücke, nach der Ortsbausatzung der Beteiligten zu 3 von 1939 als Wohngebiet mit Gewerbebetrieben ausgewiesen und hatten in diesem Umfang Baulandqualität.

3 Der Gemeinderat der Beteiligten zu 3 beschloss am 1. April 1982 die Aufstellung des Bebauungsplans "G. " betreffend die beiden hier streitgegenständlichen sowie zwei weitere angrenzende Grundstücke, von denen eines im Eigentum der Beteiligten zu 3 steht. Der Bebauungsplan ersetzte in seinem Geltungsbereich die bisherige Ortsbausatzung. Der Bebauungsplan trat durch öffentliche Bekanntmachung am 21. Mai 1987 in Kraft.

4 Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 829 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 829/1 eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit innerer Erschließung) fest. Die Villa ist als denkmalgeschütztes Einzelobjekt ausgewiesen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen aus dem gastronomischen und kulturellen Bereich zugelassen, soweit sie mit der ausgewiesenen Zweckbestimmung als Parkanlage vereinbar sind. Im Übrigen ist das Flurstück Nr. 829/1 als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) ausgewiesen. Eine Umsetzung der gemeindlichen Festsetzung ist bislang nicht erfolgt. Für einen Kindergarten in diesem Bereich besteht derzeit kein Bedarf mehr.

5 Ein von den Beteiligten zu 1 und 2 im Jahr 1983 gestellter Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids für drei Baukörper mit insgesamt 51 Wohneinheiten wurde unter Hinweis auf eine mittlerweile in Kraft getretene Verände-

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

rungssperre abgelehnt. Das diesbezüglich betriebene verwaltungsgerichtliche Verfahren ruht derzeit.

6 Den gegen den Bebauungsplan "G. " erhobenen Normenkontrollantrag der Beteiligten zu 1 und 2 wies der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg durch Urteil vom 7. Dezember 1989 zurück. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 gegen die Nichtvorlage der Rechtssache in dem Normenkontrollverfahren wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 21. Februar 1991 (veröffentlicht in BauR 1991, 299) zurückgewiesen. Die hiergegen erhobene Verfassungsbeschwerde wurde vom Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 22. Februar 1999 (veröffentlicht in NVwZ 1999, 979) nicht zur Entscheidung angenommen.

7 Mit Schreiben vom 6. Dezember 2002 beantragten die Beteiligten zu 1 und 2 die Festsetzung einer Geldentschädigung bei der Beteiligten zu 4. Sie machen geltend, dass ihnen eine solche wegen der Änderung bzw. Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung durch Festsetzung einer Gemeinbedarfs- und Grünfläche zu zahlen sei. Der Betrag ergebe sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Grundstücke vor und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "G. ". Sie könnten nicht gezwungen werden, ihr Grundstück aufzugeben, obwohl die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht umgesetzt würden. Im Hinblick auf Art. 14 GG könnten sie nicht allein auf einen Übernahmeanspruch verwiesen werden, sondern auch eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn die öffentliche Hand die zur Verwirklichung der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlichen Grundstücke nicht erwerbe und die Grundstücke mangels Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen derzeit und auf unabsehbare Zeit nicht enteignet werden könnten. Eine Realisierung der Planung durch

die Beteiligte zu 3 sei weder ersichtlich noch absehbar. Es sei nicht zu erwarten, dass sie überhaupt jemals durchgeführt werde.

8 Die Beteiligten zu 1 und 2 haben nach Ablehnung ihres Antrags auf Gewährung einer Entschädigung durch die Beteiligte zu 4 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben in der Hauptsache die Verurteilung der Beteiligten zu 3 zur Zahlung von 1.095.000 € zuzüglich 2 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 6. Dezember 2002 sowie hilfsweise zur Übernahme des Flurstücks 829/1 Zug um Zug gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts von 904.950 € beantragt.

9 Das Landgericht hat den (Haupt-)Antrag auf gerichtliche Entscheidung dem Grunde nach für begründet erklärt.

10 Die dagegen gerichtete Berufung der Beteiligten zu 3 hat Erfolg gehabt. Das Oberlandesgericht hat den Hauptantrag auf gerichtliche Entscheidung endgültig und den Hilfsantrag als derzeit unbegründet zurückgewiesen.

11 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beteiligten zu 1 und 2 ihren Hauptantrag weiter.

Entscheidungsgründe

12 Die Revision der Beteiligten zu 1 und 2 ist unbegründet.

I.

13 Das Berufungsgericht hat einen Anspruch auf Entschädigung wegen der Herabzonung der streitgegenständlichen Grundstücke durch die Festsetzungen im Bebauungsplan "G. " verneint. Die Antragsteller seien nicht berechtigt, wegen der wertmindernden Festsetzungen bezüglich der streitgegenständlichen Grundstücke in dem Bebauungsplan neben der vom Gesetz vorgesehenen Möglichkeit, die Übernahme der Grundstücke gegen Entschädigung zu verlangen, eine weitere Entschädigung geltend zu machen. Die Beschränkung auf den Übernahmeanspruch sei verfassungsgemäß. Dass die Festsetzungen im Bebauungsplan von der Beteiligten zu 3 noch nicht umgesetzt worden seien und die Enteignungsvoraussetzungen nicht vorlägen und deren Eintritt auch nicht absehbar sei, sei unschädlich. Der Bebauungsplan enthalte keine Frist, innerhalb der der Plan zu verwirklichen sei. Er gelte deshalb unbegrenzt. Die Festsetzungen seien nicht wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten und der bloße Nichtvollzug eines Bebauungsplans stelle keine relevante Änderung der tatsächlichen Verhältnisse dar. Die Beteiligte zu 3 sei in der Vergangenheit in der Lage gewesen und sei dies auch jederzeit in der Zukunft, die Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen, es habe ihr bislang lediglich der Umsetzungswille gefehlt. Es sei auch nicht unzumutbar, die Beteiligten zu 1 und 2 auf den Übernahmeanspruch zu verweisen, wenn die Umsetzung der Festsetzung im Bebauungsplan nicht erfolge. Insoweit seien die Regelungen der Rückenteignung anzuwenden oder im gegebenenfalls abzuschließenden Übernahmevertrag könnten entsprechende Regelungen vorgesehen werden. Dem Übernahmeverlangen stehe auch nicht die Ausschlussfrist des § 44c Abs. 2 BauGB 1976/§ 44 Abs. 4 BauGB entgegen. Diese Ausschlussfrist sei auf den Übernahmeanspruch der Beteiligten zu 1 und 2 nicht anwendbar. Die Beteiligten zu 1 und 2 könnten ihre Ansprüche auch nicht aus einer Amtspflichtver-

letzung oder aus einem enteignenden oder enteignungsgleichen Eingriff herleiten.

II.

14 Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision stand.

15 1. Den Beteiligten zu 1 und 2 steht kein Anspruch auf Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB wegen der Aufhebung der zulässigen Nutzung der streitgegenständlichen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan "G. " zu.

16 a) Für die Prüfung des geltend gemachten Anspruchs der Beteiligten zu 1 und 2 sind nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB die §§ 39 ff BauGB heranzuziehen. Das Entschädigungsverfahren nach §§ 39 ff BauGB wird durch den Antrag des Eigentümers eingeleitet und unterfällt dem Anwendungsbereich des § 233 Abs. 1 BauGB (Bielenberg/Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB [Mai 2007] § 233 Rn. 20). Die Beteiligte zu 4 hat bei dem von den Beteiligten zu 1 und 2 angegriffenen Verwaltungsakt auf die derzeit geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuchs und nicht auf die des Bundesbaugesetzes 1976 abgestellt und sich deshalb dafür entschieden, das hier vorliegende Verfahren nach den nunmehr geltenden Vorschriften durchzuführen.

17 b) Eine Entschädigung kommt nicht nach § 42 Abs. 1 BauGB in Betracht.

18 aa) Die Vorschrift ist im vorliegenden Fall nicht direkt anwendbar. Nach § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach §§ 40 und 41 Abs. 1 BauGB eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren.

19 Der Bebauungsplan enthält für die Grundstücke der Beteiligten zu 1 und 2 eine Flächenausweisung für einen Kindergarten, eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, und eine öffentliche Parkanlage, eine Grünfläche nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB. Deshalb ist der Eigentümer einer solchen Fläche nach Maßgabe des § 40 BauGB zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Dafür sieht § 40 Abs. 2 BauGB vor, dass der Eigentümer die Übernahme der betroffenen Flächen verlangen kann, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen Art zu nutzen. Dies umfasst auch die Fälle, dass eine durch Bebauungsplan als Bauland ausgewiesene Fläche durch einen erneuten Bebauungsplan herabgezont wird (Senatsurteile BGHZ 50, 93, 94; 93, 165, 167). Die Beschränkung der Abfindung ist mit Art. 14 GG vereinbar (Senatsurteile BGHZ 50, 93, 96 f; 93, 165; 167; 97, 1, 3). Eine Geldentschädigung kommt deshalb nur dann in Betracht, wenn der Eigentümer das Grundstück tatsächlich zur Übernahme anbietet (Senatsurteile BGHZ 50, 93, 99; 97, 1, 3 f), woran es im vorliegenden Fall fehlt, wenngleich nach den von der Revision nicht in Frage gestellten Feststellungen des Berufungsgerichts die Voraussetzungen für einen Übernahmeanspruch gegeben sind.

20 bb) § 42 Abs. 1 BauGB ist auch nicht deshalb anwendbar, weil der Verweis in § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Entschädigung allein nach den §§ 40, 41 BauGB verfassungskonform einschränkend auszulegen ist, wie die Revision geltend macht. Die Beteiligten zu 1 und 2 begründen ihre Auffassung damit, dass die Beteiligte zu 3 die Realisierung der Planung in all den Jahren nicht in Angriff genommen habe und die Voraussetzungen für eine Enteignung als notwendige Maßnahme einer Planumsetzung weder vorlägen noch absehbar sei, dass sie eintreten.

21 (1) Zunächst ist in den Blick zu nehmen, dass es sich bei den Festsetzungen des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG handelt. Für ein bestimmtes Gebiet sind Art, Maß und Umfang der Grundstücksnutzung für die Zukunft neu geordnet worden. Es liegt deshalb allein mit der Planung noch keine Enteignung der Beteiligten zu 1 und 2 vor (BVerfG NVwZ 1999, 979, 980). Begrenzungen der Eigentümerbefugnisse durch eine Inhalts- und Schrankenbestimmung sind als Ausfluss der Sozialgebundenheit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen. Überschreitet der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die dargelegten Grenzen, so sind hierauf gestützte Beschränkungen oder Belastungen rechtswidrig und können im Wege des Primärrechtsschutzes abgewehrt werden. Zu einem Entschädigungsanspruch führen sie von Verfassungs wegen nicht (BVerfGE 58, 300, 320; 100, 226, 241). Fehlt eine erforderliche Anspruchsgrundlage für eine Entschädigung, so muss sich der Betroffene um die Aufhebung des Eingriffsakts bemühen. Er kann aber nicht unter Verzicht auf die Anfechtung eine ihm vom Gesetz nicht zugebilligte Entschädigung beanspruchen; mangels gesetzlicher Grundlage können die Gerichte auch keine solche zusprechen (BVerfGE 58, 300, 324).

22 (2) Die Argumentation der Beteiligten zu 1 und 2, im Hinblick auf die Planung und die Absicht ihrer Verwirklichung würden ihre Rechte aus Art. 14 GG verletzt, wenn man sie auf die Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs verweisen und ihnen eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB vorenthalten würde, richtet sich im Kern gegen die Rechtmäßigkeit der planerischen Entscheidung der Beteiligten zu 3. Damit können sie im vorliegenden Verfahren nicht gehört werden.

23 (a) Hält ein Oberverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) einen Bebauungsplan für gültig, so bindet diese Entscheidung im Rahmen ihrer Rechtskraftwirkungen auch den Zivilrichter, für den die Wirksamkeit des Bebauungsplans nur eine Vorfrage bildet (Senat BGHZ 77, 338, 341 f; 105, 94, 96 f; Beschluss vom 25. Oktober 2001 - III ZR 76/01 - BGHR VwGO § 47 Bindungswirkung 1). Diese Bindung bedeutet nicht nur, dass die Wirksamkeit des Bebauungsplans "in formeller Hinsicht" der Nachprüfung entzogen ist. Vielmehr bindet die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts im Normenkontrollverfahren auch insoweit, als sie die Erforderlichkeit der Planung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung generell und einen Bedarf für die konkrete Planung bejaht hat (Senat BGHZ 105 aaO; Beschluss vom 25. Oktober 2001 aaO). Im vorliegenden Fall hat das Oberverwaltungsgericht und insoweit bestätigt zuletzt durch das Bundesverfassungsgericht eine Verletzung der Rechte der Beteiligten zu 1 und 2 durch die Planung der Beteiligten zu 3 verneint und zwar unter Berücksichtigung der materiellen Rechtslage und des Umstandes, dass die Beteiligten zu 1 und 2 auf die Geltendmachung eines Übernahmeanspruches beschränkt sind und keinen daneben vom Gesetz zugebilligten Geldentschädigungsanspruch haben. Daran müssen sich die Beteiligten zu 1 und 2 festhalten lassen.

24 (b) Soweit die Beteiligten zu 1 und 2 auf den zwischenzeitlichen Zeitablauf hinweisen und geltend machen, jedenfalls deswegen erfordere der durch die fremdnützige Planung im streitgegenständlichen Bebauungsplan verwirklichte Eingriff in ihr Eigentumsrecht eine Korrektur der gesetzlichen Entschädigungsregeln, kann ihr Vorbringen ebenfalls keinen Erfolg haben.

25 (aa) Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (§ 1 Abs. 3 BBauG 1976) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es stellt sich insoweit die Frage der Verhältnismäßigkeit eines Eingriffs in die durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährten Nutzungsbefugnisse für die Beteiligten zu 1 und 2 als Grundstückseigentümer, wenn die zur Begründung der Planung angeführten öffentlichen Belange über Jahre hinweg nicht verwirklicht werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bebauungsplan nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn seiner Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse, zu denen auch das Fehlen der benötigten Finanzmittel zu zählen ist, im Wege stehen (BVerwG NVwZ 2004, 856; BVerwGE 117, 351, 353). Dabei ist im Gegensatz zu sonstigen Bebauungsplänen, die eine Angebotsplanung und in der Regel keine Verpflichtung zur Realisierung enthalten, auch zu berücksichtigen, dass die rein fremdnützige, eigentumsverdrängende Planung nach § 40 BauGB kein "Angebot" für den Eigentümer darstellt, weil er eine solche vorgesehene Grundstücksnutzung in seiner Person nicht verwirklichen kann (BVerwG NVwZ 2004, 856, 857 für eine Straßenplanung).

26 Ob insbesondere der inzwischen eingetretene Zeitablauf und die Erklärung der Beteiligten zu 3, zwar jederzeit die Realisierung der Planung beginnen zu können, aber derzeit kein Interesse daran zu haben, die Bewertung rechtfer-

tigt, die ursprüngliche Planung sei jedenfalls inzwischen rechtswidrig geworden, kann hier allerdings dahinstehen. Dies müssten die Beteiligten zu 1 und 2 vor den zur Entscheidung berufenen Verwaltungsgerichten geltend machen. Daran sind sie nicht deshalb gehindert, weil es einen rechtskräftig zu ihren Lasten ausgegangenen Vorprozess gab. Die Rechtskraft einer Normenkontrollentscheidung schließt es nicht aus, geltend zu machen, der Bebauungsplan sei aufgrund einer nach Erlass des rechtskräftigen Urteils eingetretenen Änderung der Sach- und Rechtslage nichtig geworden (vgl. BVerwG NVwZ-RR 1994, 236) beziehungsweise, die bauplanerischen Festsetzungen seien wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten (BVerwGE 54, 5, 8 f). Ob dies im Wege einer erneuten Normenkontrollklage vor dem Oberverwaltungsgericht geltend zu machen ist, weil die Frist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO nicht entgegensteht (vgl. VGH München NVwZ-RR 2005, 776 f, Kopp/Schenke, VwGO, 16. Aufl., § 47 Rn. 85), oder im Rahmen einer Inzidentkontrolle etwa bei einem Bauantrag geltend gemacht werden kann (BVerwG ZfBR 2007, 149, 150; Beschluss vom 8. April 2003 - 4 B 23/03 - juris, Rn. 4), kann hier dahinstehen. Jedenfalls besteht dann nicht das Bedürfnis, wegen möglicher Rechtsbeeinträchtigungen der Beteiligten zu 1 und 2 die Anwendungsbereiche der Regelungen über eine Geldentschädigung gegen den Gesetzeswortlaut zu erweitern. Insofern sind die Beteiligten zu 1 und 2 gehalten, sich gegen die von ihnen als rechtswidrig gehaltenen Beeinträchtigungen zur Wehr zu setzen und den Primärrechtsschutz in Anspruch zu nehmen, was ihnen auch zumutbar ist.

27 (bb) Im Übrigen: Wäre vorliegend entgegen der vom Berufungsgericht vorgenommenen - und von der Revision ausdrücklich gebilligten - Würdigung unter Berücksichtigung der erwähnten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Annahme gerechtfertigt, die ursprüngliche Planung hätte wegen einer inzwischen eingetretenen Änderung der Sach- und Rechtslage ihre

Rechtsverbindlichkeit verloren, so wäre die den Beteiligten zu 1 und 2 auferlegte Nutzungsbeschränkung in Wegfall gekommen und schon deshalb die Grundlage für die Zubilligung einer Entschädigung nach Maßgabe der §§ 40 ff BauGB entfallen (vgl. Senatsurteil BGHZ 97, 1, 5 f).

28 cc) Eine einschränkende Auslegung des § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB und damit eine Anwendung des § 42 Abs. 1 BauGB kann auch nicht deshalb in Betracht gezogen werden, weil die Beteiligten zu 1 und 2 in einer mit Art. 14 Abs. 1 GG nicht zu vereinbarenden Ungewissheit darüber sind, wann es zu einer Enteignung zwecks Verwirklichung der Planung kommt.

29 (1) Der Gesetzgeber hat diese Belastung des Eigentümers, der von einer Planung mit den hier in Rede stehenden Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 8 BauGB betroffen ist, mit der Zuerkennung eines Übernahmeanspruchs ausgeglichen, sofern es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Das Vorliegen dieser Voraussetzungen hat das Berufungsgericht festgestellt, was von der Revision als ihr günstig hingenommen wird. Mit dem Übernahmeanspruch ist das Initiativrecht (auch) auf den Eigentümer übergegangen. Er kann die Phase der Unsicherheit selbst beenden und eine Entschädigungsleistung gegen Abtretung des Grundbesitzes erlangen. Diese Entschädigung bietet ihm grundsätzlich die Möglichkeit, ein gleichwertiges Grundstück zu erwerben.

30 Dabei ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass die Anwendbarkeit des § 40 Abs. 2 BauGB - und damit des Ausschlusses des § 42 Abs. 1 BauGB - nicht voraussetzt, dass der öffentlichen Hand - jetzt oder

zu einem späteren Zeitpunkt - ein Recht zur Enteignung nach Maßgabe der §§ 85 ff BauGB zusteht. Zwar ist in der Senatsrechtsprechung davon die Rede, der Übernahmeanspruch stelle sich als "Vorstufe" einer (möglichen) förmlichen Enteignung dar bzw. die in den Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 und 2 BauGB jetzt noch nicht zulässige Enteignung werde mit einer Übernahme "gleichsam vorweggenommen" (Beschluss vom 25. Juni 1992 - III ZR 160/91 - BRS 53 Nr. 133). Diese Formulierungen geben nur den Erfahrungssatz wieder, dass bei Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 BauGB in vielen Fällen ein Enteignungsrecht der öffentlichen Hand besteht. Sie sind aber nicht dahin zu verstehen, ein Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB sei nur gegeben, wenn sich positiv feststellen lässt, dass sich die öffentliche Hand das Grundstück (jetzt oder auch zu einem späteren Zeitpunkt) im Enteignungswege verschaffen könnte. Eine solche Sichtweise würde nicht nur im Widerspruch zu den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer stehen, die im Regelfall die Möglichkeit einer Übernahme gegenüber einer sonstigen Form der Entschädigung für vorzugswürdig erachten. Sie stünde darüber hinaus auch im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesverfassungsgerichts, wonach im Bebauungsplanverfahren eine Überprüfung der Enteignungsvoraussetzungen gerade nicht stattzufinden hat (BVerfG NVwZ 1999, 979; BVerwG NVwZ-RR 1998, 483, 484).

31 (2) Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass der Übernahmeanspruch nach § 44 Abs. 4 BauGB bzw. nach dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch geltenden, aber inhaltsgleichen § 44c Abs. 2 BBauG 1976 inzwischen erloschen sei. Nach dieser Vorschrift erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die jeweiligen Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird. Zutreffend ist das Berufungsgericht

davon ausgegangen, dass der Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 BauGB bzw. BBauG 1976 nicht in den Anwendungsbereich der Ausschlussfrist fällt (Krohn in: Festschrift Weyreuther, 421, 428 ff; ders. in: Festschrift Geiger, 417, 427 f, Fn. 28; Löhr in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl., § 44 Rn. 8; ähnlich Wahlhäuser, Die moderne städtebauliche Planung und das Planungsschadensrecht, S. 289; im Ergebnis ebenso Paetow in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl. [Juli 2004] § 44 Rn. 18; Jäde in: Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB/BauNVO, 3. Aufl., § 44 BauGB Rn. 14, die auf die Dauerwirkung des Eigentumseingriffs abstellen; a.A. Breuer in: Schrödter, BauGB, 7. Aufl. § 44 Rn. 20; Bielenberg/Runkel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB [Mai 2001] § 44 Rn. 48, 49; Reisnecker BayVBl. 1981, 489, 491). Die Ausstrahlungswirkung der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG gebietet eine einschränkende Auslegung des § 44 Abs. 4 BauGB.

32 (a) Dem Wortlaut nach erfasst § 44 Abs. 4 BauGB Entschädigungsansprüche und nicht den Übernahmeanspruch. Auch wenn das Gesetz in § 43 Abs. 1 BauGB für den Fall eine Regelung trifft, dass "die Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks" zu leisten ist, bleibt gleichwohl vom Wortlaut her noch Raum für eine Auslegung der Vorschrift. Gleiches gilt für den historischen Willen des Gesetzgebers, der die Befristungsregelung in § 44c Abs. 2 BBauG 1976 lediglich im Interesse der Rechtssicherheit aufgenommen hat (BT-Drucks. 7/2496 S. 56).

33 Der Bundesgerichtshof hat den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 BauGB stets als Entschädigungsanspruch besonderer Art bezeichnet (Senatsurteile BGHZ 63, 240, 255; 118, 11, 21). Er ist auch im Gegensatz zum Geldentschädigungsanspruch, der allein auf den Ausgleich gegenwärtig eingetretener Rechtsverluste gerichtet ist, darauf angelegt, dem Eigentümer wegen

der zukünftig zu erwartenden Rechtsverluste bis zur Verwirklichung der Planung und der dafür erforderlichen Enteignung eine Kompensation zu gewähren. Zwar setzt auch der Übernahmeanspruch einen Eingriff in das Eigentumsrecht voraus. Der Eigentümer hat jedoch mit der Zubilligung des Übernahmeanspruchs das Initiativrecht zur Herbeiführung einer Entschädigung, auch wenn die Enteignungsvoraussetzungen noch nicht vorliegen. Er kann damit die Zeit - bis von hoheitlicher Hand auf das Grundstück zugegriffen wird - abkürzen, in der das weitere Behalten des Grundstücks für ihn aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist.

34 (b) Entscheidend ist das Gewicht der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG mit in den Blick zu nehmen. Es ist dem Gesetzgeber grundsätzlich nicht verwehrt, eigentumsbeschränkende Maßnahmen, die er im öffentlichen Interesse für geboten hält, auch in Härtefällen durchzusetzen, wenn er durch kompensatorische Vorkehrungen unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen des Eigentümers vermeidet und schutzwürdigem Vertrauen angemessen Rechnung trägt. Durch einen solchen Ausgleich kann in bestimmten Fallgruppen die verfassungsrechtliche Zulässigkeit einer sonst unverhältnismäßigen oder gleichheitswidrigen Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG herbeigeführt werden (vgl. BVerfGE 100, 226, 244 unter Bezugnahme auf BVerfGE 58, 137, 149 f; 79, 174, 192). Ausgleichsregelungen sind freilich nicht generell ein verfassungsrechtlich zulässiges Mittel, unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen mit Art. 14 Abs. 1 GG in Einklang zu bringen. Normen, die Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen, müssen grundsätzlich auch ohne Ausgleichsregelungen die Substanz des Eigentums wahren und dem Gleichheitsgebot entsprechen. Wo ausnahmsweise die Anwendung des Gesetzes zu einer unzumutbaren Belastung des Eigentümers führt, können Ausgleichsregelungen aber zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit

und zum Ausgleich gleichheitswidriger Sonderopfer in Betracht kommen (vgl. BVerfGE 100, 226, 244). Dabei ist das in Art. 14 Abs. 3 GG zum Ausdruck kommende Gewicht des Eigentumsschutzes bei der nach Art. 14 Abs. 1 GG vorzunehmenden Abwägung zu beachten (vgl. BVerfGE 83, 201, 212 f; BVerfG, 3. Kammer des Ersten Senats, NVwZ 2010, 512, 514 f, Rn. 41, 44). Bei den heteronomen Festsetzungen im Bebauungsplan handelt es sich um eigentumsverdrängende Planungen (Senatsurteile BGHZ 141, 319, 327; vom 19. Juli 2007 - III ZR 305/06 - ZfBR 2007, 788, 789; vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01 - NJW 2003, 63, 64).

35 Gemessen an diesem Maßstab ist nicht erkennbar, mit welchen öffentlichen Belangen der Eingriff in die Eigentumsposition gerechtfertigt werden könnte. Die Zubilligung des Übernahmeanspruchs gegen Entschädigung setzt voraus, dass aufgrund der heteronomen Planung dem Eigentümer eine wirtschaftlich unzumutbare Situation aufgezwungen wird. Diese müsste er nach Auslaufen der Frist des § 44 Abs. 4 BauGB bis zur Verwirklichung der Planung und der dafür erforderlichen Enteignung entschädigungslos hinnehmen. Der Senat hat es aber als mit der Eigentumsgarantie für unvereinbar gehalten, wenn durch die Herabzonung eines Grundstücks dem Eigentümer unmittelbar ein gegenwärtiges Opfer abverlangt werde, er aber noch zuwarten müsse, bis ihm eine Entschädigung zugebilligt wird, weil erst in der Zukunft die Umsetzung der Planung und damit zusammenhängend die Enteignung durchgeführt wird (BGHZ 63, 240, 251 f). Dies würde die Grenzen einer zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung überschreiten. Das Gewicht der Eigentumsgarantie spricht deshalb gegen einen Ausschluss des Übernahmeanspruchs nach Ablauf der Frist des § 44 Abs. 4 BauGB.

36 (c) Der Gesichtspunkt, die öffentliche Hand von alten, bisher nicht geltend gemachten, ungeprüften Forderungen möglichst freizuhalten, erfordert die Ausschlussfrist nicht. Durch Aufhebung der belastenden Planung oder Durchführung der Enteignung könnte die öffentliche Hand die Möglichkeit der Inanspruchnahme durch den Eigentümer im Wege des Übernahmeanspruchs vermeiden. Im Übrigen ist tragender Grund für den Verweis des Eigentümers auf den Übernahmeanspruch, dass die öffentliche Hand sowieso das Eigentum zur Realisierung der Planung erwerben muss, weil in der Regel die Durchführung des Planungszwecks nur durch völlige Entziehung des Eigentums und seine Übertragung auf den Aufgabenträger möglich sein wird (Senat BGHZ 50, 93, 97; Beschluss vom 25. Juni 1992 - III ZR 160/91 - BRS 53 Nr. 133). Dann ist der Eigentümer aber ohnehin zu entschädigen.

37 (d) Im Übrigen ist auch zu berücksichtigen, dass die herabzonende Planung als Inhalts- und Schrankenbestimmung nicht auf den Entzug von durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Rechtspositionen gerichtet sein kann. Sie darf sich dann aber auch nicht als mittelbarer Zwang auf den Eigentümer auswirken, ohne dass die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen, von sich aus wegen der Unzumutbarkeit des weiteren Festhaltens am Grundstückseigentum dessen Übernahme verlangen zu müssen (Krohn in: Festschrift Weyreuther, 421, 432; ders. in: Festschrift Geiger, 417, 427 Fn. 28; insofern zustimmend Reisnecker BayVBl. 1981, 489, 491). Ein solcher mittelbarer Zwang würde sich wegen der Ausschlussfrist des § 44 Abs. 4 BauGB ergeben, weil der von der herabzonenden Planung betroffene Eigentümer von sich aus die entstandene unzumutbare Situation nicht mehr beenden könnte und entschädigungslos abwarten müsste, ob die Planung gegebenenfalls in ferner Zukunft oder überhaupt verwirklicht und er dann erst entschädigt werden würde. Dies kann ihn nötigen, die Übernahme zu verlangen. Es könnte im Übrigen auch gegen das Interesse

des Aufgabenträgers gerichtet sein. Die an den Bebauungsplan sich anschließende Umsetzung der Planung kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen. Der Aufgabenträger wird in der Regel an der Übernahme des Grundeigentums aber erst Interesse haben, wenn er es zur Realisierung des geplanten Vorhabens benötigt. Die zeitliche Befristung des Übernahmeanspruchs kann deshalb auch zur Folge haben, dass Grundstücke "verfrüht" zur Übernahme angeboten werden, denn der Übernahmeanspruch hängt nicht davon ab, dass der Enteignungsbegünstigte in der Lage ist, die Fläche gegen entsprechende Entschädigung zu übernehmen (Senatsurteil BGHZ 63, 240, 251; Krohn in: Festschrift Weyreuther, 421, 432; dazu auch Schmidt-Aßmann BauR 1976, 145, 150).

38 In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Frist des § 44 Abs. 4 BauGB nicht mit den zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung der Planung übereinstimmt. Die Frage, ob der Eigentümer am Eigentum festhält, wird in der Regel auch damit zusammenhängen, in welcher Zeit er mit einem Enteignungsverfahren und einer Umsetzung der Planung rechnet. Gerade, wenn sich dieser Erwartungshorizont zum Beispiel wegen veränderter Zeitplanungen beim Aufgabenträger verändert, kann das für den Eigentümer der Grund dafür sein, nicht mehr weiter abwarten zu wollen oder zu können. Wenn solche Umstände erst nach Ablauf der Frist des § 44 Abs. 4 BauGB eintreten, ist es unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie nicht zu begründen, warum der Eigentümer dann an der für ihn unzumutbaren Situation entschädigungslos festgehalten werden sollte.

39 (e) Soweit in der Literatur die Anwendbarkeit des § 44 Abs. 4 BauGB auf den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 BauGB bejaht wird (Breuer in: Schrödter aaO; Bielenberg/Runkel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautz-

berger, aaO.; Reisnecker BayVBl. 1981, 489, 491), wird die Norm aus verfassungsrechtlichen Gründen für einschränkend auslegungsbedürftig angesehen. So wird eine Beschränkung der Ausschlussfolgen lediglich auf das formelle Antragsrecht des Eigentümers angenommen und der Beginn der Ausschlussfrist von der Frage der Kenntnis von den Umständen, die die Unzumutbarkeit als Voraussetzung für das Entstehen des Übernahmenanspruchs begründen, abhängig gemacht. Die Bedenken hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Rechtfertigung für die Ausschlussfrist des § 44 Abs. 4 BauGB sprechen jedoch dafür, den Übernahmeanspruch gänzlich aus dem Anwendungsbereich der Norm zu nehmen.

40 dd) Eine einschränkende Auslegung des § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist auch nicht deshalb veranlasst, weil nach der - erstmals im Revisionsverfahren geäußerten - Auffassung der Beteiligten zu 1 und 2 mit den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan eine isolierte eigentumsverdrängende Planung vorliegt. Es kann dahinstehen, ob hier die Voraussetzungen einer isolierten eigentumsverdrängenden Planung vorliegen, wozu vom Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen wurden. Diese kann zwar nicht - wie von der Beteiligten zu 3 geltend gemacht - allein deshalb verneint werden, weil nicht allein ein einzelnes Grundstück, sondern auch benachbarte Grundstücke von der Planung betroffen sind (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2007 - III ZR 305/06 - ZfBR 2007, 788, 789); sie ist jedoch nur für die Frage bedeutsam, nach welcher Grundstücksqualität eine Enteignungsentschädigung zu bemessen ist (vgl. Senatsurteile BGHZ 141, 319; vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01 - NJW 2003, 63; vom 19. Juli 2007 aaO 788), nicht aber für die Frage, ob eine Übernahme- oder eine sonstige Geldentschädigung zu gewähren ist.

41 2. Der geltend gemachte Entschädigungsanspruch kann, wie das Berufungsgericht zu Recht erkannt hat und von der Revision auch nicht angegriffen wird, auch nicht auf andere Anspruchsgrundlagen (Ansprüche aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG, aus enteignendem oder enteignungsgleichem Eingriff) gestützt werden.

Schlick Herrmann Wöstmann

Hucke Seiters

Vorinstanzen:
LG Stuttgart, Entscheidung vom 14.01.2009 - 5 O 21/07 Baul. -
OLG Stuttgart, Entscheidung vom 27.07.2009 - 102 U 1/09 -