BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 298/06

Verkündet am:
11. Oktober 2007
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BauGB § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 28 Abs. 4 Satz 1, § 93 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 95 Abs. 1 Satz 1, § 96 Abs. 1 Satz 1, § 194; GG Art. 14 Ea

Nicht wertsteigernde Aufwendungen des Eigentümers auf sein Grundstück sind bei der Bemessung der Entschädigung, die die Gemeinde bei Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts zuzahlen hat, nicht zu berücksichtigen.

BGH, Urteil vom 11. Oktober 2007 - III ZR 298/06 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Schlick, die Richter Dr. Kapsa, Dr. Herrmann, Wöstmann und die Richterin Harsdorf-Gebhardt

für Recht erkannt:

Die Revision des Beteiligten zu 1 gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 27. Oktober 2006 wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1 hat die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer des Grundstücks F. W. 46-52 in B. . Auf dem Grundstück befanden sich Kleingärten. Die Räumung des Grundstücks durch die Kleingärtner erreichte der Beteiligte zu 1 dadurch, dass er am 23. August 2004 mit dem Zwischenpächter, dem Bezirksverband C. der Kleingärtner e.V., die Aufhebung des Pachtvertrags und die Zahlung einer Entschädigung vereinbarte. Ein Teil des Grundstücks, für das der Beteiligte zu 1 Aufwendungen in Höhe von 55.896,66 € für die Baufreimachung getragen hatte, war laut Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Baufreimachung diente dem Zweck, das Grundstück als Gewerbefläche veräußern zu können. Mit

notariellem Kaufvertrag vom 17. September 2004 verkaufte der Beteiligte zu 1 eine Teilfläche des Grundstücks von 6.700 m^2 zum Preis von 240 €/m^2 an die Beteiligte zu 2. Der Beteiligte zu 3 übte das Vorkaufsrecht zugunsten des Beteiligten zu 4 nach § 28 Abs. 4 BauGB aus und ermittelte einen Entschädigungsbetrag von 5 €/m^2 für die als Straßenland ausgewiesene Teilfläche von 811 m^2 in einer Gesamthöhe von 4.055 €. Der Beteiligte zu 1 stellte Antrag auf gerichtliche Entscheidung, der vom Landgericht zurückgewiesen wurde. Seine hiergegen gerichtete Berufung blieb erfolglos.

2 Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt er sein Begehren weiter, die von ihm verauslagten Kosten für die Baufreimachung des Grundstücksteils von 811 m^2 in Höhe von 55.896,66 € zusätzlich als Entschädigung zu erhalten.

Entscheidungsgründe

3 Die Revision ist unbegründet.

I.

4 Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Beteiligten zu 1 kein Anspruch auf Entschädigung für die verauslagten Kosten für die Baufreimachung des vom Vorkaufsrecht betroffenen Grundstücksteils zu. Der Wert des Grundstücks werde ersetzt. Eine entschädigungspflichtige Rechtsposition sei im Hinblick auf die Aufwendungen nicht entzogen worden. Seine Aufwendungen seien nicht durch die Ausübung des Vorkaufsrechts seitens des Beteiligten zu 3

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

veranlasst gewesen. Der Beteiligte zu 1 habe sich nicht darauf verlassen können, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde. Die Aufwendungen seien auch nicht wirklich fehlgeschlagen. Die Baufreimachung sei nämlich auch notwendig gewesen, um freien Zugang zum Restgrundstück zu erhalten und für dessen bestmögliche Nutzung als Gewerbefläche erforderlich gewesen. Schließlich habe der Beteiligte zu 1 auch nicht von seinem vertragsgemäßen Recht auf Rücktritt vom Vertrag Gebrauch gemacht. Die ihm mögliche Nachverhandlung des Kaufpreises für das Restgrundstück habe er unterlassen.

II.

5 Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision stand.

6 1. Ein Entschädigungsanspruch ergibt sich nicht aus § 28 Abs. 4 Satz 1, § 93 Abs. 2 Nr. 1, § 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

7 Dem Beteiligten zu 4 steht ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu, weil das streitgegenständliche Teilgrundstück im Bebauungsplan als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen ist und die Zweckbestimmung eine - gegebenenfalls auch spätere - Enteignung rechtfertigen würde (vgl. Paetow in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., § 28 Rn. 39 f [August 2003]). Deshalb bestimmt sich die Höhe der Entschädigung infolge der Ausübung des Vorkaufrechts nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitt des Fünften Teils des Baugesetzbuches, den §§ 93 ff BauGB.

8 a) Nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB bemisst sich die Entschädigung für den durch eine Enteignung eingetretenen Rechtsverlust nach dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) des zu enteignenden Grundstücks. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist maßgeblich der objektive Wert, d.h. die Summe, die den Betroffenen in den Stand versetzt, ein dem entzogenen Recht gleichwertiges zu erwerben. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein gleichgeartetes Recht überhaupt auf dem Markt zu erwerben ist. Die Entschädigung muss dabei dem vollen Wert des genommenen Rechts in der Hand eines jeden Inhabers entsprechen (st. Rsp. Senatsurteil BGHZ 156, 257, 259 f). Entscheidend ist jedoch nur der Wert des genommenen Rechts als solchem. Welche Aufwendungen zuvor im Hinblick auf das Recht gemacht wurden, die sich nicht wertsteigernd auf das genommene Recht auswirken, ist für die Bemessung der Entschädigung unerheblich (vgl. Senatsurteil vom 11. Mai 1959 - III ZR 18/58 - MDR 1959, 918).

9 Im vorliegenden Fall beträgt der nach der Qualität Straßenland zu bemessende Wert des genommenen Grundstücks 5 €/m². Dass sich die Aufwendungen des Beteiligten zu 1 über diesen Wert hinaus wertsteigernd ausgewirkt haben, ist weder dargetan noch sonst ersichtlich. Zwar liegt die Annahme nicht fern, dass der Kläger, indem er durch die mit dem Zwischenpächter getroffenen Vereinbarungen das (Teil-)Grundstück "pachtfrei" gemacht und für die Beseitigung vorhandener Anpflanzungen und Baulichkeiten eine Entschädigung gezahlt hat, für eine Wertsteigerung des Grundstücks gesorgt hat (vgl. Kleiber in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 5 WertV [Stand: November 2000], Rn. 33). Jedoch hat der Kläger in den Tatsacheninstanzen lediglich vorgetragen, dass sich erst durch diese Maßnahmen bei den Verkaufsverhandlungen mit der Beteiligten zu 2 der für Gewerbeflächen vergleichbaren Zuschnitts und vergleichbarer Lage übliche Kaufpreis von 240 €/m² habe erzielen lassen. Hingegen hat er nicht dargetan, inwieweit hierdurch auch der Verkehrswert für Straßenland

beeinflusst worden ist; vielmehr hat er insoweit in Ansehung der von ihm getroffenen Maßnahmen den von dem Beteiligten zu 3 festgesetzten und vom Landgericht gebilligten Wert von 5 €/m² in seiner Berufungsbegründung ausdrücklich hingenommen.

10 b) Eine erweiternde Auslegung der § 95 Abs. 1 Satz 1 und § 194 BauGB unter normativen Gesichtspunkten kommt nicht in Betracht.

11 aa) Voraussetzung jeder normativen Betrachtung für die Entschädigung ist, dass eine konkrete subjektive Rechtsposition entzogen worden ist (st. Rspr. Senatsurteil BGHZ 156, 257, 259 f). Ein weitergehender Anspruch besteht grundsätzlich nicht; die Entschädigung ist nämlich keine Schadensersatzleistung. Sie umfasst nur diejenigen Schäden, welche infolge des enteignenden Eingriffs an dem genommenen Recht selbst eintreten, also nur den eigentlichen Substanz- bzw. Rechtsverlust. Einen Ersatz des weitergehenden wirtschaftlichen Schadens, welcher sich als Folge des hoheitlichen Eingriffs etwa eingestellt hat, insbesondere also einen Ersatz des entgangenen Gewinns oder der deswegen entgangenen besonderen Nutzungen kann der Eigentümer dagegen nicht verlangen (Senatsurteile BGHZ 37, 269, 273 f; 59, 250, 258). Ebenso bleiben rechtlich nicht gesicherte Chancen, Aussichten oder wirtschaftliche Interessen außer Betracht (Senatsurteil BGHZ 83, 1, 3). Etwas anderes gilt nur, wenn die Chancen oder Aussichten im Zeitpunkt der Enteignung unmittelbar und so sicher bevorstehen, dass sie sich bereits als wertbildende Faktoren des genommenen Rechts auswirkten, der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trug (Senatsurteil vom 29. November 1965 - III ZR 34/64 - NJW 1966, 497).

12 Die vom Beteiligten zu 1 aufgewandten Kosten sind keine Rechtsposition, die genommen worden ist. Es handelt sich vielmehr um Aufwendungen, um das Grundstück besser verkaufen zu können, mithin um damit verbundene nicht erfüllte Preiserwartungen, die auch unter normativen Gesichtspunkten nicht zu einer höheren Entschädigung führen. Der Wert des Grundstücks selbst wird dem Beteiligten zu 1 vergütet.

13 Der Umstand, dass der Beteiligte zu 1 gegebenenfalls im Hinblick auf seine Aufwendungen gegenüber der Beteiligten zu 2 einen höheren Preis hat erzielen können, ist entschädigungsrechtlich unerheblich. Einen den Verkehrswert erheblich übersteigenden Kaufpreis muss die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechtes selbst dann nicht akzeptieren, wenn die Enteignungsvoraussetzungen nicht vorliegen (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erst recht ist dieser ohne Bedeutung, wenn die Gemeinde nur den Substanzverlust entschädigen muss und darf, weil die Voraussetzungen der Enteignung vorliegen.

14 bb) Der Einwand des Beteiligten zu 1, die Gemeinde habe Aufwendungen erspart, weil sie die Kleingärtner auf dem streitgegenständlichen Grundstück nicht habe entschädigen müssen, führt nicht zu einer höheren Entschädigung.

15 Die Frage, ob die vorkaufsberechtigte Gemeinde ohne die Aufhebung des Zwischenpachtvertrags ihrerseits den Zwischenpächter entschädigen müsste (vgl. § 11 BKleingG), ist unerheblich für die Bemessung der Entschädigung für den Beteiligten zu 1. Denn diese bemisst sich allein nach dem Wert des ihm Genommenen und nicht danach, welche Aufwendungen die Gemeinde für die Verwirklichung der im Allgemeinwohl liegenden Flächennutzung hat.

16 c) Auch § 95 Abs. 4 BauGB führt zu keiner anderen Bewertung. Danach können Rechte Dritter, die den Wert des Grundstückes mindern, bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust zu berücksichtigen sein. Unmittelbar findet die Vorschrift keine Anwendung, da bei der Ausübung des Vorkaufsrechts keine solchen Rechte Dritter mehr vorhanden waren.

17 Aber auch eine entsprechende Anwendung in der Hinsicht, dass Aufwendungen, die zur Ablösung der den Wert nicht mehr mindernden Rechte gemacht wurden, bei der Entschädigung berücksichtigt werden müssen, kommt nicht in Betracht. Die Vorschrift stellt als Grenze der Entschädigung auf den Wert des genommenen Rechts ab. Die nach der Vorschrift zu berücksichtigende Wertminderung muss deshalb nicht identisch mit den Entschädigungsbeträgen sein, die im Enteignungsfall die gesondert zu entschädigenden Nebenberechtigten erhalten würden (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl., § 95 Rn. 13; Breuer in: Schrödter, BauGB, 7. Aufl., § 95 Rn. 52; Streck in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., § 95 Rn. 32 [Juli 2004]).

18 2. Ein Entschädigungsanspruch folgt nicht aus § 28 Abs. 4 Satz 1, § 93 Abs. 2 Nr. 2, § 96 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

19 Über die Substanzentschädigung hinaus können Folgeschäden nach § 96 BauGB entschädigt werden, die ohne dinglichen Wertbezug durch die Enteignung unmittelbar und zwangsnotwendig begründet werden, wobei auch hier nur rechtlich geschützte konkrete Werte und nicht bloße wirtschaftliche Interessen, Erwartungen oder Chancen ausreichend sind (Senatsurteile BGHZ 55, 82, 83; 65, 253, 255; 83, 1, 3; 118, 59, 66). Die individuellen Nachteile, die nicht allgemein jeden treffen, müssen als Folge der Enteignung in Erscheinung treten (Senatsurteil BGHZ 55, 82, 84).

20 Im vorliegenden Fall sind die Aufwendungen für die Ablösung der Rechte Dritter vom Beteiligten zu 1 vor der Ausübung des Vorkaufsrechts getätigt worden und stellen sich deshalb auch nicht als dessen unmittelbare und erzwungene Folge dar. Eine andere Sichtweise ergibt sich auch nicht deshalb, weil die Beteiligte zu 4 Kosten für die Freimachung des als Straßenland ausgewiesenen Grundstücks erspart hätte. Ob sie Aufwendungen erspart, ändert an der Vermögenslage des Beteiligten zu 1 nichts. Im Übrigen ist in den Blick zu nehmen, dass die Ablösung der Rechte Dritter nicht allein dem als Straßenland ausgewiesenen Grundstücksbereich zu Gute kommt, sondern auch für die gewerbliche Nutzung des anderen nicht von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffenen Grundstücksteils dienlich ist. Ohne die Freimachung wäre das gesamte Grundstück nur schwer verwertbar gewesen. Dieser Vorteil ist dem Beteiligten zu 1 verblieben. Er hat sein im Kaufvertrag vereinbartes Rücktrittsrecht für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des verbliebenen Grundstücksteils nicht ausgeübt, was nahe gelegen hätte, wenn das Restgrundstück mit dem verbleibenden Kaufpreis unter Wert verkauft worden wäre.

21 3. Auch die Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG und des Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG führen nicht zu einer anderen Bewertung.

22 Zu den durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten privatrechtlichen Positionen gehören solche, die das bürgerliche Recht einem privaten Rechtsträger als Eigentum zuordnet (BVerfGE 70, 191, 199). Dazu gehören die in Erwartung der besseren Verwertbarkeit des Grundstücks gemachten Aufwendungen nicht.

23 Die am Verkehrswert orientierte Entschädigung der §§ 93 ff BauGB entspricht den verfassungsrechtlichen Anforderungen (vgl. BVerfGE 24, 367, 421; 46, 268, 285; BVerfG NVwZ 1998, 947, 948). Sie könnte sogar von Verfassungs wegen hinter dem Verkehrswert zurückbleiben (vgl. BVerfGE 24, 367, 421), muss aber jedenfalls nicht darüber hinausgehen.

24 Der Einwand des Beteiligten zu 1, dass die Beteiligte zu 4 eigene Aufwendungen für die Baufreimachung des Teilgrundstücks erspart habe und insoweit bereichert sei, ist unter verfassungsrechtlichem Blickwinkel unerheblich. Ob es überhaupt mit der Ratio des Enteignungsbegriffs vereinbar ist, auf hoheitliche Eingriffe, die als Enteignungen angesehen werden müssen, zivilrechtliche Grundsätze der ungerechtfertigten Bereicherung anzuwenden, kann dahinstehen. Jedenfalls wird dies von der Eigentumsgarantie nicht gefordert (vgl. BVerfGE 41, 126, 161).

25 Dem Beteiligten zu 1 wird kein individuelles Sonderopfer abverlangt, das unter dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes zu einer Enteignungsentschädigung führen müsste. Er wird im Gegensatz zu anderen, die eine Enteignungsentschädigung erhalten, nicht schlechter gestellt. Kein von einem Zugriff auf sein Eigentum wegen Allgemeinwohlbelangen betroffener Grundstückseigentümer erhält für nicht in der Substanz niedergeschlagene Aufwendungen auf sein Grundstück eine höhere Entschädigung. Auch der Beteiligte zu 2 als Käufer des streitgegenständlichen Grundstücks würde, wenn der Beteiligte zu 3 nicht das Vorkaufsrecht ausgeübt, sondern später ein Enteignungsverfahren zu seinen Lasten durchgeführt hätte, nur den Verkehrswert des Grundstücks ersetzt bekommen und nicht den von ihm gezahlten Kaufpreis.

26 Zutreffend weist das Berufungsgericht auch darauf hin, dass das vom Beteiligten zu 1 als enttäuscht geltend gemachte Vertrauen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit seiner Aufwendungen nicht schutzwürdig ist. Die Existenz des Vorkaufsrechtes war dem Beteiligten zu 1 bekannt. Im Kaufvertrag ist für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes ein Rücktrittsrecht für ihn vereinbart worden. Es wäre deshalb unschwer möglich gewesen, die Frage der Ausübung des Vorkaufsrechtes im Falle eines Verkaufs des Grundstücks mit dem Revisionsgegner vor Abschluss des Kaufvertrages abzuklären.

Schlick Kapsa Herrmann

Wöstmann Harsdorf-Gebhardt

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 25.05.2005 - O 1/05 Baul -
KG Berlin, Entscheidung vom 27.10.2006 - 9 U 3/05 Baul -