BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 305/06

Verkündet am:
19. Juli 2007
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BauGB § 95 Abs. 2 Nr. 7, § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 42 Abs. 3 Satz 1, § 43 Abs. 3 Satz 2; BauGB a.F. § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2; GG Art. 14 Abs. 1 Ea, Art. 100 Abs. 1

An der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 141, 319; Urteil vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01 - NJW 2003, 63) zur verfassungskonformen Auslegung der § 95 Abs. 2 Nr. 7, § 42 Abs. 3 Satz 1, § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei einer "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung wird festgehalten. Auch § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. schließt in einem solchen Fall die Entschädigung nach der zulässigen Nutzung eines im Beitrittsgebiet gelegenen Grundstücks für Planungen im zeitlichen Anwendungsbereich der Norm nicht aus.

BGH, Urteil vom 19. Juli 2007 - III ZR 305/06 - Kammergericht Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juli 2007 durch den Vorsitzenden Richter Schlick, die Richter Dr. Wurm, Dörr, Wöstmann und die Richterin Harsdorf-Gebhardt

für Recht erkannt:

Die Revision des Beteiligten zu 3 gegen das Urteil des 9. Zivilsenats (Baulandsenats) des Kammergerichts vom 5. Dezember 2006 - 9 U 1/06 Baul - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszugs hat der Beteiligte zu 3 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer des 206 m² großen Grundstücks Z. Straße 30 in Berlin-Pankow. Das Grundstück lag in zentraler Lage im Ortsteil Prenzlauer Berg. Die bauliche Umgebung bestand überwiegend aus Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise. Die Bebauung des Grundstücks wurde im Krieg zerstört. Das Grundstück schloss an das ebenfalls unbebaute Eckgrundstück C. Straße 41 an. Auf der anderen Seite schloss sich das Grundstück Z. Straße 29 an. Das Grundstück stand ehemals unter staatlicher Verwaltung durch die W. Wohnungsbaugesellschaft mbH, die es bis April 1994 als Lagerplatz vermietet hatte. Im

August 1991 erging auf ihren Antrag hin ein positiver Vorbescheid zur Bebauung der oben genannten drei Grundstücke mit einem Gebäude mit sechs Vollgeschossen. Die Wohnungsbaugesellschaft erwog zum Zwecke der Bebauung den Erwerb des Grundstücks des Beteiligten zu 1. Hierzu kam es im Weiteren nicht. Im Juni 1993 stellte der Beteiligte zu 1 einen weiteren Vorbescheidsantrag zwecks Bebauung des Grundstücks. Dieser wurde für zwölf Monate zurückgestellt, da nach einer Untersuchung im dortigen Baubereich ein Defizit von 8,3 ha an Grünflächen, Sport- und Spielplätzen vorliege, und das Grundstück des Beteiligten zu 1 aufgrund seiner Lage und Größe zum Abbau dieses Fehlbedarfs geeignet sei. Im Dezember 1994 trat für die Grundstücke eine Veränderungssperre in Kraft. 1995 wurde der Vorbescheidsantrag des Beteiligten zu 1 zurückgewiesen. Im Dezember 1997 trat der Bebauungsplan in Kraft, der für das Grundstück des Beteiligten zu 1 und die beiden benachbarten Grundstücke die Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz vorsah. Später beantragte der Beteiligte zu 1 die Entziehung seines Eigentums gegen Entschädigung. Ein Teilbetrag wurde als Mindestentschädigung gezahlt.

2 Der Beteiligte zu 1 begehrte eine weitere Entschädigung, da er der Berechnung zugrunde gelegt haben wollte, dass sein Grundstück Baulandqualität gehabt habe. Der Beteiligte zu 3 wollte dagegen der Berechnung lediglich die tatsächliche Nutzung zugrunde legen. Gegen den von dem Beteiligten zu 3 erlassenen Entschädigungsfeststellungsbeschluss, der die Höhe der Entschädigung auf der Basis der tatsächlich ausgeübten Nutzung des Grundstücks festsetzte, richtet sich der Antrag des Beteiligten zu 1 auf gerichtliche Entscheidung. Das Landgericht hat unter Berücksichtigung eines Teilvergleichs zwischen den Parteien zur Höhe des Wertes des Grundstücks unter Berücksichtigung der Baulandqualität einen weiteren Entschädigungsanspruch in Höhe von

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

74.300 € nebst Zinsen sowie Rechtsvertretungskosten in Höhe von 1.131,35 € zuerkannt.

3 Die hiergegen gerichtete Berufung des Beteiligten zu 3 wurde vom Kammergericht zurückgewiesen. Mit der vom Kammergericht zugelassenen Revision verfolgt der Beteiligte zu 3 sein Begehren auf Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung weiter.

Entscheidungsgründe

4 Die Revision ist unbegründet.

5 Das Berufungsgericht hat die Zurückweisung der Berufung des Beteiligten zu 3 damit begründet, dass eine Entschädigung nach den zulässigen Nutzungen des Grundstücks zu erfolgen habe. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seien aufgrund der hier vorliegenden "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung die die Entschädigung auf die ausgeübten Nutzungen beschränkenden Normen einschließlich des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. wegen einer gebotenen verfassungskonformen Auslegung nicht anwendbar.

6 Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision, die sich allein gegen die einschränkende Auslegung und Nichtanwendung des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. richten, im Ergebnis stand.

7 1. In revisionsrechtlich nicht zu beanstandener Weise hat das Berufungsgericht als für die Bemessung der Entschädigung maßgebliche Qualität des im

früheren Ostberlin gelegenen Grundstücks "Bauland" angenommen und den entsprechenden Verkehrswert (§ 95 Abs. 1, § 43 Abs. 1 Satz 3 BauGB) der Berechnung des Entschädigungsanspruches zugrunde gelegt.

8 a) Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist maßgeblich für die Bemessung der Entschädigung der Zeitpunkt des Eingriffs, d.h. der Tag, an dem die Behörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Dieser Zeitpunkt kann sich verschieben. Bei einem sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses oder der Besitzeinweisung diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des Objekts, insbesondere der Qualität des Grundstücks verhindert, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (st. Rspr. Senatsurteile BGHZ 141, 319, 320 f; 98, 341, 342). Eine vorbereitende Planung ist als Vorwirkung einer Enteignung (hier Verpflichtung zur Übernahme) anzusehen, wenn sie mit der späteren Entziehung des Eigentums in ursächlichem Zusammenhang steht, hinreichend bestimmt ist und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führt, mit Sicherheit erwarten lässt (Senatsurteile BGHZ 141, 319, 321; 98, 341, 342; 64, 382, 384; 63, 240, 242). Ob diese Voraussetzungen im Einzelfall gegeben sind, ist weitgehend eine Frage tatrichterlicher Würdigung (Senatsurteile BGHZ 98, 341, 343; 63, 240, 242; Urteil vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 - NVwZ 1983, 116).

9 b) Vorliegend hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revision unbeanstandet festgestellt, dass die vorbereitende Planung spätestens mit dem Erlass der Veränderungssperre am 10. Dezember 1994 einen Stand erreicht hatte, der fest damit rechnen ließ, dass das Eigentum am Grundstück entzogen werden würde. Zu diesem Zeitpunkt hatte das als Lagergrundstück genutzte Grundstück die Qualität "Bauland".

10 2. Der Bemessung des Entschädigungsanspruches unter Zugrundelegung der Baulandqualität des Grundstücks steht auch nicht § 95 Abs. 2 Nr. 7, § 43 Abs. 1 Satz 3, Abs. 3 Satz 2, § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegen. Danach kommt eine Entschädigung nur wegen der ausgeübten Nutzung des Grundstücks und nicht mehr wegen dessen zulässiger Nutzung (§ 42 Abs. 2 BauGB) in Betracht, wenn letztere nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Hier war die Nutzung als Baugrundstück nach § 34 BauGB möglich ab dem 3. Oktober 1990. Die siebenjährige Frist des § 42 Abs. 2 BauGB lief damit für die zulässige Nutzung des Grundstücks am 3. Oktober 1997 ab (vgl. Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl., § 42 Rn. 7). Der Bebauungsplan mit den eigentumsverdrängenden Festsetzungen wurde am 18. Dezember 1997 und damit nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

11 a) Die Anwendung des § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird allerdings nicht durch § 42 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift bemisst sich die Entschädigung wegen der Hinderung der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung des Vorhabens nach § 42 Abs. 2 BauGB, wenn der von der Planung Betroffene das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann. Nach den für das Revisionsverfahren bindenden Feststellungen des Berufungsgerichtes war der Antragsteller weder bereit noch in der Lage, das Vorhaben zu verwirklichen. Nach § 42 Abs. 8 Satz 1 BauGB kommt eine Entschädigung auf der Grundlage des § 42 Abs. 5 BauGB in diesem Fall nicht in Betracht.

12 b) Vorliegend steht einer Anwendung der § 42 Abs. 3, § 43 Abs. 3, § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB deren verfassungskonforme einschränkende Auslegung entgegen.

13 aa) Wie der Senat bereits entschieden hat (Senatsurteile BGHZ 141, 319, 322 ff; vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01 - NJW 2003, 63), steht 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 der § 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 Falle der Enteignung mit einem (weiteren) Sonderopfer und im Verhältnis zu den übrigen Planbetroffenen ungleich und unzumutbar belastet werden. Bei "isolierter" eigentumsverdrängender Planung (§ 40 Abs. 1 BauGB), wenn die die spätere Enteignung auslösende Planung nicht von einer gleichzeitigen allgemeinen Nutzungsbeschränkung im Plangebiet begleitet wird, kann deshalb ungeachtet des Ablaufes 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 im die Enteignung begründenden Bebauungsplan 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 der eigentumsverdrängenden Planung Betroffene zugleich im Wesentlichen der Nutznießer der geplanten Bebauung (z.B. Spielplatz) im Hinblick auf seine weiteren Grundstücke im Plangebiet ist. Entscheidend ist nicht allein auf das genommene Grundstück, sondern auf die Si-

tuation abzustellen, wie sie sich gerade für den jeweils betroffenen Eigentümer (Entschädigungsberechtigten) infolge der Enteignung ergibt.

14 bb) Ausgehend von diesen Grundsätzen hat das Berufungsgericht in rechtsfehlerfreier tatrichterlicher und von der Revision nicht angegriffener Würdigung angenommen, dass der Antragsteller von einer "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung betroffen ist, die ihm gegenüber den übrigen Grundstückseigentümern im Plangebiet ein Sonderopfer abverlangt, so dass die Entschädigung nach der zulässigen und nicht nur nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung des Grundstücks zu bemessen ist. Das Grundstück des Antragstellers ist mit seinen beiden Nachbargrundstücken im Bebauungsplan als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, was den weiteren umliegenden Grundstücken nützlich ist, die zudem ihre Qualität als Bauland behalten haben. Der Antragsteller ist von der Planung ausschließlich belastet und in keiner Weise begünstigt. Dass noch zwei weitere benachbarte Grundstücke von der isolierten eigentumsverdrängenden Planung betroffen sind, ändert an der Beurteilung nichts, die sich - wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen ist - an einer Gesamtbetrachtung des Plangebietes und insbesondere daran, wie sich die Situation nach der Enteignung für den Entschädungsberechtigten konkret darstellt, auszurichten hat. Allein der Umstand, dass auch zwei weiteren Grundstückseigentümern ein unzumutbares Sonderopfer abverlangt wird, nimmt der Belastung des Antragstellers nicht die Qualität eines Sonderopfers und lässt dieses auch nicht allein deshalb als zumutbar erscheinen.

15 3. Der Bemessung des Entschädigungsanspruches steht auch nicht § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. entgegen. Nach dieser Vorschrift, die durch den Einigungsvertrag (Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1) in das Baugesetzbuch eingefügt wurde, galt in dem in Art. 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

(neue Länder) bis zum 31. Dezember 1997 die Maßgabe, dass § 42 Abs. 1 bis 3 und Abs. 5 bis 10 BauGB auf die bei Wirksamwerden des Beitritts nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen keine Anwendung fand.

16 a) Die Vorschrift findet bereits aus systematischen Gründen keine Anwendung. Dass die Enteignungsentschädigung nach der ausgeübten Nutzung und nicht nach der zulässigen Nutzung zu bemessen ist, ist aus dem Zusammenspiel der § 42 Abs. 3, § 43 Abs. 3 Satz 2, § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB zu entnehmen, wie dies der Senat bereits entschieden hat (Senatsurteil vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01 - NJW 2003, 63, 64). Der von der Verweisung des § 43 Abs. 1 Satz 3 BauGB umfasste § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB verweist auch auf die Reduktions- und Harmoniersierungsklauseln des Planungsschadensrechts und damit auf die Regelung des § 42 Abs. 1 bis 3 BauGB, wonach nach Ablauf von sieben Jahren nur eine Entschädigung im Hinblick auf die ausgeübte, nicht aber auf die zulässige Nutzung in Betracht kommt. Zusätzlich bestimmt auch § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB als Harmonisierungsklausel, dass solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen sind, die bei Anwendung des § 42 BauGB nicht zu entschädigen wären (vgl. Senatsurteil BGHZ 141, 319, 322 f). Da im vorliegenden Fall die Verweisungsvorschriften der § 95 Abs. 2 Nr. 7 und § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB verfassungskonform wegen der "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung dahingehend auszulegen sind, dass sie nicht auf die Einschränkungen des § 42 BauGB im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen verweisen, so geht die Vorschrift des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. ins Leere, die die Anwendung des § 42 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 10 BauGB im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen einschränkt. Die Entschädigung bemisst sich in diesem Fall allein nach §§ 40, 43 BauGB.

17 b) Gegen die Anwendung des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. spricht auch der Wille des Gesetzgebers. Dieser hat die Entschädigungsansprüche wegen einer eigentumsverdrängenden Planung nach § 40 BauGB - die hier einschlägig sind - unberührt lassen wollen (BT-Drucks. 11/7817 S. 171). Für diese Ansprüche enthält § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. keine Maßgaben (Breuer in: Schrödter, BauGB, 5. Aufl., § 246a Rn. 38, sowie 6. Aufl., § 39 Rn. 57; Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 5. Aufl., § 39 Rn. 14; Bielenberg/Krautzberger/Söfker, Städtebaurecht in den neuen Ländern, 2. Aufl., Teil B Rn. 124; Söfker ZfBR 1990, 266, 269; Bielenberg/Runkel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 39 Rn. 42, Stand 11/2000).

18 c) Unabhängig davon wäre § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. aber auch im vorliegenden Fall verfassungskonform einschränkend auszulegen.

19 aa) Bei der eigentumsverdrängenden Festsetzung des hier maßgeblichen Bebauungsplanes in Bezug auf das Grundstück des Beteiligten zu 1 als öffentlicher Spielplatz handelt es sich um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. BVerfG NVwZ 1999, 979; NVwZ-RR 2005, 227; Berkemann DVBl. 1999, 1285, 1286). Die Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 BauGB entziehen keine konkreten Eigentumspositionen zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben, sondern beschränken generell und abstrakt die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Dabei ist die Intensität des Eingriffs für die Einordnung der Norm nicht maßgeblich. Sie behält selbst dann ihre Gültigkeit, wenn der Eingriff in seinen Auswirkungen für den Betroffenen einer Enteignung gleichkommt (vgl. BVerfGE 100, 226, 240; 83, 201, 211 ff). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass die eigentumsverdrängende Planung einen Übernahmeanspruch

nach § 40 Abs. 3 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB begründet (vgl. Senatsurteile BGHZ 121, 73, 78; 328, 331).

20 bb) Der Gesetzgeber verfolgte mit § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB ein legitimes öffentliches Ziel. Mit dem Einigungsvertrag sollte in den neuen Ländern auch das Baugesetzbuch insgesamt und damit auch das Entschädigungsrecht übergeleitet werden. Um den städtebaulichen und tatsächlichen Besonderheiten nach der Herstellung der Deutschen Einheit in den neuen Ländern gerecht zu werden, sollten befristet bis zum 31. Dezember 1997 besondere Maßgaben für bestimmte Bereiche gelten. Übermäßige finanzielle Belastungen, die der Gemeinde aus der Planung erwachsen, können zur Erstarrung der städtebaulichen Planung und der Abstandnahme von ihr führen; dadurch werden gewichtige Belange des Allgemeinwohls beeinträchtigt. Der Grundgedanke der Einschränkung nach § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a. F. ist, dass die sofortige Einführung des vermögensrechtlichen Schutzes für eine nicht ausgeübte Nutzung in den Gebieten nach § 34 BauGB die Gemeinden daran hindern würde, hier Bebauungspläne auszustellen (Breuer in: Schrödter, BauGB, 5. Aufl., § 246a Rn. 32; Runkel BBauBl. 1990, 616, 620; Bielenberg DVBl. 1990, 1314, 1319).

21 cc) Die Anwendung des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. würde eine unverhältnismäßige und unzumutbare Härte für den Beteiligten zu 1 darstellen. Die Belange des Gemeinwohls sind mit den schutzwürdigen Interessen des Eigentümers in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Dabei ist der Gesetzgeber an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur der Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse

dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört auch die Privatnützigkeit, also die Zuordnung des Eigentumsobjekts zu einem Rechtsträger, dem es als Grundlage privater Initiative von Nutzen sein soll (vgl. BVerfGE 100, 226, 240 f). Dabei ist in den Blick zu nehmen, ob kompensatorische Vorkehrungen getroffen sind, die unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen des Eigentümers vermeiden (vgl. BVerfGE 100, 226, 244). Bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung ist das in Art. 14 Abs. 3 GG zum Ausdruck kommende Gewicht des Eigentumsschutzes zu beachten, wenn sich der Eingriff in das Eigentum wie eine (Teil- oder Voll-)Enteignung auswirkt (vgl. BVerfGE 83, 201, 212 f; BVerfG DVBl. 1999, 704, 705; NVwZ 2003, 727f.). Auch wenn das Grundgesetz nicht zwingend eine am Marktwert ausgerichtete Entschädigung erfordert (vgl. BVerfGE 24, 367, 421 zu Art. 14 Abs. 3 GG), so kann es gleichwohl von Verfassungs wegen zur Vermeidung unverhältnismäßiger Härten geboten sein, dem Eigentümer einen Übernahmeanspruch durch die öffentliche Hand zum Verkehrswert einzuräumen (vgl. BVerfGE 100, 226, 245 f). Das gilt insbesondere, wenn der Eigentümer keinen irgendwie gearteten Vorteil aus der eigentumsverdrängenden Planung und dem damit verfolgten Zweck erhalten kann (vgl. Berkemann in: Umbach/Clemens, GG, Art. 14 Rn. 670; vgl. auch Senatsurteil vom 11. Juli 2002 - III ZR 160/01 - NJW 2003, 63). Soweit private Interessen zum Ausgleich zu bringen sind, ist der Gesetzgeber verpflichtet, diese in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht mit der verfassungsrechtlichen Vorstellung eines sozialgebundenen Privateigentums nicht in Einklang (vgl. BVerfGE 104, 1, 11; 101, 239, 259).

22 Gemessen an diesen Maßstäben würde sich die Anwendung des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. und eine deshalb auf den Ausgleich des Verlustes nur für tatsächlich ausgeübte und nicht für zulässige Nutzungen beschränkte Entschädigung als unverhältnismäßige Härte für den Beteiligten zu 1 darstellen. Der Antragsteller ist von einer "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung betroffen. Sein Grundstück und die beiden Nachbargrundstücke sind nach dem Bebauungsplan als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Es ist ihm deshalb wirtschaftlich nicht mehr zumutbar mit Rücksicht auf die Festsetzung im Bebauungsplan, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, so dass ihm ein Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 3 Satz 2 BauGB zusteht. Der Antragsteller hat von dieser Planung im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken im Plangebiet keinerlei Nutzen. Ihm wird insoweit ein Sonderopfer auferlegt, um das Plangebiet im Sinne des Allgemeinwohls weiter zu entwickeln. Der Grundsatz der Lastengleichheit, der in Art. 14 Abs. 1 und Abs. 3 GG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG verankert ist und bei Abwägung privater Interessen eine einseitige Bevorzugung ausschließt, wäre bei einer Entschädigung allein unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen verletzt. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet - mit Ausnahme der beiden Nachbargrundstücke - behalten ihre zulässige Nutzbarkeit, soweit sie noch nicht ausgeübt wird und damit ihren Wert, soweit er nicht durch die fremdnützige Überplanung des Grundstücks des Antragstellers im Bebauungsplan sogar steigt. Der Zweck des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 a.F., der die Grenze für die Eigentumsbeschänkung darstellt, den Besonderheiten in den neuen Ländern nach der Herstellung der Deutschen Einheit Rechnung zu tragen und die Gemeinden nicht von notwendigen Planungen wegen zu hoher Entschädigungsforderungen abzuhalten, rechtfertigt es nicht, die privaten Interessen der Eigentümer im Plangebiet in ein derartiges Ungleichgewicht zu bringen und die nicht von der "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung Betroffenen einseitig zu

bevorzugen (vgl. im Ergebnis ebenso Breuer in: Schrödter, BauGB, 5. Aufl., § 246a Rn. 38 f). Insoweit gelten die gleichen Erwägungen, wie sie der Senat bereits zur Neuregelung des Planungsschadensrechtes durch die Novelle 1976 zum Bundesbaugesetz, die in das Baugesetzbuch mit geringen Änderungen übernommen wurde, ausgeführt hat (vgl. Senatsurteil BGHZ 141, 319, 322 ff). Des Weiteren ist in den Blick zu nehmen, dass der Gesetzgeber davon ausging, dass die Besonderheiten in den neuen Ländern nach der Herstellung der Deutschen Einheit eine Abweichung von Grundrechten in den Grenzen des Art. 19 Abs. 2 und Art. 79 Abs. 3 GG allenfalls bis zum 31. Dezember 1992 rechtfertigten (Art. 143 Abs. 1 GG). Der die eigentumsverdrängende Planung beinhaltende Bebauungsplan datiert vom 18. Dezember 1997. Der Einwand der Revision, der Antragsteller habe kein schützenswertes Vertrauen gehabt, da ihm wegen § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. zu keinem Zeitpunkt ein Anspruch auf Entschädigung der zulässigen Nutzungen zugestanden habe, greift nicht durch. Maßgebend ist nicht das Vertrauen auf eine bestimmte Höhe einer Entschädigung sondern das auf die Bebaubarkeit des Grundstücks. Dieses war nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichtes aber Bauland, da es sich in einem durch Wohnbebauung geprägten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB befand und nach der Überplanung nicht mehr bebaubar war.

23 dd) Der Senat kann die verfassungsrechtlich gebotene einschränkende Auslegung des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. vornehmen und ist nicht zur Vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG verpflichtet. Letztere setzt vielmehr voraus, dass der Senat eine verfassungskonforme Auslegung ausschließt (vgl. BVerfGE 96, 315, 324 f; 68, 337, 344). Die Gerichte sind gehalten, sich um eine verfassungskonforme Auslegung des Gesetzesrechts zu bemühen. Der Respekt vor der gesetzgebenden Gewalt gebietet es, dem Willen des Gesetzgebers im Rahmen des verfassungsrechtlich Zulässigen so weit wie möglich

Rechnung zu tragen (vgl. BVerfGE 86, 288, 320). Die verfassungskonforme Auslegung findet ihre Grenzen dort, wo sie zum Wortlaut der Norm und dem klar erkennbaren Willen des Gesetzgebers in Widerspruch treten würde (vgl. BVerfGE 54, 277, 299 f; 71, 81, 105; 90, 263, 275; 110, 226, 267). Eine Auslegung gegen den Wortlaut einer Norm ist aber nicht von vornherein ausgeschlossen, wenn andere Indizien deutlich belegen, dass ihr Sinn im Text unzureichend Ausdruck gefunden hat (vgl. BVerfGE 97, 186, 196) und erst die weiteren Auslegungsmethoden die wahre Bedeutung der Norm freilegen (vgl. BVerfGE 35, 263, 279). Lässt eine Auslegung nach anerkannten Grundsätzen mehrere Deutungen zu, von der eine zu einem verfassungsgemäßen Ergebnis führt, ist diese Auslegung verfassungsrechtlich geboten (vgl. BVerfGE 88, 145, 166; 83, 201, 214 f). Auch die teleologische Reduktion einer Norm im Wege verfassungskonformer Auslegung ist möglich (vgl. BVerfGE 88, 145, 166; 35, 263, 279 f). Sie ist sogar geboten, wenn dadurch die Norm im Übrigen aufrechterhalten werden kann (vgl. BVerfGE 88, 145, 168), denn der Respekt vor dem Gesetzgeber gebietet es, in den Grenzen der Verfassung das Maximum dessen aufrechtzuerhalten, was der Gesetzgeber gewollt hat (vgl. BVerfGE 86, 288, 320; vgl. Larenz/Canaris, Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 3. Aufl., 1995, S. 161).

24 Die einschränkende Auslegung des § 246 a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. hält sich im Rahmen dieser aufgezeigten verfassungsrechtlichen Grenzen einer verfassungskonformen Auslegung. Der Wortlaut der Vorschrift bezieht sich nur auf einen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB, der hier nicht anwendbar ist. § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. würde nur über die Verweisungen auf die Harmonisierungsvorschriften des Planungsschadensrechtes zu Geltung kommen. Eine Änderung der Ansprüche aus § 40 BauGB hat der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung nicht beabsichtigt (BT-

Drucks. 11/7817 S. 171). Der mit seinem Erlass verfolgte Zweck ging auch nicht dahin, in einem Plangebiet einzelne Eigentümer gegenüber anderen zu benachteiligen und diesen Sonderopfer aufzuerlegen. Es ist deshalb nahe liegend, dass der Gesetzgeber, hätte er die gleichheitswidrigen Auswirkungen bei einer "isolierten" eigentumsverdrängenden Planung im Blick gehabt, diese von dem Anwendungsbereich des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. ausgenommen hätte. Diese gleichheitswidrige Belastung lässt sich nur dadurch ausgleichen, dass dem von einer isolierten eigentumsverdrängenden Planung Betroffenen eine Entschädigung auf der Basis der zulässigen Nutzungen des Grundstücks zuerkannt wird. Dies kann bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Norm im Übrigen durch eine gebotene verfassungskonforme und einschränkende Auslegung erreicht werden.

25 Nicht zu folgen ist dem Einwand der Revision, eine verfassungskonforme Auslegung scheitere zumindest daran, dass sonst kein weiterer Anwendungsbereich des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. verbliebe, so dass sich die Norm insgesamt als verfassungswidrig erweise. Dies zwinge zur Vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG. Die Vorschrift bleibt aber anwendbar, soweit z.B. eine allgemeine "Herabzonung" des Plangebiets vorliegt, also gerade keine besondere Belastung für einen einzelnen Eigentümer gegenüber anderen Eigentümern mit der Planung verbunden ist. Auch insoweit gelten die Ausführungen des Senats zu § 42 Abs. 2, 3, § 43 Abs. 3, § 95 Abs. 1 Nr. 7 BauGB entsprechend (Senatsurteil BGHZ 141, 319, 326 ff). Im Hinblick auf den verbleibenden Anwendungsbereich bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. (vgl. Breuer in: Schrödter, BauGB, 5. Aufl., § 246a Rn. 39; Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 5. Aufl., § 39 Rn. 14), was die Möglichkeit einer verfassungskonformen Auslegung eröffnet und einer Vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG entgegensteht.

Schlick Wurm Dörr

Wöstmann Harsdorf-Gebhardt

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 29.11.2005 - O 7/04 Baul -
KG Berlin, Entscheidung vom 05.12.2006 - 9 U 1/06 Baul -