BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 156/05

Verkündet am:
12. März 2008
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SchuldRAnpG § 12 Abs. 3, 4

a) Der Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG ist der Höhe nach nicht auf den Zeitwert des Gebäudes (§ 12 Abs. 3) beschränkt.

b) Die Anwendung des Sachwertverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswerts i.S. von § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG ist bei Grundstücken, die der Erholung dienen, in der Regel nicht zu beanstanden.

BGH, Urteil vom 12. März 2008 - XII ZR 156/05 - LG Potsdam
AG Potsdam

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis 30. Januar 2008 am 12. März 2008 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Sprick, Prof. Dr. Wagenitz, Fuchs und Dr. Ahlt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 26. August 2005 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG Entschädigung für ein auf deren Grundstück errichtetes Wochenendhaus.

2 Die Beklagte ist Eigentümerin des im Grundbuch von F. unter Flur 13 Flurstück 122 eingetragenen Grundstücks von 1.500 m². Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Waldgebiet ausgewiesen.

3 Mit Vertrag vom 25. April 1968 pachtete der Ehemann der vormaligen Klägerin von der Gemeinde F. als staatlicher Verwalterin das Grundstück zur Wochenendnutzung. Er errichtete 1968 mit städtebaulicher Genehmigung des Rates des Kreises P. einen Bungalow, im Jahre 1976 einen Anbau, ferner einen

Geräteschuppen, eine Kläranlage sowie eine Duschecke. Nach dem Tode des Pächters führte dessen Ehefrau, die vormalige Klägerin, das Pachtverhältnis allein fort. Mit privatschriftlichem Vertrag vom 1. September 1991 veräußerte sie das Wochenendhaus an ihre Tochter, die jetzige Klägerin. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2000, das auch von ihrer Tochter unterzeichnet ist, kündigte die vormalige Klägerin das Pachtverhältnis zum 31. Dezember 2000 und gab das Grundstück an die Beklagte zurück.

4 Die vormalige Klägerin hat für die Wertsteigerung des Bodens sowie die Erschließung und Bebauung gegen die Beklagte 27.609,76 € geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Beklagte unter Abweisung im Übrigen zur Zahlung von 10.941 € verurteilt. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und die Beklagte auf die Anschlussberufung der Klägerin zur Zahlung von weiteren 17.339 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der vom Landgericht zugelassenen Revision.

5 Nach Erlass des Berufungsurteils ist die vormalige Klägerin verstorben. Sie hatte ihre Tochter Claudia M. sowie vier weitere Personen zu Miterben eingesetzt, der Tochter darüber hinaus den Bungalow im Wege des Vermächtnisses zugewandt. In Erfüllung des Vermächtnisses haben die Miterben an Frau M. den streitgegenständlichen Entschädigungsanspruch abgetreten. Frau M. führt den Rechtsstreit als Miterbin weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision bleibt ohne Erfolg.

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

7 1. Das Berufungsgericht hat, soweit für die Revision noch von Bedeutung, ausgeführt, der Klägerin stehe ein Anspruch auf Entschädigung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG zu. Die Klägerin sei aktivlegitimiert. Es sei anerkannt, dass die Veräußerung des Gebäudes seit dem 3. Oktober 2000 entgegen der Regelung des § 296 Abs. 2 ZGB auch ohne Eintritt des Erwerbers in das Nutzungsverhältnis möglich sei. Mit der Veräußerung des Gebäudes scheide der bisherige Nutzer nicht aus dem Pachtvertrag über das Grundstück aus. Die Entschädigung stehe dem Nutzer zu.

8 Da die Klägerin selbst gekündigt habe, lägen die Voraussetzungen des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG vor, so dass der Betrag verlangt werden könnte, um den der Wert des Grundstücks durch die aufstehenden Gebäude erhöht sei. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sei der Anspruch nicht auf die Höhe des Anspruchs aus § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG begrenzt. Aus § 12 Abs. 4 SchuldRAnpG ergebe sich, dass der kündigende oder gekündigte Nutzer berechtigt sei, das aufstehende Gebäude nach § 258 BGB wegzunehmen. Der Grundstückseigentümer habe keinen Einfluss darauf, ob sich der Nutzer für die Wegnahme oder den Entschädigungsanspruch entscheide. Aus dieser Wertung des Gesetzgebers sei ersichtlich, dass ein etwaiger Wertzuwachs des Grundstücks dem Nutzer zustehen solle, da dieser es in der Hand habe, dem Eigentümer ein unbebautes Grundstück zu übergeben. Damit bestehe kein Anlass, die ihrem Wortlaut nach eindeutige Regelung des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG einzuschränken.

9 Die Auffassung der Berufung, der Wert des Grundstücks sei nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln, widerspreche sowohl der Begründung der Bundesregierung als auch der einhelligen Kommentarliteratur, die ausnahmslos auch das Sachwertverfahren zuließen. Die Anwendung des Sachwertverfahrens begegne daher im vorliegenden Fall keinen Bedenken.

10 Nach Ergänzung des eingeholten Gutachtens gehe die Kammer aufgrund der vorhandenen Mängel von einer Wertminderung des Bungalows in Höhe von 2.845,45 € aus. Danach ergebe sich folgende Berechnung: Nach den Feststellungen des Sachverständigen betrage der Bodenwert (des im Außenbereich gelegenen Grundstücks unter Berücksichtigung des für seine Bebauung bestehenden Bestandsschutzes) 29.800 €, der Wert des Bungalows bei Berücksichtigung eines Instandhaltungsrückstaus von insgesamt 2.845,45 € 10.972,55 €; Grundstück und Gebäude seien damit 29.800 € + 10.972,55 € = 40.772,55 € wert. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Sachverständigen belaufe sich der abzuziehende Bodenwert des unbebauten (und insoweit im Außenbereich nicht mehr bebaubaren) Grundstücks auf 1.500 €, so dass sich mindestens ein Entschädigungsanspruch in der von der Klägerin geltend gemachten Höhe ergebe.

11 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung stand.

12 a) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, die frühere Klägerin sei nicht aktivlegitimiert gewesen, der Anspruch habe von Anfang an der jetzigen Klägerin zugestanden. Es kann dahinstehen, ob die frühere Klägerin in den Vorinstanzen Nutzerin war (in diesem Sinne BGH Urteil vom 4. Februar 2005 - V ZR 114/04 - NZM 2005, 835, 837) oder ob deren Tochter, die jetzige Klägerin, Nutzerin im Sinne von § 4 SchuldRAnpG war. Die Erben der früheren Klägerin haben den Entschädigungsanspruch nämlich vorsorglich an die Klägerin abgetreten. Zwar erfolgte die Abtretung erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz. Sie ist aber in der Revisionsinstanz zu berücksichtigen, weil sie unstreitig ist und schützenswerte Belange der Beklagten nicht entgegenstehen (vgl. Zöller/Gummer ZPO 26. Aufl. § 559 Rdn. 7 mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen). Damit ist die Klägerin aktivlegitimiert.

Entgegen der Auffassung der Revision ist sie auch berechtigt, Zahlung an sich zu verlangen.

13 b) Unangegriffen geht das Berufungsgericht von § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG als Anspruchsgrundlage aus. Entgegen der Auffassung der Revision ist dieser Anspruch der Höhe nach nicht auf den Wert des Gebäudes begrenzt.

14 aa) Ob, wie das Berufungsgericht ausführt, bereits Abs. 4 gegen eine Beschränkung des Anspruchs aus Abs. 3 entgegen dem insoweit eindeutigen Wortlaut spricht, ist zweifelhaft. Die Bestimmung gewährt dem Nutzer ein Wegnahmerecht, das der Eigentümer nicht beeinflussen kann. Es besteht unabhängig davon, wer die Kündigung ausspricht und aus welchem Grunde gekündigt wird. Es besteht auch dann, wenn kein Sondereigentum (mehr) besteht und die Materialien wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden sind (Rövekamp Schuldrechtsanpassung 2. Aufl. 1997 Rdn. 564). Der Nutzer ist berechtigt, sie vom Grundstück zu trennen und sich anzueignen (Abs. 4 Satz 2). Damit entscheidet allein der Nutzer, ob eine Werterhöhung bestehen bleibt und damit ein Entschädigungsanspruch entsteht. Zu Recht weist die Revision aber darauf hin, dass der Nutzer zwar durch Ausübung des Wegnahmerechts eine Wertsteigerung verhindern kann, dass dies aber nichts darüber besagt, ob und ggf. wie eine verbleibende Wertverbesserung zu entschädigen ist. Die Frage bedarf aber keiner Vertiefung, weil die Regelung des § 12 Abs. 4 SchuldRAnpG jedenfalls nicht für eine Auslegung entgegen dem klaren Wortlaut des Gesetzes spricht und sich das vom Berufungsgericht gefundene Ergebnis zweifelsfrei aus weiteren Umständen ergibt.

15 bb) Entgegen der Auffassung der Revision kann dem Begriff "Entschädigung" i.S. des § 12 Abs. 2, 3 SchuldRAnpG nicht entnommen werden, dass

damit nur ein schadensrechtlicher Ausgleich für den Rechtsverlust, nicht aber eine umfassende Vorteilsabschöpfung nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen zu verstehen sei. Die Entstehungsgeschichte spricht gegen eine solche Auslegung.

16 Der Gesetzgeber ging davon aus, dass ein vom Nutzer auf einem fremden Grundstück errichtetes Bauwerk bei Vertragsbeendigung noch einen erheblichen Wert darstellen kann. Er hielt es für unangemessen, den Nutzern, die ihre baulichen Investitionen im Vertrauen auf den langfristigen Fortbestand der vertraglichen Nutzungsbefugnis vorgenommen haben, diesen Wert ersatzlos zu nehmen und dem Grundstückseigentümer einen solchen Vorteil unentgeltlich zufallen zu lassen (BT-Drucks. 12/7135 S. 46). Der Gesetzgeber war der Auffassung, dass Ausgleichsansprüche nach dem BGB zweifelhaft seien. Er hielt die Voraussetzungen des § 547 Abs. 1, 2 BGB a.F. nicht für gegeben und Bereicherungsansprüche nach § 951 Abs. 1 BGB für fraglich und wollte deshalb mit § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG einen besonderen Ausgleichsanspruch schaffen (aaO). Um Streit zu vermeiden, ob und in welchem Umfang bei Vertragsbeendigung Ersatz für vom Nutzer herbeigeführte Wertverbesserungen zu leisten ist, sollte der Grundstückseigentümer zum Wertausgleich verpflichtet sein, wenn das Bauwerk entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet worden war. Er sollte sich nicht darauf berufen können, dass der Vertrag ohne sein Zutun geschlossen und die Bebauung ohne seine Billigung erfolgt ist. Der Einwand einer aufgedrängten Bereicherung sollte für rechtmäßig errichtete Gebäude ausgeschlossen sein (Rövekamp aaO Nr. 545).

17 Die vorgeschlagene Regelung wurde im Gesetzgebungsverfahren geändert und ergänzt. Terminologische Änderungsvorschläge des Bundesrates wurden teils aufgegriffen, teils abgelehnt. Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrats deutlich gemacht, dass eine Er-

setzung des Begriffs "Entschädigung" durch den Begriff "Ausgleich" bzw. "Ersatz" deshalb nicht in Betracht komme, weil von den Wertersatzprinzipien und -maßstäben des BGB gerade abgewichen werden und eine Anlehnung an die Terminologie des § 314 Abs. 5 Satz 2 ZGB erfolgen solle (Kiethe/Bultmann SchuldRAnpG § 12 Rdn. 4; Rövekamp aaO Rdn. 547). Nach dieser Bestimmung sind aber bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Wertverbesserungen dem Nutzungsberechtigten zu entschädigen. Damit bieten der Wortlaut des § 12 SchuldRAnpG und seine Entstehungsgeschichte keinen Anhalt, dass eine Bereicherung nur insoweit ausgeglichen werden soll, als sie mit einem Nachteil des Nutzers verbunden ist. Auszugleichen sind vielmehr die Vorteile, die der Nutzer veranlasst hat und die bei Rückgabe des Grundstücks noch werterhöhend vorhanden sind.

18 cc) Entgegen der Auffassung der Revision spricht auch der systematische Zusammenhang der Absätze 2 und 3 nicht für die von ihr geforderte Beschränkung.

19 Das Gesetz unterscheidet danach, ob das Nutzungsverhältnis durch den Eigentümer oder durch den Nutzer (bzw. durch von ihm verschuldete Kündigung) beendet wird. Kündigt der Vermieter, so verliert der Nutzer das von ihm errichtete Gebäude gegen seinen Willen. Da er die Investition im Vertrauen auf den langfristigen Fortbestand des Nutzungsverhältnisses vorgenommen hat, soll er eine Entschädigung erhalten, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt der Rückgabe noch einen Wert hatte. Der auf seine Investition zurückzuführende und noch vorhandene Wert soll ihm zugute kommen, und zwar unabhängig davon, ob das Grundstück durch die Bauten eine Werterhöhung erfährt.

20 Kündigt der Nutzer selbst (oder der Verwalter wegen Verschuldens des Nutzers), so bedarf der Nutzer keines Schutzes bezüglich seiner Investitionen.

Da er das Nutzungsverhältnis aus freien Stücken beendet, ist er nicht schutzbedürftig. Auch wenn das Gebäude noch einen Wert hat, erhält der Nutzer keine Entschädigung in Höhe seiner Aufwendungen. Hat aber - wie im vorliegenden Fall - die Errichtung des Gebäudes zu einer Werterhöhung des Grundstücks insgesamt geführt, so soll nach der Wertung des Gesetzes diese Werterhöhung dem Nutzer zugute kommen, weil sie auf die Investition des Nutzers zurückzuführen ist und der Eigentümer zur Werterhöhung nichts beigetragen hat.

21 Der von der Revision geltend gemachte Wertungswiderspruch gebietet keine vom Wortlaut abweichende Auslegung. Zwar trifft es zu, dass der Nutzer, der durch sein eigenes Verhalten Anlass zur Kündigung aus wichtigem Grund gibt, eine unter Umständen höhere Entschädigung erhalten kann, als wenn er sich pflichtgemäß verhalten hätte. Erhöht nämlich - wie im Streitfall - wegen des damit verbundenen Bestandsschutzes das Gebäude den Zeitwert des Grundstücks mehr als das Gebäude selbst wert ist, so führt die Kündigung des Vermieters bei pflichtwidrigem Verhalten des Nutzers (§ 12 Abs. 2 Satz 2 SchuldRAnpG) zu einer höheren Entschädigung als dann, wenn der Vermieter aus sonstigen Gründen kündigt und nur der Zeitwert des Bauwerks zu ersetzen ist. Dieser Widerspruch beruht aber auf einer Entscheidung des Gesetzgebers, die Kündigung des Vermieters aus Verschulden des Mieters entschädigungsrechtlich wie eine Kündigung des Mieters zu behandeln und dem Mieter keinen Anspruch auf Ersatz des Zeitwertes des Bauwerkes (Absatz 2) zu geben, sondern die durch das Bauwerk eingetretene Erhöhung des Verkehrswerts (Absatz 3), die nach der Vorstellung des Gesetzgebers geringer ist als der Wert des Gebäudes. Diese vom Gesetzgeber getroffene Wertung ist hinzunehmen und verlangt keine - dem Wortlaut der Regelung widersprechende - Beschränkung der Entschädigung bei Kündigung des Mieters, zumal die ordentliche

Kündigung seitens des Vermieters ohnehin erheblich eingeschränkt ist (vgl. § 23 SchuldRAnpG).

22 dd) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung könne dazu führen, dass sich das Nutzungsverhältnis in ein Spekulationsverhältnis umgestalte; der Nutzer wäre aus wirtschaftlichem Eigeninteresse stets gehalten, eine den Zeitwert des Gebäudes überschreitende Werterhöhung zu realisieren, während der Grundstückseigentümer zur Verhinderung einer solchen Entschädigungspflicht aus § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG einer Kündigung des Nutzers mit seiner eigenen Kündigung zuvorkommen müsste. Ein Wettlauf, bei dem derjenige profitiere, dessen Kündigung zuerst zugehe, könne nicht im Sinn des Gesetzgebers gewesen sein.

23 Der befürchtete Wettlauf ist nicht zu besorgen. Der Nutzer eines Wochenendgrundstücks errichtet ein Gebäude nicht zu Spekulationszwecken, sondern um es lange zu nutzen. Er hat deshalb in der Regel kein Interesse an einer vorzeitigen Aufgabe. Die ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Vermieters ist, wie bereits ausgeführt, ohnehin stark beschränkt (§ 23 SchuldRAnpG).

24 c) Frei von Rechtsfehlern hat das Berufungsgericht den Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren und nicht nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

25 Da § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG keine Regeln enthält, wie die Verkehrswerterhöhung festzustellen ist, kann auf die Wertermittlungsverordnung zurückgegriffen werden, die für nahezu alle Bereiche anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken enthält (BGH Urteil vom 12. Januar 2001 - V ZR 420/99 - NZM 2001, 440 f.). Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (z.B. Urteil vom 11. März 1993 - III ZR 24/92 - Juris) liegt die Wahl der Ermittlungsmethode im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters. Die

von ihm gewählte Wertermittlungsmethode muss jedoch nach den Besonderheiten des konkreten Falles geeignet sein, den vollen Verkehrswert für den zu bewertenden Gegenstand zu erfassen, ohne das Wertbild zu verzerren (BGH Urteil vom 12. Januar 2001 aaO). Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltige Erträge zu erzielen wie etwa bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Rendite ihm das eingesetzte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet. Demgegenüber eignet sich das Sachwertverfahren für Grundstücke, die nach der Art ihrer Bebauung vornehmlich nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind (Kleiber/Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl. 2007 V § 7 WertV Rdn. 63, 71), sondern der Eigennutzung dienen (BGH Urteil vom 12. Januar 2001 aaO).

26 Unter Beachtung dieser Grundsätze und auch sonst ohne Ermessensfehler haben der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht den Verkehrswert unter Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelt. Sie liegen damit auf einer Linie mit der Bundesregierung, die im Gesetzgebungsverfahren der Auffassung war (BT-Drucks. aaO S. 47), dass bei Bauwerken, die Erholungszwecken dienen, sich die Bewertung in aller Regel am Sachwertverfahren orientieren muss. Auch die Literatur ist dieser Auffassung überwiegend gefolgt (Thiele/Röske Schuldrechtsänderungsgesetz § 12 SchuldRAnpG Rdn. 26; Kiethe/Bultmann aaO § 12 Rdn. 16; a.A. Zimmermann Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR § 12 SchuldRAnpG Rdn. 32).

27 Im Streitfall wurde das Grundstück nicht vom Eigentümer, sondern vom Rat der Gemeinde F. als Verwalter dem Rechtsvorgänger der Klägerin zur Wo-

chenendnutzung überlassen. Von einer wirtschaftlichen Nutzung des Eigentums zur Erzielung von Renditen kann damit nicht die Rede sein.

28 d) Ohne Erfolg rügt die Revision, einerseits habe der Sachverständige einen Marktwert, d.h. einen bei Veräußerung erzielbaren Preis ermittelt, andererseits gehe er aber davon aus, dass das Grundstück ohne Reparaturen an den Gebäuden nicht vermarktet werden könne. Denn entgegen der Auffassung der Revision sind die Äußerungen des Sachverständigen bei der mündlichen Erläuterung seines Gutachtens so nicht zu verstehen. Vielmehr hat er zum Ausdruck gebracht, dass das Grundstück wegen des bestehenden Reparaturstaus nur eingeschränkt zu vermarkten sei, diese Einschränkung sich aber mit einem geringen Reparaturaufwand von unter 3.000 € (unschwer) beheben ließe. Dies hat er bei der Ermittlung des Verkehrswertes, den er mit 40.772,55 € festgestellt hat, bereits berücksichtigt. Deshalb hat das Landgericht zutreffend die der Klägerin nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG zustehende Erhöhung des

Verkehrswertes durch die Bebauung mit 40.772,55 € - 1.500 € (Wert des unbebauten Grundstücks) zugrunde gelegt, wonach sich ein Entschädigungsbetrag mindestens in Höhe des geltend gemachten Anspruchs ergab.

Hahne Sprick Wagenitz

Fuchs Ahlt

Vorinstanzen:
AG Potsdam, Entscheidung vom 14.11.2003 - 28 C 124/01 -
LG Potsdam, Entscheidung vom 26.08.2005 - 6 S 4/04 -