BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 161/13

Verkündet am:
9. April 2014
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

SchuldRAnpG § 12 Abs. 3

a) Bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG kommt der vom Grundstückseigentümer beabsichtigten Nutzung des vom Nutzer errichteten Bauwerks nach Rückerhalt maßgebliche Bedeutung zu.

b) Daher fehlt es regelmäßig an einer Verkehrswerterhöhung durch das Bauwerk, wenn der Grundstückseigentümer dessen Abriss und die Renaturierung des Grundstücks plant.

BGH, Urteil vom 9. April 2014 - XII ZR 161/13 - LG Neuruppin
AG Neuruppin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. April 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Schilling, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin vom 16. Januar 2013 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger verlangen von den Beklagten eine Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz für ein auf deren Grundstück errichtetes Bauwerk.

2 Mit schriftlichem Vertrag vom 16. November 1976 pachteten die Kläger vom Rat der in der ehemaligen DDR gelegenen Gemeinde K. ein Teil-Grundstück zur "Nutzung für persönliche Erholungsbedürfnisse". In der Folgezeit errichteten die Kläger auf dem Grundstück einen Bungalow. Nach Restitution des Grundstücks sind die Beklagten dessen Eigentümer geworden. Sie beabsichtigen, das Grundstück zu renaturieren und zu diesem Zweck den Bungalow abzureißen.

3 Mit Schreiben vom 11. März 2010 kündigten die Kläger den Pachtvertrag zum 31. Oktober 2010. Sie verlangten einen Wertersatz von 75.000 € für die

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Errichtung des Bungalows, der sich aus dem Wert der Baulichkeit von 30.000 € und dem gegenüber unbebautem Pachtland um 45.000 € erhöhten Grundstückswert zusammensetze. Auch nach Rückgabe verweigerten die Beklagten eine Zahlung, weil der Bungalow wegen des beabsichtigten Abrisses den Verkehrswert des Grundstücks nicht erhöhe.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger hatte keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision ist nicht begründet.

I.

6 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im Wesentlichen wie folgt begründet:

7 Auf das Vertragsverhältnis finde das Schuldrechtsanpassungsgesetz Anwendung. Da die Kläger selbst gekündigt hätten, kämen nur Ansprüche nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG in Betracht, so dass der Betrag zu ersetzen sei, um den der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht sei. Der Eigentümer solle insoweit Ausgleich leisten, als ihm tatsächlich ein realisierbarer Wert zufließe.

8 Dies sei hier nicht der Fall, weil die Beklagten weder eine Neuverpachtung des bebauten Grundstücks noch dessen Verkauf, sondern vielmehr den Abriss des Bauwerks beabsichtigten. Unter Berücksichtigung des gesetzgeberischen Zwecks des Schuldrechtsanpassungsgesetzes bestehe in einem derarti-

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

gen Fall kein Anspruch auf Wertersatz. Bei einer Vertragsbeendigung durch den Nutzer solle der Eigentümer lediglich für solche baulichen Investitionen des Nutzers Wertersatz leisten müssen, die ihm nach der Vertragsbeendigung werterhöhend zugute kämen. Das hänge aber in erster Linie von der vom Eigentümer beabsichtigten zukünftigen Nutzung des Grundstücks ab.

II.

9 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand.

10 1. Zutreffend und im Revisionsverfahren nicht angegriffen geht das Berufungsgericht von § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG als der allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage aus. Durch den Vertrag vom 16. November 1976 und die nachfolgende Grundstücksnutzung zu Erholungszwecken wurde ein Rechtsverhältnis nach den §§ 312 ff. ZGB-DDR begründet, auf das gemäß § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Miet- oder den Pachtvertrag anzuwenden sind, soweit das Schuldrechtsanpassungsgesetz nichts anderes bestimmt.

11 Die Rückgabe des Grundstücks an die Beklagten als Voraussetzung eines Anspruchs auf eine Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (vgl. hierzu Senatsurteil vom 15. Januar 2014 - XII ZR 83/13 - WuM 2014, 152 Rn. 17 ff.) ist zwischen den Parteien nicht (mehr) im Streit. Mangels Feststellungen des Berufungsgerichts ist - trotz des entsprechenden Bestreitens der Beklagten - zugunsten der Revision zu unterstellen, dass der Bungalow entsprechend den Rechtsvorschriften in der DDR errichtet worden ist.

12 2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, dass das Berufungsgericht bei der Bestimmung des Verkehrswerts gemäß § 12 Abs. 3

SchuldRAnpG die von den Grundstückseigentümern beabsichtigte künftige Grundstücksnutzung berücksichtigt hat und deshalb zu dem Ergebnis gelangt ist, dass der von den Klägern erbaute Bungalow den Verkehrswert des Grundstücks nicht erhöhe.

13 a) Die Frage, ob und wie sich die Absichten des Grundstückseigentümers zur zukünftigen Nutzung auf den Verkehrswert i.S.d. § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG auswirken, wird in Rechtsprechung und Literatur nicht einheitlich beantwortet.

14 Nach einer Ansicht ist regelmäßig ein objektiver Maßstab anzulegen, so dass es auf die objektive Verwertbarkeit des Bauwerks, nicht aber auf die subjektive Verwertungsabsicht des Grundstückseigentümers ankomme (so LG Frankfurt/Oder in einem unveröffentlichten Beschluss vom 20. Mai 2009 - 15 S 164/08; Matthiessen in Kimme Offene Vermögensfragen [Stand: Juni 2009] § 12 SchuldRAnpG Rn. 15; Thiele/Röske SchuldRÄndG [Stand: August 1999] § 12 SchuldRAnpG Rn. 29 ff.). Auch nach dieser Auffassung soll allerdings dann, wenn die tatsächliche Nutzung hinter der baurechtlich zulässigen zurückbleibt, das Bauwerk zumindest für den Fall keine Werterhöhung für das Grundstück darstellen, dass es abgerissen werden soll, um das Grundstück anderweitig zu bebauen (vgl. dazu Zimmermann VIZ 1996, 121, 126; ders. in Prütting/Zimmermann/Heller Grundstücksrecht Ost § 12 SchuldRAnpG Rn. 61 f.; ders. in RVI [August 2012] § 12 SchuldRAnpG Rn. 61 f.).

15 Demgegenüber kommt es nach überwiegender Meinung auf die subjektive Verwertbarkeit des Bauwerks für den Eigentümer an (vgl. LG Zwickau WuM 2009, 305, 306; LG Potsdam VIZ 2002, 244 f.; AG Strausberg Grundeigentum 1996, 1119, 1121; Czub OVspezial 1997, 258, 261; Schnabel Schuldrechtsänderungsgesetz § 12 SchuldRAnpG Rn. 31; ders. NJW 2000, 2387, 2392;

Kühnlein VIZ 2000, 578, 582; wohl auch MünchKommBGB/Kühnholz 4. Aufl. § 12 SchuldRAnpG Rn. 16; Krauß Sachenrechtsbereinigung und Schuldrechtsanpassung im Beitrittsgebiet S. 546; Bultmann in Kiethe SchuldRAnpG § 12 Rn. 25 f.). Dies ergebe sich insbesondere aus den Motiven des Gesetzgebers.

16 b) Die letztgenannte Auffassung ist zutreffend.

17 aa) Dem Gesetzeswortlaut selbst ist allerdings nichts dafür zu entnehmen, dass eine Verkehrswerterhöhung die Absicht des Eigentümers voraussetzt, das Bauwerk zu erhalten und für sich zu verwerten. Nach der Vorschrift des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG kann der Nutzer eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist. Regeln dazu, wie diese Verkehrswerterhöhung festzustellen ist, enthält § 12 Abs. 1 und 3 SchuldRAnpG hingegen nicht.

18 Insoweit kann grundsätzlich auf die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (ImmoWertV, BGBl. I 639) zurückgegriffen werden (Senatsurteile vom 15. Januar 2014 - XII ZR 83/13 - WuM 2014, 152 Rn. 13 und vom 12. März 2008 - XII ZR 156/05 - NJW-RR 2008, 1047 Rn. 25). Diese lässt es in § 2 Satz 2 ImmoWertV zwar ausdrücklich zu, dass künftige Entwicklungen, etwa absehbare anderweitige Nutzungen, bei der Wertermittlung Berücksichtigung finden, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Auf persönliche Nutzungsabsichten eines Erwerbers kommt es insoweit jedoch nicht an (vgl. Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Aufl. § 2 ImmoWertV Rn. 4, 8).

19 bb) Nach dem im Gesetzgebungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers hat die vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Nutzung nach Rückerhalt des Grundstücks demgegenüber im Rahmen des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG eine maßgebliche Bedeutung.

20 (1) Ein von dem Nutzer auf einem fremden Grundstück errichtetes Bauwerk kann bei Vertragsbeendigung nach Auffassung des Gesetzgebers noch einen erheblichen Wert darstellen. Aus diesem Grund hielt er es für unangemessen, den Nutzern, die ihre baulichen Investitionen im Vertrauen auf einen langfristigen Fortbestand der vertraglichen Nutzungsbefugnis vorgenommen haben, ihren Wert ersatzlos zu nehmen und dem Grundstückseigentümer einen solchen Vorteil unentgeltlich zufallen zu lassen (BT-Drucks. 12/7135 S. 46). Deshalb bestimmt § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG für den Fall, dass der Grundstückseigentümer das Nutzungsverhältnis vor dem 4. Oktober 2022 (vgl. §§ 12 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2, 23 Abs. 4 SchuldRAnpG) ordentlich kündigt, eine Entschädigung in Höhe des Zeitwerts des Bauwerks, ohne dass es hierbei auf die Verwendungsabsichten des Grundstückseigentümers ankommt.

21 (2) In den anderen Fällen der Vertragsbeendigung, also bei ordentlicher Kündigung des Grundstückseigentümers nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist, außerordentlicher Kündigung des Grundstückseigentümers vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist und Kündigung des Nutzers vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist, sollte eine Werterhöhung nach dem Willen des Gesetzgebers dagegen nur insoweit Entschädigungspflichten des Grundstückseigentümers nach sich ziehen, als ihm nach Vertragsbeendigung tatsächlich noch ein für ihn realisierbarer Wert zufließt (BT-Drucks. 12/7135 S. 47).

22 Nach der Gesetzesbegründung soll das allerdings dann nicht der Fall sein, wenn das Grundstück mit Wochenendhaus sich nunmehr zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus eigne, weil der Grundstückseigentümer das Wochenendhaus beseitigen werde, um sein Grundstück einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung zuzuführen. Demgegenüber liege eine Werterhöhung beispielsweise vor, wenn ein Wochenendhaus auch nach Vertragsbeendigung zu Erholungszwecken genutzt werden solle. Sei jedoch die Änderung der Nut-

zungsart zulässig, etwa die Errichtung eines Betriebsgebäudes auf einem Erholungsgrundstück, erhöhe das dem ursprünglichen Nutzungszweck dienende Bauwerk den Verkehrswert des Grundstücks in der Regel nicht (BT-Drucks. 12/7135 S. 47).

23 (3) Der Gesetzgeber hat durch diese Beispiele deutlich gemacht, dass es für die Frage, ob ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk zu einer Entschädigung gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG führt, maßgeblich auf die Verwendungsabsichten des Grundstückseigentümers ankommt. Entgegen einer teilweise vertretenen Ansicht (vgl. z.B. Matthiessen in Kimme Offene Vermögensfragen [Stand: Juni 2009] § 12 SchuldRAnpG Rn. 15) gilt das nicht nur, wenn es um eine "Höhernutzung" des Grundstücks geht, also in dem Fall, der in der Gesetzesbegründung mit der Bebauung durch ein Mehrfamilien- statt durch ein Wochenendhaus angesprochen ist, sondern auch in Fällen der vorliegenden Art. Denn im Zusammenhang mit dem Wochenendhaus wird eindeutig die Weiternutzungsabsicht des Grundstückseigentümers angesprochen ("genutzt werden soll").

24 (4) Hiergegen spricht entgegen der Rechtsauffassung der Revision nicht, dass die Gesetzesbegründung § 591 Abs. 1 BGB als vergleichbare Wertersatzregelung benennt. Der Bezugnahme in der Gesetzesbegründung ist mit Blick auf die Bedeutung der Verwendungsabsichten des Grundstückseigentümers für die nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG zu leistende Entschädigung nichts zu entnehmen. Dies folgt schon daraus, dass der Anspruch auf Ersatz des Mehrwerts gemäß § 591 Abs. 1 BGB - anders als der Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG - die Zustimmung des dem Grundsatz nach zahlungspflichtigen Grundstückseigentümers zu der vom Nutzer vorgenommenen Investition voraussetzt (vgl. Staudinger/v. Jeinsen BGB [2013] § 591 Rn. 31). Demgegenüber ist der Gesetzgeber im Rahmen des § 12 SchuldRAnpG davon aus-

gegangen, dass die Errichtung eines Bauwerks in der DDR nicht selten ohne oder sogar gegen den Willen des Grundstückseigentümers erfolgte (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 31). Mit der Erwähnung von § 591 Abs. 1 BGB wollte der Gesetzgeber daher ersichtlich lediglich darauf hinweisen, dass das Bürgerliche Gesetzbuch im Pachtrecht bereits eine ähnlich konstruierte Ersatzregelung für den Fall der Vertragsbeendigung kennt.

25 cc) Aus entschädigungsrechtlicher Sicht hat der Gesetzgeber dem Grundstückseigentümer im Rahmen des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG mithin eine weitgehende Dispositionsfreiheit eingeräumt, die Nutzung des zurückgegebenen Grundstücks zu ändern, um es einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung zuzuführen. Dem Verkehrswert im Sinne dieser Vorschrift ist dadurch eine andere als die Bedeutung beigegeben, die der allein auf den Veräußerungswert (Marktwert) ohne Rücksicht auf künftige Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers abstellende § 194 BauBG beinhaltet (Senatsurteil vom 15. Januar 2014 - XII ZR 83/13 - WuM 2014, 152 Rn. 15).

26 Bestätigt wird dieses Ergebnis durch die Regelung in § 15 Abs. 1 Satz 2 SchuldRAnpG. Nach dieser hat der Nutzer in den auch von § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG erfassten Fällen - und damit unter anderem bei einer Eigenkündigung durch den Nutzer - auf Verlangen des Grundstückseigentümers die Hälfte der Abbruchkosten des Bauwerks zu tragen, wenn der Abbruch binnen eines Jahres nach Besitzübergang erfolgt. Bei einer ordentlichen Kündigung durch den Grundstückseigentümer binnen der vom Schuldrechtsanpassungsgesetz angeordneten Kündigungsschutzfrist kommt eine solche Kostenbeteiligung hingegen nicht in Betracht. Dies belegt, dass der Nutzer dann, wenn er sich selbst nicht vertragstreu verhält oder vom Vertrag löst, entschädigungsrechtlich die Entscheidung des Grundstückseigentümers, das Bauwerk abzureißen, hinzunehmen haben soll. In einem derartigen Fall erst die Pflicht des Grundstückei-

gentümers zur Entschädigungszahlung wegen eines objektiv erhöhten Verkehrswerts und dann die Zahlungspflicht des Nutzers in Höhe der hälftigen Abbruchkosten anzunehmen, entspricht erkennbar nicht dem Willen des Gesetzgebers.

27 dd) Im Übrigen ist es auch sachgerecht, in den von § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG erfassten Fallkonstellationen den Nutzungsabsichten des Eigentümers eine maßgebliche Bedeutung beizumessen.

28 § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG schützt den Nutzer, der im Vertrauen auf die langfristige Vertragslaufzeit - ggf. erhebliche - bauliche Investitionen vorgenommen hat, diese jedoch allein aufgrund der Entscheidung des Grundstückseigentümers, das Nutzungsverhältnis ordentlich zu kündigen, nicht in vollem Umfang nutzen kann. Demgegenüber trifft § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG - neben dem Fall der Vertragsbeendigung nach Ablauf der Frist gemäß §§ 12 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2, 23 Abs. 4 SchuldRAnpG, binnen derer der Gesetzgeber den Nutzer als besonders schutzwürdig eingestuft hat - für diejenigen Fälle eine Regelung, in denen der Nutzer die vorzeitige Vertragsbeendigung zu vertreten hat. Den Grundstückseigentümer unabhängig davon als entschädigungspflichtig anzusehen, ob er für das vom vertragsuntreuen oder sich selbst vom Vertrag lösenden Nutzer errichtete Bauwerk eine Weiterverwendung beabsichtigt, entspricht nicht Sinn und Zweck des Gesetzes. Mit § 12 SchuldRAnpG wollte der Gesetzgeber nicht dem Nutzer die Möglichkeit eröffnen, dass er statt der langfristigen Vertragsdauer mit der sich daraus ergebenden zeitabhängigen Amortisation seiner Investition zu Lasten des Grundstückseigentümers eine vorzeitige Vertragsbeendigung zum Zwecke der Erlangung einer möglichst hohen Entschädigungsleistung wählen kann.

29 ee) Die von der Revision geäußerte Befürchtung, dass Grundstückseigentümer missbräuchlich eine Abrissabsicht vorgeben könnten und so eine Aushöhlung von § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG drohe, teilt der Senat nicht. Zum einen ist es Sache des Tatrichters, sich im Rahmen des § 286 ZPO die Überzeugung vom Fehlen einer Weiternutzungsabsicht des Grundstückseigentümers zu bilden und dabei die bloß vorgeschobene von der tatsächlich bestehenden Abrissabsicht zu trennen. Zum anderen wird es der Grundstückseigentümer schon wegen der in § 15 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SchuldRAnpG enthaltenen Jahresfrist in vielen Fällen nicht lange bei der bloßen Abrissabsicht belassen, sondern diese umgehend - und dann schon während eines eventuellen Entschädigungsprozesses - umsetzen, um die Kostenbeteiligung des Nutzers zu erreichen. Darüber hinaus würde die Behauptung einer nicht den Tatsachen entsprechenden Abrissabsicht ebenso zu Schadensersatzansprüchen des Nutzers führen wie sie strafrechtliche Relevanz erlangen könnte.

30 c) Danach ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht den Klägern einen Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG versagt hat. Nach den von der Revision nicht angegriffenen tatrichterlichen Feststellungen haben die Beklagten hinsichtlich des von den Klägern errichteten Bungalows keine Weiternutzungsabsicht, sondern planen des-

sen Abriss und die Renaturierung des Grundstücks. Dann aber führt das Bauwerk nicht zu einer Erhöhung des Verkehrswerts i.S.d. § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG, so dass ein Anspruch der Kläger auf eine Entschädigungszahlung nicht besteht.

Dose Weber-Monecke Schilling

Nedden-Boeger Guhling

Vorinstanzen:
AG Neuruppin, Entscheidung vom 29.05.2012 - 43 C 171/11 -
LG Neuruppin, Entscheidung vom 16.01.2013 - 4 S 120/12 -