BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 83/13

Verkündet am:
15. Januar 2014
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SchuldRAnpG § 12

a) Bei der Verkehrswertermittlung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG ist auch der Wert des Bauwerks zu berücksichtigen, soweit dem Grundstückseigentümer im Hinblick auf seine Dispositionsfreiheit über die weitere Grundstücksnutzung hinaus durch das Bauwerk ein tatsächlich für ihn realisierbarer Wert zufließt.

b) Eine Entschädigung nach § 12 SchuldRAnpG kann nicht beansprucht werden, bevor das Grundstück zurückgegeben ist.

BGH, Urteil vom 15. Januar 2014 - XII ZR 83/13 - LG Potsdam
AG Brandenburg an der Havel

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 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 6. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 8. Mai 2013 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von der beklagten Gemeinde eine Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz für ein auf deren Grundstück errichtetes Bauwerk.

2 Die Beklagte ist Rechtsnachfolgerin der Gemeinde R. Diese überließ in der früheren DDR mit schriftlichem Vertrag vom 15. Februar 1978 Herrn R. eine Fläche von 445 qm zur unbefristeten gärtnerischen Nutzung gegen Zahlung einer jährlichen Pacht von 17,80 Mark, ferner genehmigte sie die Aufstellung einer Gartenlaube. Am 6. September 1989 erteilte die staatliche Bauaufsicht beim Rat der Gemeinde eine Zustimmung zur Errichtung einer massiven Gar-

tenlaube, woraufhin Herr R. das Grundstück mit einem Bungalow, einer Toilette und einer Garage bebaute.

3 Durch Vereinbarung vom 20. September 2002 trat der frühere Nutzungsinhaber R. sämtliche Nutzungsrechte aus dem Pachtvertrag an die Klägerin ab und veräußerte an sie die vorhandenen Baulichkeiten mit weiterem Vertrag vom 15. September 2002. Seitdem wurde das Grundstück von der Klägerin genutzt, die fortan auch das jährliche Nutzungsentgelt an die Beklagte zahlte. Die Beklagte erhöhte das jährliche Nutzungsentgelt gegenüber der Klägerin auf Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung und zog sie auch zu Grundbesitzabgaben heran.

4 Die Klägerin kündigte das Nutzungsverhältnis zum 1. Juni 2011. Seitdem hält sie das Grundstück weiterhin in Besitz und zahlt an die Beklagte eine Nutzungsentschädigung. Die Rückgabe des Grundstücks hat die Klägerin Zug um Zug gegen Zahlung einer Entschädigung für die vorhandenen Bauwerke in Höhe von 50.307 € angeboten.

5 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung einer Entschädigung von 50.300 € nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagte zur Zahlung von 5.300 € nebst Zinsen verurteilt und die weitergehende Berufung, mit der die Klägerin eine Entschädigung in Höhe von noch weiteren 21.700 € verlangt hat, zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit der vom Landgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

6 Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

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 seine Entscheidung im Wesentlichen wie folgt begründet: Die Vorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes seien anzuwenden, da das überlassene Grundstück sowohl vom früheren Nutzer als auch von der Klägerin nicht für landwirtschaftliche Zwecke, sondern als Erholungsgrundstück genutzt worden sei. Durch Vereinbarung vom 20. September 2002 sei die Klägerin in das Nutzungsverhältnis eingetreten; dem habe die Gemeinde zumindest konkludent zugestimmt.

8 Da die Klägerin das Vertragsverhältnis gekündigt habe, könne sie gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG nur eine Entschädigung in dem Umfang verlangen, in dem der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht sei. Hierbei sei dem Verkehrswert des Grundstücks bei Rückgabe derjenige Wert gegenüberzustellen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückgabe (fiktiv) ohne die vom Nutzer veranlasste Bebauung hätte. Dabei werde der Grundstückswert nicht durch den Sachwert der vorhandenen Bebauung, sondern nur dadurch erhöht, dass der mit dem Bauwerk verbundene Bestandsschutz den Bodenwert erhöhe. Anhand des von der Klägerin vorgelegten Gutachtens könne diese Wertsteigerung auf 5.300 € geschätzt werden.

9 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nur im Ergebnis stand.

10 a) Die Ausführungen des Landgerichts, dass die Klägerin bei Rückgabe des Grundstücks keine weitergehende Entschädigung beanspruchen könne, widersprechen § 12 SchuldRAnpG und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Senats. Insbesondere ist die Annahme des Landgerichts unzutreffend, dass der Substanzwert des Bauwerks nicht geeignet sei, den Verkehrswert des Grundstücks i.S.d. § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG zu erhöhen.

11 aa) Nach den Feststellungen des Landgerichts wurde durch den Vertrag vom 15. Februar 1978 und die nachfolgende faktische Grundstücksnutzung zu Erholungszwecken ein Rechtsverhältnis nach den §§ 312 ff. ZGB-DDR mit dem Rechtsvorgänger der Klägerin begründet. Auf dieses Nutzungsverhältnis, in das die Klägerin eingetreten ist, sind gemäß § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Miet- oder den Pachtvertrag anzuwenden, soweit das Schuldrechtsanpassungsgesetz nichts anderes bestimmt.

12 bb) Soweit der frühere Nutzungsinhaber R. das Grundstück in Übereinstimmung mit der am 6. September 1989 erteilten Zustimmung bebaut hat, wurde Baulichkeiteneigentum nach dem Recht der DDR begründet (§§ 296 Abs. 1 Satz 1, 313 Abs. 2 ZGB-DDR, § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG, Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB). Mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses ging das Baulichkeiteneigentum kraft Gesetzes auf die Beklagte als Grundstückseigentümerin über (§ 11 Abs. 1 SchuldRAnpG). Als Ausgleich für den Rechtsverlust hat die Beklagte der Klägerin gemäß § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Da die Klägerin als Nutzerin den Vertrag selbst gekündigt hat, kann sie gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG eine Entschädigung (nur) verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

13 cc) Da § 12 Abs. 1 und 3 SchuldRAnpG keine Regeln enthält, wie die Verkehrswerterhöhung festzustellen ist, kann auf die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (ImmoWertV, BGBl. I S. 639) zurückgegriffen werden, die anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken enthält. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 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. 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 (Senatsurteil vom 12. März 2008 - XII ZR 156/05 - NJW-RR 2008, 1047 Rn. 25 mwN). Entsprechend wurde auch im Gesetzgebungsverfahren darauf hingewiesen (BT-Drucks. 12/7135 S. 47), dass sich bei Bauwerken, die Erholungszwecken dienen, die Bewertung in aller Regel am Sachwert orientieren muss. Beide Wertermittlungsverfahren beziehen allerdings die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ein (§ 6 Abs. 5, 6 ImmoWertV), entweder nach ihrem Ertragsniveau (§§ 18 Abs. 1, 19 ImmoWertV) oder nach dem Sachwert (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

14 dd) Entgegen der Auffassung des Landgerichts führt die danach gebotene Einbeziehung der baulichen Anlagen nicht dazu, dass der schutzwürdige Nutzer in den Fällen des § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG regelmäßig eine geringere Entschädigung erhielte als der nicht schutzwürdige Nutzer in den Fällen des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG.

15 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 wegen des bauplanungsrechtlichen Bestandsschutzes die vorhandene Bebauung den Bodenwert ausnahmsweise über den Wert der baulichen Anlage hinaus, 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 - wie der Senat bereits entschieden hat (Senatsurteil vom 12. März 2008 - XII ZR 156/05 - NJW-RR 2008, 1047 Rn. 21) - auf einer Entscheidung des Gesetzgebers, nach dessen Vorstellung die durch das Bauwerk eingetretene Erhöhung des Verkehrswerts im Regelfall geringer ist als der Wert des Gebäudes. Wie der Entwurfsbegründung zu entnehmen ist (BT-Drucks. 12/7135 S. 47), liegt dem die Einschätzung zugrunde, dass der zu entschädigende Wertzuwachs wesentlich von der künftigen Art der Nutzung des zurückgegebenen Grundstücks abhängt. Auch kann unter Beibehaltung der bisherigen Grundstücksnutzung ein nicht mehr in ordnungsgemäßem Zustand befindliches Bauwerk unter Kostenbeteiligung des Nutzers abgerissen (vgl. § 15 SchuldRAnpG) und durch ein neues ersetzt werden. In diesen Fällen fließt dem Grundstückseigentümer durch das Bauwerk kein tatsächlich für ihn realisierbarer Wert zu, so dass ein nicht fortzunutzendes Bauwerk den Verkehrswert nach den Maßstäben des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG nicht erhöht (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 47; Kühnlein VIZ 2000, 578, 582). Dadurch ist dem Verkehrswert im Sinne des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG eine von § 194 BauGB abweichende Bedeutung beigegeben, da diese Vorschrift allein auf den Veräußerungswert (Marktwert) abstellt.

16 ee) Ein möglicher Anspruch der Klägerin auf Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz hängt somit davon ab, ob das Bauwerk für die Beklagte weiter nutzbar ist. Mit Schreiben vom 7. Februar 2012 hat diese darauf hingewiesen, dass sie noch nicht wisse, wie sie mit der Grundstücksfläche wei-

ter verfahren werde, zumal bereits zwei weitere Bungalows in unmittelbarer Nähe leer stünden und keine neuen Pächter/Nutzer zu finden seien. Nach den in der Gesetzesbegründung dargelegten Maßstäben könnte unter solchen Umständen ein durch das Bauwerk realisierbarer Wertzuwachs entfallen.

17 b) Der geltend gemachte Anspruch ist allerdings noch nicht entstanden, da das Grundstück noch nicht an die Beklagte zurückgegeben worden ist.

18 aa) Durch die von der Klägerin erklärte Kündigung wurde das Vertragsverhältnis beendet. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses war die Klägerin verpflichtet, das Grundstück an die Beklagte zurückzugeben (§ 546 Abs. 1 BGB).

19 Der Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG knüpft an die Rückgabe des bebauten Grundstücks an, also an die tatsächliche Erlangung des unmittelbaren Besitzes durch den Grundstückseigentümer (Kiethe/ Bultmann Schuldrechtsanpassungsgesetz § 21 Rn. 21, 25). Wertveränderungen in der Zeit zwischen der Beendigung des Vertragsverhältnisses und der Rückgabe des Grundstücks sind daher bei der Berechnung des Entschädigungsanspruchs zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für zwischenzeitliche Änderungen in Bezug auf die Eignung des Grundstücks für anderweitige Folgenutzungen, soweit diese sich auf die Wertbemessung auswirken (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 47). Der Rückgabezeitpunkt bildet den Stichtag für die Wertermittlung, nach der sich der Entschädigungsanspruch bemisst. Solange das Grundstück - wie hier - noch nicht zurückgegeben ist, stehen die Wertermittlungsgrundlagen nicht fest und kann die Entschädigung weder errechnet noch beansprucht werden (aA LG Berlin ZOV 2003, 183).

20 Hinzu kommt, dass der Nutzer nach § 12 Abs. 4 SchuldRAnpG grundsätzlich zur Wegnahme des Bauwerks berechtigt ist. Auch deshalb kann er vor der Rückgabe keine Entschädigung verlangen.

21 bb) Ob die tatsächlich bewirkte Rückgabe als Anknüpfungspunkt für die Wertermittlung nach § 12 SchuldRAnpG durch einen Annahmeverzug des Grundstückseigentümers ersetzt werden könnte, indem der Nutzer die Rückgabe anbietet und der Grundstückseigentümer diese ablehnt (vgl. § 293 BGB), braucht im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden. Denn die Klägerin hat die Übergabe nicht in einer den Annahmeverzug begründenden Weise angeboten, sondern nur Zug um Zug gegen Zahlung einer Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von 50.307 €.

22 Zwar kommt der Gläubiger einer Zug um Zug zu erbringenden Leistung auch dann in Verzug, wenn er zwar die angebotene Leistung anzunehmen bereit ist, die verlangte Gegenleistung aber nicht anbietet (§ 298 BGB). Hier liegt jedoch ein Fall der Zug um Zug zu erbringenden Leistung nicht vor. Denn weder steht der Rückgabeanspruch des Grundstückseigentümers in einem Gegenseitigkeitsverhältnis (vgl. Staudinger/Rolfs BGB [2011] § 546 Rn. 37) noch steht dem Nutzer wegen des Entschädigungs- oder eines sonstigen Anspruchs ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Grundstückseigentümers zu (vgl. §§ 570, 578 Abs. 1 BGB; LG Zwickau WuM 2009, 304).

Dose Weber-Monecke Schilling

Nedden-Boeger Guhling

Vorinstanzen:
AG Brandenburg an der Havel, Entscheidung vom 18.09.2012 - 31 C 171/11 -
LG Potsdam, Entscheidung vom 08.05.2013 - 6 S 46/12 -