

Und noch einmal der BGH zur Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz - eine weitere Klarstellung des BGH

Noch einmal hat sich der Bundesgerichtshof mit einem Entschädigungsfall zu einem dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallenden Nutzungsverhältnis befasst. Diesmal ging es um Baulichkeiten, die nicht der erteilten Bauzustimmung entsprachen bzw. ohne eine solche errichtet wurden, sogenannte Schwarzbauten.

Der Sachverhalt

Die Klägerin hatte nach der von der Eigentümerin erklärten Kündigung eines im Jahre 1987 nach dem ZGB der DDR begründeten Nutzungsverhältnisses über ein Erholungsgrundstück Entschädigung für einen Bungalow und eine Garage begehrt. Allerdings hatte ihr Ehemann den Bungalow zwar aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Bauzustimmung, jedoch in der Ausführung erheblich hiervon abweichend errichtet. Die Garage war ohne Bauzustimmung errichtet worden.

Die beklagte Grundstückseigentümerin hatte kundgetan, die Bauwerke abzureißen und das Grundstück zu renaturieren.

Die Entscheidung

Die auf Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 70.000,00 € gerichtete Klage wurde letztinstanzlich abgewiesen (**BGH, Urteil v. 11.09.2019, XII ZR 12/19**). Weder besteht ein Entschädigungsanspruch nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz, noch ist ein Bereicherungsanspruch gegeben.

Entschädigung ist nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz **nur für ein entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtetes Bauwerk** zu leisten (§ 12 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG). Hierfür bedarf es regelmäßig einer öffentlich-rechtlichen Bauzustimmung und der zivilrechtlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bzw. anderen Vertragsschließenden.

Bei beiden Bauwerken fehlt es an einer zivilrechtlichen Zustimmung, derer es auch nach dem Recht der DDR bedurfte (§ 313 Abs. 2 ZGB/DDR).

Zwar kann deren Vorliegen fingiert werden. § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG erklärt das Fehlen einer solchen zivilrechtlichen Zustimmung für unbeachtlich, wenn der Nutzungsvertrag von einer staatlichen Stelle abgeschlossen wurde und eine Behörde dieser Körperschaft eine Bauzustimmung erteilt hat, also etwa im klassischen Fall, dass die Gemeinde als staatlicher Verwalter auch die öffentlich-rechtliche Bauzustimmung erteilt hat. Denn mit der Erteilung einer solchen Bauzustimmung durfte der Nutzer davon ausgehen, dass sein Vorhaben baurechtlich und zivilrechtlich gebilligt worden ist, wenn dieselbe Körperschaft, die die Bauzustimmung erteilte, auch für die zivilrechtliche Zustimmung zuständig war.

Nicht aber im hiesigen Fall, denn der Bungalow wurde in erheblicher Abweichung von der öffentlich-rechtlich erteilten Bauzustimmung errichtet und konnte somit nicht den Vertrauensschutz begründen, der die gesonderte zivilrechtliche Zustimmung ersetzt, so der BGH. Im konkreten Falle hatte der Bungalow nämlich anstatt der genehmigten Teilunterkellerung eine Vollunterkellerung und zusätzlich ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss statt einem Dachboden, was eine in wesentlichen Punkten von der Bauzustimmung abweichende Errichtung bedeutet.

Mithin ist - so der BGH -, **das Fehlen der zivilrechtlichen Zustimmung unter den Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG grundsätzlich nur dann unbeachtlich, wenn das errichtete Bauwerk der öffentlich-rechtlich erteilten Bauzustimmung entspricht.**

Dabei konnte der BGH offenlassen - und hat dies auch -, ob bei nur geringfügigen Abweichungen der Bauausführung von der erteilten Bauzustimmung nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen der Grundstückseigentümer sich treuwidrig verhält, wenn er sich auf das Fehlen der zivilrechtlichen Zustimmung bezüglich des geltend gemachten Entschädigungsanspruchs beruft. Dies läuft auf eine Einzelfallbeurteilung anhand der vorgenannten Grundsätze hinaus.

Bezüglich der ohne Vorliegen einer Bauzustimmung errichteten Garage scheiterte der Entschädigungsanspruch bereits am Nichtvorliegen einer öffentlich-rechtlichen Bauzustimmung.

Grundsätzlich wäre danach im hiesigen Fall allenfalls ein Bereicherungsausgleich nach allgemeinen Regelungen des BGB nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses von der klagenden ehemaligen Nutzerin beanspruchbar, nicht aber eine Entschädigung nach Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.

Ein Bereicherungsanspruch nach BGB wurde vom BGH aber aus dem Grunde abgelehnt, weil ein Abriss der Aufbauten vorgesehen war bzw. die Eigentümerin sich dafür entschieden hatte.

Fazit

Die Entscheidung des BGH grenzt in Fortsetzung seiner Rechtsprechung die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz noch mehr ein, als bislang. Sie eröffnet die Möglichkeit einer Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz nur für gemäß einer öffentlich-rechtlichen Bauzustimmung errichtete Bauwerke.

In Bestätigung seiner eigenen Entscheidung aus dem Jahre 2014 (**Urteil vom 09.04.2014, XII ZR 161/13**) versagt der BGH einen Bereicherungsanspruch dann, wenn der Grundstückseigentümer keinen Nutzen aus dem Bauwerk ziehen, es schlichtweg nur beseitigen will.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: 08.04.2020

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.