

Pressemitteilung

Entschädigungszahlungen der Gemeinden müssen auch in Sanierungsgebieten den Verkehrswert abdecken BGH bestätigt von FPS Rechtsanwälte & Notare erstinstanzlich erstrittenes Urteil

Berlin, 18.08.2011. Gemeinden müssen im Falle einer Grundstücksübernahme im Sanierungsgebiet den Verkehrswert einer Grundstücksfläche entschädigen. Zu diesem Schluss kam der Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Urteil (III ZR 156/10). Damit orientieren sich die Bundesrichter an einem in erster Instanz von FPS Rechtsanwälte & Notare erstrittenem Urteil vor dem Landgericht Berlin.

Im vorliegenden Fall erbten mehrere Personen ein Grundstück im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg. Das Land Berlin sah in dem Stadtgebiet aufgrund der dichten Bebauung im sanierungsrechtlichen Rahmenplan für das Grundstück eine öffentliche Freifläche vor. Das Land versagte zunächst die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für eine ohne diesen Rahmenplan zulässige Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Daraufhin erzwungen die Erben die Übernahme des Grundstücks durch das Land. Das Land stellte bei der Festlegung der Höhe der Entschädigung auf die aktuelle Nutzung des Grundstücks als Grünland ab, nicht auf den höheren Verkehrswert als Bauland. Dagegen gingen die Kläger rechtlich vor. In erster Instanz bestätigte das Landgericht Berlin die Auffassung, das Land müsse eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Grundstücks leisten. Im Berufungsverfahren wurde dieses Urteil zu Ungunsten der Kläger abgeändert.

Dem widersprachen nun die Richter des III. Senats des BGH letztinstanzlich. Mit der künftigen Nutzung als Grünfläche erbringe der Grundeigentümer ein Sonderopfer, um dadurch zur Behebung städtebaulicher Missstände beizutragen. Das Gericht kam zu dem Schluss, dass es die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nicht zulässt, den von der Planung isoliert betroffenen Eigentümer – zum Vorteil der übrigen Planbetroffenen – einseitig Lasten aufzubürden. Eine Bemessung der Entschädigung nur nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung sei daher unzulässig. Es müsse der Verkehrswert gezahlt werden.

„Die Richter des Bundesgerichtshofs haben unsere Auffassung bestätigt. Mit dieser Rechtsprechung wird die Position von Grundstückseigentümern gestärkt, denen in Sanierungsgebieten die Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke zu Lasten der Allgemeinheit beschnitten werden. Eigentümer haben bei solchen Planungen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks gegen Entschädigung des vollen Grundstückswertes“, so Matthias Druba, geschäftsführender Partner bei FPS Rechtsanwälte & Notare in Berlin.

Pressekontakt

FPS Rechtsanwälte & Notare ist eine der führenden, unabhängigen deutschen Wirtschaftssozietäten. An den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg sind 110 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Notare für FPS tätig. Die zentralen Kompetenzfelder der Kanzlei sind das Handels- und Gesellschaftsrecht, die gesamte Immobilienwirtschaft, der Gewerbliche Rechtsschutz sowie das öffentliche Wirtschaftsrecht. Darüber hinaus besitzt FPS starke Präsenz auf den Gebieten des Notariatswesens, des Bank- und Finanzrechts, des M&A einschließlich der steuerlichen Gestaltungsberatung, des Arbeitsrechts, bei Prozessen und der außergerichtlichen Streitbeilegung.