



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 17 Juli 2013

**Zur Verfassungsbeschwerde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des
Landes Berlin (Enteignungsbehörde) gegen das Urteil des Bundesgerichtshofs
vom 07.07.2011 – III ZR 156/10
1 BvR 2142/11**

Mitglieder des Verfassungsrechtsausschusses

RA Prof. Dr. Christian Kirchberg, Vorsitzender
RA Dr. Christian-Dietrich Bracher
RA und Notar Prof. Dr. Wolfgang Kuhla
RA Prof. Dr. Christofer Lenz
RA Dr. Michael Moeskes
RA Prof. Dr. Michael Quaas
RA Dr. Gerhard Strate (Berichterstatter)
RA und Notar Prof. Dr. Bernhard Stüer
RA Prof. Dr. Michael Uechtritz (Berichterstatter)

RA Frank Johnigk, Bundesrechtsanwaltskammer

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit etwa 161.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Stellungnahme

Die Beschwerdeführerin – die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin als Enteignungsbehörde – wendet sich mit ihrer Verfassungsbeschwerde gegen eine aus ihrer Sicht willkürliche Verletzung der Vorlagepflicht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG durch ein Urteil des 3. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 7. Juli 2011 und sieht sich in ihrem grundrechtsgleichen Anspruch auf Entscheidung durch den gesetzlichen Richter verletzt (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG).

I. Sachverhalt

Der hier maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Tatbestand in der Vorentscheidung des Kammergerichts¹:

1. „Die Beteiligten zu 1. bis 6. waren Eigentümer des 567 m² großen Grundstücks S... Straße ... in Berlin-Pankow. Das Grundstück liegt in zentraler Lage im Ortsteil Prenzlauer Berg. Die nähere Umgebung des Grundstücks wird durch fünfgeschossige, in geschlossener Bauweise errichtete Wohnbebauung geprägt. Die ursprünglich vorhandene Wohnbebauung des Grundstücks wurde im Krieg zerstört. In den Jahren 1955 bis 1957 diente das Grundstück als Holz- und Kohlenlagerplatz und wurde anschließend als Garagenhof genutzt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz (9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993, verkündet am 8. Oktober 1993, GVBl. S. 403). Danach ist das Grundstück als Standort für eine öffentliche Grünfläche/Bestand mit Aufwertungsbedarf vorgesehen. Für das heutige Sanierungsgebiet ist gemäß § 141 BauGB eine vorbereitende Untersuchung veranlasst worden. Grundlage für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung war der Beschluss 189/190 des Magistrats von Berlin (Ost) vom 18. September 1990, der am 30. November 1990 bekannt gemacht wurde (GVABl. S. 524). Ein Bebauungsplan existiert bis heute nicht.

Den Beteiligten zu 1. bis 6. wurde das Grundstück mit Bescheid vom 8. März 1999, bestandskräftig seit 16. April 1999, nach dem Vermögensgesetz zurück übertragen. Ihr Antrag vom 28. April 2004 auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zur Bebauung entsprechend den Nutzungsmaßen der Umgebungsbebauung wurde mit Bescheid des Stadtplanungsamtes des Bezirksamtes Pankow von Berlin vom 26. August 2004 bestandskräftig versagt. Die Ablehnung wurde damit begründet, dass im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Helmholtzplatz die Grundstücke S... Straße ... als öffentliche Grünfläche ausgewiesen seien. Wegen der Unterversorgung des Gebietes mit Freiflächen kämen – so der Bescheid – nur noch vorhandene Baulücken als letzte Flächenreserven in Betracht; vergleichbare Grundstücke könnten nicht herangezogen werden, da diese ebenfalls für den Abbau von Defiziten in der Freiflächenversorgung u. ä. benötigt würden.

Mit Schreiben vom 22. November 2004 beantragten die Beteiligten zu 1. bis 6. bei der Enteignungsbehörde des Landes Berlin (der Beteiligten zu 8.) die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück. Die Beteiligte zu 8. beantragte am 26. Oktober 2005 die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin. Der Gutachterausschuss kam in seinem Gutachten vom 11. Juli 2006 zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert auf der Basis der zum Stichtag 29. November 1990 tatsächlich ausgeübten Nut-

¹ KG, Urteil vom 9.4.2010 – 9 U 1/08 Baul (bei Juris).

zung (Garagen/Stellplätze) 105.500,- EUR beträgt, während er auf der Grundlage der zu diesem Stichtag planungsrechtlich zulässigen Nutzung (baureifes Land in allgemeinem Wohngebiet) 225.000,- EUR beträgt.

Während der Durchführung des Entziehungsverfahrens einigten sich die Beteiligten zu 1. bis 6. mit dem Beteiligten zu 7. über den Eigentums- und Besitzübergang an dem Grundstück gegen eine Entschädigung von mindestens 105.500,- EUR. Ferner waren sich die Vertragsparteien darüber einig, dass das Verfahren nunmehr als Entschädigungsfeststellungsverfahren von der Enteignungsbehörde fortgeführt werden sollte. Die Teileinigung wurde von der Beteiligten zu 8. gemäß §§ 111, 110 Abs. 2 und 3 BauGB beurkundet.

Mit Entschädigungsfeststellungsbeschluss vom 7. März 2007 stellte die Beteiligte zu 8. die Entschädigung für den eingetretenen Rechtsverlust in Höhe von 105.500,- EUR fest, wobei sie die tatsächliche Nutzung des Grundstücks zugrunde legte. Gegen den von der Beteiligten zu 8. erlassenen Entschädigungsfeststellungsbeschluss richtet sich der Antrag der Beteiligten zu 1. bis 6. auf gerichtliche Entscheidung, mit dem sie eine weitere Entschädigung in Höhe von 119.500,- EUR begehren, weil ihr Grundstück Baulandqualität gehabt habe.

Das Landgericht hat unter Abänderung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses der Beteiligten zu 8. die von dem Beteiligten zu 7. an die Beteiligten zu 1. bis 6. zu leistende Entschädigung auf 225.000,- EUR festgesetzt. Zur Begründung hat es ausgeführt: In Anlehnung an die in der Rechtsprechung des BGH zur isolierten eigentumsverdrängenden Planung entwickelten Grundsätze, die ohne weiteres auf den aufgrund sanierungsrechtlicher Maßnahmen erfolgten Eigentumsverlust anzuwenden seien, sei eine verfassungskonforme Auslegung der §§ 42 Abs. 3, 43 Abs. 3 S. 2, 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB vorzunehmen, mit dem Ergebnis, dass die Beteiligten zu 1. bis 6. nach dem Wert des Grundstücks als Bauland zu entschädigen seien. Die Anwendbarkeit des § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB a. F. sei zweifelhaft, weil sich diese Übergangsvorschrift nach ihrem Wortlaut nicht auf sanierungsrechtliche Verfahren beziehe. Letztlich könne diese Frage offen bleiben, weil jedenfalls für den Fall der Geltung der Übergangsnorm eine sinngemäße verfassungskonforme Auslegung mit dem Ergebnis einer Entschädigung nach der planungsrechtlich zulässigen Nutzung erfolgen.“

2. Das Kammergericht hat das Urteil des Landgerichts Berlin abgeändert und den Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch die Beklagten zu 1 – 6 zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und die Berufung der Beteiligten zu 8 – der nunmehr beschwerdeführenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin – zurückgewiesen.

3. **Zur „Vorgeschichte“: Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur „eigentumsverdrängenden“ Wirkung von Bebauungsplänen**

- a) Das mit der Verfassungsbeschwerde angegriffene Urteil des 3. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 7.7.2011² stellt sich dar als Fortschreibung früherer Entscheidungen desselben Senats, die ihren Ausgangspunkt nehmen mit dem Urteil vom 6.5.1999³ und fortgesetzt wurden mit den Urteilen vom 11.7.2002⁴ und vom 19.7.2007⁵. Dies wird auch dadurch verdeutlicht, dass der Senat auf diese früheren Entscheidungen sogar in dem amtlichen Leitsatz ausdrücklich Bezug nimmt. Dies gebietet, die Entwicklung dieser Rechtsprechung kurz zu skizzieren:

Bereits in einem Urteil des 3. Zivilsenats vom 2.4.1992 hatte der Bundesgerichtshof sich zur Rechtsgültigkeit der bauplanerischen Ausweisung einer „Fläche für Landwirtschaft (Streu-

² BGHZ 190, 227 ff.

³ BGHZ 141, 319 ff.

⁴ BGH in NJW 2003, 63 ff.

⁵ BGH in BauR 2008, 486 ff.

obstweise)“, mit welcher die Gemeinde den Zweck verfolge, aus „ökologischen Gründen“ eine „Frischluftschneise“ freizuhalten, geäußert und hier – soweit ersichtlich – zum ersten Mal den Begriff einer „*eigentumsverdrängenden Wirkung*“ geprägt. Eine derartige Wirkung könne Bestimmungen eines Bebauungsplanes zukommen, wenn die konkrete Ausweisung in Wirklichkeit eine die Privatnützigkeit des Eigentums aufhebende Festsetzung darstelle⁶. Dann sei der Bebauungsplan – insoweit – nichtig.

- b) Der Begriff der „eigentumsverdrängenden“ Wirkung kam alsdann erneut zum Zuge in dem Urteil des 3. Zivilsenats des BGH vom 6.5.1999. In dem Ausgangsfall war 1994 ein in Berlin-Schöneberg gelegenes Grundstück, welches nach Zerstörung des darauf stehenden Wohngebäudes seit Kriegsende brachlag, im Bebauungsplan als „Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke“ ausgewiesen worden. Nach dem Übernahmeverlangen der Eigentümerin und einer daraufhin erfolgten Entziehung des Grundstücks wurde der Grundstückswert im Hinblick auf eine aktuell noch mögliche Nutzung des Grundstücks als Lagerplatz oder Standort für Gebrauchtwagenhandel auf 336.000,- DM festgesetzt. Das Ansinnen der Eigentümerin, ihr eine Entschädigung zu gewähren, die sich an der baulichen Nutzbarkeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes misst, war von der Enteignungsbehörde im Hinblick auf den Ablauf der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 3 BauGB abgelehnt worden. Landgericht und Kammergericht hatten der Eigentümerin Recht gegeben und eine zu leistende Entschädigung von 1.120.000 DM zugesprochen.

Der von der Enteignungsbehörde der Eigentümerin in dem der Entscheidung vom 6.5.1999 zugrunde liegenden Fall entgegengehaltene § 42 Abs. 3 BauGB meinte die 1976 mit der BBauG-Novelle eingeführte Sieben-Jahres-Frist. Die mit der BBauG-Novelle eingeführte Regelung (die in das Baugesetzbuch mit geringen Änderungen übernommen wurde) unterscheidet dabei zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die eine bereits länger bestehende Nutzungsmöglichkeit betreffen. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, so bemisst sich die Entschädigung gem. § 42 Abs. 2 BauGB nach dem Wertunterschied der jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten. Wird nach Ablauf der Siebenjahresfrist die bisherige Nutzung nachteilig geändert oder aufgehoben, so wird nach § 42 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nur Entschädigung für einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung geleistet. Eine Entschädigung für bisher nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten erfolgt, abgesehen von Sonderfällen (vgl. dazu § 42 Abs. 5 - 7 BauGB), nicht⁷.

Es war – was auch der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 6.5.1999 betont⁸ - eines der Ziele der Neuregelung des Planungsschadensrechts durch die Novelle 1976 zum Bundesbaugesetz, mit der grundsätzlichen Beschränkung des vermögensrechtlichen Schutzes der planungsrechtlich zulässigen Nutzung auf sieben Jahre die städtebauliche Entwicklung insbesondere auch dadurch zu fördern, dass städtebaulich notwendige Änderungen baurechtlich zulässiger Nutzungen nicht an Entschädigungsforderungen aus einer unbefristeten vermögensrechtlichen Plangewährleistung scheiterten⁹.

Ähnlich wie schon in seiner Vorlageentscheidung im Naßauskiesungsfall¹⁰ berief sich der 3. Zivilsenat auf den „Grundsatz der Lastengleichheit“, um die strikte Anwendung der Sieben-Jahres-Frist bei „eigentumsverdrängenden“ planerischen Festlegungen zu vermeiden:

„Gerade der Gesichtspunkt der Gleichbehandlung bzw. der Lastengleichheit als unverzichtbares Element einer Enteignungsentschädigungsbestimmung, die nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der

⁶ BGHZ 118, 11, 21.

⁷ Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 4. Aufl., München 2009, Rdnr. 1853.

⁸ BGHZ 141, 319, 324.

⁹ Vgl. BT-Drucks. 7/2496, S. 29, 55f.

¹⁰ Wiedergegeben in BVerfGE 58, 300, 312.; im Vorlagebeschluss des 3. Zivilsenats vom 13.7.1978 wird der „Grundsatz der Lastengleichheit“ wie folgt umschrieben: „Gerade wenn die Allgemeinheit in besonderem Maße an einem hoheitlichen Eingriff in die Privatrechtssphäre interessiert ist, gebietet es der Grundsatz der Lastengleichheit, nicht dem ‚zufällig‘ von dem Eingriff Betroffenen die Lasten des Eingriffs aufzubürden, sondern diese von der begünstigten Allgemeinheit tragen zu lassen“ (BGH in NJW 1978, 2290, 2292).

Beteiligten zu erfolgen hat, verbietet im vorliegenden Zusammenhang aber auch eine wertmäßige Benachteiligung desjenigen, der im Hinblick auf eigentumsverdrängende Planungen nach § 40 Abs. 1 enteignet wird, gegenüber demjenigen, der sein Grundstück nach einer Planänderung – ohne eigentumsverdrängende Festsetzungen bezüglich seines Grundstücks – behält. Das heißt, es gibt unter dem Gesichtspunkt der Lastengleichheit keinen sachlichen Grund, den im Hinblick auf eigentumsverdrängende Festsetzungen der Planung letztlich enteigneten Eigentümer bei der Bewertung des ihm Genommenen in Anwendung der §§ 42 Abs. 3, 43 Abs. 3 Satz 2, 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB über diejenigen Minderungen des Bodenwertes hinaus, die sich aus den in § 42 BauGB angesprochenen - sich im Bereich der Privatnützigkeit des Eigentums haltenden - Planungsmaßnahmen ergeben, entschädigungslos zu lassen.¹¹

Der 3. Zivilsenat stellte damals zunächst in den Raum, dass die §§ 40 und 41 BauGB nur für die Auswirkung von Planungsmaßnahmen gälten, die sich noch „im Bereich der Privatnützigkeit“ bewegten:

„(1) Es kann dahingestellt bleiben, ob schon dem Wortlaut nach die - im Streitfall die §§ 42 Abs. 3 und 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB verknüpfende - Vorschrift des § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach in den Fällen der §§ 40 und 41 solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen sind, ‚die bei Anwendung des § 42 nicht zu entschädigen wären‘, allgemein (nur) dahin verstanden werden kann, dass sie in den Fällen der §§ 40 und 41 BauGB entzogene - nicht ausgenutzte - Bodenwerte nur von einer Entschädigung ausschließt, soweit es sich um die Auswirkung von Planungsmaßnahmen handelt, die sich noch im Bereich der Privatnützigkeit halten, also nicht eigentumsverdrängender Natur sind (vgl. dazu Krohn, in: BerlKomm aaO § 43 Rn. 8; ders. § 95 Rn. 18).¹²

Hieran schloss er folgende grundsätzliche Überlegung an:

„Jedenfalls ergibt sich diese Einschränkung für Fälle wie dem vorliegenden aus einer verfassungskonformen Auslegung des § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB, soweit er sich – über § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB - auf die Entschädigung für die administrative Enteignung eines Grundstücks infolge eigentumsverdrängender planerischer Festsetzungen auswirkt. Die (Wert-)Garantie des Eigentums und der in Art. 14 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG verankerte Grundsatz der Lastengleichheit verbieten es, einzelne Eigentümer, die in einem Plangebiet von eigentumsverdrängenden Festsetzungen betroffen sind, im Falle der Enteignung mit einem (weiteren) Sonderopfer und im Verhältnis zu den übrigen Planbetroffenen ungleich und unzumutbar zu belasten. Diese verfassungsrechtlichen Grundlagen fordern vielmehr, dass dann, wenn die in Rede stehende Be- oder Umplanung insgesamt zu einer ‚Herabzonung‘ des Plangebiets geführt hat, die Enteignungsentschädigung des von Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 BauGB betroffenen Eigentümers zwar auf der Grundlage der Herabzonung, insoweit aber nach der im Plangebiet allgemein verbliebenen - etwa auch noch baulichen - Nutzung zu bemessen (...).¹³

Solange die das Eigentumsrecht einschränkende Planung nicht von einer gleichzeitigen allgemeinen Nutzungsbeschränkung im Plangebiet begleitet wird – der 3. Zivilsenat des BGH beschreibt dies als „isolierte“ eigentumsverdrängende Planung – müsse die Enteignungsentschädigung nach derjenigen Grundstückqualität (Nutzbarkeit) bemessen werden, die es vorher besaß und die übrigen Grundstücke im Plangebiet weiterhin besitzen¹⁴. Dieser Zuspre-

¹¹ BGHZ 141, 319, 326.

¹² BGHZ 141, 319, 326.

¹³ BGHZ 141, 318, 326/327.

¹⁴ BGHZ 141, 318, 327.

chung von Entschädigungsansprüchen, die sich nicht aus dem Gesetz ergeben, war damals schon – in einer allerdings vereinzelt gebliebenen Kritik – folgendes entgegengehalten worden:

„Der in § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB gestiftete Regelungszusammenhang zwischen § 40 BauGB einerseits und § 42 BauGB andererseits ist von großer Eindeutigkeit. Der Gesetzgeber will § 42 BauGB angewandt wissen, wenn eine Festsetzung nach § 40 BauGB gegeben ist und dies zu einer Änderung der Nutzbarkeit führt. Er macht keine erkennbare Ausnahme. Vielmehr ist der ‚Verbund‘ von bauplanerischer Zielsetzung nach § 40 BauGB und Entschädigungshöhe gerade die zentrale Aussage der angeordneten Wertminderung. § 43 Abs. 3 BauGB verschärft den in § 42 BauGB enthaltenen Grundgedanken der finanziellen Entlastung der Gemeinde. Bei dieser einfachrechtlichen Präzision der Kernaussage ist – so sollte man meinen – für eine verfassungskonforme Auslegung kein Platz. Bereits hier drängt sich der Verdacht auf, man habe der Vorlagepflicht des Art. 100 Abs. 1 GG ausweichen wollen.“¹⁵

- c) In seinem Urteil vom 11.7.2002 – hier ging es um die Ausweisung eines seit Kriegsende un bebauten Grundstückes als „Grünfläche“ – hatte der 3. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs bekräftigt, dass die Garantie des Eigentums sowie der in Art. 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG verankerte Grundsatz der Lastengleichheit es verböten, einzelne Eigentümer, die in einem Plangebiet von „eigentumsverdrängenden Festsetzungen“ betroffen sind, im Falle der Enteignung mit einem „(weiteren) Sonderopfer“ und im Verhältnis zu den übrigen Planbetroffenen ungleich und unzumutbar zu belasten¹⁶. Das gelte „ungeachtet des Ablaufs der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 und 3 BauGB“. Der Kritik von Berkemann, der BGH sei in der Ausgangsentscheidung vom 6.5.1999 der eigentlich gemäß Art. 100 Abs. 1 GG erforderlichen Vorlage der im Planungsschadensrecht geltenden Ausgleichsregelung aus dem Wege gegangen, hielt er entgegen:

„Indessen erübrigt sich eine Vorlage beim Bundesverfassungsgericht, wenn und soweit auf dem Wege über eine verfassungskonforme Auslegung die Nichtigerklärung einer Norm vermieden werden kann (...).“¹⁷

Welche Norm des Planungsschadensrechts bei strikter Befolgung ihres Wortlauts nun nichtig sein könne, wurde in dieser Entscheidung nicht ausdrücklich angesprochen¹⁸. Immerhin soll die zur Vermeidung einer Vorlage beim Bundesverfassungsgericht hilfreiche verfassungskonforme Auslegung es ermöglichen,

„... dass gesetzliche Bestimmungen über die Höhe der Enteignungsentschädigung – die an sich hinreichend bestimmt sind – durch richterliche Auslegung für einzelne Fallgruppen einen anderen Inhalt erhalten, als ihn der Gesetzeswortlaut im Allgemeinen auf den ersten Blick nahelegen mag.“¹⁹

- d) In dem Urteil des 3. Zivilsenats des BGH vom 19.7.2007²⁰ schließlich ging es um ein Grundstück, dessen Bebauung ebenfalls im Kriege zerstört worden und seitdem Brachland war. In

¹⁵ Berkemann in DVBl. 1999, 1286.

¹⁶ BGH III ZR 160/01 v. 11.7.2002 (bei Juris – Rdnr. 15).

¹⁷ BGH a.a.O.

¹⁸ Es liegt nahe, dass die Sieben-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB gemeint ist; immerhin hätte der 3. Zivilsenat des BGH in diesem Falle *Papier* in Maunz-Dürig-Herzog, GG, 59. Lfg. (Juli 2010) auf seiner Seite: „Eine solche ‚qualifizierte‘ Nutzungsbefugnis nach Ablauf einer bestimmten Frist in das ‚glücklose‘ Stadium einer disponiblen Chance zurückzusetzen, wie das § 42 Abs. 2 BauGB tut, erscheint mit Art. 14 unvereinbar.“ Anders Bryde in von Münch/Kunig, GG, 6. Aufl., Rdnr. 65 zu Art. 14 (Stichwort „Baurecht“).

¹⁹ BGH a.a.O.

²⁰ BGH in BauR 2008, 486 ff.

dem 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplan war das Grundstück als „öffentlicher Spielplatz“ ausgewiesen. Auch hier wies er die Revision gegen die Vorentscheidungen, welche dem Grundstückseigentümer trotz Ablauf der Sieben-Jahres-Frist eine Entschädigung unter Zugrundelegung von Baulandqualität des Grundstückes zuerkannt hatten, zurück. Während in der Entscheidung vom 11.7.2002 lediglich davon gesprochen wurde, die Überlegungen des Senats gälten „ungeachtet des Ablaufs der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 und 3 BauGB“, wird in dem Urteil vom 19.7.2007 nun unumwunden erklärt, § 42 BauGB sei „hier nicht anwendbar“²¹.

- e) Mit dem durch die Verfassungsbeschwerde angegriffenen Urteil vom 7.7.2011 führt der 3. Zivilsenat seine Rechtsprechung fort und erklärt sie auch dann für anwendbar, wenn der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks nach Versagung der sanierungsrechtlichen (Bau-)Genehmigung nach § 145 Abs. 5 BauGB die Übernahme des Grundstücks bzw. die Entziehung des Grundeigentums verlangt.

Während das Kammergericht als Vorinstanz sich an der Feststellung eines Sonderopfers und damit einer „isolierten eigentumsverdrängenden Planung“ deshalb gehindert gesehen hat, weil alle Freiflächen und neben dem Nachbargrundstück noch mindestens zehn weitere Flächen von der Ausweisung als „öffentliche Grünfläche/Bestand mit Aufwertungsbedarf“ betroffen seien, sieht der Bundesgerichtshof dies anders:

„Allein der Umstand, dass auch weiteren Grundstückeigentümern ein unzumutbares Sonderopfer abverlangt wird, nimmt der Belastung des konkret Betroffenen nicht die Qualität eines Sonderopfers und lässt dies auch nicht allein deshalb als zumutbar erscheinen (...). Deshalb kann auch nicht allein auf die Anzahl der betroffenen Grundstücke abgestellt werden, um daraus folgend ein Sonderopfer zu bejahen oder zu verneinen (...).“²²

Weshalb trotz der Betroffenheit mindestens zehn weiterer Grundstückeigentümer jeder Eigner für sich „isoliert“ einem Sonderopfer unterworfen werde, wird vom 3. Zivilsenat wie folgt erläutert:

„Dabei handelt es sich, auch wenn es mehr als zehn sind, gemessen am Gesamtbestand des Sanierungsgebiets um einzelne Grundstücke, die für sich genommen jeweils im Verhältnis zu ihrer Umgebung als isoliert von der Planung betroffen anzusehen sind. Die Planung im Rahmen der städtebaulichen Sanierung kann deshalb nicht als allgemeine Herabzonung im Plangebiet angesehen werden.“²³

Was die „allgemeine Herabzonung“ eines Plangebietes – im Unterschied zur (mehrfachen) Festsetzung besonderer Nutzungszwecke von Flächen – ausmacht, wird weder in diesem noch in den vorangegangenen Urteilen des 3. Zivilsenats des BGH näher erläutert.

Bis auf eine Ausnahme²⁴ haben die Grundstückseigentümer in den dem angegriffenen Urteil vom 7.7.2011 vorausgegangenen Entscheidungen des BGH die Festlegungen des Bebauungsplanes im Wege des Primärrechtsschutzes – Normenkontrolle nach § 47 VwGO oder Inzidentkontrolle der Festsetzungen im Rahmen eines Bauvorbescheid- oder Baugenehmigungsverfahrens – nicht angegriffen. Auch in dem Ausgangsfall der aktuellen Entscheidung

²¹ BGH III ZR 305/06 v. 19.7.2007 (bei Juris – Rdnr. 24); aus eben diesem Grunde könne auch die durch den Einigungsvertrag in das Baugesetzbuch aufgenommene Übergangsvorschrift des § 246a Abs. 1 Nr. 9 Satz 2 BauGB a.F. (gültig bis zum 31.12.1997) keine Anwendung finden; hierzu kritisch *Breuer LMK 2008*, 250070 (beck-online).

²² BGHZ 190, 227, 235.

²³ BGH a.a.O., 236.

²⁴ Lediglich in dem Urteil vom 11.7.2002 wird erwähnt, dass die „auf Erteilung einer Baugenehmigung gerichtete verwaltungsgerichtliche Klage der Beteiligten zu 1 erfolglos (blieb)“ (BGH in NJW 2003, 63).

haben die Grundstückseigentümer den Bescheid des Stadtplanungsamtes, mit welchem die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zur Bebauung entsprechend den Nutzungsmaßen der Umgebungsbebauung abgelehnt wurde, bestandskräftig werden lassen und – nach einer Teileinigung über die Zahlung einer Mindestentschädigung – das Verfahren als Entschädigungsfeststellungsverfahren fortgeführt.

II. Rechtslage

1. Zulässigkeit

Die Verfassungsbeschwerde ist nach § 90 Abs. 1 BVerfGG zulässig, insbesondere kann die Beschwerdeführerin geltend machen, durch das Urteil des Bundesgerichtshofs in Art. 101 GG verletzt zu sein. Zwar kann sich die Beschwerdeführerin, eine Behörde des Landes Berlin, nicht auf Grundrechte berufen, da diese nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auf juristische Personen des öffentlichen Rechts grundsätzlich nicht anwendbar sind.²⁵ Abweichendes gilt aber für die in § 90 Abs. 1 BVerfGG aufgeführten Verfahrensgrundrechte, z.B. aus Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese Verfassungsbestimmungen gehören formell nicht zu den Grundrechten, sie enthalten aber objektive Verfahrensgrundsätze, die für jedes gerichtliche Verfahren gelten und daher auch jedem zugutekommen müssen, der nach den Verfahrensnormen parteifähig ist oder von dem Verfahren unmittelbar betroffen wird. So kann daher auch eine juristische Person eine Verfassungsbeschwerde mit der Rüge erheben, sie sei in ihrem Anspruch auf den gesetzlichen Richter gemäß Art. 101 Abs. 1 Satz 1 GG verletzt.²⁶

Im Sachverhalt macht die Beschwerdeführerin geltend, der Bundesgerichtshof habe die Regelung des § 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. §§ 43 Abs. 3 Satz 1, 42 Abs. 3 BauGB entgegen dem Wortlaut und dem Willen des Gesetzgebers nicht angewendet, ohne vorher zur Frage der Verfassungskonformität dieser Normen eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht durchzuführen.

Mit diesem Vorbringen wird die Möglichkeit einer Verletzung des Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG schlüssig dargelegt. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Verfassungsbeschwerde sind daher erfüllt.

2. Zur Begründetheit der Verfassungsbeschwerde

Die Beschwerdeführerin – die Enteignungsbehörde des Landes Berlin – beanstandet eine willkürliche Verletzung der Vorlagepflicht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG und sieht sich in ihrem grundrechtsgleichen Anspruch auf Entscheidung durch den gesetzlichen Richter verletzt (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG). Das angegriffene Urteil und die darin vorgenommene Auslegung schränke die Vorschrift des § 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegen dem Wortlaut und Willen des Gesetzgebers derart ein, dass diese tatsächlich vollständig an Geltung verlören.

Hält ein Gericht ein Gesetz, auf dessen Gültigkeit es bei der Entscheidung ankommt, für verfassungswidrig, so ist das Verfahren auszusetzen und, wenn es sich um die Verletzung des Grundgesetzes handelt, die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts einzuholen (Art. 100 Abs. 1 GG). Die Vorlageberechtigung bedeutet zugleich auch – wenn das Gericht die Überzeugung der Verfassungswidrigkeit einer gesetzlichen Bestimmung gewonnen hat – die *Pflicht* zur Vorlage²⁷.

Kein Gericht darf die Vorlagepflicht aus Art. 100 Abs. 1 GG umgehen, indem es die Grenzen der verfassungskonformen Auslegung überschreitet und unter diesem Vorwand den Willen

²⁵ BVerfGE 61, 82, 100 f.; 68, 193, 206; 75, 192/106.

²⁶ BVerfGE 18, 441, 447; 61, 82, 104.

²⁷ *Wieland* in Dreier (Hrsg.), GG, 2. Aufl., Rdnr. 9 zu Art. 100.

des Gesetzgebers in Wirklichkeit leer laufen lässt, also die Norm nicht anwendet²⁸. Tut es dies (hierzu unter **b**) und geschieht dies objektiv willkürlich (hierzu unter **c**), wird Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG verletzt²⁹.

Auch wenn nach Auffassung der Bundesrechtsanwaltskammer die Rechtsauffassung des BGH (auch in der vorliegend mit der Verfassungsbeschwerde angegriffenen Entscheidung) erheblichen Zweifeln begegnet, weil sie mit dem Wortlaut der einfachrechtlichen Regelungen des BauGB zum Planungsschadenrecht kaum vereinbar erscheint (und folglich auch Zweifel bestehen, ob die Grenzen einer zulässigen verfassungskonformen Auslegung noch gewahrt sind), dürfte die Ausgangsentscheidung des BGH nicht im Sinne der vorstehend genannten Maßstäbe als objektiv willkürlich anzusehen sein. Im Einzelnen:

a) Zur Zulässigkeit einer Vorlage gemäß Art. 100 GG

In der mit der Verfassungsbeschwerde angegriffenen Entscheidung hat der 3. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs den Eigentümern eines seit Kriegsende brachliegenden Grundstücks eine Entschädigung zugesprochen, die sich an dem Verkehrswert eines voll bebaubaren Grundstückes orientiert, obwohl es in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet als „öffentliche Grünfläche/Bestand mit Aufwertungsbedarf“ eingezeichnet, die sanierungsrechtliche Genehmigung zur Bebauung entsprechend den Nutzungsmaßen der Umgebungsbebauung bestandskräftig versagt worden und die Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2, 3 BauGB abgelaufen war. Die nach Entziehung des Grundstücks gemäß § 145 Abs. 5 Satz 4 BauGB vorgesehene entsprechende Anwendung der Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs – also einer Bemessung der Entschädigungshöhe, die sich nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist nur noch an der in der Vergangenheit tatsächlich ausgeübten Nutzung, nicht an der bis zum Ablauf der Frist zulässigen Nutzung orientiert (§ 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. §§ 43 Abs. 3 Satz 2, 42 Abs. 3 BauGB) – wird vom Bundesgerichtshof mit der Begründung abgelehnt, dass die nach Ablehnung der sanierungsrechtlichen Genehmigung erfolgte (einverständliche) Entziehung des Grundstücks den Eigentümern ein Sonderopfer auferlege, durch welches sie im Verhältnis zu den übrigen Planbetroffenen ungleich und unzumutbar belastet würden³⁰. Die Unanwendbarkeit der die sog. „Reduktion Klausel“ ausmachenden Vorschriften (§ 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. §§ 43 Abs. 3 Satz 2, 42 Abs. 3 BauGB) wird zwar – im Gegensatz zu den Gründen der vorausgegangenen Entscheidung vom 19.7.2007³¹ - nicht ausdrücklich ausgesprochen, der Sachentscheidung jedoch zugrunde gelegt.

Die maßgebliche Rechtsfrage lautet also: Sind die Vorschriften der §§ 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. §§ 43 Abs. 3 Satz 2, 42 Abs. 3 BauGB im Fall „eigentumsverdrängender“ Festsetzungen im Rahmen einer Sanierungsplanung unanwendbar, weil bei deren Anwendbarkeit den betroffenen Eigentümern ein mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbares Sonderopfer auferlegt wird? Diese Frage betrifft die Verfassungsmäßigkeit eines förmlichen nachkonstitutionellen Gesetzes. Der BGH wäre daher gehalten gewesen, die Frage der Verfassungskonformität der §§ 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. §§ 43 Abs. 3 Satz 2, § 42 Abs. 3 BauGB dem Bundesverfassungsgericht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG vorzulegen. Zwar scheidet eine Vorlage aus, wenn die Möglichkeit einer verfassungskonformen Auslegung besteht. Nach Auffassung der Bundesrechtsanwaltskammer ist dies aber zumindest zweifelhaft. Schon der Wortlaut der entsprechenden „Reduktionsklauseln“ des BauGB dürfte einer verfassungskonformen Auslegung entgegenstehen. Auch der Regelungswille des Gesetzgebers und der objektive Normzweck der Reduktionsklauseln spricht gegen die Zulässigkeit einer verfassungskonformen Auslegung.

b) Zur verfassungskonformen Auslegung der §§ 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. 43 Abs. 3 Satz 2, 42 Abs. 3 BauGB

²⁸ Meyer in von Münch/Kunig, GG, 6. Aufl., Rdnr. 2 zu Art. 100; Clemens in Umbach/Clemens (Hrsg.), GG, Heidelberg 2002, Rdnr. 152 zu Art. 100; vgl. auch BVerfGE 119, 247, 258/259 (zu § 76 Abs. 1 Nr. 2 BVerfGG).

²⁹ Vgl. Meyer a.a.O.; Wieland a.a.O., Rdnr. 42.

³⁰ BGHZ 190, 227, 232.

³¹ III ZR 305/06.

Die hier in Rede stehenden Vorschriften des Baugesetzbuches sind eindeutig formuliert:

Nach der Versagung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung kann der Eigentümer gemäß § 145 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer gemäß § 145 Abs. 5 Satz 3 BauGB die Entziehung des Eigentums verlangen. Gemäß § 145 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind für die Entziehung die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden.

In dem Fünften Teil des Ersten Kapitels findet sich § 95 BauGB, welcher die Entschädigung für den Rechtsverlust regelt. Gemäß § 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist grundsätzlich der Verkehrswert des zu enteignenden Grundstückes maßgebend. Einschränkend legt § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB fest, dass bei der Festsetzung der Entschädigung Bodenwerte unberücksichtigt bleiben, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer eine Entschädigung in den Fällen der §§ 40 bis 42 BauGB geltend machen würde.

Diese Verweisung bezieht sich auf sämtliche Reduktionsklauseln des Planungsschadensrechts, nämlich die §§ 42 Abs. 2 und 3, 43 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB. Das bedeutet, dass Bodenwerte, die nach Ablauf der siebenjährigen Plangewährleistungspflicht (§§ 42 Abs. 2 und 3, 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB) im Rahmen der Planungsentschädigung unberücksichtigt bleiben, auch von der Entschädigung durch eine „klassische“ Enteignung nach den §§ 85 ff. BauGB ausgeschlossen bleiben³².

Der Wortlaut dieser Vorschriften führt zu einer eindeutigen Aussage: Ist die Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB beim Inkrafttreten einer Sanierungssatzung abgelaufen und war der Eigentümer weder bereit noch in der Lage, ein Vorhaben der zuvor zulässigen Art (gem. § 34 BauGB) zu verwirklichen, muss er die Festsetzungen der Sanierungssatzung als Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz GG gegen sich gelten lassen.

Spricht schon der Wortlaut der Vorschriften gegen eine „verfassungskonforme“ Auslegung, so erst recht die mit der Einführung der Sieben-Jahres-Frist verbundene gesetzgeberische Zielsetzung, nämlich durch eine Beschränkung des vermögensrechtlichen Schutzes der planungsrechtlich zulässigen Nutzung auf sieben Jahre die städtebauliche Entwicklung insbesondere auch dadurch zu fördern, dass städtebaulich notwendige Änderungen baurechtlich zulässiger Nutzungen nicht an Entschädigungsforderungen aus einer unbefristeten vermögensrechtlichen Plangewährleistung scheitern³³. Es ist eine von den Gerichten zu respektierende Entscheidung des Gesetzgebers, dass die über den Zeitraum von mehr als sieben Jahren andauernde fehlende oder untergeordnete Nutzung eines Grundstücks im Falle einer Übernahme und Entziehung des Eigentums der vormalige Eigentümer nicht mit dem Verkehrswert der ursprünglich rechtlich zulässigen, innerhalb der Frist von sieben Jahren aber nicht realisierten Nutzungsmöglichkeit entschädigt wird.

Mit der „verfassungskonformen“ Einschränkung der Reduktionsklausel des § 95 Abs. 2 i.V.m. § 43 Abs. 3 Satz 2, § 42 Abs. 3 BauGB werden die Handlungsspielräume, die der Gesetzgeber den planenden Gemeinden mit der entsprechenden Ausgestaltung der Plangewährleistungsvorschriften einräumen wollte, in erheblichem Umfang eingeschränkt. Wie bereits ausgeführt, wollte der Gesetzgeber durch die Reduktionsklauseln den planerischen Gestaltungsspielraum der Kommunen in fiskalischer Sicht dadurch erweitern, dass er nach Ablauf der Frist von sieben Jahren nicht nur die Einschränkung, sondern auch den vollständigen Entzug von Nutzungsmöglichkeiten ohne Entschädigung zugelassen hat. Weder der Wortlaut des Gesetzes noch die Regelungsabsicht des Gesetzgebers liefern einen Anhaltspunkt dafür, dass die entsprechenden Handlungsspielräume für die planenden Gemeinden nur dann eröffnet sein sollten, wenn es sich nicht um eine „eigentumsverdrängende“ Planung i.S.d. BGH handelt. Folgt man dem BGH hinsichtlich dessen verfassungskonformer Interpretation der Reduktionsklauseln, so bedeutet dies, dass die planerische Neu- und Umgestaltung eines Gebie-

³² Breuer in Schrödter, BauGB, 6. Aufl., Rdnr. 44 zu § 95.

³³ BT-Drucks. 7/2496, S. 29, 55f.

tes im Hinblick auf die zu leistenden Entschädigungen gravierenden Einschränkungen unterliegt. Bei der Neubepanung eines Gebietes, speziell auch bei einer Sanierungsplanung, ist es durchaus naheliegend, dass in Bezug auf die im Plangebiet liegenden Grundstücke nicht nur „privatnützige“, sondern auch „eigentumsverdrängende“ Festsetzungen getroffen werden, z.B. um in diesem Plangebiet neue Erschließungsanlagen, öffentliche Grünflächen o.ä. realisieren zu können. Jedenfalls im Hinblick auf die fiskalischen Folgen einer Umplanung wird der Handlungsspielraum der Gemeinden gravierend eingeschränkt, wenn sie hierbei zwar Wertminderungen nicht entschädigen müssen, die dadurch hervorgerufen werden, dass die neuen „privatnützigen“ Festsetzungen gegenüber den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten Einschränkungen darstellen, eine volle Entschädigung aber leisten müssen, wenn die Neuplanung in Bezug auf einzelne Flächen dazu führt, dass diese künftig nicht mehr privatnützig nutzbar i.S.d. Rechtsprechung des BGH, also von einer „eigentumsverdrängenden“ Planung betroffen sind.

Auch die – für den BGH wohl entscheidende – Überlegung, dass denjenigen Eigentümern, die von einer „eigentumsverdrängenden“ Planung betroffen werden, ein „Sonderopfer“ zugemutet wird, das die verfassungskonforme Einschränkung der „Reduktionsklausel“ erfordern soll, erweist sich nach Einschätzung der Bundesrechtsanwaltskammer als kaum tragfähig. Zum einen bedeutet die Einräumung eines planerischen Gestaltungsspielraums (jedenfalls im Hinblick auf eine Freistellung von Entschädigungsansprüchen bei Nutzungsentziehungen und Nutzungsreduzierungen) selbstverständlich auch die Befugnis, im neu zu planenden Gebiet für die dortigen Grundstücke unterschiedliche Festsetzungen zu treffen, die für die Eigentümer der von diesen Grundstücken getroffenen Festsetzungen auch unterschiedliche Auswirkungen haben können. Die Möglichkeit des „Sonderopfers“ ist also der planerischen Gestaltungsfreiheit, die das Gesetz den Gemeinden in Bezug auf die sieben Jahre lang nicht ausgeübten Nutzungsmöglichkeiten einräumen will, immanent.

Zum anderen ist Folgendes zu bedenken: Die Freistellung von einer Entschädigungspflicht beim Eingreifen der Reduktionsklausel bedeutet nicht, dass die planende Gemeinde eine uneingeschränkte Freiheit dahingehend besitzt, ob und unter welchen Voraussetzungen einzelnen Eigentümern im Plangebiet ein „Sonderopfer“ im Sinne einer „eigentumsverdrängenden Planung“ zugemutet wird. Die entsprechende Planung muss städtebaulich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt sein. Sie muss weiter den materiellen Anforderungen des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB genügen, also insbesondere auch eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange darstellen. Im Rahmen dieser Abwägung kann und muss der Grundrechtsposition der Eigentümer der betroffenen Grundstücke Rechnung getragen werden. Zu berücksichtigen ist also insbesondere, ob tatsächlich öffentliche Belange von hinreichendem Gewicht „eigentumsverdrängende“ Festsetzungen rechtfertigen. Bei dieser Prüfung bzw. Abwägung ist auch zu bedenken, dass die entsprechende Eigentumsposition nach der gesetzlichen Wertung nicht deshalb als „nicht schutzwürdig“ qualifiziert werden kann, weil der Entzug von Nutzungsmöglichkeiten in Rede steht, die innerhalb einer Frist von sieben Jahren nicht realisiert wurden. Anders formuliert: Die grundsätzliche Möglichkeit, derartige Nutzungen entschädigungslos zu entziehen, bedeutet nicht, dass dies planerisch ohne weiteres möglich wäre bzw. reduzierte Anforderungen im Hinblick auf die Rechtfertigung einer entsprechenden Planung eingreifen würden.

Zu berücksichtigen ist also, dass für die sogenannte eigentumsverdrängende Planung hohe Hürden bestehen. So hat gerade das Bundesverfassungsgericht unterstrichen, beim Erlass eines Bebauungsplans müsse im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden. In die Abwägung sei einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken könne³⁴. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang regelmäßig auch, ob für den planerisch verfolgten Zweck geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Trifft dies zu, verbietet sich eine entsprechende „eigentumsverdrängende“ planerische Festsetzung³⁵.

Nur und erst dann, wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, also eine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung für die „eigentumsverdrängende“ Planung gegeben ist, greifen ent-

³⁴ BVerfG, 3. Kammer des 1. Senats, Beschl. v. 19.12.2002, NVwZ 2003, 727.

³⁵ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 1, Rdnr. 106 m.w.N. für die Rechtsprechung.

sprechend der Regelungsabsicht des Gesetzgebers die Reduktionsklauseln: Eine derartige Planung soll nicht an fiskalischen Grenzen scheitern, weil im Hinblick auf drohende Entschädigungsansprüche keine Realisierungsmöglichkeit besteht.

Vor diesem Hintergrund und bei Wahrung dieser städtebaulichen (und verfassungsrechtlichen) Voraussetzungen für eine „eigentumsverdrängende“ Planung besteht keine Notwendigkeit für die verfassungskonforme Einschränkung der „Reduktionsklauseln“.

c) Zur Willkürlichkeit der nicht erfolgten Vorlage

Die Nichterfüllung der Vorlagepflicht gemäß Art. 100 Abs. 1 Satz 1 GG führt nicht automatisch zu einem Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG. Voraussetzung für eine Verletzung von Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG ist, dass Verfahrensvorschriften, vorliegend also die Vorlagepflicht des Art. 100 Abs. 1 Satz 1 GG, willkürlich unrichtig angewendet worden sind. Speziell im Hinblick auf die hier entscheidungserhebliche Frage, ob eine „verfassungskonforme Interpretation“, wie sie der 3. Zivilsenat des BGH hier vorgenommen hat, objektiv noch vertretbar ist, hat die 1. Kammer des 1. Senats jüngst – auch mit Blick auf Vorschriften des Baugesetzbuches - Folgendes ausgeführt:

„Die verfassungskonforme Auslegung findet ihre Grenze dort, wo sie mit dem Wortlaut und dem klar erkennbaren Willen des Gesetzgebers in Widerspruch treten würde (BVerfGE 18, 97 [111]; 71, 81 [105]). Im Wege der Auslegung darf einem nach Wortlaut und Sinn eindeutigen Gesetz nicht ein entgegengesetzter Sinn verliehen, der normative Gehalt der auszulegenden Norm nicht grundlegend neu bestimmt, das gesetzgeberische Ziel nicht in einem wesentlichen Punkt verfehlt werden (BVerfGE 54, 277 [299 f.]; 71, 81 [105]).“³⁶

Nach Einschätzung der Bundesrechtsanwaltskammer dürfte die Nichteinhaltung der Vorlageverpflichtung im vorliegenden Fall die Schwelle objektiver Willkür nicht überschreiten. Zwar genügt es für die Bejahung einer willkürlichen Unterlassung der Vorlageverpflichtung nach Art. 100 Abs. 1 GG, wenn sich die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes so sehr aufdrängt, dass angenommen werden muss, das Gericht habe von einer Vorlage abgesehen, obwohl es selbst von der Verfassungswidrigkeit überzeugt war. Erforderlich aber ausreichend ist hierfür, dass die Rechtsauffassung des vorliegenden Gerichts offensichtlich unhaltbar ist. Ein derartiger Vorwurf kann aber der – wie dargelegt zweifelhaften – Rechtsprechung des BGH nicht gemacht werden.

Zwar ergibt sich aus den zuvor dargelegten Gründen, dass die vom BGH vorgenommene verfassungskonforme Interpretation sowohl mit dem Wortlaut der Vorschrift als auch deren objektiven Normzweck kollidiert. Die Grenzen der verfassungskonformen Auslegung dürften daher überschritten sein. Der BGH hätte daher die Frage, ob die Reduktionsklauseln der §§ 95 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 43 Abs. 3 Satz 2 und § 42 Abs. 3 BauGB mit Art. 14 Abs. 1 GG im Einklang stehen, dem Bundesverfassungsgericht vorlegen müssen. Da aber – wie dargelegt – nicht jede Verletzung der Vorlagepflicht als willkürlich qualifiziert werden kann, dürfte im Ergebnis eine Verletzung des Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG nicht zu bejahen sein.

- - -

³⁶ BVerfG (1. Kammer des Ersten Senats) in NVwZ 2012, 429, 431.