



LANDGERICHT KÖLN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

5 O 82/00

Verkündet am 31.08.2004
[REDACTED], Justizangestellte
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

der Stadt Bielefeld, vertreten durch den Oberbürgermeister, Neues Rathaus,
Niederwall 23, 33602 Bielefeld,

Klägerin,

- Prozeßbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Oberfinanzdirektion Köln -
Bundesvermögensabteilung -, Andreas-Hofer-Str. 50, 48145 Münster,

Beklagte,

- Prozeßbevollmächtigte:

[REDACTED]

wegen: Abfindungsanspruch nach Grundstücksübertragung

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 06.07.2004
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [REDACTED]
die Richterin am Landgericht [REDACTED] und
den Richter am Landgericht [REDACTED]

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.034.862,40 € nebst 4 %
Zinsen hierauf seit dem 04.03.1999 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu
vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Sicherheitsleistung kann auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft
eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes erbracht
werden.

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der Beklagten eine Abfindung dafür, daß ein Grundstück,
welches sie im Jahr 1935 dem Deutschen Reich zwecks Stationierung einer
Garnison zur Verfügung gestellt hatte, nach Beendigung der militärischen Nutzung
auf die Beklagte als Rechtsnachfolgerin übergegangen ist. Mit rechtskräftigem Urteil
vom 09.01.2001, auf das wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, hat die
Kammer den Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Zur Höhe des geltend gemachten Anspruchs vertritt die Klägerin nach wie vor die
Ansicht, daß es auf den Wert der übertragenen Grundstücke im Zeitpunkt der
Aufgabe der militärischen Nutzung, also den 30.06.1994, ankomme. Über diese
Frage sei im Grundurteil vom 09.01.2001 indessen bereits rechtskräftig entschieden
worden.

Die Klägerin behauptet, der Bodenrichtwert und damit auch der Verkehrswert der Grundstücke habe zu diesem Stichtag 270,-- DM / m² für das Vorderland (3.116 m²) und 300,-- DM / m² für das Hinterland (4.045 m²) betragen. Insofern könne die Bodenrichtwertkarte per 31.12.1994 zugrunde gelegt werden, da sich innerhalb eines halben Jahres keine maßgeblichen Veränderungen ergäben.

Die Klägerin ist weiter der Ansicht, daß es für die Wertermittlung auf die Bebaubarkeit der Grundstücke ankomme. Diese richte sich nach § 34 BauGB, da der für diesen Bereich aufgestellte Bebauungsplan mit der Aufgabe der militärischen Nutzung wegen Funktionslosigkeit unwirksam geworden sei.

Des weiteren seien keinerlei Erschließungsausbaukosten in Ansatz zu bringen, weil die fraglichen Grundstücke voll erschlossen seien und keine Erschließungsbeiträge hierfür mehr anfallen könnten. Das Gleiche gelte im Hinblick auf Kosten für Infrastruktur und Bodenordnung für das Hinterlandgrundstück. Schließlich bedinge die vorhandene Bebauung keine Wertminderung der Grundstücke.

Soweit die Beklagte der Klageforderung Aufwendungen entgegensetzen will, seien die Herstellungskosten für Gebäude nicht auf den Abfindungsanspruch der Klägerin anzurechnen, da sie hieraus niemals einen Nutzen habe ziehen können bzw. dies in Zukunft noch werde.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.050.617,78 € nebst 4 % Zinsen hierauf vom 05.02.1999 bis zum 30.04.2000 und in Höhe von 5 % über dem Basiszins seit dem 01.05.2000 zu zahlen..

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet den von der Klägerin zugrunde gelegten Bodenrichtwert, da sich dieser auf den 31.12.1994 beziehe, die militärische Nutzung jedoch - insofern unstrittig - bereits zum 30.06.1994 aufgegeben worden sei. Zudem liefere die Bodenrichtwertkarte aufgrund der besonderen Grundstückssituation im vorliegenden Fall keine verwertbaren Zahlen. Selbst wenn diese jedoch zugrunde gelegt würde, müsse ein Abschlag wegen der Übergröße/-tiefe für das Vorderland von mindestens 25 % und das Hinterland von mindestens 20 % vorgenommen werden.

Die Beklagte ist weiter der Ansicht, daß es auf keinen der vorgenannten Stichtage ankomme, da nach § 9 Abs. 1 Satz 3 AKG auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses abzustellen sei. Eine rechtskräftige Entscheidung über diese Frage liege bislang nicht vor.

Des weiteren hält die Beklagte dem geltend gemachten Anspruch Gegenforderungen entgegen, die ihrer Ansicht nach gemäß § 13 des Garnisonsvertrages als Aufwendungen für die Grundstücke anzusehen seien. Sie behauptet, sie bzw. ihr Rechtsvorgänger habe zwischen 1935 und der Aufgabe der militärischen Nutzung Herstellungs-, Unterhaltungs- und Renovierungskosten für die baulichen Anlagen auf den Grundstücken in Höhe von insgesamt 2.614.635,60 DM aufgewendet.

Alternativ könnten die vorhandenen Gebäude nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten im Jahr 1936 und umgerechnet anhand der Lebenshaltungskostenindizes bewertet werden. Damit ergäbe sich ein Wert von 9.697.612,40 DM per 30.06.1994.

Zudem sei nach Ansicht der Beklagten § 256 Satz 1 i.V.m. 246 BGB anzuwenden. Die Klägerin hätte demnach an Zinsen auf die getätigten Aufwendungen weitere 429.792,- DM zu erstatten. Die Beklagte erklärt mit diesem Anspruch hilfsweise die Aufrechnung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß den Beschlüssen vom 14.01.2003, 21.08.2003 und 25.11.2003. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen [REDACTED] vom 24.04.2003 nebst Ergänzungen vom 29.09.2003 und 14.01.2004 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist im erkannten Umfang begründet.

Daß die Beklagte der Klägerin für die Übertragung der Grundstücke Ersatz zu leisten hat, steht aufgrund des rechtskräftigen Grundurteils der Kammer vom 09.01.2001 fest.

Der Höhe nach ist der Anspruch gerichtet auf Ersatz des Bodenwertes ohne die auf den Grundstücken stehenden Gebäude zum Stichtag 30.06.1994.

Daß es auf die Verhältnisse per 30.06.1994 ankommt, hat die Kammer im Grundurteil bereits festgestellt, und dieser Ausspruch ist auch in materielle Rechtskraft erwachsen. Bei der Auslegung des Urteilstenors sind auch die Gründe mit heranzuziehen. Im vorliegenden Fall ergibt sich eindeutig, daß die Grundentscheidung auch auf die Frage bezogen werden sollte, welcher Zeitpunkt für die Berechnung der Entschädigung maßgeblich sein sollte. Andernfalls wären die entsprechenden Ausführungen in dem Urteil überflüssig gewesen. Auch das Oberlandesgericht Köln hat sich in der Berufungsinstanz mit dieser Frage inhaltlich befaßt und sie wie die Kammer beurteilt.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung der Kammer fest, daß der Wert der Grundstücke unter den oben genannten Prämissen 863.100,-- DM für das Vorderland und 1.160.915,-- DM für das Hinterland betrug.

Mit der Klägerin ist die Kammer zunächst der Ansicht, daß sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und nicht nach dem für das Gebiet aufgestellten Bebauungsplan richten. Der Bebauungsplan, der die Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbindung Kaserne) auswies, war mit der Aufgabe der militärischen Nutzung funktionslos und damit unwirksam geworden (vgl. nur BverwG, BauR 2001, 1550ff. m.w.N.).

Ausgehend hiervon ergaben sich für das Vorderland keine Erschließungskosten und keine Wartezeiten mehr. Die entsprechende Berechnung des Sachverständigen [REDACTED] in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 29.09.2003 ist von der Klägerin akzeptiert worden. Die von der Beklagten erhobenen Einwände hat der Sachverständige mit überzeugenden Argumenten, denen sich die Kammer anschließt, zurückgewiesen.

Soweit die Klägerin den vom Sachverständigen vorgenommenen Abzug von Erschließungs- und Infrastrukturkosten für das Hinterlandgrundstück beanstandet, vermag sich die Kammer dem Gutachten nicht anzuschließen. Insofern erscheint die Argumentation des Sachverständigen nicht zwingend, wonach diese Flächen als nicht voll erschlossen angesehen werden müssen. Unstreitig ist das (Hinterland-) Grundstück in seiner vollen Größe durch die Straße Am Kämpchen erschlossen. Der Sachverständige geht allerdings offenbar davon aus, daß bei einer Aufteilung des Grundstückes und kleinparzelliger Bebauung zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Dann ist es aber nicht nachzuvollziehen, warum diese Kosten die Klägerin treffen sollten. Die Entscheidung über die Bebauung des Hinterlandes und damit auch die Notwendigkeit weiterer Erschließungsmaßnahmen auf diesem Grundstück lag voll bei der Beklagten bzw. nunmehr bei dem jetzigen Eigentümer.

Da es sich um eine Rechtsfrage handelt und die Berechnung von der Kammer vorgenommen werden kann, brauchte der Sachverständige nicht nochmals befragt zu werden. Ausgehend von den ermittelten Werten und unter Anwendung des gleichen Rechenweges ergibt sich der oben dargelegte Wert für das Hinterlandgrundstück.

Auch die hiergegen gerichteten weiteren Einwendungen der Beklagten hat der Sachverständige im übrigen überzeugend abgehandelt.

Die Beklagte ist auch nicht berechtigt, dem Anspruch der Klägerin Gegenforderungen entgegenzuhalten, die auf den ihr - als unstreitig unterstellten - entstandenen Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Gebäude beruhen.

Die Kammer legt den Begriff „Aufwendungen ... für die ... Grundstücke“, in § 13 des Garnisonsvertrages in dem Sinne aus, daß hiermit nur die unmittelbar dem Grundstück als den Bodenwert erhöhend zugute kommenden Aufwendungen gemeint sind. Für die Gegenansicht spricht sicher, daß die Gebäude wesentliche Grundstücksbestandteile sind und so die zu ihrer Herstellung und Erhaltung getätigten Aufwendungen im Rechtssinne auch als solche für das Grundstück gelten. Zu beachten ist aber, daß der Klägerin insofern überhaupt kein Vorteil erwachsen ist, der im Wege der Anrechnung ausgeglichen werden müßte. Sie ist nicht Eigentümerin der Grundstücke und partizipiert so nicht an einer etwaigen Wertsteigerung durch die Gebäude. Das wird auch darin deutlich, daß sie Ausgleich des reinen Bodenwertes verlangt, also ohne Berücksichtigung der Bebauung.

Kommt ein Gegenanspruch der Beklagten damit bereits dem Grunde nach nicht in Betracht, so braucht dessen Höhe nicht aufgeklärt zu werden.

Soweit die Beklagte sich insofern hilfsweise auf § 256 Satz 1 BGB stützt, so steht dem im übrigen Satz 2 der selben Vorschrift entgegen, denn die Beklagte hat während ihrer Besitzzeit die Nutzungen der Grundstücke gezogen und diese waren nach Beendigung der militärischen Nutzung an sie herauszugeben.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 284 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB a.F. Die Beklagte befindet sich seit dem 04.03.1999 in Verzug. Die Klägerin hatte ihr mit Schreiben vom 29.01.1999 eine Frist auf den 03.03.1999 gesetzt. Einen höheren Zinssatz kann die Klägerin nicht verlangen, denn die Forderung ist vor dem 01.05.2000 fällig geworden (Art. 229 § 1 Abs. 1 EGBGB).

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 709 ZPO.


Streitwert: 1.270.366,98 € (§ 19 Abs. 3 GKG).

Becker

Krieger

Singbart

Ausgefertigt:


[Redacted] Justizangestellte
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

