

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 182/85

in der Baulandsache

betreffend das Grundstück Gemarkung M aus Flur C Nr. 3, 4 und 5 (neue Bezeichnung: Flurstücke 10, 59, 62 und 63), eingetragen im Grundbuch von M Blatt 0085, an dem beteiligt sind:

1. SB-Centrum M GmbH & Co. KG i. L. vertreten durch das SB-Centrum M GmbH, diese vertreten durch Herrn Bert R, K, Straße 9, N,

Antragstellerin und
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und -

2. die Stadt Meckenheim,
vertreten durch den Stadtdirektor, Meckenheim,

Antragsgegnerin und
Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

3. der Regierungspräsident Köln,
Z, Straße , K,

höhere Verwaltungsbehörde,

WIII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Boujong, Dr. Werp und Dr. Rinne

am 4. Juni 1987

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht

beschlossen:

Die Revision der Antragstellerin gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen
des Oberlandesgerichts Köln vom 20. Mai 1985
- 7 U (Baul) 164/84 - wird nicht angenommen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 161 Abs. 1 BBauG,
§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 402.460,-- DM.

20

- 3 -

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung
(§ 554 b ZPO).

Die Revision verspricht auch im Endergebnis keine
Aussicht auf Erfolg.

Die Antragstellerin verlangt eine Entschädigung nach
§ 44 Abs. 1, 2 BBauG, weil sie aufgrund der am 17. März 1978
in Kraft getretenen zweiten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 20 b in den auf ihren (früheren) Grundstücken errichte-
ten Verkaufshallen keinen Einzelhandelsbetrieb (Verbraucher-
markt) betreiben dürfe.

Das Berufungsgericht hat - wie schon die höhere Ver-
waltungsbehörde und das Landgericht - den Anspruch abgelehnt
und zur Begründung im wesentlichen ausgeführt: Es könne
offen bleiben, ob der Antragstellerin jemals ein öffentlich-
rechtlicher Anspruch auf Zulassung eines Endverbrauchermark-
tes zugestanden habe. Jedenfalls sei sie schon aufgrund
einer privatrechtlichen Vereinbarung vom 2. Februar 1968 mit
der früheren Grundstückseigentümerin gehindert gewesen, auf
dem Grundstück einen Großmarkt für Endverbraucher zu er-
richten. Mit dieser Beschränkung "belastet", habe sie den
Grundbesitz erworben. Die zweite Änderung des Bebauungsplans
Nr. 20 b, nach der die Errichtung eines Großmarktes für End-
verbraucher auch öffentlich-rechtlich nicht statthaft sei,
habe nicht zu einer beachtlichen Wertminderung des Grund-
stücks geführt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das wird von der Revision vergeblich angegriffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, so kann der Eigentümer nach § 44 Abs. 1 BBauG eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht eine "nicht nur unwesentliche Wertminderung" des Grundstücks infolge der Änderung seiner planungsrechtlichen Nutzbarkeit verneint. Der Verkehrswert eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 142 Abs. 2 BBauG). Zu den rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen, gehören auch privatrechtliche Verpflichtungen, die die Nutzbarkeit des Grundstücks beschränken (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 142 Rdn. 58; Battis/Krautzberger/Löhr BBauG § 142 Rdn. 8).

In § 1 des Kaufvertrages vom 2. Februar 1968 hat sich die Antragstellerin gegenüber der früheren Grundstückseigentümerin verpflichtet, in dem zu errichtenden Großhandelsunternehmen einen Verkauf an Endverbraucher solange auszuschießen, "bis eine derartige Änderung der allgemeinen Marktgewohnheiten eintritt, daß dem Käufer (der Antragstellerin) ein Verbot der Abgabe von Waren an Endverbraucher

nicht mehr zugemutet werden kann". Mit dieser - wirksamen - Nutzungsbeschränkung hat die Antragstellerin das Grundstück erworben (vgl. dazu BGH-Urteil v. 12. Dezember 1980 - V ZR 43/79) und die Beschränkung war - wie sich aus dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 15. März 1982 (12 U 63/81) ergibt - auch noch nicht im Februar 1982 weggefallen. Sie hat mithin auch am 17. März 1978, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung des Bebauungsplans - auf den hier im Rahmen des § 44 Abs. 1 BBauG abzuheben ist - bestanden. Ohne Bedeutung in diesem Zusammenhang ist, daß das Urteil des Oberlandesgerichts vom 15. März 1982 Rechtskraftwirkungen nur zwischen der Antragstellerin und der Grundstücksverkäuferin, nicht aber gegenüber der Beteiligten zu 2) entfaltet. Maßgebend ist, daß der Grundbesitz einer rechtlichen Nutzungsbeschränkung unterlag und daß diese von der öffentlichen Hand mittels der als Verkäuferin tätigen Entwicklungsgesellschaft auch durchgesetzt wurde. Diese Gegebenheiten kennzeichneten die Rechtsposition der Antragstellerin und haben den Verkehrswert des Grundstücks bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes am 17. März 1978 beeinflußt. Sie sind - wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler hat annehmen dürfen - vom gesunden Grundstücksverkehr bei der Preisbildung berücksichtigt worden. Die weitere Annahme des Berufungsgerichts, durch die planungsrechtliche Änderung vom 17. März 1978 sei eine "nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks" nicht mehr eingetreten, begegnet keinen durchgreifenden Bedenken. Zwar wäre nach dem Vorbringen der Antragstellerin mit dem Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans auch die zugunsten der Antragstellerin in § 1 des Kaufvertrages

enthaltene Änderungsmöglichkeit praktisch weggefallen.
Hierbei hat es sich jedoch lediglich um eine Chance gehandelt, von der das Berufungsgericht hat annehmen dürfen, daß sie vom gesunden Grundstücksverkehr nicht nennenswert preiserhöhend berücksichtigt wurde.

Da auch im übrigen das Berufungsurteil einen beachtlichen Rechtsfehler nicht erkennen läßt, erweist sich die Revision als unbegründet.

Krohn

Kröner

Boujong

Werp

Rinne