

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG §§ 155 a, 183 f

Bebauungspläne aus der Zeit vor dem 1. April 1979 werden grundsätzlich nur in ihrer zuletzt bekanntgemachten Fassung von der ("heilenden") Wirkung des § 155 a Abs. 1 BBauG erfaßt.

BGH, Urt. v. 1. Oktober 1987 - III ZR 184/86 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 184/86

URTEIL

in dem Baulandverfahren

Verkündet am:
1. Oktober 1987
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die im Grundbuch von M. Blatt ein-
getragenen Grundstücke Gemarkung M., Flur Nr. und:

Beteiligte:

1. die Eheleute Dr. Franz und Elfriede R.,
G.straße, K.,

Antragsteller und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. die Stadt M.,
vertreten durch den Stadtdirektor,
B.straße, M.,

Antragsgegnerin und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und

3. der Regierungspräsident K.,
Z.straße, K.,
(Az.: 27.1.2-905/81-103),

als höhere Verwaltungsbehörde

WIII

- 2 -

3

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Oktober 1987 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Werp und Dr. Rinne

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 1) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 21. Juli 1986 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1) haben die Kosten des Revisionsrechtszuges je zur Hälfte zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Beteiligten zu 1) waren je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks Gemarkung M[REDACTED], Flur [REDACTED], Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED]. Das insgesamt 3.448 qm große Grundstück liegt am Südwestrand der Kernstadt von M[REDACTED]. Er grenzt im Nordosten an die Josef-M[REDACTED]-Straße (früher: Me[REDACTED]) und im Südwesten an den A[REDACTED]. Das Grundstück und die östlich benachbarten Flächen wurden früher - zumindest bis zum Juli 1974 - landwirtschaftlich genutzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 4 Teil A "M[REDACTED]-Süd-West" vom 11. Juli 1968 wird das Grundstück der Beteiligten zu 1) als drei- bis fünfgeschossig bebaubares allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 1,04 ausgewiesen. Die zweite Änderung des Bebauungsplans vom 12. Juli 1974 weist das Grundstück als zweigeschossig in geschlossener Bauweise bebaubares reines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 aus. Am 22. April 1977 veröffentlichte die Stadt Meckenheim, die Beteiligte zu 2), einen Hinweis im Sinne von § 155 a BBauG 1976, Art. 3 § 12 ÄndGBBauG 1976.

Wegen der Herabsetzung der baulichen Nutzbarkeit ihres Grundstücks durch die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 machten die Beteiligten zu 1) Entschädigungsansprüche nach § 44 Abs. 1 und 3 BBauG bei der Stadt geltend. Nachdem die Stadt diese Ansprüche abgelehnt hatte, beantragten die Beteiligten zu 1) beim Regierungspräsidenten, dem Beteiligten zu 3), die Festsetzung einer Entschädigung von insgesamt 41.310,-- DM nebst Zinsen. Dieser wies den Antrag durch Be-

scheid vom 27. Januar 1984 zurück mit der Begründung, die zweite Planänderung habe nicht zu einer nachweisbaren Wertminderung des Grundbesitzes der Beteiligten zu 1) geführt.

Diesen Bescheid haben die Beteiligten zu 1) mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Das Landgericht hat diesen Antrag durch Urteil vom 23. Juli 1985 zurückgewiesen. Im Berufungsrechtszug haben die Beteiligten zu 1) nur noch die Festsetzung einer Entschädigung von 29.204,56 DM nebst Zinsen verlangt. Ihr Rechtsmittel ist vom Berufungsgericht durch Urteil vom 21. Juli 1986 zurückgewiesen worden.

Dagegen richtet sich die zugelassene Revision der Beteiligten zu 1), die die Beteiligte zu 2) zurückzuweisen bittet.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat Entschädigungsansprüche nach § 44 BBauG 1960 verneint. Das hält im Ergebnis der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

1. Nach Art. 3 § 10 Abs. 1 Satz 2, 1. Halbs. des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 - ÄndG 1976 - (BGBl. I S. 2221) findet auf Entschädigungsansprüche nach § 44 BBauG 1960, die vor dem 1. Januar 1977 (Inkrafttreten des BBauG 1976) entstanden waren, weiterhin das damalige materielle Recht Anwendung. Derartige Ansprüche erlöschen jedoch spätestens drei Jahre nach dem Inkrafttreten des ÄndG 1976, also mit dem Ablauf des 31. Dezember 1979, soweit die Ansprüche nicht nach den bisher über die Verjährung oder das Erlöschen geltenden Vorschriften vorher verjähren oder erlöschen (Art. 3 § 10 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbs. ÄndG 1976).

Im Streitfall sind etwaige Entschädigungsansprüche nach § 44 BBauG 1960 durch die zweite Bebauungsplanänderung vom 12. Juli 1974 entstanden. Sie sind bis zum Inkrafttreten des BBauG 1976 weder verjährt noch erloschen. Danach sind sie von den Beteiligten zu 1) fristgerecht durch Schreiben an die Gemeinde fällig gestellt worden (§ 44 c Abs. 1 und 2 BBauG 1976).

2. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BBauG 1960 kann der Eigentümer - wenn, wie hier, die Voraussetzungen der §§ 40 bis 42 nicht vorliegen - eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines unbebauten Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung nach § 30 gegeben waren, soweit dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

a) Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Die bisherige Nutzung des Grundstücks als drei- bis fünfgeschossig bebaubares allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosßflächenzahl von 1,04 wäre nur nach dem Bebauungsplan Nr. 4 zulässig gewesen. Aus § 34 BBauG konnte - wie das Berufungsgericht fehlerfrei festgestellt hat - die Zulässigkeit einer derartigen Nutzung nicht hergeleitet werden. Der Bebauungsplan Nr. 4 war jedoch unwirksam, weil die ihm beigefügte Begründung nicht den Anforderungen des § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG 1960 entsprach. Die Begründung des Bebauungsplans hat vornehmlich die Aufgabe, die Rechtskontrolle dieses Plans zu ermöglichen. Deshalb muß sie zu den zentralen Punkten der durch den Plan getroffenen Regelung begründende Hinweise geben. Dagegen braucht sie nicht die gemeindliche Motivation vollständig darzulegen (BGHZ 67, 320, 322 f; BVerwGE 45, 309, 330/331). Diesen Anforderungen entsprach die dem Bebauungsplan Nr. 4 beigefügte Begründung nicht. Sie lautete nach den Feststellungen des Berufungsgerichts lediglich "Der Bebauungsplan" M- -Südwest "soll die Abrundung der Ortslage nach Südwesten städtebaulich ordnen". Damit ist nur das Motiv der Planung angedeutet, während Angaben zu dem eigentlichen Inhalt der Planung (hier zur baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke) fehlen. Fehlt aber einem Bebauungsplan die Begründung oder ist sie unvollständig, so hat das grundsätzlich die Unwirksamkeit des Plans zur Folge (Senatsurteil vom 11. November 1976 - III ZR 114/75 = BGHZ 67, 320 m.w.Nachw.).

Die Revision rügt, die Bebauungsplanakten seien nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsge-

richt gewesen. Ohne diese Akten hätten aber zuverlässige Feststellungen zu der Begründung des Plans nicht getroffen werden können. Dem kann nicht gefolgt werden. Zwar haben dem Berufungsgericht die Akten nicht vorgelegen, doch hatte die Beteiligte zu 2) die dem Bebauungsplan beigegebenen schriftlichen Erläuterungen in Fotokopie zu den Akten gegeben. Daß diese Erläuterungen unvollständig seien, ist im bisherigen Verfahren nicht geltend gemacht worden. Das Berufungsgericht hat sie daher ohne Rechtsfehler seiner Entscheidung zugrunde legen dürfen.

b) Nach § 155 b Abs. 1 Nr. 3 BBauG 1979 sind allerdings für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans Mängel, die sich aus einer unvollständigen Begründung ergeben, unbeachtlich, wenn die Grundsätze der Bauleitplanung und die Anforderungen an die Abwägung gewahrt sind. Ist die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig, so hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

§ 155 b BBauG 1979 - gegen dessen Regelung durchgreifende verfassungsrechtliche Bedenken nicht bestehen - ist nach § 183 f Abs. 2 BBauG 1979 auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die - wie hier - vor dem 1. August 1979 bekanntgemacht worden sind. Unvollständige Begründungen sind daher auf die Rechtswirksamkeit der Pläne ohne Einfluß, wenn diese den Grundsätzen der Bauleitplanung und dem Abwägungsgebot entsprechen. Die Pläne sind dann von Anfang an als wirksam zu behandeln.

§ 155 b BBauG 1979 kommt jedoch nicht zum Zuge, wenn dem Bebauungsplan eine Begründung völlig fehlt; denn dann kann nicht von einer "unvollständigen" Begründung gesprochen werden. Erschöpft sich - wie hier - die Begründung in einer Beschreibung des Planinhalts und wird die planerische Motivation nur angedeutet, so fehlt eine Begründung im Sinne der Bauleitplanung und die Anwendung des § 155 b BBauG 1979 bleibt ebenfalls ausgeschlossen (Senatsurteil vom 11. Juni 1981 - III ZR 14/80 = ZfBR 1981, 295 m.w.Nachw.).

Danach scheidet im Streitfall eine Anwendung des § 155 b BBauG 1979 aus, denn dem Bebauungsplan Nr. 4 war nicht eine lediglich unvollständige Begründung beigelegt worden.

c) Indessen kann der Mangel eines Bebauungsplans, der im Fehlen der beizufügenden Begründung liegt, nach § 155 a Satz 1 BBauG 1976 unbeachtlich werden, wenn er nicht innerhalb der Jahresfrist des § 155 a Satz 1 BBauG 1976 gerügt wird (BVerwG Beschl. v. 21. Februar 1986 - 4 N 1.85 = DVBl 1986, 686 = ZfBR 1986, 142). Nach Art. 3 § 12 ÄndG 1976 können die Wirkungen des § 155 a BBauG 1976 auch für Bebauungspläne herbeigeführt werden, die vor dem Inkrafttreten des BBauG 1976 (1. Januar 1977) bekanntgemacht worden sind, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des BBauG 1976 allgemein oder für einzelne Satzungen (Bebauungspläne) durch ortsübliche Bekanntmachung auf die in § 155 a Satz 1 und 2 bezeichneten Rechtsfolgen und auf die in § 155 a Satz 1 BBauG bezeichnete Frist, die mit der Bekanntmachung beginnt, hinweist. So ist hier nach den

Feststellungen des Berufungsgerichts die Beteiligte zu 2) verfahren. Auf die Bekanntmachung vom 22. April 1977 sind Mängelrügen nicht angebracht worden.

Das hat zur Folge, daß die von der Bekanntmachung erfaßte Satzung als von Anfang an wirksam zu behandeln ist (vgl. Senatsurteil vom 11. Juni 1981 aaO zu § 155 b). Allerdings kann die Heilung eines Fehlers nach §§ 155 a, 183 f BBauG einen vorher eingetretenen Bestandsschutz nicht beseitigen (BVerwG NJW 1981, 473).

Von der Bekanntmachung vom 22. April 1977 ist indes der Bebauungsplan Nr. 4 nur in der Gestalt, die er durch die zweite Änderung vom 12. Juli 1974 erhalten hat, erfaßt worden. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, daß die Gemeinde die Wirkungen des § 155 a Abs. 1 BBauG für vor dem 1. April 1979 bekanntgemachte Bebauungspläne (§ 183 f Abs. 2 BBauG) jeweils nur in der zuletzt bekanntgemachten Fassung der Pläne herbeiführt. Diese geben nunmehr die derzeitige Rechtslage wieder. An einer Heilung der Pläne in ihrer ursprünglichen Fassung besteht im allgemeinen für die Gemeinde kein Interesse.

d) Demnach ergab sich in der Zeit vor dem Inkrafttreten der zweiten Bebauungsplanänderung vom 12. Juli 1974 die Zulässigkeit der (geänderten) baulichen Nutzung des Grundstücks der Beteiligten zu 1) nicht aus einem (wirksamen) Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG, sondern war allenfalls nach § 34 BBauG zu beurteilen. Diese Vorschrift gestattete aber nicht die Bebauung mit einem drei- bis fünf-

geschossigen Wohnhaus. Die Umgebung wies - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt hat - lediglich eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf. Mithin sind die Beteiligten zu 1) durch die zweite Bebauungsplanänderung, nach der zweigeschossige Vorhaben in geschlossener Bauweise zulässig sind, nicht nachteilig in ihrer Rechtsposition betroffen worden. Ob gleichwohl - wie die Beteiligten zu 1) vorgetragen haben - vor der Planänderung Baugenehmigungen auf der Grundlage des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 4 erteilt worden sind, ist entschädigungsrechtlich ohne Bedeutung.

II.

Nach alledem ist den Beteiligten zu 1) zu Recht eine Entschädigung nach § 44 Abs. 1 BBauG 1960 versagt worden. Ihre Revision muß daher zurückgewiesen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf § 161 BBauG, §§ 97, 100 Abs. 1 ZPO.

Krohn

Kröner

Engelhardt

Werp

Rinne