

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 252/85

BESCHLUSS

in dem Verfahren

betreffend die Entschädigung für Änderung einer zulässigen
Nutzung der Grundstücke Gemarkung K[REDACTED], Flur 2,
Flurstücke 1484, 1588 und 1589

Beteiligte:

1. Eheleute Erika und Gerhard B[REDACTED],
A[REDACTED] Straße [REDACTED], Ka[REDACTED]-L[REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller
im gerichtlichen Verfahren
und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

2. die Stadt K[REDACTED]-L[REDACTED],
vertreten durch den Stadtdirektor,

Gemeinde, Antragsgegnerin
im gerichtlichen Verfahren
und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

3. Regierungspräsident D[REDACTED] - 27.14 - 1/83 -,
C[REDACTED]allee [REDACTED], D[REDACTED] [REDACTED],

höhere Verwaltungsbehörde,

WIII

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

am 8. August 1988

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 1) gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen des
Oberlandesgerichts Düsseldorf vom
7. November 1985 - U (Baul) 1/85 - wird
nicht angenommen.

Die Beteiligten zu 1) tragen die Kosten
des Revisionsverfahrens (§§ 221 Abs. 1 BauGB,
§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 1.280.000 DM.

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung im
Sinne des § 554 b ZPO. Auch muß die Revision im Endergebnis
erfolglos bleiben.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung ein, so kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen (§ 44 Abs. 1 BBauG 1976 und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960). Allein dieser Entschädigungsanspruch bildet den Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens.

Die Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen Nutzung geschieht grundsätzlich durch einen Bebauungsplan (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr BBauG § 44 Rdn. 5 m. w. Nachw.). Ist daher der Bebauungsplan vom 18. März 1981 (die 1. Änderung des Planes Nr. 18 b) – wie das Berufungsgericht und das Landgericht angenommen haben – unwirksam, so kann durch diesen Plan die planungsrechtliche Lage des Grundbesitzes der Beteiligten zu 1) nicht nachteilig verändert worden sein. Ein Entschädigungsanspruch nach § 44 BBauG würde ausscheiden. Nichts anderes gilt, wenn auch der Bebauungsplan Nr. 18 b vom 14. März 1975 unwirksam wäre, was das Landgericht angenommen hat, vom Berufungsgericht aber offen gelassen worden ist.

Indessen braucht die Frage nach der Wirksamkeit der Bebauungspläne vom 14. März 1975 und vom 18. März 1981 hier nicht entschieden zu werden. Auch wenn von der Verbindlichkeit dieser Pläne auszugehen wäre, käme ein Entschädigungsanspruch nicht in Betracht.

Voraussetzung des Anspruchs nach § 44 BBauG ist, daß die zulässige bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. Die bisherige oder



sonstige Nutzung ist zulässig, wenn auf ihre Ausübung oder Verwirklichung nach einem der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbestände - §§ 30, 34, 35 oder 33 in Verbindung mit der jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BaunVO) - ein Anspruch besteht.

Die Baunutzungsverordnung von 1962 - die von den Beteiligten zu 1) für maßgebend gehalten wird - enthielt keine Sondervorschrift für großflächige Handelsbetriebe. Diese waren vielmehr in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig, es sei denn sie widersprachen der Eigenart des Baugebietes, oder es gingen von ihnen Belästigungen oder Störungen aus, die für die Umgebung nach Eigenart des Gebietes unzumutbar waren (§ 15 Abs. 1 BaunVO 1962). Dazu konnten auch Störungen oder Belästigungen in verkehrlicher Hinsicht gehören (vgl. dazu Senatsurteil v. 26. März 1981 - III ZR 171/79 = LM BaunutzungsVO Nr. 5 = BauR 1981, 456). Erfahrungsgemäß ziehen Einkaufszentren und Verbrauchermärkte einen sehr starken Kraftfahrzeugverkehr an. Es ist nicht allein mit der Schaffung der erforderlichen Einstellplätze getan, sondern es ist auch zu beachten, ob die Zufahrtstraßen diesen wesentlich verstärkten Fahrzeugverkehr ohne erhebliche Verkehrsbehinderungen aufnehmen können.

Der Landschaftsverband Rheinland hat am 15. November 1977 und am 17. Januar 1978 dem Vorhaben, die auf dem Grundstück der Beteiligten zu 1) errichtete Lagerhalle als Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.950 qm zu nutzen, widersprochen. Er hat darauf hingewiesen, daß nach vorliegenden Untersuchungen der schon bestehende Verkehr im Bereich des

Knotenpunktes L 491/Oststraße, Schanzstraße, die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage am benachbarten Knotenpunkt B 510/L 491 übersteige und Rückstauerscheinungen über die Ost-/Schanzstraße hinaus verursache. Diese Schwierigkeiten müßten sich bei einem Verkehrszuwachs, wie er das Vorhaben erwarten lasse, zwangsläufig unzumutbar verstärken. Demgegenüber haben die Beteiligten zu 1) nicht dargetan, daß diese von dem Vorhaben ausgehenden Belästigungen und Störungen der Eigenart des Gebietes als Gewerbegebiet entsprochen hätten (s. dazu Fickert/Fieseler Bau NVO 4. Aufl. § 15 Tn. 10), ebenso nicht, daß die damit verbundenen Störungen und Belästigungen für die in der Umgebung Ansässigen zumutbar gewesen wären. Schon bei einer Beurteilung des von den Beteiligten zu 1) beabsichtigten Verbrauchermarktes aufgrund der Baunutzungsverordnung von 1962 (in Verbindung mit §§ 29, 34 BBauG) bestehen daher gegen eine Zulässigkeit des Vorhabens im Endergebnis durchgreifende Bedenken.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 - die BauNVO 1968 würde bei Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 18 b zum Zuge kommen - waren "Einkaufszentren" und "Verbrauchermärkte", wenn sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollten, außerhalb von Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Es spricht vieles dafür, daß danach das geplante Warenhaus nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet zulässig gewesen wäre. Die Lage am Stadtrand und die Nähe zu einer Autobahnauffahrt, die vorgesehene Verkaufsfläche von 1950 qm und die Zweckbestimmung als allgemeines SB-Warenhaus legen die Schlußfolgerung nahe, daß das Vorhaben

der übergemeindlichen Versorgung dienen sollte. Doch braucht das nicht abschließend entschieden zu werden. Auch hier würden die vorstehend erörterten Bedenken zu § 15 BauNVO durchgreifen. Ebenfalls braucht auf die Anwendbarkeit der BauNVO 1977 nicht näher eingegangen zu werden. (Die BauNVO 1977 würde auf die 1. Bebauungsplanänderung anzuwenden sein, wenn sie als wirksamer und selbständiger Bebauungsplan zu beurteilen wäre). § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 läßt alle "großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977), nur in Kern- und Sondergebieten zu.

Zudem schließen zwar die Vorschriften der §§ 11 Abs. 3 und 15 Abs. 1 BauNVO 1968 und 1977 die Zulässigkeit eines großflächigen SB-Warenhauses, das der übergemeindlichen Versorgung dient, auf dem lediglich als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück der Beteiligten zu 1) aus. Sie lassen aber die gewerbliche Nutzung des Grundstücks im übrigen unverändert. Diese Vorschriften sind grundsätzlich als Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums zu begreifen (Art. 14

Abs. 2 Satz 1 GG), die von den Eigentümern entschädigungslos hinzunehmen sind (vgl. BVerwGE 68, 342 zu § 11 Abs. 3 BauNVO 1977).

Demnach steht den Beteiligten zu 1) ein Entschädigungsanspruch nach § 44 BBauG nicht zu.

Krohn

Kröner

Engelhardt

Halstenberg

Werp