BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 25/04

vom

28. Oktober 2004

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BauGB § 39

Das Vorliegen einer "Vertrauensgrundlage" für Vorbereitungen des Eigentümers zur Verwirklichung von im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten setzt nicht voraus, daß für das beabsichtigte Vorhaben die Erschließung bereits vorhanden bzw. im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB "gesichert" ist. Es reicht aus, wenn mit der Erschließung in absehbarer Zeit - etwa auch durch den Eigentümer selbst in Verwirklichung seines Vorhabens - gerechnet werden kann.

BGH, Beschluß vom 28. Oktober 2004 - III ZR 25/04 - OLG Frankfurt am Main
LG Kassel

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Oktober 2004 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dörr und Dr. Herrmann

beschlossen:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 15. Dezember 2003 - 100 U 1/03 (Baul) - wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 1 hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Streitwert: 394.930,69 €.

Gründe:

I.

Die Beteiligte zu 2 erwarb Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 vom 2. Juni 1975 der Beteiligten zu 1 ("Gewerbegebiet Haischwiese") und beantragte 1993 eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung eines Gefahrstofflagers. Daraufhin verhängte die Beteiligte zu 1 am 11. September 1994 eine - zur Aussetzung der Entscheidung über den Ge-

nehmigungsantrag der Beteiligten zu 2 führende - Veränderungssperre und änderte anschließend den Bebauungsplans Nr. 12 dahin, daß eine Nutzung der Grundstücke der Beteiligten zu 2 als Lager für wassergefährdende und bodenverunreinigende Stoffe ausgeschlossen ist.

Auf das Entschädigungsbegehren der Beteiligten zu 2 gemäß § 39 BauGB hat die Beteiligte zu 3 (höhere Verwaltungsbehörde) eine von der Beteiligten zu 1 an die Beteiligten zu 2 zu zahlende Entschädigung in Höhe von 772.417,30 DM (richtig umgerechnet: 94.930,69 €) festgesetzt. Im gerichtlichen Verfahren hat zwar das Landgericht (Kammer für Baulandsachen) den Bescheid der Beteiligten zu 3 aufgehoben, das Oberlandesgericht (Senat für Baulandsachen) hat ihn jedoch auf die Berufung der Beteiligten zu 2 wiederhergestellt.

II.

Die gegen die Nichtzulassung der Revision gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1 hat keinen Erfolg. Weder ergibt sich aus ihrem Vorbringen, daß die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO).

1. Was die Frage der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 12 vor dessen - den Entschädigungsanspruch der Beteiligten zu 2 auslösenden - Änderung angeht, hat das Berufungsgericht in nicht revisibler Anwendung des § 5 Abs. 4 HGO angenommen, daß ein etwaiger landesrechtlicher Verfahrens-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

mangel bei der Aufstellung (Nichtanhörung des Ortsbeirats, § 82 Abs. 3 HGO) mangels fristgerechter Geltendmachung für die Rechtswirksamkeit der Satzung unbeachtlich wäre. Diese landesrechtliche Möglichkeit der "Heilung" einer Satzung wird beim Bebauungsplan nicht durch § 215a BauGB verdrängt. Für das durch letztere Vorschrift eröffnete Verfahren ist Raum, wenn - noch - ein beachtlicher Mangel der Satzung vorliegt; ist der Fehler nach Landesrecht bereits unbeachtlich geworden, besteht nach dem eindeutigen Regelungszusammenhang für ein solches Verfahren kein Anlaß.

2. Aus dem Beschwerdevorbringen ergeben sich auch keine Revisionszulassungsgründe, soweit das Berufungsgericht der Beteiligten zu 2 zugesteht, "im berechtigten Vertrauen" auf den Bestand des Bebauungsplans Nr. 12 Vorbereitungen für ihr Bauvorhaben getroffen zu haben.

a) Mit dem Hinweis auf ihr Vorbringen, die Aufwendungen der Beteiligten zu 2 seien von vornherein wertlos gewesen, weil die von ihr geplante und beantragte Anlage keine Genehmigung nach § 4 BImSchG erhalten hätte, wirft die Beschwerde der Sache nach keine rechtsgrundsätzliche Frage auf, sondern sie beanstandet nur die - wie sie meint, unzureichenden - tatrichterlichen Feststellungen zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens der Beteiligten zu 2. Indessen ergibt sich aus dem Zusammenhang der Ausführungen des Berufungsgerichts, insbesondere auch in Verbindung mit der Begründung des Entschädigungsfeststellungsbescheids der Beteiligten zu 3 vom 19. Dezember 2001, daß nach dem damaligen Kenntnisstand von der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens auszugehen war, zumal auch sämtliche im Genehmigungsverfahren eingeholten Stellungnahmen der anzuhörenden anderen behördlichen Stellen positiv waren bzw. keine Einschränkungen erhoben wurden.

b) Zur Zulassung der Revision nötigt auch nicht die Rüge der Beschwerde, daß das Berufungsgericht sich nicht mit dem Vorbringen der Beteiligten zu 1 auseinandergesetzt habe, für das Vorhaben der Beteiligten zu 2 sei die für eine Baugenehmigung nach § 30 BauGB erforderliche Erschließung nicht gegeben bzw. gesichert gewesen. Wie die Beschwerdeerwiderung zutreffend hervorhebt, kommt es für den Entschädigungsanspruch nach § 39 BauGB nicht darauf an, ob für das von der Planänderung betroffene Bauvorhaben bereits eine Erschließung vorhanden bzw. diese im Sinne des § 30 BauGB "gesichert" ist (zu letzterem Erfordernis vgl. Gaentzsch, in: Berliner Kommentar BauGB, 3. Aufl. [August 2002] § 30 Rn. 12 ff, 14). Unter dem für § 39 BauGB ausschlaggebenden Gesichtspunkt, ob sich aus der planungsrechtlichen Situation und den sonstigen rechtlichen und örtlichen Gegebenheiten eine "Vertrauensgrundlage" für Vorbereitungen des Eigentümers zur Verwirklichung von im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten ergeben hat, muß es ausreichen, wenn mit der Erschließung in absehbarer Zeit - etwa auch durch den Eigentümer selbst in Verwirklichung seines Vorhabens - gerechnet werden kann (Breuer, in: Schrödter, BauGB 6. Aufl., § 39 Rn. 30; Gaenzsch, in: Berliner Kommentar BauGB 2. Aufl. § 39 Rn. 9; vgl. auch Paetow, in: Berliner Kommentar BauGB, 3. Aufl. [Juli 2004], § 39 Rn. 18; Vogel, in: Brügelmann, BauGB [April 1997], § 30 Rn. 14; enger allerdings: Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., § 39 Rn. 9; Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 39 Rn. 14 f). Vorliegend hatte die Beteiligte zu 2 in den Tatsacheninstanzen unwidersprochen vorgetragen, es sei davon auszugehen gewesen, daß die Erschließungsanlage spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlage benutzbar sein werde.

3. Keine durch eine revisionsgerichtliche Entscheidung klärungsbedürftige Frage wirft die Beschwerde auf, soweit sie meint, auf den Anspruch aus § 39 BauGB müsse der das Planungsschadensrecht (§§ 40-42 BauGB) beherrschende Rechtsgedanke des § 42 Abs. 3 BauGB übertragen werden, wonach dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks erst nach einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird, der Eigentümer grundsätzlich nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann (zur Reichweite dieser Reduktion vgl. Senatsurteil BGHZ 141, 319, 322). Diese Rechtsauffassung, die in der Fachliteratur, soweit ersichtlich, nirgends vertreten wird trifft - eindeutig - nicht zu (ausdrücklich ablehnend: Battis, aaO, Rn. 4; Paetow, aaO, Rn. 12; Doerfert, in: Gronemeyer, BauGB Praxiskommentar, § 39 Rn. 4). Im Rahmen des § 39 BauGB geht es um den Ersatz konkreter Aufwendungen, die im Vertrauen auf eine bestimmte Planungslage getätigt wurden. Solche Aufwendungen sind auch noch nach Ablauf der besagten Sieben-Jahres-Frist grundsätzlich schutzwürdig.

4. Von einer weiteren Begründung wird abgesehen (§ 544 Abs. 4 Satz 2 ZPO).

Schlick Wurm Streck

Dörr Herrmann