

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BauGB § 42

- a) Zu den Anforderungen an die Zugänglichkeit eines zu einem Kleingewerbegebiet gehörenden Grundstücks bei Bestimmung der zulässigen Nutzung nach § 42 Abs. 1 BauGB.
- b) Zur Berechnung der Siebenjahresfrist nach § 42 Abs. 2 BauGB.
- c) Die Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 4 BauGB wegen eines Eingriffs in die durch eine bauliche Anlage ermöglichte ausgeübte Nutzung setzt voraus, daß die Anlage nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften Bestandschutz genießt.

BGH, Urt. v. 10. Mai 1990 - III ZR 84/89 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 84/89

URTEIL

Verkündet am:
10. Mai 1990
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Mai 1990 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beteiligten zu 1 wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. Februar 1989 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer des Hausgrundstücks E. Straße 6 in D.. Dieses besteht aus dem 437 qm großen Flurstück Nr. 40 und - im hinteren Bereich - aus dem 78 qm großen Flurstück Nr. 39, das die Eltern des Beteiligten zu 1 im Jahre 1961 hinzuerworben hatten. Das Flurstück Nr. 39 ist Teil eines hinter den Grundstücken E. Straße 6-18 verlaufenden Privatweges, der in das im Eigentum der Beteiligten zu 2 stehende Flurstück Nr. 780, einen Teil der früheren K.-straße, mündet. Diese Verbindung wurde seit jeher als Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks E. Straße 6 benutzt.

Das Grundstück ist an der E. Straße mit einem mehrgeschossigen Haus bebaut, das als Hotel genutzt wird. Eine Durchfahrt zum Hintergelände, auf dem sich zwischen 1870 und 1926 errichtete Werkstatt- und Schuppengebäude befanden, besteht nicht.

Durch die Sonderbaupolizeiverordnung für die Stadt D. vom 1. April 1939 wurde das Grundstück als Kleingewerbegebiet im Sinne der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk D. vom 1. April 1939 eingestuft.

Im Jahre 1943 wurden die Gebäude teilweise zerstört. Bis Ende 1946 errichtete der Vater des Beteiligten zu 1 für sein Frachtführergewerbe auf dem Hintergelände eine die gesamte Grundstücksbreite in Anspruch nehmende Kraftfahrzeughalle. Hierfür erteilte die Bauaufsichtsbehörde auf sein

nachträglich gestelltes Baugesuch am 29. Juli 1947 eine bis zum 1. August 1952 befristete Baugenehmigung.

Durch die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung für das Gebiet der Landeshauptstadt D. vom 23. Mai 1961 und durch den am 30. Juni 1962 bekanntgemachten Bebauungsplan Nr. 5576/57 wurde das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, erneut als Kleingewerbegebiet ausgewiesen.

Am 1. Juli 1982 beschloß der Rat der Beteiligten zu 2 den Bebauungsplan Nr. 5576/74, der u.a. die Grundstücke E. Straße 6-18, den hinter diesen Grundstücken verlaufenden Privatweg sowie den Rest der K.-straße umfaßte. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Der bestehengebliebene Teil der K.-straße und der bislang als Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil des Beteiligten zu 1 genutzte Privatweg sollten Baufläche mit geschlossener Bebauung, das an das Flurstück Nr. 39 grenzende Gelände sollte öffentliche Grünfläche werden. Die vom Beteiligten zu 1 gegen den Planentwurf erhobenen Einwendungen wies der Rat u.a. mit dem Bemerkten zurück, eine planungsrechtliche Absicherung der auf dem Grundstück E. Straße 6 befindlichen Halle würde den Planungsabsichten der Beteiligten zu 2 widersprechen. Der Bebauungsplan wurde am 27. November 1982 bekanntgemacht.

In der Zwischenzeit hatte das Bauaufsichtsamt die am 1. August 1952 abgelaufene Baugenehmigung für die Halle wiederholt verlängert, und zwar am 27. September 1972 bis zum 15. September 1975, am 25. November 1975 bis zum

15. September 1978, am 8. Januar 1979 bis zum 31. Dezember 1980 und am 27. März 1981 bis zum 31. Dezember 1982. Durch Verfügungen vom 7. Dezember 1983 lehnte die Beteiligte zu 2 die vom Beteiligten zu 1 beantragte weitere befristete Verlängerung über den 31. Dezember 1983 hinaus ab; gleichzeitig gab sie ihm auf, die Halle bis zum 15. Januar 1984 zu beseitigen. Nach erfolglosem Widerspruch erhob der Beteiligte zu 1 Klage zum Verwaltungsgericht, mit der er die Aufhebung der Abbruchverfügung und die Verpflichtung der Beteiligten zu 2 zur weiteren Verlängerung der Baugenehmigung beantragte. Das Verfahren endete mit einem am 18. Februar 1986 geschlossenen Vergleich, worin sich der Beteiligte zu 1 gegen Zahlung einer Entschädigung von 36.000 DM zur Beseitigung der Halle bis zum 31. Juli 1986 verpflichtete. Beide Beteiligte sind ihrer Verpflichtung aus dem Vergleich nachgekommen.

Im Juli 1987 zog die Beteiligte zu 2 den noch bestehenden Teil der K.-straße ein. Die hiergegen vom Beteiligten zu 1 erhobene Klage wies das Verwaltungsgericht D. ab. Über die Berufung ist noch nicht entschieden.

Der Beteiligte zu 1, der in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5576/74 einen Eingriff in die zulässige Nutzung seines Grundstücks sieht, hat deswegen eine Entschädigung in Höhe der 15-fachen Jahresmiete für die Halle (insgesamt 180.000 DM) verlangt. Der Beteiligte zu 3 hat den Antrag durch Beschluß vom 15. August 1986 zurückgewiesen. Der Antrag des Beteiligten zu 1 auf gerichtliche Entscheidung ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der

Revision verfolgt der Beteiligte zu 1 sein Entschädigungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht sieht die Rechtsgrundlage für das Entschädigungsverlangen in § 42 Abs. 1 und 3 BauGB. Es verneint einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Grundstücks: Errichtung und Bestand der Halle hätten sowohl dem materiellen als auch dem formellen Baurecht widersprochen. Die wiederholten befristeten Baugenehmigungen seien nur auf die Duldung eines rechtswidrigen Zustandes gerichtet gewesen. Den Eigentümern sei von Anfang an klar gewesen, daß eine endgültige Genehmigung nicht in Betracht komme und daß zu gegebener Zeit mit dem Abriß der Halle zu rechnen sei. Zudem lasse sich eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks u.a. deswegen nicht feststellen, weil die Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil rechtlich nicht gesichert gewesen sei.

Das angefochtene Urteil hält der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

II.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung bleibt allerdings im Ergebnis ohne Erfolg, soweit der Beteiligte zu 1 sein Entschädigungsverlangen damit begründet, daß ihm durch die Umstufung des Plangebietes vom Kleingewerbe- zum allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit genommen worden sei, die seinerzeit auf dem Hintergelände stehende Halle für Zwecke des Gebrauchtwagenhandels zu vermieten. Damit macht er nicht eine planungsbedingte Minderung des Bodenwertes geltend, sondern er begehrt Entschädigung für einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung der Halle. Ein solcher Anspruch kann nicht aus § 42 Abs. 1 bis 3 BauGB/§ 44 Abs. 1 bis 3 BBauG 1976/79 hergeleitet werden; als Grundlage für die Beurteilung dieses Entschädigungsbegehrens kommt vielmehr allein § 42 Abs. 4 BauGB/§ 44 Abs. 4 BBauG 1976/79 in Betracht. Nach dieser Vorschrift können auch andere Vermögensnachteile als die von § 42 Abs. 1 bis 3 BauGB allein erfaßten Bodenwertminderungen entschädigungspflichtig sein, insbesondere sonstige Vermögensnachteile im Sinne des § 96 BauGB (Gaentzsch, Berl.Komm. z. BauGB § 42 Rn. 15). Soweit es dabei - wie im Streitfall - um Nutzungen geht, die durch die Existenz einer baulichen Anlage ermöglicht werden, darf diese Anlage den Bestimmungen des Bauordnungsrechts nicht widersprechen. Solche Nutzungen gehören nur dann zur eigentumsrechtlichen Rechtsposition des Grundstückseigentümers, wenn das Bauwerk selbst nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften Bestandsschutz im Sinne einer endgültigen Substanzsicherung gegenüber einem etwaigen behördlichen Abbruchverlangen genießt. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt.

1. Der Bestandsschutz sichert im Bereich des öffentlichen Baurechts vor allem eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage, die später materiell illegal geworden ist. Der legal geschaffene Bestand kann sich mit Rücksicht auf Art. 14 Abs. 1 GG - innerhalb bestimmter Grenzen - behaupten und gegen neues entgegenstehendes Gesetzesrecht durchsetzen (BVerwG 25, 161, 162 f; 27, 341, 343 f; 36, 296, 300 f; 49, 365, 368 ff; 50, 49, 55 ff; Senatsurteil BGHZ 94, 77, 82; Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung Rn. 47 ff). Hierfür genügt es, daß der Bestand der baulichen Anlage seit ihrem Entstehen in irgendeinem - namhaften - Zeitraum dem maßgebenden materiellen Baurecht entsprochen hat (BVerwG NJW 1981, 473; vgl. auch BVerwG DÖV 1971, 640, 642). Auch bei nur formeller Legalität genießt die Anlage Bestandsschutz in dem hier maßgeblichen Sinne, wenn die dem materiellen Recht widersprechende Baugenehmigung im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes nicht mehr zurückgenommen werden kann (vgl. Friauf DVBl 1971, 713, 722; s. auch Senatsurteil BGHZ 94, 77, 82 sowie Finkelnburg/Ortloff Öffentliches Baurecht 2. Aufl. S. 129 f).

2. Der auf dem Grundstück des Beteiligten zu 1 stehenden Halle kam ein solcher Bestandsschutz nicht zu.

a) Die im Jahre 1946 zunächst ohne die erforderliche Baugenehmigung erfolgte Errichtung der Halle entsprach nicht dem damaligen materiellen Bauordnungsrecht; denn die nach der Polizeiverordnung vom 1. April 1939 maßgebenden Grenzwerte für die Flächenausnutzung waren überschritten.

Dieser formell und materiell illegale Zustand wandelte sich allerdings mit der nachträglichen Erteilung der Baugenehmigung vom 29. Juli 1947. Wie sich aus der Verfügung des Bauaufsichtsamtes vom 26. Juli 1947 ergibt, hat die Beteiligte zu 2 mit der Baugenehmigung zugleich eine Ausnahme bewilligt, die dem Eigentümer die Überschreitung der genannten Grenzwerte gestattete. Dies übersieht das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt. Damit stand die bauliche Anlage nunmehr mit dem Bauordnungsrecht - vorübergehend - im Einklang.

Das änderte sich indessen mit dem Ablauf der befristeten Baugenehmigung am 1. August 1952. Mit diesem Zeitpunkt war nicht nur erneut ein genehmigungsloser Zustand eingetreten; es entfiel auch die dem Eigentümer bewilligte Ausnahme und damit die Übereinstimmung der Anlage mit dem materiellen Bauordnungsrecht. Das beruhte nicht etwa auf einer Änderung der einschlägigen Rechtsvorschriften, der gegenüber sich der legal geschaffene Bestand hätte behaupten können, sondern allein auf der Befristung der erteilten Genehmigung. Anhaltspunkte dafür, daß die Befristung nichtig gewesen sein könnte, sind nicht hervorgetreten. Der Beteiligte zu 1 hat auch zu keiner Zeit Einwendungen gegen sie erhoben. Unter diesen Umständen kam der Halle nach dem Ablauf der Baugenehmigung vom 29. Juli 1947 ein Bestandsschutz nicht mehr zu. Die Befristung machte die Genehmigung einschließlich der mit ihr verbundenen Ausnahmegenehmigung von vornherein als Grundlage zu schützenden Vertrauens untauglich.

Ohne Rechtsfehler nimmt das Berufungsgericht an, bei Erteilung der weiteren befristeten Baugenehmigungen am

27. September 1972, 25. November 1975, 8. Januar 1979 und 27. März 1981 habe die Halle den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht entsprochen:

Die Verordnung vom 23. Mai 1961 gestattete - als Ausnahme von der an sich vorgeschriebenen Flächenausnutzung - eine Heraufsetzung der bebaubaren Fläche auf 10/10, sofern die Bebauung im Erdgeschoß hinter der zulässigen Bebauungstiefe nicht höher als 3,50 m ausgeführt wurde. Dazu stellt das Berufungsgericht fest, diese Höhe sei mit 3,60 bis 4,30 m überschritten gewesen. Der Hinweis der Revision auf den in den Akten des Bauaufsichtsamtes befindlichen Lageplan vom 29. Januar 1947 ist nicht geeignet, diese tatrichterliche Feststellung zu erschüttern. Die in dem Plan angegebenen Maße sprechen vielmehr für die Richtigkeit der oberlandesgerichtlichen Darstellung. Den damaligen Eigentümern ist, soweit es um die Flächenausnutzung geht, auch keine Ausnahmegewilligung erteilt worden.

Die weitere Annahme des Berufungsgerichts, die Halle sei nach den Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht genehmigungsfähig gewesen, weil auf beiden Grundstücksseiten der vorgeschriebene Bauwuch nicht eingehalten worden sei, wird von der Revision hingenommen. Sie läßt Rechtsfehler auch nicht erkennen.

b) Die Existenz der baulichen Anlage stand auch mit dem formellen Bauordnungsrecht nicht im Einklang. Das Bauaufsichtsamt hat die Errichtung der Halle zu keinem Zeitpunkt endgültig genehmigt.

Aus dem Umstand, daß die Beteiligte zu 2 das Bauwerk über Jahrzehnte hinweg geduldet hat, konnte bei der hier gegebenen Sachlage ein Bestandsschutz nicht hergeleitet werden. Zwar ist anerkannt, daß routinemäßige Verlängerungen befristeter behördlicher Erlaubnisse über lange Zeiträume hinweg in besonderen Fällen unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes Bindungswirkungen für die Behörde auslösen können (BVerfGE 49, 168, 186; Stelkens/Bonk/Leonhardt VwVfG 2. Aufl. § 36 Rn. 10; vgl. auch BVerwG NJW 1980, 2763, 2764). Daraus mag sich im Einzelfall die Verpflichtung zur endgültigen Duldung eines rechtswidrigen Zustandes, etwa einer dem materiellen Bauordnungsrecht widersprechenden Anlage, ergeben können. Im Streitfall ist indessen ein die Duldungspflicht begründender Vertrauenstatbestand nicht gegeben.

Bei der im Jahre 1946 errichteten Halle handelte es sich um einen "Schwarzbau", dessen Ausmaße - wie die in den Akten des Bauaufsichtsamtes befindlichen Pläne zeigen - diejenigen des ursprünglich vorhandenen Bauwerks deutlich überschritten. Daß die Baubehörde dies ohne weiteres hinnehmen würde, konnten die Eigentümer nicht erwarten. Daran änderte sich auch nach dem Ablauf der ersten befristeten Baugenehmigung am 1. August 1952 nichts. Es wäre Sache der Eigentümer gewesen, von sich aus auf eine Verlängerung der Baugenehmigung oder deren endgültige Erteilung hinzuwirken. Auch wenn der genehmigungslose Zustand zwei Jahrzehnte dauerte und die Befristung der Baugenehmigung vom 29. Juli 1947 möglicherweise in Vergessenheit geraten war, hatten sie keine Veranlassung, auf eine endgültige behördliche Duldung des "Schwarzbaus" zu vertrauen.

Die wiederholten befristeten Verlängerungen der Baugenehmigung seit dem 27. September 1972 waren ebenfalls nicht geeignet, einen Vertrauenstatbestand zugunsten des Beteiligten zu 1 zu schaffen. Befristungen der hier in Rede stehenden Art dienen dem Zweck, eine endgültige Fixierung der Rechtslage zu verhindern und einem über die Befristung hinausgehenden Vertrauen von vornherein die Grundlage zu entziehen. Dies hat auch der Beteiligte zu 1 so verstanden. Er hat sich nämlich gegen die Befristungen nicht nur nicht gewehrt, sondern mit Schreiben des Vereins D. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. vom 10. Dezember 1982 wiederum nur eine befristete Verlängerung beantragt. Hiernach kann auch nicht angenommen werden, diese wiederholten Verlängerungen hätten sich in dem Sinne "abgenutzt", daß sie ihren Zweck, den Aufbau einer Vertrauensgrundlage zu verhindern, nicht mehr erfüllten (vgl. BVerwG NJW 1980, 2763, 2764).

Mithin war die Halle bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 5576/74 nach wie vor ein dem materiellen Bauordnungsrecht widersprechender "Schwarzbau", der bei der gegebenen Sachlage nicht genehmigungsfähig war und dem ein Bestandsschutz kraft behördlicher Duldung nicht zukam.

III.

Dagegen kann über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach den bisherigen Feststellungen nicht abschließend entschieden werden, soweit der Beteiligte zu 1 hilfsweise

eine Entschädigung dafür verlangt, daß er infolge der Umpflanzung das Grundstück ohne die Halle nicht mehr kleingewerblich nutzen kann. Die Ausführungen des Berufungsgerichts vermögen das angefochtene Urteil in diesem Punkt nicht zu tragen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5576/74, durch die die bisher zulässige Nutzung des Grundstücks zu Kleingewerbebezwecken aufgehoben worden ist, zu einer nicht nur unwesentlichen Minderung des Bodenwertes geführt hat.

1. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben, so bemißt sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt (§ 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79). Nach Ablauf der genannten Frist kommt nur noch eine Entschädigung für die ausgeübte Nutzung in Betracht (§ 42 Abs. 3 BauGB/§ 44 Abs. 3 BBauG 1976/79).

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß im vorliegenden Fall bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 5576/74 am 27. November 1982 die Siebenjahresfrist bereits abgelaufen gewesen und deshalb der Entschädigungsanspruch auf der Grundlage des § 42 Abs. 3 BauGB zu beurteilen sei. Das ist unrichtig. War eine Nutzung bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1976 am 1. Januar 1977 zulässig, so begann die Frist des § 44 Abs. 2 BBauG in diesem Zeitpunkt (Art. 3 § 10 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976). Hierbei ist es auch nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches geblieben (Bielenberg in

Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 238 Rn. 11 und 24). Die Siebenjahresfrist endete mithin, soweit es um eine am 1. Januar 1977 zulässige Nutzung geht, am 31. Dezember 1983 (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 2. Aufl. § 42 Rn. 7 m.w.Nachw.).

Das Entschädigungsverlangen des Beteiligten zu 1 betrifft den Entzug der seit Jahrzehnten zulässigen Nutzung seines Grundstücks zu Kleingewerbebezwecken durch den am 27. November 1982 bekanntgemachten Bebauungsplan Nr. 5576/74. Maßgebend für die rechtliche Beurteilung dieses Begehrens ist daher § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79.

2. Ob die Aufhebung (Änderung) der zulässig gewesenen Nutzung zu einer Minderung des Bodenwertes geführt hat, ist tatrichterlich nicht festgestellt. Auf der Grundlage der im übrigen getroffenen Feststellungen stellt sich die Ablehnung eines Entschädigungsanspruchs aus § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79 auch aus anderen Gründen nicht als richtig dar (§ 563 ZPO).

a) Die Zulässigkeit der Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB/§ 44 Abs. 1 BBauG 1976/79 setzt voraus, daß im Zeitpunkt der Umplanung die Erschließung gesichert ist (Gaentzsch aaO Rn. 8). Dazu gehörte im Streitfall auch die gesicherte Möglichkeit, das Hintergelände des Grundstücks E. Straße 6 mit Kraftfahrzeugen zu erreichen.

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 5576/74 bestand eine Zufahrtmöglichkeit über die K.-straße und

den über die Nachbargrundstücke führenden Privatweg. Dessen Benutzung war zwar nicht dinglich oder durch Baulast abgesichert. Daran scheitert jedoch das Entschädigungsverlangen nicht, sofern die Zugänglichkeit des Grundstücks auf andere Weise dauernd gewährleistet war. Insofern braucht nicht entschieden zu werden, ob es geboten ist, das Erfordernis der gesicherten Erschließung denselben Anforderungen zu unterwerfen, die im Rahmen des § 30 BauGB dem Zweck dienen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 30 Rn. 46 m.w.Nachw.). Jedenfalls erscheint es angesichts der besonderen Umstände des Streitfalles geboten, hier, soweit die Benutzung des Privatweges in Frage steht, von einer hinreichend gesicherten Zufahrt auszugehen:

Die seit nahezu einem Jahrhundert bestehende ungehinderte Benutzung des Privatweges durch den Beteiligten zu 1 und seine Rechtsvorgänger ist von der Eigentümerin der betroffenen Grundstücke, der R. Wohnstätten AG, nicht nur seit jeher geduldet worden; sie wird im Vertrag vom 30. Mai 1961, durch den die Eltern des Beteiligten zu 1 das Flurstück Nr. 39 erworben haben, auch vorausgesetzt. In diesem Vertrag verpflichteten sich die Erwerber, "die gekaufte Grundstücksfläche weiterhin als Zugang und Zufahrt zu den Anliegergrundstücken offenzuhalten". Dem Vertrag lag eine Vereinbarung der Vertragspartner vom 4. August 1952 zugrunde, wonach - wie es in einem Schreiben der Verkäuferin vom 27. Februar 1953 heißt - "Sie eine im Hintergelände unserer Grundstücke E. Straße liegende Fläche von uns zur Vergrößerung Ihrer Einfahrt erhalten und Sie uns als Gegenleistung den kostenlosen Anbau an die beiderseitigen

Giebel Ihres Hauses E. Straße 6 gestatten." Angesichts dieser vertraglichen Regelung und der jahrzehntelangen Duldung einer ungehinderten Nutzung ist es der R. Wohnstätten AG - jedenfalls solange die Anbindung des Privatweges an die K.-straße besteht - nach Treu und Glauben verwehrt, dem Beteiligten zu 1 die Zufahrt zu seinem Grundstück zu untersagen.

b) Soweit es um die Erreichbarkeit des hinteren Grundstücksteils des Beteiligten zu 1 über das restliche Teilstück der K.-straße geht, kann der Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, das die Zulässigkeit der Einziehung der K.-straße zum Gegenstand hat, für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits im Sinne des § 148 ZPO vorgreiflich sein. Dabei ist zu bedenken:

Würde die Einziehung der Straße durch verwaltungsgerichtliche Entscheidung mit der Begründung mißbilligt, es lägen keine überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls für ihre Beseitigung vor (vgl. § 7 Abs. 2 StrWG NW), so könnte dies zur (teilweisen) Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 5576/74 führen, der dann möglicherweise in einem wesentlichen Punkt dem Gemeinwohlgebot widersprechen und an einer fehlerhaften Gewichtung der abzuwägenden Belange leiden würde (vgl. § 1 Abs. 5 und 6 BBauG 1976/79). In diesem Fall würde es schon an einem planungsrechtlichen Eingriff in die zulässige Nutzung des Grundstücks fehlen, so daß dem geltend gemachten Entschädigungsanspruch die Grundlage entzogen wäre (vgl. BGHZ 84, 292).

Sollten dagegen die Verwaltungsgerichte die Einziehung der Straße als rechtmäßig ansehen, so bedarf der Prüfung, welche Gründe des öffentlichen Wohls hierfür als maßgebend angesehen werden. Stellt sich dabei die Einziehung der K.-straße als eine Maßnahme dar, der nur aus den für die Umplanung sprechenden städtebaulichen Gründen der Vorrang vor den berührten Anliegerinteressen gebührt, so steht diese Maßnahme in einer so engen Beziehung zu der Änderung des Bebauungsplans, daß eine Entschädigung nach § 42 BauGB/§ 44 BBauG 1976/79 nicht mit der Begründung abgelehnt werden kann, die - unterstellte - Minderung des Bodenwerts sei auf eine außerhalb der Bebauungsplanänderung getroffene Maßnahme des Straßen- und Wegerechts zurückzuführen. Anders verhält es sich, wenn die Anlieger es auch nach der ursprünglichen Plankonzeption hätten hinnehmen müssen, daß eine für Kraftfahrzeuge geeignete Zufahrt zu den rückwärtigen Teilen ihrer Grundstücke eingezogen wurde. Denn in diesem Fall wäre die wegemäßige Erschließung für eine Nutzbarkeit derartigen Umfangs nicht gesichert gewesen.

c) Auch wenn die Voraussetzungen für einen Anspruch nach § 42 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen, ist weiter zu bedenken, daß Bodenwerte nicht zu entschädigen sind, soweit sie darauf beruhen, daß die zulässige Nutzung auf dem Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (§ 43 Abs. 4 Nr. 1 BauGB/§ 44 b Abs. 4 Nr. 1 BBauG 1976/79). Bei der Prüfung, ob die bisher zulässige Nutzung diesen Anforderungen entsprach, sind die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen, wie sie sich nach den planungsrechtlichen Vorschriften zulässigerweise entwickelt haben (Senatsurteil BGHZ 64,

366, 378). Maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung ist die Änderung der bisherigen Nutzung (aaO S. 379), hier also das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 5576/74. Entscheidend ist, ob in diesem Zeitpunkt die kleingewerbliche Nutzung des Grundstücks E. Straße 6 bei Würdigung der örtlichen Verhältnisse und der sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten die - nicht allzu weit unterhalb der Grenze der Polizeigefahr anzusetzende (Senatsurteil BGHZ 81, 374, 381) - Schwelle überschritten hatte, bis zu der Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der auf dem Grundstück selbst oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen noch hingenommen werden konnten.

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm