

3

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG (1960) § 44 Abs. 1

Zum Entschädigungsausschluß nach § 44 Abs. 1 Satz 2

BBauG (1960) [im Anschluß an BGHZ 64, 366].

BGH, Urt. v. 1. Oktober 1981 - III ZR 109/80 - OLG Frankfurt a.M.
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 109/80

URTEIL

Verkündet am

1. Oktober 1981
Schorm,
Justizamtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in der Baulandsache

betreffend den Anspruch auf Entschädigung für die Ausweisung
der Grundstücke Gemarkung W [REDACTED], Flur 33, Flurstücke 8/1,
10/1 und 12 als allgemeines Wohngebiet,

Beteiligte:

1. Kaufmann Max F [REDACTED], O [REDACTED]/T [REDACTED], Casa Luce,
Via all'Eco, S [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Hildegard P [REDACTED] geb. Sc [REDACTED], Ehefrau des Beteiligten zu 1),
aus dem Rechtsstreit ausgeschieden,

3. Stadt W [REDACTED], vertreten durch ihren Magistrat,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführerin,

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

4. der Regierungspräsident in Kassel als höhere Verwaltungs-
behörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Oktober 1981 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Kröner, Boujong und Dr. Scholz-Hoppe für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 3) wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Mai 1980 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 1) betrieb im Gebiet der Beteiligten zu 3) (im folgenden: Stadt) auf den Grundstücken Flur 33, Flurstücke 8/1, 10/1 und 12 einen Holzhandel und ein Sägewerk. Später erwarb er die Grundstücke auch zu Eigentum und zwar 8/1 und 10/1 am 21. Mai 1951, 12 am 5. September 1958. Die Flurstücke 10/1 und 12 gehörten ihm allein, das Flurstück 8/1 gehörte ihm ab 3. April 1952 gemeinsam mit seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 2). Der Beteiligte zu 1) hatte auf den Grundstücken 8/1 und 10/1 seit dem Jahre 1949 nach und nach ein Wohnhaus mit Büroräumen (8/1), eine Säge- und eine



Holzlagerhalle und einige Lagerschuppen (10/1) errichtet, nachdem ihm am 1. Oktober 1949 die Baugenehmigung für ein Sägewerk erteilt worden war. Das Flurstück 12 war ausschließlich Lagerplatz. Daneben lagerte Holz auch auf dem Flurstück 10/1.

Nach dem Flächennutzungsplan vom 9. Juni 1954 und dem Baugebietsplan der Stadt aus dem Jahre 1954 lagen die Betriebsgrundstücke in einem gemischten Baugebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise. Am 18. August 1964 beschloß die Stadtverordnetenversammlung, für das Gebiet, zu dem die Betriebsgrundstücke gehören, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde am 13. Oktober 1966 beschlossen und anschließend vom Regierungspräsidenten genehmigt.

Nach diesem Plan liegen die Betriebsgrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet.

Am 19. Juni 1964 waren die Säge- und die Holzlagerhalle, der größte Teil der Lagerschuppen sowie die auf dem Flurstück 10/1 lagernden Holzvorräte durch Brand vernichtet worden.

Das Wohnhaus mit den Büroräumen, ein Lagerschuppen und eine Garage waren unbeschädigt geblieben. Der Beteiligte zu 1) hatte sich entschlossen, die zerstörten Gebäude am selben Ort wieder aufzubauen. Er reichte am 20. Juli 1964 eine Bauvoranfrage auf Genehmigung des Wiederaufbaus des Sägewerks ein. Der Kreisausschuß des Landkreises W[] lehnte den Antrag am 24. August 1964 mit folgender Begründung ab: In einem Mischgebiet, wie es hier nach dem Baugebietsplan von 1954 gegeben sei, dürften nur Gewerbebetriebe untergebracht werden,

die das Wohnen nicht wesentlich störten; auf dem Betriebsgrundstück sei die Feuersicherheit nicht gewährleistet; der Wiederaufbau des Sägewerks stehe den künftigen Festsetzungen des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes entgegen, weshalb die Stadt ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben versagt habe, so daß die Voranfrage auch nach § 36 BBauG abgelehnt werden müsse. Den gegen diesen Bescheid eingelegten Widerspruch wies der Regierungspräsident am 5. Januar 1965 mit der Begründung zurück, das Gebiet sei nach der tatsächlichen Eigenart der näheren Umgebung als allgemeines Wohngebiet anzusprechen, in dem nur das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe errichtet werden dürften; außerdem sei der Wiederaufbau des Sägewerks aus feuerpolizeilichen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

Der Beteiligte zu 1) focht die ergangenen Bescheide vor dem Verwaltungsgericht an. Während des Verwaltungsstreitverfahrens veräußerten die Beteiligten zu 1) und 2) die Flurstücke 8/1 und 10/1 an den Kaufmann K., der darauf mit Genehmigung der Stadt unter Verwendung noch vorhandener Gebäudereste eine Vulkanisierwerkstatt errichtete. Im Verwaltungsstreitverfahren beantragte daraufhin der Beteiligte zu 1) die Feststellung, daß ihm die Wiederaufbaugenehmigung rechtswidrig versagt worden sei. Das Verwaltungsgericht gab der Klage statt. Der Verwaltungsgerichtshof wies sie auf die Berufung des beklagten Landkreises nach einer Ortsbesichtigung ab, weil das Bauvorhaben des Beteiligten zu 1) den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen habe (§ 33 BBauG) und nach der vorhandenen Bebauung bedenklich gewesen sei (§ 34 BBauG).

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben sodann eine Geldentschädigung für die durch die Ablehnung der Bauvoranfrage entstandenen Nachteile beantragt. Ihren Antrag auf Festsetzung einer Entschädigung hat der Regierungspräsident am 3. August 1970 abgelehnt. Hiergegen haben sie Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Ihren Schaden haben die Beteiligten zu 1) und 2) wie folgt begründet:

Der Erwerber K. habe für das Flurstück 8/1 anstelle eines Preises von 155.000,-- DM, der dem Verkehrswert entsprochen hätte und sonst zu erzielen gewesen wäre, nur 120.000,-- DM gezahlt. Sie hätten darauf eingehen müssen, weil K. sonst nicht bereit gewesen wäre, das Flurstück 10/1 mit zu übernehmen und sie für dieses Grundstück allein keinen Käufer gefunden hätten, der noch dazu bereit gewesen wäre, einen Teil der Aufbautenreste zu vergüten.

Die nach dem Brand auf dem Flurstück 10/1 noch vorhandenen Aufbauten, Anlagen und Gebäudereste seien noch 179.265,-- DM wert gewesen. Der Erwerber K. habe dafür 41.000,-- DM gezahlt, so daß durch die Ablehnung des Wiederaufbaus Werte in Höhe von 138.165,-- DM verloren gegangen seien.

Da der Wiederaufbau an der bisherigen Stelle unterblieben sei, habe die Brandversicherung von dem insgesamt 185.420,80 DM betragenden Gebäudeschaden 11.062,25 DM nicht ersetzt.

Da ohne Wiederaufbau auch die bei dem Brand zerstörten oder beschädigten Maschinen und technischen Anlagen nicht hätten wiederbeschafft werden können, sei aus der bestehenden Neuwertversicherung von dem Gesamtschaden in Höhe von 184.100,-- DM ein Teil von 83.031,-- DM nicht ersetzt worden, welcher Schaden sich jedoch später durch den Verkauf eines Gabelstaplers um 18.500,-- DM auf 64.531,-- DM vermindert habe.

Die betrieblichen Anlagen auf dem Flurstück 12, die wegen der Einstellung des Betriebes nicht mehr verwendet würden, hätten im Zeitpunkt der Ablehnung des Wiederaufbaus einen Wert von 27.725,-- DM gehabt. Hinzu kämen 30.000,-- DM an entgangener betrieblicher Nutzung dieses Grundstückes.

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben beantragt,

1. unter Aufhebung des Bescheids des Regierungspräsidenten in Kassel vom 3. August 1970 zu Lasten der Stadt eine Entschädigung gemäß § 44 BBauG (Art. 14 Abs. 3 GG) nebst Zinsen festzusetzen,
2. hilfsweise,
unter Aufhebung des Bescheids festzustellen, daß die Stadt verpflichtet sei, ihnen eine Entschädigung nebst Zinsen zu zahlen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Der erkennende Senat hat auf die Revision des Beteiligten zu 1) durch Urteil vom 12. Juni 1975

(III ZR 158/72 = BGHZ 64, 366) das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und den Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Nach Zurückverweisung hat der Beteiligte zu 1) beantragt,

1. unter Aufhebung des Bescheids des Regierungspräsidenten in Kassel vom 3. August 1970 zu Lasten der Stadt eine Entschädigung gemäß § 44 BBauG festzusetzen, die mit 2 % über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz seit dem 24. August 1964 zu verzinsen ist,
2. hilfsweise,
unter Aufhebung des Bescheids des Regierungspräsidenten in Kassel vom 3. August 1970 festzustellen, daß die Stadt verpflichtet ist, an den Beteiligten zu 1) eine Entschädigung zuzüglich 2 % Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem 24. August 1964 zu zahlen.

Die Stadt hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Nach Beweisaufnahme hat das Oberlandesgericht mit Urteil vom 5. Mai 1980 den Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Entschädigung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den Rechtsstreit wegen

der Anspruchshöhe an das Landgericht zurückverwiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Stadt mit dem Antrag, das Entschädigungsbegehren des Beteiligten zu 1) abzulehnen. Dieser beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht stellt fest, das in Frage stehende Gebiet habe sich in den Jahren 1949 bis 1964 von einem Mischgebiet (i.S.v. § 6 BauNVO) zu einem allgemeinen Wohngebiet (i.S.v. § 4 BauNVO) entwickelt. Weiter nimmt es an, der Gebietscharakter habe sich auf der Grundlage des § 34 BBauG durch eine mehr zufällige und ungesteuerte Entwicklung der tatsächlichen Verhältnisse geändert. Hiergegen erhebt die Revision keine Rügen.

2. Auf dieser tatsächlichen Grundlage bewertet das Berufungsgericht die Versagung der Baugenehmigung für den Wiederaufbau des Sägewerks auf dem Flurstück 10/1 als das Ergebnis einer Umstrukturierung, die als eine entschädigungspflichtige Änderung der bisher zulässigen Nutzung eines bebauten Grundstücks im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BBauG (1960) anzusehen ist. Diese Auffassung entspricht der rechtlichen Beurteilung, die dem zurückverweisenden ersten Revisionsurteil zugrunde-

lag (vgl. § 565 Abs. 2 ZPO); an diese Auffassung ist auch der erkennende Senat selbst gebunden (BGHZ 25, 201, 204). Ob das Revisionsgericht befugt wäre, diese Bindung zu vernachlässigen, wenn es die dem ersten Revisionsurteil zugrunde liegende Beurteilung anlässlich der zweiten Entscheidung in derselben Sache aufgeben wollte (vgl. GemSOGB BGHZ 60, 392, 399), bedarf hier nicht der Prüfung, denn der Senat sieht sich zu einer Änderung seiner in dieser Sache vertretenen Rechtsauffassung nicht veranlaßt.

Die Auffassung der Revision, hier liege der Fall einer "faktischen Umstrukturierung" vor, auf den § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG (1960) nicht Anwendung finde (so u.a. Breuer, DÖV 1978, 189, 200; Papier, BauR 1976, 297, 304/305; s. demgegenüber Schmidt-Aßmann, DVBl 1976, 170/173), wird vom Senat nicht geteilt. Die Umstrukturierung eines Gebiets durch behördliche Akte, die auf der Grundlage des § 34 BBauG erlassen werden, ist keine bloß "faktische". Eine Baugenehmigung gestaltet zwar das materielle Bau- und Nachbarrecht nicht; sie stellt die Erklärung der zuständigen Behörde dar, daß dem beabsichtigten Bauen nach öffentlichem Recht Hindernisse nicht entgegenstehen (Senatsurteil BGHZ 60, 112, 115/116; weitergehend u.a. Friauf, DVBl 1971, 713, 721, 722). Gleichwohl hat ihre Ausnutzung infolge der Anknüpfung in § 34 BBauG an die tatsächlich vorhandene Bebauung eine "planersetzende" Wirkung (Schmidt-Aßmann aaO S. 171; ders., Grundfragen des Städtebaurechts, 1972, S. 181 ff; zum Umfang der planersetzenden Bedeutung des § 34 BBauG vgl. BVerwGE 32, 173, 176 = NJW 1969, 1787 = EPlaR III BVerwG 6.69; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 34 Rdn. 1; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 34 Rdn. 1). Wenn durch solche Baugenehmigungen Nutzungen ermöglicht werden, die vor-

handene Bestände planungsrechtlich unzulässig machen, ist das Ergebnis kein anderes, als wenn die Änderung der baulichen Nutzung durch Bebauungsplan herbeigeführt würde. Wie der Senat bereits im ersten Revisionsurteil ausgeführt hat, wäre es in solchen Fällen in Ansehung des Art. 14 GG sachlich nicht gerechtfertigt, derartige Umstrukturierungen von der Anwendung des § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG (1960) auszunehmen. Ob anderes zu gelten hat, wenn der betroffene Eigentümer es unterläßt, neue Nutzungen abzuwehren, die mit dem vorhandenen Bestand unverträglich sind oder zu einer Umstrukturierung in Ansehung der bisherigen Nutzbarkeit führen müssen (vgl. Breuer, Bodennutzung im Konflikt zwischen Städtebau und Eigentumsgarantie, 1976, S. 299; Fröhler/Kormann, Gewerbebetrieb und heranrückende Wohnbebauung, 1977, S. 59/60), bedarf aus Anlaß des vorliegenden Falles nicht der Entscheidung. Jedenfalls im nichtbeplanten Innenbereich steht nämlich dem betroffenen Eigentümer grundsätzlich kein subjektives Recht auf Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BBauG zu, weil die Vorschrift - anders als privilegierte Vorhaben bei § 35 Abs. 1 BBauG (1960) oder bestimmte Festsetzungen von Bebauungsplänen, vgl. dazu BVerwGE 27, 29, 33; BVerwG DVBl 1969, 263 - keinen nachbarschützenden Inhalt hat (BVerwGE 32, 173). Es kann im übrigen nicht anerkannt werden, daß der Eigentümer, dem die Rechtsordnung kein Mittel zur Abwehr einer ihn schließlich "verdrängenden" Umstrukturierung zur Verfügung stellt, gleichwohl das Risiko der Entwicklung zu tragen habe, weil er sich selbst von vornherein in eine "umkippende" Nachbarlage begeben habe (Breuer, DÖV 1976, 200). Das Änderungsrisiko liegt vielmehr auch hier bei dem Bewirker der "planersetzenden", die Umstrukturierung hervorrufenden Akte. Für Mischgebiete gilt hierbei, daß

auch die (zulässige) gewerbliche Tätigkeit gegen eine überhandnehmende Wohnnutzung, die den Gebietscharakter beeinträchtigt, zu schützen ist (Fickert/Fieseler, BauNVO 4. Aufl. § 6 Tn. 2; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO § 6 Rdn. 9, 26).

Zu Unrecht vermißt die Revision in diesem Zusammenhang konkrete Feststellungen des Berufungsgerichts dazu, ob die Anwendung des § 34 BBauG hier tatsächlich einen enteignenden Eingriff zur Folge hatte. Die in Bezug genommene Stelle des ersten Revisionsurteils (S. 16/17 des Umdrucks) führt demgegenüber gerade aus, daß jedenfalls für einen Sachverhalt, wie er hier vorliegt, auch eine Nutzungsänderung, die auf die Anwendung von § 34 BBauG zurückgeht, unter § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG (1960) fällt. Nähere Feststellungen über bestimmte Baugenehmigungen (für Nachbarn), deren "planersetzende" Auswirkungen zur Umstrukturierung des ursprünglichen Mischgebiets geführt haben, waren hiernach entbehrlich.

3. Zur Frage, ob die bisherige Nutzung des Flurstücks 10/1 als Betriebsgrundstück für eine Säge- und eine Holzlagerhalle sowie für einige Holzlagerschuppen den "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprochen" habe (§ 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG 1960), hat das Berufungsgericht ausgeführt: Ein die Entschädigung ausschließender Sachverhalt sei nicht gegeben. Das Ergebnis der Beweisaufnahme lege zwar die Annahme nahe, daß die Geräuschauswirkungen und die Feuergefahr, die vom Sägewerk früher ausgegangen seien, den genannten "allgemeinen Anforderungen" nicht

entsprochen hätten. Das gelte auch für die Sägemehl-
immissionen. Darauf komme es indessen nicht entscheidend
an, weil solchen Mißständen durch behördliche Auflagen
bei der Wiedererrichtung des Sägewerks wirksam hätte be-
gegnet werden können. Dadurch hätte der Betriebslärm um
10 dB (A) bis zum erlaubten Maximalpegel für einen nicht-
störenden Gewerbebetrieb gesenkt werden können. Entspre-
chendes gelte für die Feuersicherheit, die durch bestimm-
te bauliche Maßnahmen und die Einhaltung von Grenzabstän-
den hätte gewährleistet werden können. Auch die Einwirkung
von Sägemehl-Immissionen hätte durch Auflagen ganz ausge-
schaltet werden können. Zur Beseitigung der Mißstände
wären deshalb Planungsmaßnahmen geeignet und erforderlich
gewesen.

Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision
mit Erfolg.

a) Die Feststellung des Berufungsgerichts, ein von
dem Sägewerksbetrieb ausgehender städtebaulicher Mißstand
hätte durch außerplanungsrechtliche Mittel behoben wer-
den können, hält den Rügen der Revision nicht stand.

Die Überzeugung des Berufungsgerichts, daß es mög-
lich sei, durch entsprechende Auflagen die Geräuschimmis-
sionen um 10 dB (A) auf einen für "nichtstörende Gewer-
betriebe" zu fordernden Wert zu vermindern, ist durch
Rechtsfehler beeinflußt.

Der Sachverständige Namaschk, dem das Berufungsge-
richt im übrigen folgt, hat den Lärmmittelungspegel (ge-
messen in einer Entfernung von 60 m von der Sägehalle)
der von der Betriebshalle ausgehenden Geräusche auf 65

dB (A) geschätzt. Ausgehend von einem zulässigen Maximalpegel von 55 dB (A) in einem vorwiegend Wohnzwecken dienenden Gebiet, hat er ausgeführt, daß die notwendige Verminderung der Lärmimmissionen um 10 dB (A) bei Aufrechterhaltung des Betriebes technisch nicht möglich sei. Nach Auffassung des Sachverständigen werden Anlagen der hier untersuchten Art und Lage behördlich mit Auflagen versehen, die zur Stillegung, Umsiedlung oder zum Neubau in besonders ausgewiesenen Gebieten führen. Hiervon weicht das Berufungsgericht ab, ohne daß es darlegt, daß es die dafür erforderliche (überlegene) eigene Sachkunde hat (vgl. BGH Urteil vom 22. April 1975 - VI ZR 50/74 = NJW 1975, 1463 = LM § 402 ZPO Nr. 24). Zu berücksichtigen ist hierbei vor allem, daß eine Lärmverminderung um 10 dB (A) eine Halbierung der Lärmimmissionen bedeutet (Wiethaup, Lärmbekämpfung, 2. Aufl. 1967, S. 45).

Auch die Ausführungen zur Feuersicherheit werden von der Revision zu Recht beanstandet. Welche "bestimmten baulichen Maßnahmen" neben der Einhaltung von Grenzabständen die für die Sicherheit eines allgemeinen Wohngebiets nötigen Voraussetzungen schaffen sollten, läßt die Begründung des Berufungsurteils nicht erkennen. Der zugezogene Sachverständige Disse hat demgegenüber ausgeführt, bei Einhaltung der nach der Hess. BauO und den Lagerplatzrichtlinien erforderlichen Grenz-, Bauwerks-, Sicherheits- und Schutzabstände wären auf dem ca. 100 m langen und nur 30 bis 35 m breiten Flurstück 10/1 kaum noch Flächen für die Holzlagerung übrig geblieben, wodurch die wirtschaftliche Nutzung in Frage gestellt gewesen wäre. Auch insoweit ergeben die Urteilsgründe nicht, worauf das Berufungsgericht seine abweichende Auffassung gründet.

b) Falls die Begründung des Berufungsurteils etwa dahin zu verstehen sein sollte, daß Sägewerke der hier vorgesehenen Art durch technische und bauordnungsrechtliche Auflagen allgemein für benachbarte Wohngebiete erträglich gemacht werden können, wäre auch dies aus Rechtsgründen nicht zu billigen.

Zu den das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieben gehörten 1964 alle nach § 16 GewO genehmigungspflichtigen Anlagen, weil sie ihrem Wesen nach gefahrträchtig sind und in Gebieten, in denen größere Teile der Bevölkerung wohnen, stets als unerträglich empfunden werden (BVerwG Beschluß vom 10. Juli 1964 - I B 43.64 = BRS 15 Nr. 17). Sägewerke wurden zwar durch diese Vorschrift und die dazu erlassene VO über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 4. August 1960 (BGBl I S. 690; abgedr. b. Landmann/Rohmer GewO 12. Aufl. Anh. II 5) nicht erfaßt. Sie zählten jedoch in Hessen zu den mit "ungewöhnlichem Geräusch" verbundenen und daher anzeigepflichtigen Anlagen im Sinne von § 27 GewO. Nach § 36 HessAVO z. GewO vom 20. März 1912 (HessReg. Bl. S. 48) gehören dazu auch Vorrichtungen, durch die größere Mengen von Holz zersägt oder zerschnitten werden sollen (Landmann/Rohmer aaO § 27 Rdn. 7).

Im Hinblick auf die von solchen Betrieben typischerweise ausgehenden Störungen hat das OVG Münster ausgesprochen, daß holzverarbeitende Betriebe, zu deren maschineller Ausrüstung Kreissägen, Nagelpistolen oder Gabelstapler gehören, im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) grundsätzlich nicht zulässig sind (Urteil vom 27. November 1967 - X A 1153/67 = BRS 18 Nr. 13; zust. Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 6 BauNVO Rdn. 21; Fickert/Fieseler § 6

BauNVO Tn. 20; Kübler/Speidel, Handbuch des Baunachbarrechts, 1970, Rdn. II 127; vgl. auch Wiethaup aaO S. 112, 334 m.w.Nachw. aus der ält. Rspr.).

Diese im Immissionsschutzrecht zulässige typisierende Betrachtungsweise (BVerwG Urteil vom 13. Juni 1969 - IV C 21.67 = BRS 22 Nr. 35: Bau- und Möbelschreinerei in einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet nicht tragbar) stellt grundsätzlich auf das Maß der Störung ab, das eine "funktionsgerechte" Benutzung mit sich bringen kann. Das nimmt dem Bauwilligen nicht die Möglichkeit, im Einzelfall darzutun, daß sein geplanter Betrieb von dem betriebstypischen Erscheinungsbild so abweicht, daß eine andere Beurteilung geboten ist (BVerwG Urteil vom 7. Mai 1971 - IV C 76.68 = BRS 24 Nr. 15). Die Darlegungs- und Beweislast liegt jedoch insoweit beim Bauwilligen (zu den Einzelheiten vgl. Fickert/Fieseler aaO Vorbem. §§ 2 - 9, 12 - 14 Tn. 10). Im vorliegenden Fall ist nicht festgestellt, daß bei der geplanten Sägehalle etwa wegen neuartiger, der Baugenehmigungsbehörde nicht bekannter technischer Einrichtungen der Schallabsorbierung oder (und) im Hinblick auf besondere Betriebsabläufe und Arbeitsvorgänge eine Abweichung von der Typisierung gerechtfertigt gewesen wäre.

4. Wie der Senat im ersten Revisionsurteil dargelegt hat, ist die Schwelle, bis zu der das Vorhaben des Beteiligten zu 1) den "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG (1960) noch entsprach, nicht allzu weit unterhalb der Grenze zur Polizeigefahr anzusetzen (vgl. auch Rechtsgutachten GEWOS zum Entschädigungsausschluß nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG, 1965 - im folgenden: GEWOS-Gutachten - Rdn. 76; Stich, GewA 1979, 41, 44;

Schmidt-Aßmann, DVBl 1976, 172; Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 34 BBauG Rdn. 56). Das bezieht namentlich auch schädliche Umwelteinwirkungen ein, die von der Nutzung des Flurstücks 10/1 als Sägewerksbetrieb auf die benachbarte Wohnbebauung ausgingen (vgl. erstes Revisionsurteil unter II. 3. c, cc der Gründe; Stich, GewA 1979, 41, 43). In erster Linie kommen dabei nach Lage des Falles die Geräuschemissionen in Betracht.

Der Sachverständige Namaschk hat für ein vergleichbares Sägewerk in 60 m Abstand von der Sägehalle (d.h. gemessen 0,5 m vom Fenster des nächsten betroffenen Hauses) einen Lärmmittelungspegel von 62 dB (A) ermittelt. Er hat weiter ausgeführt, bei Ausnutzung aller verfügbaren Maschinen erhöhe sich der Pegel um 6 dB (A), für den Betrieb des Spänebunkers um weitere 3 dB (A); dabei handele es sich um sehr hohe Frequenzen mit unregelmäßigen Unterbrechungen.

Die im Jahr 1964 allgemein angewendete VDI-Richtlinie 2058 für die Lautstärken am Arbeitsplatz und in der Nachbarschaft von Arbeitsstätten gab als Richtwert, der zur Vermeidung gesundheitlicher Nachteile und Schädigungen nicht überschritten werden sollte, für Gebiete, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, einen Wert von 60 DIN-phon an (auszugsweise abgedruckt bei Landmann/Rohmer aaO § 25 Rdn. 22 und bei Kübler/Speidel aaO III Rdn. 99). Diese Richtlinie war das Ergebnis sachverständiger Erfahrungen (vgl. BGHZ 46, 35, 40 f). Sie verwertete u.a. die Erkenntnis, daß bei 60 DIN-phon (dem 60 dB (A) hinsichtlich des Verlaufs der Frequenzbewertungskurve entsprechen, vgl. Wiethaup aaO S. 45) die bloße Belästigung durch Lärm in eine Gefährdung der Gesundheit (psychische und vegetative Wirkungen) umschlägt (Wiethaup aaO S. 66, 67

und Fn. 38). Die Immissionsrichtwerte sind andererseits jedoch nur Anhaltspunkte für die Beurteilung einer möglichen Gesundheitsgefährdung durch Lärm. Von besonderer Bedeutung sind die örtlichen und zeitlichen Umstände, die Stärke und Dauer sowie die Art und die Regelmäßigkeit der Geräusche. Wichtig ist vor allem die Lärmfrequenz, weil das menschliche Ohr Töne trotz gleichen Schalldrucks nach der Frequenz lauter oder leiser empfindet. Hohe Frequenzen sind besonders störend (Wiethaup aaO S. 68; Kübler/Seipel aaO Rdn. III 84). Das kann in dem zu prüfenden Fall besondere Bedeutung haben, weil nach den Feststellungen des Sachverständigen N■■■■ bei dem Betrieb des Sägewerks in vielen Fällen "sehr unrythmisch auftauchende Geräusche teilweise sehr hoher Frequenz" mit Werten über 80 dB (A) auftreten.

Für die Beurteilung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft des Flurstücks 10/1 ist jedoch nicht nur auf die im Jahre 1964 vorhandene Bebauung abzustellen. Es kommt auch darauf an, wie die benachbarten Grundstücke im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften in Zukunft genutzt werden konnten (Kübler/Seipel aaO Rdn. II 126). Dies beurteilte sich hier (1964) nach § 34 BBauG.

Für die revisionsrechtliche Würdigung muß deshalb davon ausgegangen werden, daß der für das nächstgelegene Wohnhaus zu ermittelnde Lärmpegel sogar noch über den Werten liegt, die auf der Messung einer 60 m entfernten Lärmquelle beruhen. Hiernach kann für die revisionsrechtliche Beurteilung nicht ausgeschlossen werden, daß namentlich schon die Lärmimmissionen des geplanten Sägewerks derart stark gewesen wären, daß auch unter Berücksichtigung technischer und bauordnungsrechtlicher Auflagen

(soweit sie nicht zur Unwirtschaftlichkeit dieses Vorhabens überhaupt führten) eine Gefährdung der Gesundheit der Bewohner benachbarter Wohnhäuser oder künftiger Bewohner zu besorgen war. Damit wäre die für einen Ausschluß der Entschädigung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG maßgebende "Schwelle" hier erreicht worden.

5. Wie der erkennende Senat im ersten Revisionsurteil weiter ausgeführt hat, hängt die Frage, ob dem Beteiligten zu 1) eine Enteignungsentschädigung gebührt, im Kern davon ab, ob die Verweigerung der Baugenehmigung den durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Rechtsbereich berührte oder ob sie nur die Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) in ihrer Ausprägung als Situationsgebundenheit des Grundstücks zum Ausdruck brachte. In Ansehung des § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG kommt es dabei entscheidend darauf an, ob der entstandene - hier unterstellte - städtebauliche Mißstand auf die gewerbliche Nutzung des Flurstücks 10/1 als "Quelle der Störung" zurückzuführen ist, oder ob die sich erst später entwickelnde Wohnbebauung dafür verantwortlich ist (vgl. GEWOS-Gutachten Rdn. 80). Dabei sind hier die besonderen Verhältnisse im Mischgebiet zu berücksichtigen, weil der Gewerbebetrieb sich in einem solchen angesiedelt hatte. In alten Mischgebieten waren das Wohnen einerseits sowie die industrielle und gewerbliche Nutzung andererseits üblich (GEWOS-Gutachten aaO; Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 6 BauNVO Rdn. 3). Der Gewerbebetrieb wäre hiernach trotz seiner baulichen Priorität als die "Quelle" des städtebaulichen Mißstandes anzusehen, wenn er schon bei seiner Ansiedlung gleichsam als "latenter" Störer wegen seiner an die Schwelle der Polizeigefahr fast heranreichenden schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke mit der in diesem Gebiet zugelassenen gleichrangigen und gleichwertigen Nutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich unverträglich war. War

der Gewerbebetrieb aus dieser Sicht an der gewählten Stelle nach dem richtig verstandenen Gebietscharakter "fehl am Platze", so stellte er, nicht die später heranrückende Wohnbebauung die Quelle der Störung dar; nicht eine von "außen" auf das gewerblich genutzte Grundstück zukommende Auswirkung, sondern die Situationsgebundenheit des Grundstücks selbst hat dann die Nutzung des (Gewerbe-) Grundstücks auf eine solche beschränkt, die eine - wenn auch bescheideneren Bedürfnissen genügende, vgl. BGHZ 64, 366, 380 - Wohnnutzung noch ermöglichte (vgl. dazu Senatsurteil vom 13. Juli 1967 - III ZR 11/65 = WM 1967, 1062, 1063; GEWOS-Gutachten Rdn. 80).

In diesem Fall stellt es keinen enteignenden Eingriff dar, wenn das Vorhaben an später erlassenen baurechtlichen Vorschriften gemessen wird, die auf einer Wandlung der allgemeinen Anschauungen über den Umfang der Sozialbindung des Grundeigentums beruhen (vgl. dazu BVerfGE 52, 1, 30). Anders verhält es sich dagegen, wenn ein im ursprünglichen Mischgebiet an sich erträglicher Gewerbebetrieb nur deshalb zur Störquelle wird, weil die genehmigte weitere Bebauung eine Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des Gewerbebetriebs ermöglicht, die hier unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse (Situationsbezogenheit) ihrerseits als "fehl am Platze" erscheinen muß (GEWOS-Gutachten aaO). Dann kann es dem einsichtigen, vernünftigen Eigentümer nicht zugemutet werden, die weitere Nutzung des Grundstücks zu gewerblichen Zwecken entschädigungslos aufzugeben, denn es handelt sich hier um eine "Einwirkung von außen", die nicht in der Situationsgebundenheit des Grundstücks als solcher ihre Ursache hat (Senatsurteil vom 13. Juli 1967 aaO).

6. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, kann das Berufungsurteil weder mit der gegebenen noch mit anderer Begründung gehalten werden. Es ist daher aufzuheben. Zur weiteren tatrichterlichen Prüfung der für § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG (1960) maßgebenden Umstände ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nüßgens

Krohn

Kröner

Boujong

Scholz-Hoppe