

# BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 136/81

## BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Amandus F[REDACTED],  
O[REDACTED] Weg [REDACTED], F[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,  
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und  
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland in Prozeßstandschaft für  
die Vereinigten Staaten von Amerika,  
vertreten durch den Bundesminister der Finanzen, dieser  
vertreten durch den Präsidenten der Oberfinanzdirektion  
F[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg am 21. Mai 1982 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 des Klägers gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 30. April 1981 - 1 U 123/80 - wird nicht angenommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 41.650 DM

#### G r ü n d e

1. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die aufgeworfenen Rechtsfragen reichen nicht über die in der Senatsentscheidung BGHZ 57, 278 behandelten Grundsätze hinaus.

2. Die Revision bietet im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

a) Der Kläger begehrt Entschädigung für eine - nach seiner Auffassung - durch Schutzbereichseinwirkung bewirkte "Herabstufung seines Grundstücks von Bauland zu reinem Waldland". Er geht dabei davon aus, daß das 1700 qm große Grundstück "uneingeschränkt bebaubar" gewesen sei. Diese Auffassung ist schon im Ansatz unrichtig.

Das Grundstück war Waldland im Außenbereich (§ 35 BBauG) und als solches grundsätzlich zur Bebauung nicht geeignet. Das Vorhandensein von zehn Wochenendhäusern änderte daran nichts; diese waren nicht genehmigt und nahmen am eigentumsrechtlichen Bestandschutz nicht teil (vgl. BVerwGE 50, 49 m.w.Nachw.; BVerwG BauR 1981, 246; Weyreuther, Außenbereich S. 101/107). Die (abgebrannte) Ausflugs-gaststätte mag bestandsgeschützt gewesen sein; dieser Schutz ging aber durch ihr Niederbrennen verloren (BVerwG BauR 1970, 96). Im übrigen hätte aber der Bestandsschutz grundsätzlich nur eine Nutzung des Grundstücks in der bisherigen Funktion gedeckt (BVerwGE 50, 49), nicht also die Umwandlung einer Gaststätte für Wanderer in ein Waldhotel. Ob § 35 BBauG (1960) überhaupt einen Wiederaufbau im bisherigen Rahmen zuließ, ist nicht zweifelsfrei (vgl. dazu Gelzer, BauplanungsR, 2. Aufl., Rdz. 871 S. 359 "Gaststätten").

b) Jedenfalls ist aber davon auszugehen, daß der Neubau eines Hotels nach § 35 BBauG nicht zulässig war (vgl. Urteil des VerwG Wiesbaden). Insoweit geht die Versagung der Bauerlaubnis nicht auf Einwirkungen nach dem SchutzbereichG zurück. Als Vermögensnachteile im Sinne von § 12 SchutzbereichG kommen hiernach nur die Versagung der Bauerlaubnis für die Gaststätte (Ausschank) und die sich hieraus ergebenden Vermögenseinbußen in Betracht.



Diese lassen sich nicht in einer Wertminderung des gesamten Grundstücks ausdrücken. Denn im Wert gemindert (im Sinne einer "Herabstufung") konnte nur ein für die bisherige Gaststätte benötigter Teil des Grundstücks sein. Schon deshalb kommt es nicht auf die von der Revision aufgeführten Beweisangebote an, die belegen sollen, daß seinerzeit (1973/1974) bei einer Veräußerung "in bebaubarer Form" 50 bis 60 DM/qm (bei einer Nutzung für Wochenendhäuser 20 DM/qm) hätten erzielt werden können.

c) Soweit es sich darum handelt, ob dem Kläger durch die unterbundene Nutzbarkeit eines Teils der Gesamtfläche Vermögensnachteile erwachsen sind, hat das OLG festgestellt, daß die Verhinderung des Neubaus einer Schankwirtschaft wegen der hohen Kosten der Errichtung und der Erschließung und mit Rücksicht auf die geringe Nutzbarkeit des sehr eingeschränkten Bauprojekts dem Kläger einen wirtschaftlichen Nachteil nicht zugefügt habe. Dies läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Eine Entschädigung nach § 12 SchutzbereichG gebührt dem Kläger nicht, wenn er an einer Grundstücksnutzung gehindert wird, die - wie das OLG feststellt - unwirtschaftlich gewesen wäre. Damit entfällt jedenfalls im vorliegenden Fall auch eine "Herabzonungsentschädigung". Die vom Schutzbereich ausgehenden Wirkungen mögen zu einer Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung des in Frage stehenden Grundstücksteils geführt haben. Die dadurch betroffene Rechtsposition war indessen nur mehr formaler Natur, wenn die (aufgehobene) bauliche Nutzung für den jeweiligen Eigentümer unwirtschaftlich war. Es entspricht allgemeiner Erfahrung, daß sich eine derart (objektiv) beschränkte Nutzbarkeit von Baugrundstücken auch im Verkehrswert niederschlägt. Nach dem Gutachten des Sachver-

ständigen Beringer, dem beide Vorinstanzen gefolgt sind, hatte die Schutzbereichsanordnung wegen der beschränkten und unwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks keine Wertminderung zur Folge. Die entsprechenden tatrichterlichen Feststellungen werden nicht dadurch in Frage gestellt, daß - wie die Revision geltend macht - in den Jahren 1973/1974 bei einer Veräußerung 50 bis 60 DM/qm, mindestens aber 20 DM/qm hätten erlöst werden können. Insoweit ist nicht vorgetragen worden, daß etwaige Käufer bereit gewesen wären, solche Bodenpreise für die unwirtschaftliche Herrichtung und Nutzung eines an dieser Stelle "ausgesprochen schlecht gelegenen Ausflugslokals" (s. Urteil des LG S. 12) gezahlt hätten. Eine Nutzung für Wochenendhäuser kann außer Betracht bleiben, weil insoweit keine nachteiligen Schutzbereichseinwirkungen festgestellt sind. Rechtlich verfehlt ist in diesem Zusammenhang der Hinweis der Revision, es dürfe nicht nur auf eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks abgestellt werden, vielmehr sei dem Grundstück "jegliche Nutzung durch Bebauung" genommen worden. Dies beruht auf der unzutreffenden Auffassung, das Grundstück sei schlechthin "Bauland" gewesen.

Nußgens

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg