

22

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG §§ 34, 44 Abs. 1

- a) Eine Entschädigung nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG kann auch dann in Betracht kommen, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines bebauten Grundstücks nicht durch einen Bebauungsplan, sondern aufgrund des § 34 BBauG durch andere behördliche Akte aufgehoben oder geändert wird.
- b) Zum Entschädigungsausschluß nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG.

BGH, Urt. v. 12. Juni 1975 - III ZR 158/72 - OLG Frankfurt  
LG Kassel

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 158/72

URTEIL

in der Baulandsache

Verkündet am

12. Juni 1975

Schorm,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 1975 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Kullmann, Peetz und Lohmann

für Recht erkannt:

Die Beteiligte zu 2 wird, nachdem sie die Revision gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 13. November 1972 zurückgenommen hat, dieses Rechtsmittels für verlustig erklärt. Sie trägt von den bisherigen Kosten des Rechtsstreits ihre eigenen außergerichtlichen Kosten sowie die Hälfte der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 3.

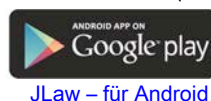
Auf die Revision des Beteiligten zu 1 wird das vorbezeichnete Urteil aufgehoben, soweit es - auch hinsichtlich der Kosten - zu dessen Nachteil erkannt hat.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die weiteren Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



T a t b e s t a n d

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. Die Flurstücke 10/1 und 12 gehörten ihm allein, das Flurstück 8/1 gehörte ihm gemeinsam mit seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 2. Der Beteiligte zu 1 hatte auf den Grundstücken seit dem Jahre 1949 nach und nach ein Wohnhaus mit Büroräumen, eine Säge- und eine Holzlagerhalle und einige Lagerschuppen errichtet, nachdem ihm die Baugenehmigung für ein Sägewerk erteilt worden war.

Nach dem Flächennutzungsplan und dem Baugebietsplan der Stadt aus dem Jahre 1954 lagen die Betriebsgrundstücke in einem gemischten Baugebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise. Im Jahre 1958 wurde für diesen Bereich ein Bebauungsplan (Teilbebauungsplan Nr. 1 der Stadt W ) erlassen. Am 18. August 1964 beschloß die Stadtverordnetenversammlung, für das Gebiet, zu dem die Betriebsgrundstücke gehören, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Ein entsprechender Beschluß war bereits am 24. Mai 1962 gefaßt worden, wobei aber der Planungsbereich nicht genau abgegrenzt worden war. Der aufgrund dieser Beschlüsse aufgestellte Bebauungsplan Nr. 6 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 wurden die Säge- und die Holzlagerhalle, der größte Teil der Lagerschuppen sowie die auf dem Flurstück 10/1 lagernden Holzvorräte durch Brand vernichtet.

Das Wohnhaus mit den Büroräumen, ein Lagerschuppen und eine Garage blieben unbeschädigt. Der Beteiligte zu 1 entschloß sich, die zerstörten Gebäude am selben Ort wieder aufzubauen. Er reichte am 20. Juli 1964 einen als Bauvoranfrage zu verstehenden Antrag auf Genehmigung des Wiederaufbaus des Sägewerks ein. Der Kreisausschuß des Landkreises W [REDACTED] lehnte den Antrag am 24. August 1964 mit folgender Begründung ab: In einem Mischgebiet, wie es hier nach dem Baugebietsplan der Stadt 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 Bebauungsplans 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 verkauften die Beteiligten zu 1 und 2 die Flurstücke 8/1 und 10/1 an den Kaufmann Emil K [REDACTED], der darauf mit Genehmigung der Stadt unter Verwendung noch vorhandener Gebäudereste eine Vulkanisierwerkstatt errichtete. Im Verwaltungsstreitverfahren verlangte

der Beteiligte zu 1 daraufhin unter Änderung des bisherigen Antrages die Feststellung, daß ihm die Wiederaufbaugenehmigung rechtswidrig versagt worden sei. Das Verwaltungsgericht gab der Klage statt. Der Verwaltungsgerichtshof wies sie auf 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 verlangen jetzt eine Geldentschädigung für die durch die Ablehnung der Bauvoranfrage entstandenen Nachteile. Ihren Antrag auf Festsetzung einer Entschädigung hat der Regierungspräsident abgelehnt. Hiergegen haben sie Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

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

- a) der Erwerber K [REDACTED] 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 [REDACTED] sonst nicht bereit gewesen wäre, das Flurstück 10/1 unter Bezahlung eines Teils seiner Aufbauten zu übernehmen, und sie für dieses Grundstück allein keinen Käufer gefunden hätten, der noch dazu bereit gewesen sei, einen Teil der Aufbautenreste zu bezahlen.

- b) Die Aufbauten, Anlagen und Gebäudereste, die nach dem Brand auf dem Flurstück 10/1 noch vorhanden gewesen seien, seien noch 179.265 DM wert gewesen. Der Erwerber K. [REDACTED] habe darauf 41.100 DM gezahlt, so daß durch die Ablehnung des Wiederaufbaus Werte in Höhe von 138.165 DM verloren gegangen seien.
- c) Da der Wiederaufbau an der bisherigen Stelle unterblieben sei, habe die Brandversicherung von dem insgesamt 185.420,80 DM betragenden Gebäudeschaden einen Teil in Höhe von 11.062,25 DM nicht ersetzt.
- d) 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.
- e) 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 Grundstücks.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben zuletzt beantragt,

1. unter Aufhebung des Bescheids des Regierungspräsidenten in K [REDACTED] vom 3. August 1970 zu ihren Gunsten und 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.

Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat "die Klage abgewiesen", das Oberlandesgericht - Senat für Baulandsachen - hat die gegen dieses Urteil gerichtete Berufung der Beteiligten zu 1 und 2 zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Revision eingelegt. Der Beteiligte zu 1 verfolgt die im Berufungsrechtszug von ihm gestellten Anträge weiter, während die Beteiligte zu 2 in der Revisionsverhandlung keinen Antrag gestellt hat. Die Stadt beantragt, die Revision des Beteiligten zu 1 zurückzuweisen. In dem prozessualen Verhalten der Beteiligten zu 2 erblickt sie eine Rücknahme ihrer Revision und beantragt, sie des Rechtsmittels für verlustig zu erklären und ihr die Kosten aufzuerlegen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Das Berufungsgericht hat die Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruches nach § 44 Abs. 1 BBauG als gegeben angesehen, soweit die bisher zulässige bauliche Nutzung der Flurstücke 8/1, 10/1 und 12 geändert worden sei. Es hat dazu ausgeführt:

Die Nutzungsmöglichkeit des Gebietes beiderseits der Lynkerstraße, des Steinwegs und der zwischen diesen beiden Straßen liegenden Teile der Kurfürstenstraße und des Hasunger Weges habe sich im letzten Jahrzehnt vor dem Brand vom 19. Juni 1964 tatsächlich geändert. Aus dem früheren gemischten Baugebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise sei mehr und mehr ein allgemeines Wohngebiet geworden. Das folge aus den Feststellungen, die der Verwaltungsgerichtshof bei seiner Ortsbesichtigung in dem vorangegangenen Verwaltungsstreitverfahren getroffen habe. Diese Feststellungen, die sich die Stadt als Parteivortrag zu eigen gemacht habe, würden von den Beteiligten zu 1 und 2 ausweislich der Sitzungs Niederschrift vom 2. Oktober 1972 nicht mehr bestritten. Danach habe das in Frage stehende Gebiet schon im Jahre 1964 ganz überwiegend Wohnzwecken gedient. Nachdem das Sägewerk abgebrannt sei, seien außer einigen landwirtschaftlichen Betrieben keine gewerblichen Betriebe mehr vorhanden gewesen. An der Lynkerstraße hätten neben dem Wohnhaus der Beteiligten zu 1 und 2 zwei weitere Wohnhäuser gestanden. Die gegenüberliegende Seite der Lynkerstraße sei mit Wohnhäusern aus der Zeit vor 1964 bebaut gewesen, ebenso beide Seiten der Kurfürstenstraße in dem

hier interessierenden Bereich. Auf der dem Sägewerk gegenüberliegenden "südlichen" (richtig: "östlichen") Seite des Steinwegs befindet sich ein Neubaugebiet.

Wegen dieser tatsächlichen Veränderung der Nutzung des fraglichen Gebietes habe die Stadt die Planung in die Wege geleitet, die zu dem Bebauungsplan Nr. 6 geführt habe. Seit dem Aufstellungsbeschluß vom 24. Mai 1962 sei beabsichtigt gewesen, das Gelände des Sägewerks als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. In einem allgemeinen Wohngebiet sei ein Sägewerk unbedingt gebietsfremd, da es auch bei größter Beschränkung der Betriebsgeräusche und wegen des betriebsnotwendigen Kraftfahrzeugverkehrs noch nicht einmal als "nicht störender" Gewerbebetrieb betrachtet werden könne. Daher habe der Wiederaufbau des Sägewerks nicht zugelassen werden können. Denn nach § 33 BBauG sei ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen sei, daß es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen werde. Diese durch die tatsächliche Entwicklung und die ihr zufolge eingeleitete Planung der Stadt eingetretene Nutzungsänderung sei durch die Ablehnung der Bauvoranfrage und durch das die Rechtmäßigkeit dieses Verwaltungsaktes bejahende Urteil des Verwaltungsgerichtshofs lediglich bestätigt worden.

Nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG kann der Eigentümer (wenn - wie hier - die Voraussetzungen der §§ 40 - 42 BBauG nicht vorliegen) eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines bebauten Grundstücks (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) oder unbebauten Grundstücks (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) auf-

gehoben oder geändert wird, soweit dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Bei unbebauten Grundstücken kommt hinzu, daß die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung nach § 30 BBauG gegeben gewesen sein müssen. Ob der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt die Merkmale erfüllt, von denen § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG einen Entschädigungsanspruch abhängig macht, ist für die drei in Rede stehenden Grundstücke getrennt zu beurteilen, da der Begriff des Grundstücks im Sinne des Bundesbaugesetzes in aller Regel dem grundbuchrechtlichen Begriff entspricht (BVerwGE 38, 35, 36).

1. Auf dem Flurstück 8/1 hat der Beteiligte zu 1 ein Wohnhaus mit Büroräumen errichtet. Es kann unbedenklich davon ausgegangen werden, daß diese bauliche Nutzung zur Zeit der Errichtung des Hauses zulässig war, ohne daß an dieser Stelle geprüft werden müßte, welche rechtliche Bedeutung in diesem Zusammenhang dem Flächennutzungs- und dem Baugebietsplan aus dem Jahre 1954 sowie dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1958 zukommt. Denn der Bau des Hauses ist seinerzeit bauaufsichtlich genehmigt worden. Zudem spricht die Vermutung dafür, daß die vorhandene Bebauung eines Grundstücks den Vorschriften des (formellen und materiellen) Baurechts entspricht (Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 44 Anm. II 1).

Das Berufungsgericht hat sich jedoch nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob die bisher zulässige bauliche Nutzung dieses Grundstücks aufgehoben oder geändert worden ist. Die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils ergeben eine solche Aufhebung oder

Änderung nicht. Danach hatte sich das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, mehr und mehr zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Derartige Gebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Jedoch können u.a. "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Zulässig sind außerdem Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO). Büroräume sind grundsätzlich sowohl zur Unterbringung "nicht störender" Gewerbebetriebe wie für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und ihnen gleichgestellter Gewerbetreibender geeignet. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, daß die bauliche Nutzung des Grundstücks für ein Wohnhaus mit Büroräumen nicht mehr zulässig sein soll.

Falls-- was noch zu erörtern ist - die Nutzung des angrenzenden Flurstücks 10/1 für ein Sägewerk aufgehoben oder geändert worden ist, könnte sich allerdings die Frage stellen, ob sich diese Aufhebung oder Änderung auch auf das Flurstück 8/1 auswirkt, da die darauf errichteten Büroräume nicht mehr dem Betriebe eines Sägewerks dienen können (vgl. § 96 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Der Senat braucht diese Frage aber nicht zu entscheiden. Denn der Beteiligte zu 1 macht keine Wertminderung dieses Grundstücks geltend, er hat vielmehr behauptet, es wäre für sich allein zum Verkehrswert zu verkaufen gewesen. Daß nach seiner Behauptung für dieses Grundstück nur ein um 35.000 DM unter dem Verkehrswert liegender Kaufpreis zu erzielen war, soll allein darin begründet sein, daß der Erwerber sonst nicht das benachbarte Flurstück 10/1 mit einem Teil der Aufbauten übernommen hätte, deutet also auf einen Minderwert dieses Grundstücks hin.

Hiernach fehlt es hinsichtlich des Flurstücks 8/1 schon aus den vorgenannten Gründen an den Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruches nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG. Das bedeutet, wie zur Klarstellung hervorzuheben ist, jedoch nicht, daß der geltend gemachte Entschädigungsanspruch in Höhe des vorerwähnten Betrages von 35.000 DM schon aus diesem Grunde unbegründet ist. Denn dieser Betrag kann bei der Ermittlung der Wertminderung des Flurstücks 10/1 zu berücksichtigen sein.

2. Das Flurstück 10/1 war mit einer Säge- und einer Holzlagerhalle, einigen Lagerschuppen und (mindestens) einer Garage bebaut. Da auch diese Bauten mit bauaufsichtlicher Genehmigung errichtet worden sind und die Vermutung für ihre (formelle und materielle) Legalität spricht (s. oben zu 1), kann davon ausgegangen werden, daß diese bauliche Nutzung des Grundstücks ursprünglich zulässig war. Das Berufungsgericht hat jedenfalls nichts Gegenteiliges festgestellt.

a) Es fragt sich jedoch, ob das Grundstück als bebaut oder als unbebaut anzusehen ist, ob also Nr. 1 oder Nr. 2 von § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG Anwendung findet. Fraglich ist dies deshalb, weil die auf dem Grundstück errichteten Bauten bei dem Brand vom 19. Juni 1964 größtenteils vernichtet worden sind. Denn als "unbebaut" im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BBauG gilt auch ein Grundstück, das bebaut gewesen ist (Meyer/Stich/Tittel, Bundesbaurecht, § 44 BBauG Rdn 4; Schütz/Frohberg § 44 Anm. II 2). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind ein Lagerschuppen und eine Garage unbeschädigt geblieben. Die Frage, ob das Grundstück schon aus diesem

Grunde - ganz oder teilweise - als bebaut angesehen werden kann, braucht indessen nicht entschieden zu werden. Denn der Brandschaden an den übrigen Bauten hatte, wie den Feststellungen des Berufungsgerichts zu entnehmen ist, kein derartiges Ausmaß, daß das Grundstück deswegen als unbebaut gelten könnte. Ob ein bebautes Grundstück nach einem Brandschaden als unbebaut anzusehen ist, läßt sich nicht allgemein, sondern nur nach den Umständen des Einzelfalles beurteilen. Sind noch nennenswerte Bauteile vorhanden, die beim Wiederaufbau unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten verwertet werden können, so hat das Grundstück seinen Charakter als bebautes Grundstück nicht verloren (ähnlich Meyer/Stich/Tittel aaO). So ist die Sachlage aber im vorliegenden Fall. Zwar heißt es im Tatbestand des angefochtenen Urteils, "die Werkshalle und eine Lagerhalle" seien durch den Brand "vollständig vernichtet" worden. Abgesehen davon, daß damit nichts über den Zustand der übrigen Lagerschuppen (nach dem Lageplan Anlage 1 zu dem für die Brandversicherung erstatteten Gutachten vom 6. Oktober 1964: 4 Lagerhallen und 1 Holzschuppen) gesagt ist, hat das Berufungsgericht jedoch an anderer Stelle festgestellt, der Erwerber K [REDACTED] habe auf dem Grundstück "unter teilweiser Verwendung der noch vorhandenen Gebäudereste" eine Vulkanisierwerkstatt errichtet. Nach dem unbestrittenen Vortrag des Beteiligten zu 1 sind die noch vorhandenen Aufbauten, Anlagen und Gebäudereste zudem immerhin noch 179.265 DM wert gewesen. Danach ist kein solches Ausmaß des Brandschadens anzunehmen, daß das Grundstück seinen Charakter als bebautes Grundstück verloren hätte.

b) Nach der Vorschrift des § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BBauG, die hiernach auf dieses Grundstück anzuwenden ist, setzt ein Entschädigungsanspruch des Beteiligten zu 1 voraus, daß die bisher zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks aufgehoben oder geändert worden ist.

aa) Bei der Untersuchung, ob dies geschehen ist, muß der Bebauungsplan Nr. 6 außer Betracht bleiben. Denn dieser Bebauungsplan war noch nicht in Kraft, als die Bauvoranfrage des Beteiligten zu 1 abgelehnt wurde. Schon durch diese Ablehnung war die Änderung der baulichen Nutzung für den Beteiligten zu 1 spürbar geworden. Demgemäß haben weder der Kreisausschuß noch der Regierungspräsident die Ablehnung der Bauvoranfrage mit § 30 BBauG begründet, wonach ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes unzulässig ist, wenn es dessen Festsetzungen widerspricht. Auch der Verwaltungsgerichtshof hat seine Entscheidung über den Feststellungsantrag des Beteiligten zu 1 nicht auf § 30 BBauG gestützt.

bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts läßt sich eine Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auch nicht damit begründen, daß die auf den Erlaß des Bebauungsplanes zielende Planung der Stadt nach § 33 BBauG als Beschränkung der baulichen Nutzung gewirkt habe. Denn diese Vorschrift bietet keine Handhabe, Baugesuche abzulehnen. Sie erweitert vielmehr die Befugnisse des Grundstückseigentümers, indem sie Vorhaben, die nach derzeit geltendem Baurecht an sich unzulässig wären, zuläßt, wenn sie den künftigen Festsetzungen eines in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplans voraussichtlich nicht entgegenstehen. Hingegen

gibt § 33 BBauG der Behörde nicht die Befugnis, ein Vorhaben, das nach derzeit geltendem Baurecht zulässig ist, zu untersagen, weil es den künftigen Festsetzungen eines in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplans voraussichtlich widerspricht. Das kann sie vielmehr nur, wenn die Gemeinde - was hier nicht geschehen ist - nach § 14 BBauG eine Veränderungssperre beschlossen hat (BVerwGE 20, 127, 134 f = NJW 1965, 549, 551 = DVBl 1965, 284, 286 mit Anmerkung Zinkahn; BVerwG BRS 22 Nr. 35; Gelzer, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn. 724 f).

cc) Trotzdem ist der Ansicht des Berufungsgerichts, die bisher zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks sei im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BBauG aufgehoben oder geändert worden, im Ergebnis beizupflichten. Das ergibt sich aus § 34 BBauG in Verbindung mit der Ablehnung der Bauvoranfrage des Beteiligten zu 1.

Die Vorschrift des § 44 Abs. 1 BBauG betrifft allerdings zunächst den Fall, daß die bisher zulässige bauliche Nutzung durch einen Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird. Das zeigt die Anknüpfung an die in den §§ 40 - 42 BBauG geregelten - Festsetzungen in Bebauungsplänen voraussetzenden - Tatbestände, die § 44 Abs. 1 BBauG durch eine Art "Auffangtatbestand" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 44 Rdn. 17) ergänzen will. Für dieses Verständnis der Vorschrift spricht auch § 44 Abs. 2 BBauG, der das Vertrauen des Grundeigentümers auf die sein Grundstück betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber einer Aufhebung oder Änderung dieser Festsetzungen schützt. Auch das Schrifttum zu § 44 Abs. 1 BBauG stimmt daher darin überein, daß die Vorschrift von Eingriffen durch Bebauungspläne ausgehe (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG Vorb. §§ 40 -

44 Rdn. 181; Brügelmann/Pohl BBauG § 44 Rdn. 1 a und d aa; Schütz/Frohberg BBauG § 44 Anm. II 1; Meyer/Stich/Tittel § 44 BBauG Rdn. 3; Heitzer/Oestreicher BBauG 5. Aufl. § 44 Anm. 1; Rechtsgutachten der Kommission "Boden- und Enteignungsrecht" der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. "Der Entschädigungsausschluß nach § 44 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes" 1965 - Gewos-Gutachten - Rdn. 34).

Soweit hingegen ein Vorhaben aufgrund der Vorschrift des § 34 BBauG unzulässig ist, weil es in unbeplantem Gebiet "nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung" nicht unbedenklich ist, beruht eine darin liegende Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Gesetz und den in Anwendung des Gesetzes ergehenden behördlichen Akten, nicht aber auf einem Bebauungsplan. Trotzdem nimmt ein Teil der Lehre an, auch eine auf § 34 BBauG beruhende Nutzungsänderung falle unter die Entschädigungsregelung des § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG (Ernst/Zinkahn/Bielenberg Vorb. §§ 40 - 44 Rdn. 181 ff, 186, 224, 225, der § 44 Abs. 1 Satz 1 unmittelbar anwenden will; Gewos-Gutachten Rdn. 31, wo eine "sinngemäße, allenfalls verfassungskonforme" Anwendung befürwortet wird; a.M. Brügelmann/Pohl § 44 Anm. 4 g und anscheinend Meyer/Stich/Tittel § 44 Rdn. 9).

Der Auffassung, daß auch eine Nutzungsänderung, die auf die Anwendung von § 34 BBauG zurückgeht, unter § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG fällt, ist jedenfalls für einen Sachverhalt, wie er hier vorliegt, zu folgen. Dafür spricht schon die Erwägung, daß für enteignende Eingriffe,

wie § 34 BBauG sie im Einzelfall zur Folge haben kann, sonst eine Entschädigungsregelung im Bundesbaugesetz fehlen würde, so daß gegen die Rechtsgültigkeit der Vorschrift im Hinblick auf Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG Bedenken erhoben werden müßten (vgl. Meyer/Stich/Tittel § 44 Rdn. 9). Aus entsprechenden Überlegungen hat das Bundesverwaltungsgericht den Schluß gezogen, daß eine "verfestigte Anspruchsposition" auf Bebauung eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks entgegen § 35 Abs. 2 BBauG zu einem Anspruch auf planungsrechtliche Genehmigung verhelfen könne, da sie durch Art. 14 GG gegen eine entschädigungslose Entziehung geschützt sei (BVerwGE 26, 111, 115 = NJW 1967, 1099 mit Anm. Burkhard NJW 1967, 2276; BVerwG Baurecht 1972, 152, 153). Der Einwand von Brügelmann/Pohl (§ 44 Anm. 4 g), die den gewandelten gesellschaftlichen Anschauungen entsprechende neue Festsetzung von Inhalt und Schranken des Eigentums durch § 34 BBauG sei niemals Enteignung, trifft in dieser Allgemeinheit nicht zu. Das zeigt gerade der hier zu beurteilende Fall, daß in einem gemischten Baugebiet, also einem Gebiet mit doppelter Nutzbarkeit, eine bisher zulässige Nutzungsart im Hinblick auf § 34 BBauG unzulässig wird und ein Grundstückseigentümer, der diese Nutzungsart auf seinem Grundstück verwirklicht hatte, davon betroffen wird (vgl. dazu Senatsurteile vom 10. Dezember 1957 - III ZR 160/56 - LM GrundG Art. 14 Nr. 71; vom 9. Mai 1960 - III ZR 57/59 - NJW 1960, 1618; vom 11. Dezember 1961 - III ZR 110/60 - WM 1962, 307; s. auch Meyer/Stich/Tittel § 44 Rdn. 9). Entgegen der Ansicht von Brügelmann/Pohl aaO gilt das auch vom Boden des vom Bundesgerichtshof vertretenen, ein Sonderopfer des Betroffenen voraussetzenden Enteignungsbegriffes (vgl. Urteil vom 10. Dezember 1957 aaO).

Der weitere Einwand von Brügelmann/Pohl aaO, die hier vertretene Ansicht führe dazu, daß die Gemeinde für eine Nutzungsänderung durch die Bundesgesetzgebung Entschädigung zu leisten habe, rechtfertigt jedenfalls für einen Sachverhalt wie den hier vorliegenden keine andere Beurteilung. Denn auch nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen ist nicht der eingreifende Hoheitsträger, sondern der durch die Enteignung Begünstigte entschädigungspflichtig (Senatsurteile in BGHZ 11, 248, 256; 23, 157, 170; 26, 10, 15; vom 24. Mai 1973 - III ZR 18/71 - LM GG Art. 14 (Fb) Nr. 12 = JZ 1973, 630). Das ist hier die Gemeinde. Zwar hat der erkennende Senat in dem angeführten Urteil vom 24. Mai 1973 ausgeführt, die Begünstigung der überörtlichen staatlichen Gemeinschaft sei als die Regel anzusehen, während die Begünstigung einer kleineren Gemeinschaft innerhalb des Staates nur bejaht werden könne, wenn der Eingriff dieser Gemeinschaft unmittelbar zugute komme, also ihr - zumindest auch ihr - Interesse durch den Eingriff unmittelbar gefördert werde. Deshalb könne eine Gemeinde, die nicht einmal selbst den Eingriff vorgenommen habe, durch die Maßnahmen einer anderen Stelle der öffentlichen Hand nur dann als begünstigt angesehen werden, wenn ihr eine Aufgabe abgenommen worden sei, die sie ohne den Eingriff mit ihren Mitteln noch zu bewältigen gehabt hätte, oder wenn ihr ein sonstiger besonderer Vorteil zugeflossen sei. Im vorliegenden Fall ist der Stadt durch die Ablehnung der Bauvoranfrage zwar insofern keine Aufgabe abgenommen worden, als die Bauaufsicht Sache des Staates ist und ihr als kreisangehöriger Stadt nicht einmal zur Erfüllung nach Weisung übertragen worden war (§§ 1 und 2 Abs. 1 Hess. Bauaufsichtsg vom

6. März 1954, GVBl S. 21, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1970, GVBl I S. 399). Hier fällt aber ins Gewicht, daß die Bauvoranfrage aus planerischen Gründen abgelehnt worden ist und die Aufgaben der Bauplanung den Gemeinden übertragen worden sind (§ 2 Abs. 1 BBauG). Da hierzu nicht nur die Aufstellung, sondern auch die Verwirklichung der Bauleitpläne zu rechnen ist, wird die Gemeinde durch einen staatlichen Eingriff begünstigt, durch den die Bauleitplanung ihrer Verwirklichung näher gebracht wird. Die Regelung in § 44 Abs. 3 S. 1 BBauG, wonach zur Entschädigung die Gemeinde verpflichtet ist, entspricht also im Regelfall den allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen. Aus ihr können daher keine Bedenken dagegen hergeleitet werden, § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG auch auf solche Nutzungsänderungen zu erstrecken, die auf § 34 BBauG beruhen. Ob etwas anderes zu gelten hat, wenn und soweit die Bauaufsichtsbehörde sich bei ihrer auf § 34 BBauG gestützten Maßnahme nicht im Einklang mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde hält, kann hier auf sich beruhen. Denn die Ablehnung der Bauvoranfrage entsprach den Planungszielen der Stadt, die sich nach § 36 BBauG gegen das Vorhaben ausgesprochen hat.

Für die Anwendbarkeit des § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG auf eine Nutzungsänderung, die auf § 34 BBauG zurückgeht, spricht schließlich folgende Überlegung: Das Gebiet, in dem der Beteiligte zu 1 das Sägewerk errichtet hat, hat sich baulich anders entwickelt, als die Planung es vorgesehen hatte. Ein als Mischgebiet vorgesehener Bezirk ist nach der Feststellung des Berufungsgerichts mehr und mehr zu einem allgemeinen Wohngebiet geworden. Dieser Fall ist nicht ungewöhnlich, sondern kann auch

andernorts eintreten, auch in Gebieten, für die ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG besteht. Erläßt die Gemeinde in einem solchen Fall einen neuen Bebauungsplan, der der tatsächlich eingetretenen baulichen Entwicklung Rechnung trägt, so ist für eine dadurch bewirkte Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen baulichen Nutzung unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 BBauG fraglos Entschädigung zu leisten. Es wäre sachlich nicht gerechtfertigt, den Fall anders zu behandeln, daß die Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen baulichen Nutzung nicht durch einen neuen Bebauungsplan, sondern aufgrund des § 34 BBauG eintritt. Denn für den betroffenen Grundeigentümer besteht zwischen beiden Fällen kein Unterschied.

Zu prüfen bleibt, ob der zu beurteilende Sachverhalt die Voraussetzungen erfüllt, unter denen nach § 34 BBauG ein Vorhaben unzulässig ist. Das ist der Fall. Allerdings gilt die Vorschrift ihrem Wortlaut nach nur für Gebiete, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BBauG noch nicht beschlossen hat, während die Stadt hier am 24. Mai 1962 und am 18. August 1964 entsprechende Beschlüsse gefaßt hatte. Es ist aber anerkannt, daß § 34 BBauG unzulänglich gefaßt ist und, um keine Gesetzeslücke entstehen zu lassen, dahin verstanden werden muß, daß die Vorschrift für alle Gebiete gilt, für die ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG noch nicht vorhanden ist, also für den sog. unbeplanten Innenbereich (BVerwGE 20, 127; Gelzer Rdn. 749, 750). In diesem Bereich lag aber das Grundstück des Beteiligten zu 1 bei Ablehnung der Bauvoranfrage, da der Bebauungsplan Nr. 6 erst später erlassen worden ist.

In der weiteren Frage, ob die Wiedererrichtung des Sägewerks "nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich" war oder nicht, sind die Zivilgerichte durch die rechtskräftige Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs gebunden (vgl. Senatsurteile in BGHZ 9, 329, 332; 10, 220, 227; 15, 17, 19). Zwar erwächst die Begründung einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung nicht in Rechtskraft, vielmehr behält das Zivilgericht insoweit die volle Entscheidungsfreiheit (Senatsurteil in BGHZ 20, 379, 383). Bindend ist aber die in der Abweisung der Feststellungsklage liegende Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs, die Bauvoranfrage des Beteiligten zu 1 sei zu Recht abgelehnt worden. Das Zivilgericht darf die Rechtmäßigkeit dieser Ablehnung daher nicht anders beurteilen als der Verwaltungsgerichtshof (vgl. Senatsurteil in WM 1962, 1008, 1011). Das müßte es aber, wollte es annehmen, das Vorhaben des Beteiligten zu 1 sei nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich und damit nach § 34 BBauG zulässig gewesen.

Im vorliegenden Rechtsstreit ist daher davon auszugehen, daß die Errichtung eines Sägewerks auf dem Grundstück nach § 34 BBauG nicht mehr zulässig war, diese bisher zulässige bauliche Nutzung daher durch die genannte Vorschrift und die auf ihrer Grundlage erfolgte Ablehnung der Bauvoranfrage im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG aufgehoben oder geändert worden ist.

3. Das Flurstück 12, über dessen Gestaltung das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat, wurde nach den Behauptungen des Beteiligten zu 1 als Holzlagerplatz benutzt und war teilweise befestigt

sowie mit Entwässerungsanlagen und Einfriedigungen versehen. Auch insoweit ist aus den zu 1. und 2. dargelegten Gründen davon auszugehen, daß diese Art der baulichen Nutzung ursprünglich zulässig war.

Auf die weitere Frage, ob das Grundstück als bebaut oder unbebaut anzusehen ist, kommt es nicht an. Denn jedenfalls ist die bisher zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks nicht aufgehoben oder geändert worden. Eine Aufhebung oder Änderung aufgrund des § 34 BBauG, wie sie oben zu 2. bejaht worden ist, scheidet aus, weil für dieses Grundstück Baugesuche und dergleichen nicht gestellt und daher auch nicht abgelehnt worden sind, die Vorschrift des § 34 BBauG für den Beteiligten zu 1 daher nicht "spürbar" geworden ist (s. oben zu 2. b aa). Nichts anderes gilt, soweit der Bebauungsplan Nr. 6 ins Auge gefaßt wird; denn dessen Festsetzungen sind für den Beteiligten zu 1 hinsichtlich dieses Grundstücks ebenso wenig "spürbar" geworden, so daß auch insoweit eine Nutzungsänderung nicht vorliegt (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg Vorb. §§ 40 - 44 Rdn. 109; § 44 Rdn. 40).

## II.

1. Das Berufungsgericht hat dem Beteiligten zu 1 eine Entschädigung unter Anwendung des § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG versagt, da die bisher zulässige Nutzung des Flurstücks 10/1 geändert worden sei, weil sie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entspreche. Es hat dazu ausgeführt: Durch die Wiedererrichtung des Sägewerks würde sich die bauliche Situation erheblich verschlechtern haben. Mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verträglich es

sich nicht, wenn in einem überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebiet Betriebe wiedererrichtet würden, die erhebliche Lärm- und Verkehrsbelästigungen mit sich brächten. Der Betrieb eines wiedererrichteten Sägewerks würde sich auf den von Teilen der Kurfürstenstraße, der Lynkerstraße, des Hasunger Weges und des Steinwegs gebildeten Bezirk auswirken. Das gelte einmal für den mit dem Betrieb verbundenen, der An- und Abfuhr des Holzes dienenden Lkw-Verkehr, zudem würde dieser Bezirk, insbesondere die Kurfürsten- und die Lynkerstraße, von den unvermeidbaren Betriebsgeräuschen des Sägewerks und anderen von ihm ausgehenden Störungen betroffen.

2. Die Revision greift in diesem Zusammenhang zunächst die tatsächliche Feststellung des Berufungsgerichts an, aus dem früher vorliegenden gemischten Baugebiet sei im letzten Jahrzehnt vor dem Brand vom 19. Juni 1964 mehr und mehr ein allgemeines Wohngebiet geworden.

a) Die Revision macht geltend, auf dem "westlichen Abschnitt" der Lynkerstraße ständen nur drei Häuser, nämlich ein Bauernhof und zwei Wohnhäuser.

Hierzu ist zu bemerken: Bei dem von der Revision so genannten "westlichen Abschnitt" der Lynkerstraße handelt es sich um die dem ehemaligen Betriebsgrundstück gegenüberliegende Seite dieser Straße, die nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils "mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern aus der Zeit vor dem Jahre 1964 bebaut" war. Diese Feststellung fußt auf der

Niederschrift über die Ortsbesichtigung des Verwaltungsgerichtshofs, die eine inhaltlich gleichlautende Angabe enthält. Die Anzahl der Häuser ist weder vom Berufungsgericht noch vom Verwaltungsgerichtshof angegeben worden. Daher kann zugunsten des Beteiligten zu 1 davon ausgegangen werden, daß es sich außer dem Bauernhof um nicht mehr als zwei Wohnhäuser handelt.

b) Auf der Seite der Lynkerstraße, auf der die Flurstücke 8/1, 10/1 und 12 liegen, standen 1964 nach der Feststellung des Berufungsgerichts außer dem früher den Beteiligten zu 1 und 2 gehörenden Haus zwei weitere Wohnhäuser. Bei ihnen handelt es sich um die Häuser T [REDACTED] und D [REDACTED], die sich nach der Darstellung des Beteiligten zu 1 als einzige in der Umgebung des Betriebes befunden haben. Die auf § 286 ZPO gestützte Rüge, das Berufungsgericht habe diese Sachdarstellung nicht berücksichtigt, ist daher unbegründet.

c) Der Beurteilung des Revisionsgerichts sind nach alledem die Feststellungen zugrunde zu legen, die das Berufungsgericht über die Bebauung des Gebiets an der Kurfürstenstraße, der Lynkerstraße, dem Hasunger Weg und dem Steinweg getroffen hat.

3. Auch auf dieser tatsächlichen Grundlage vermögen die Ausführungen des Berufungsgerichts seine Entscheidung nicht zu rechtfertigen.

a) Zunächst stellt sich die vom Berufungsgericht nicht näher erörterte Frage, ob es sich im vorliegenden Fall um eine Aufhebung oder um eine Änderung der bisher zulässigen Nutzung handelt. Denn der Ausschluß der Ent-

schädigung in § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG gilt nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift nur bei Änderung, nicht auch bei Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 44 Rdn. 11, 42; Meyer/Stich/Tittel § 44 Rdn. 7; Gewos-Gutachten Rdn. 66). Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine Änderung, so daß ein Entschädigungsausschluß nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG nicht schon von vornherein ausscheidet. Dabei bedarf es keiner grundsätzlichen Abgrenzung zwischen beiden Arten der Umplanung, insbesondere keiner Stellungnahme zu der Frage, ob als "Aufhebung" nur der Fortfall jeglicher baulichen Nutzung zu gelten hat (dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 44 Rdn. 41, 42; Schütz/Frohberg § 44 Anm. III). Denn hier handelt es sich um den Sonderfall, daß ein gemischtes Baugebiet, also ein Gebiet mit zweifacher Baulandqualität, in der Weise umstrukturiert worden ist, daß nur noch eine der bisher zulässigen Nutzungen gestattet wird. Eine Umplanung dieser Art, die der "Entmischung" bisheriger gemischter Baugebiete dient, gehört zu den Fallgruppen, an die bei der Schaffung des § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG in erster Reihe gedacht worden ist und die daher grundsätzlich als Änderung der bisher zulässigen Nutzung anzusehen sind (Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 44 Rdn. 42 unter Hinweis auf die Entstehungsgeschichte des Gesetzes; s. auch § 3 Abs. 3 Nr. 1 d StädtebauförderungsgG).

b) Das Berufungsgericht hat seine Beurteilung darauf abgestellt, daß durch die Wiedererrichtung des Sägewerks "die bauliche Situation erheblich verschlechtert" worden wäre. Darauf kommt es nach der gesetzlichen Regelung jedoch nicht an. Nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BBauG ist vielmehr von der "bisher zulässigen Nutzung" auszugehen und zu

prüfen, ob diese geändert worden ist, weil sie den (vom Gesetz näher umschriebenen) "allgemeinen Anforderungen" nicht entsprach. In einem Fall wie dem hier vorliegenden, bei dem die bisher zulässige Nutzung nicht durch einen Bebauungsplan, sondern aufgrund Gesetzes (§ 34 BBauG) geändert worden ist, läßt sich § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG allerdings nicht nach dem strengen Wortsinn der Vorschrift anwenden. Die Vorschrift will, wie § 44 BBauG überhaupt (s. oben zu I 2. b cc), in erster Reihe den Fall regeln, daß die Änderung der bisher zulässigen Nutzung durch einen Bebauungsplan eintritt. Denn nur in diesem Fall kann eigentlich davon die Rede sein, daß die Änderung - bewußt und zielgerichtet - vorgenommen werde, "weil" die bisher zulässige Nutzung den allgemeinen Anforderungen nicht entspreche (vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 44 Rdn. 63). Da § 44 Abs. 1 BBauG aber aus den vorgenannten Gründen (s. oben zu I 2 b cc) auf den Fall einer Nutzungsänderung aufgrund des § 34 BBauG anzuwenden ist, muß Satz 2 der Vorschrift diesem Anwendungsbereich angepaßt werden. Es wird also nicht zu fordern sein, daß die Entwicklung der vorhandenen Bebauung und Erschließung, an der nach § 34 BBauG die Zulässigkeit eines Vorhabens zu messen ist, auf einer bewußten und zielgerichteten Abkehr von der bisher zulässigen Nutzung beruht. Vielmehr wird auch eine mehr zufällige und ungesteuerte Entwicklung genügen. Voraussetzung des Entschädigungsausschlusses bleibt aber auch in solchen Fällen, daß die bisher zulässige Nutzung den "allgemeinen Anforderungen" nicht entsprach. Ob dies der Fall war, hat das Berufungsgericht nicht geprüft. Seine tatsächlichen Feststellungen liefern auch keine zureichenden Anhaltspunkte, aus denen das Revisionsgericht Schlüsse ziehen könnte. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben.

c) Bei der erneuten Sachprüfung wird das Berufungsgericht folgendes zu berücksichtigen haben, ohne daß die hier gegebenen Hinweise beim derzeitigen Stand der Tatsachenfeststellungen abschließend sein könnten:

aa) Die bisher zulässige Nutzung, von der nach dem Gesagten auszugehen ist, ergibt sich aus den vorhandenen Bebauungsplänen, wobei der Baugebietsplan aus dem Jahre 1954 und der Bebauungsplan aus dem Jahre 1958 als nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete einfache Bebauungspläne (vgl. dazu das Urteil des Hess. Verwaltungsgerichts vom 12. Dezember 1969 - IV OE 58/67 - S. 16) Bedeutung haben (Gewos-Gutachten Rdn. 33). Zudem ist zu berücksichtigen, daß die Bebauung des Betriebsgrundstücks seinerzeit bauaufsichtlich genehmigt worden ist und daher die Vermutung der baurechtlichen Zulässigkeit für sich hatte (s. oben zu I 1. und 2.). Hingegen muß die Vorschrift des § 34 BBauG in diesem Zusammenhang außer Betracht bleiben. Denn da der Eingriffstatbestand gerade darin gesehen wird, daß die bisher zulässige Nutzung durch § 34 BBauG und den aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Versagungsbescheid geändert worden ist, kommt es auf die vorher zulässige Nutzung an.

bb) Bei der Prüfung, ob die bisher zulässige Nutzung den "allgemeinen Anforderungen" entsprach oder nicht, sind die tatsächlichen Verhältnisse zugrundezulegen, wie sie sich nach den planungsrechtlichen Vorschriften zulässigerweise entwickelt haben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 44 Rdn. 65; Gewos-Gutachten Rdn. 68). Mißstände, die unter Verletzung planungsrechtlicher Vorschriften entstanden sind, haben daher außer Betracht zu bleiben. Dasselbe gilt grundsätzlich für solche Mißstände, die sich

aus dem baulichen Zustand von Gebäuden oder aus Verstößen gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften, etwa die Vorschriften über Bauabstände oder die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken, ergeben haben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO). Sind also Bauten auf dem von der Nutzungsänderung betroffenen Grundstück oder auf Nachbargrundstücken unter Verletzung solcher Vorschriften zugelassen worden, so können daraus erwachsene Mißstände nicht zu Lasten des Grundstückseigentümers dadurch entschädigungslos behoben werden, daß die planungsrechtlich zulässige Nutzung geändert wird.

Die Abhängigkeit der in § 44 Abs. 1 S. 2 BBauG gemeinten Mißstände vom Planungsrecht bedeutet andererseits, daß sie nur insoweit einen Entschädigungsausschluß zur Folge haben können, als zu ihrer Behebung Planungsmaßnahmen (einschließlich der Nutzungsänderung aufgrund des § 34 BBauG) geeignet und erforderlich sind (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO; Gewos-Gutachten Rdn. 69, 70). Unter dieser Voraussetzung können auch Mißstände, die sich aus dem baulichen Zustand von Gebäuden oder aus Verstößen gegen das Bauplanungsrecht herleiten, im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 2 BBauG beachtlich sein. Hingegen wird es sich nicht um Mißstände handeln dürfen, die durch andere als planungsrechtliche Maßnahmen, etwa Maßnahmen der Gewerbeaufsicht oder der Feuerpolizei behoben werden können. Im vorliegenden Fall wird daher insbesondere zu prüfen sein, ob etwa festgestellten Mißständen durch behördliche Auflagen bei einer Wiedererrichtung des Sägewerks wirksam hätte begegnet werden können.

cc) Bei der Prüfung, ob die bisher zulässige Nutzung des Grundstücks den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprach, ist auf die Verhältnisse nicht nur auf dem Grundstück selbst, sondern auch auf den umliegenden Grundstücken abzustellen. Denn der Satzteil in § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG, der von den "im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen" spricht, bezieht sich auch auf die "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 44 Rdn. 64; s. auch Rdn. 11).

Da die "allgemeinen Anforderungen" von den jeweiligen Anschauungen und Bedürfnissen mitbestimmt werden, sind sie wie diese im Laufe der Zeit dem Wandel unterworfen. Daher stellt sich die Frage, welcher Zeitpunkt für ihre Bestimmung maßgebend ist. Im vorliegenden Fall kann dies nicht der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 sein. Denn dann würden die "allgemeinen Anforderungen" ungeachtet ihrer Wandelbarkeit doch auf einen bestimmten, im Einzelfall möglicherweise weit zurückliegenden Zeitpunkt "festgeschrieben". Das wäre auch deshalb nicht sachgerecht, weil die gesetzlichen Vorschriften nichts an der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks geändert haben, solange nicht die Ablehnung der Bauvoranfrage des Beteiligten zu 1 hinzutrat. Erst diese stellt den "Eingriff" in die tatsächliche Nutzung dar, aufgrund dessen der Beteiligte zu 1 die Änderung der zulässigen Nutzung "zu spüren bekommen hat". Der Zeitpunkt dieses Eingriffs muß daher maßgebend sein, wenn es gilt, die "allgemeinen Anforderungen" näher zu bestimmen.

Da es sich um allgemeine Anforderungen handelt, können diese nicht an den weitest gesteckten Zielen der Bauleitplanung gemessen werden, wie sie etwa in Neubaugebieten nach Maßgabe der in § 1 Abs. 4 und 5 BBauG aufgestellten Grundsätze verwirklicht werden können. Vielmehr ist zu berücksichtigen, daß das Bundesbaugesetz in großem Umfang überbaute Gebiete vorgefunden hat, in denen diese Grundsätze - wenn überhaupt - nur auf weite Sicht verwirklicht werden können. Es kann daher nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sein, durch § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG eine Entschädigung in allen Fällen einer Nutzungsänderung auszuschließen, in denen die bisher zulässige Nutzung nicht den Grundsätzen des § 1 Abs. 4 und 5 BBauG entspricht. Vielmehr werden die Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG schon dann nicht gegeben sein, wenn den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen in bescheidenerem Maße genügt ist, als das Bundesbaugesetz es der Bauleitplanung zum Ziele gesetzt hat.

Welche Maßstäbe hiernach für den vorliegenden Fall anzuwenden sind, läßt sich abschließend nur unter umfassender Würdigung der örtlichen Verhältnisse und der sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten beurteilen. Bei der wertenden Entscheidung, die hier dem Richter übertragen ist, ist jedenfalls der verfassungsrechtliche Zusammenhang zu berücksichtigen, in dem § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG steht. § 44 Abs. 1 BBauG regelt ebenso wie die §§ 40 bis 43 und § 44 Abs. 2 BBauG entsprechend dem Verfassungsgebot des Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG Art und Ausmaß der Entschädigung, die für eine durch planerische Maßnahmen bewirkte Enteignung zu leisten ist (Brüggemann/Pohl § 44 Anm. 1 a; Meyer/Stich/Tittel § 44 Rdn. 1).

§ 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG kann daher - um auf dem Boden der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie zu bleiben - den Entschädigungsanspruch nur bei solchen planerischen Maßnahmen und Vorgängen ausschließen, die keine Enteignung sind, sondern den Inhalt und die Schranken des Eigentums einschließlich seiner Sozialbindung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG) zur Geltung bringen. Bei der Beurteilung sind daher die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickelten Grundsätze über die Abgrenzung zwischen Enteignung einerseits und Inhalts- und Schrankenbestimmung andererseits heranzuziehen. In diesem Zusammenhang hat insbesondere der Gedanke der Sozialgebundenheit des Eigentums Bedeutung, der etwa in der auch vom Berufungsgericht angeführten Senatsentscheidung BGHZ 48, 193 dazu geführt hat, daß das Verbot des Wiederaufbaus eines im Krieg zerstörten alten städtischen Hinterhauses zu Wohnzwecken nicht als entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum gewertet worden ist. In den Gründen dieser Entscheidung hat der erkennende Senat darauf abgestellt, ob die geplante Bebauung sich nach der objektiv beurteilten Situationsgebundenheit einem vernünftigen Eigentümer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise als eine zu verwirklichende Nutzungsart darbiete (aaO S. 196; s. auch Senatsurteil in WM 1967, 1062, 1063). Anders als das Berufungsgericht es offenbar gemeint hat, sprechen diese Grundsätze im vorliegenden Fall nicht ohne weiteres dafür, einen Entschädigungsanspruch des Beteiligten zu 1 nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BBauG auszuschließen. Denn die Anforderungen an die Betrachtungsweise eines "vernünftigen Eigentümers" dürfen nicht überdehnt werden. Zwar wird er nicht erst dann von einem Bauvorhaben Abstand nehmen, wenn dadurch ein polizeiwidriger Zustand herbei-

geführt würde (vgl. Krüger Bundesbaurecht S. 421). Andererseits wird er die Schwelle, bis zu der sein Vorhaben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch entspricht, nicht allzuweit unterhalb der Grenze zur Polizeigefahr anzusetzen brauchen. So betrachtet, kann nicht schlechthin und unter allen Umständen angenommen werden, daß ein vernünftiger Eigentümer im Mischgebiet - wenn dies hier zugrunde zu legen ist - vom Wiederaufbau des abgebrannten Sägewerks Abstand genommen hätte.

ee) Falls das Berufungsgericht bei seiner weiteren Prüfung zu dem Ergebnis kommt, daß die bisher zulässige Nutzung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprach, wird es weiter zu prüfen haben, ob den Sicherheitsanforderungen genügt war. Dabei wird insbesondere der Gesichtspunkt der Feuersicherheit Bedeutung haben, auf den der Kreisausschuß und der Regierungspräsident ihre ablehnenden Entscheidungen ebenfalls gestützt haben.

### III.

Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob der Entschädigungsanspruch sich damit begründen läßt, daß durch die Versagung der Baugenehmigung in den Gewerbebetrieb des Beteiligten zu 1 eingegriffen worden ist. Wie der erkennende Senat bereits ausgesprochen hat, kann eine Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen Grundstücksnutzung auch einen zur Entschädigung verpflichtenden Eingriff in den Gewerbebetrieb darstellen, in den das betroffene Grundstück einbezogen war (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 1962 - III ZR 33/60 - WM 1962, 1008).

Unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt, dem das Berufungsgericht gegebenenfalls nachzugehen haben wird, könnten auch Einbußen, die der Beteiligte zu 1 bisher mit dem Flurstück 12 in Verbindung gebracht hat, beachtlich sein. Allerdings wird der Beteiligte zu 1 sich eine Wertsteigerung, die die Grundstücke durch die Umplanung etwa erlangt haben, anrechnen lassen müssen.

#### IV.

Da das angefochtene Urteil, soweit es den Beteiligten zu 1 betrifft, keinen Bestand haben kann, der Senat zu einer abschließenden Sachentscheidung aber nicht in der Lage ist, ist die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Beteiligte zu 2 hat in der Revisionsverhandlung keine Anträge gestellt. In Übereinstimmung mit den Ausführungen der Stadt, zu denen die Beteiligte zu 2 sich nicht geäußert hat, geht der Senat davon aus, daß sie ihr Rechtsmittel zurückgenommen hat. Auf den Antrag der

Stadt waren daher die in §§ 566, 515 Abs. 3 Satz 1 ZPO  
bestimmten Rechtsfolgen auszusprechen.

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Dr. Kullmann

Peetz

Lohmann