

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 232/88

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die im Grundbuch von B. [REDACTED] Bl. [REDACTED]
eingetragenen Grundstücke Gemarkung B. [REDACTED], Flur 3 Nr. [REDACTED]
und [REDACTED] an der beteiligt sind:

1. die Richard S. [REDACTED] GmbH & Co KG,
vertreten durch die "S. [REDACTED]-G. [REDACTED]-
Gesellschaft mbH", diese vertreten durch ihren
Geschäftsführer Walter S. [REDACTED],
K. [REDACTED]-O. [REDACTED]-Straße [REDACTED], E. [REDACTED],

Antragstellerin
und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. die Gemeinde O. [REDACTED],
vertreten durch den Gemeindedirektor,
O. [REDACTED],

Antragsgegnerin
und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der Regierungspräsident K. [REDACTED],
Z. [REDACTED], K. [REDACTED],
1 (Az. [REDACTED])

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter
Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Rinne und Dr. Wurm
am 25. Januar 1990
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundes-
verfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 1) gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen
des Oberlandesgerichts Köln vom
29. September 1988 - 7 U (Baul) 10/88 -
wird nicht angenommen.

Die Beteiligte zu 1) trägt die Kosten
des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 190.000 DM.

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision muß im Endergebnis erfolglos bleiben.

1. Es liegt nahe, einen Entschädigungsanspruch nach § 44 Abs. 1 BBauG schon deswegen zu versagen, weil die Einschränkung der gewerblichen Nutzung des Grundstücks durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. ■ als von der Beteiligten zu 1) entschädigungslos hinzunehmende Inhalts- und Schrankenbestimmung ihres Eigentums (Art. 14 Abs. 2 Satz 1 GG) begriffen werden kann (vgl. zu den Nutzungsänderungen durch §§ 11 Abs. 3 und 15 Abs. 1 BauNVO 1968 und 1977: Senatsbeschluß vom 8. August 1988 - III ZR 252/85; BVerwGE 68, 342 zu § 11 Abs. 3 BauNVO 1977). Die Planänderung schließt lediglich die Zulässigkeit von Verkaufsstellen auf dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück der Beteiligten zu 1) aus, die sich an Endverbraucher richten, läßt aber im übrigen die gewerbliche Nutzung des Grundstücks unverändert. Doch bedarf diese Frage keiner abschließenden Stellungnahme.

2. Das Berufungsgericht hat nach Beweisaufnahme einen Entschädigungsanspruch nach § 44 Abs. 1 BBauG verneint mit der Begründung, es habe nicht festgestellt werden können, daß durch die Planänderung eine "nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eingetreten" sei. Dieses Ergebnis hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.



Die Revision hält für grundsätzlich die Frage, ob für das Entstehen eines Planungsschadensersatzanspruches nach § 44 BBauG eine Wertminderung des Grundstücks unmittelbar im Anschluß an den planerischen Eingriff Voraussetzung ist oder ob es ausreicht, daß der Vermögensnachteil jedenfalls bis zum Ablauf der 7-jährigen "Plangewährleistungsfrist" des § 44 Abs. 2 BBauG beim Betroffenen eingetreten ist.

Diese Frage ist indessen schon durch die Rechtsprechung des Senats beantwortet worden. Der Senat hat in seinem Urteil vom 13. Juli 1978 (III ZR 166/76 = WM 1979, 952) ausgesprochen: Wird unbebautes Bauland von einem dauernden Bauverbot betroffen, so wirkt das unmittelbar auf die Substanz des Grundstücks ein und mindert seinen Wert als Bauland sofort und für immer auf den Wert von unbebaubarem Land. Entsprechendes muß gelten, wenn - wie hier - die zulässige Nutzung eines im Gewerbegebiet liegenden unbebauten Grundstücks eingeschränkt wird. Es kommt also darauf an, ob und in welchem Maße der gesunde Grundstücksverkehr im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Nutzungsbeschränkung eben wegen dieser Nutzungsbeschränkung eine Minderung des Verkehrswertes des Grundstücks annimmt. Aus der Regelung des § 44 c BBauG läßt sich nichts Gegenteiliges herleiten.

Das Berufungsgericht hat sich dem Gutachten des vom Landgericht herangezogenen Sachverständigen B. vom 2. April 1987 nebst schriftlicher Ergänzung vom 28. Juli 1987 angeschlossen, der ausgeführt hat, der Grundstücksmarkt der Region habe auf die durch die erste Änderung

des Bebauungsplans eingetretene Nutzungsbeschränkung nicht reagiert. Das Ergebnis seiner Ermittlungen hat der Sachverständige als verständlich bezeichnet, da nach allgemeiner Erfahrung Verkaufsstellen für Endverbraucher nicht mehr als 3-5 % der Gesamtgewerbeflächen einnehmen, so daß sich diese Nutzungsmöglichkeit auf die Preisgestaltung in Gewerbegebieten nicht auswirke. Zum gleichen Ergebnis war auch schon der vom Regierungspräsidenten herangezogene Sachverständige Weiers gelangt.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts begegnen keinen durchgreifenden Bedenken. Der Sachverständige hat den Verkehrswert des Grundstücks vor und nach der Planänderung mit 45 DM/qm erschließungsbeitragspflichtig durch Richtweite (§ 143 Abs. 3 BBauG) ermittelt. Daß sich dem das Berufungsgericht angeschlossen hat, ist nicht zu beanstanden. In der Auswahl der Wertermittlungsmethode ist der Tatrichter grundsätzlich frei, solange gewährleistet ist, daß die angewandte Methode zu dem richtigen Ergebnis führt und das Wertbild nicht verzerrt (Senatsurteil vom 23. Juni 1983 - III ZR 39/82 = WM 1983, 997). Von einer Verzerrung des Wertbildes durch die Heranziehung von Richtwerten kann hier nicht gesprochen werden. Eine Anwendung des Ertragswertverfahrens - wie die Revision geltend macht - ist nicht geboten gewesen. Eine persönliche Befragung des Sachverständigen durch die Beteiligten zu 1) brauchte das Berufungsgericht nicht durchzuführen. Darauf hatte die Beteiligten zu 1) keinen Anspruch, denn sie hatte im ersten Rechtszug ihr Frage-recht nicht ausgeübt (BGHZ 35, 370, 374; Senatsbeschuß vom

22. September 1988 - III ZR 158/87). In dem vom Sachverständigen angegebenen Wert des Grundstücks an der Südostseite der B ■ hat das Berufungsgericht lediglich eine Bestätigung des bereits ermittelten Wertes für das Grundstück der Beteiligten zu 1) gesehen.

Der Senat hat die weiteren von der Revision angebrachten Verfahrensrügen geprüft und für nicht durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird abgesehen.

Da auch im übrigen das angefochtene Urteil einen durchgreifenden Rechtsfehler nicht erkennen läßt, muß die Revision erfolglos bleiben.

Krohn

Kröner

Engelhardt

Rinne

Wurm