

1

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG § 21

- a) Die Ablehnung der Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung steht der Versagung einer Baugenehmigung als Entschädigungsvoraussetzung gleich.
- b) Zu den Voraussetzungen einer Entschädigung, wenn die Baugenehmigungsbehörde eine Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung aus mehreren Gründen verweigert hat.

Verwaltungsrecht - Allgemeines (Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen)

Zur Verbindlichkeit und Tragweite behördlicher Erklärungen.

BGH, Urt. v. 7. Juli 1977 - III ZR 103/75 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 103/75

URTEIL

Verkündet am
7. Juli 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betr. das Grundstück der Gemarkung S [REDACTED] Flur 5
Flurstück 492, verzeichnet im Grundbuch von G [REDACTED]
Blatt 2873

Beteiligte:

1. Malermeister Edmund B [REDACTED] ,
T [REDACTED] straße [REDACTED] , G [REDACTED] ,

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Stadtgemeinde G [REDACTED] ,
vertreten durch den Rat der Stadt, dieser vertreten
durch den Stadtdirektor,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

3. der Regierungspräsident in A [REDACTED] ,

Entschädigungsfeststellungsbehörde

1

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung am 7. Juli 1977 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Die Revision der beteiligten Stadt gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Hamm vom 8. April 1975 wird zurückgewiesen.

Die beteiligte Stadt hat die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer eines - aus der Teilung einer größeren Parzelle hervorgegangenen - Grundstücks in der Gemarkung S [REDACTED] (Flur 5 Flurstück 492). Das geteilte Ausgangsgrundstück lag in einem Dreieck, das von der H [REDACTED] Straße (B 234), der Straße Am Ha [REDACTED] (L 526) und der K [REDACTED] Straße (L 1254) gebildet wurde.

Der Amtsdirektor des Amtes V [REDACTED], dem die damals noch selbständige Gemeinde S [REDACTED] angehörte, erteilte auf Grund eines von den Rechtsvorgängern des Eigentümers erstrittenen verwaltungsgerichtlichen rechtskräftigen Verpflichtungsurteils die Genehmigung, das Ausgangsgrundstück zum Zwecke der Bebauung mit zwei Wohnhäusern



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

zu teilen. Mit der Genehmigung verband er verschiedene Auflagen und Hinweise: Vor einer Baugenehmigung war danach die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks nachzuweisen. Das Abwasser (ohne Regenwasser) sollte durch eine Kleinkläranlage gereinigt und auf eigenem Grund und Boden zur Versickerung gebracht werden; die neuen Teilgrundstücke waren von der K[REDACTED]straße (L 1254) aus zu erschließen; die Zuwegung zu ihr und (nach Verwirklichung neuer Planungen) zur L 526 mußte öffentlich-rechtlich gesichert werden. Das Landesstraßenbauamt Ha[REDACTED] erlaubte den Rechtsvorgängern des Eigentümers unter dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs, auf der freien Strecke östlich der L 1254 eine Zufahrt anlegen.

Der beteiligte Eigentümer erwarb das neu gebildete Grundstück auf Grund eines mit den Rechtsvorgängern geschlossenen Kaufvertrags vom 22. November 1969 zum Preis von 40 DM/qm. Die Vertragspartner erhielten eine dem Inhalt der Teilungsgenehmigung entsprechende Bodenverkehrsgenehmigung.

Nach der Eingemeindung der Gemeinde S[REDACTED] befreite die beteiligte Stadt den Eigentümer mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (Landesbaubehörde Ruhr) befristet bis zum Beginn der Bauarbeiten an der L 1254 von der Einhaltung bestimmter Festsetzungen eines Bebauungsplans, der einen Teil des Ausgangsgrundstücks erfaßte als öffentliche Grünfläche auswies. Mit Zustimmung der Behörde erteilte sie unter dem 23. Februar 1971 dem Eigentümer die beantragte Genehmigung zur Errichtung eines 1 1/2geschossigen Wohnhauses und eines Pkw-Stellplatzes.

Der Eigentümer hatte innerhalb eines Jahres nach der Erteilung der Baugenehmigung mit der Ausführung d

Bauvorhabens noch nicht begonnen. Er beantragte deshalb, ihm die Frist bis zum Beginn der Bauausführung um ein Jahr zu verlängern. Die beteiligte Stadt lehnte mit Bescheid vom 19. Februar 1973 die beantragte Fristverlängerung ab und führte zur Begründung u.a. aus:

Entgegen der früheren Annahme sei das Grundstück im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung nicht ausreichend erschlossen. Für die Zuwegung von der K[REDACTED]straße aus habe das Landesstraßenbauamt nur eine jederzeit widerrufliche Sondernutzungserlaubnis erteilt; im Falle des Widerrufs habe das Grundstück keine ordnungsgemäße Zuwegung. Es werde nach einer Mitteilung des Landesstraßenbauamts zu etwa 40 % für Straßenzwecke benötigt. Wegen der zwischenzeitlich aufgestellten Straßenplanung könne das Grundstück nicht mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden.

Der Eigentümer beantragte darauf bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 21 Abs. 3 BBauG, eine von der beteiligten Stadt zu leistende Entschädigung festzusetzen. Die Landesbaubehörde wies den Antrag mit der Begründung zurück, die Stadt habe eine Verlängerung der Baugenehmigung versagt, weil die Erschließung des Grundstücks nicht gesichert sei, so daß ein zur Entschädigung nach § 21 Abs. 2 und 3 BBauG verpflichtender Tatbestand ausscheide.

Der Eigentümer hat gerichtliche Entscheidung beantragt und vorgetragen, die Stadt habe eine Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung abgelehnt, weil eine Bebauung des Grundstücks wegen der zwischenzeitlichen Straßenplanungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar sei. Er begehrt eine Entschädigung in Höhe des Unterschiedsbetrags von angeblich 43 210 DM zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks als

Baugrundstück und dem des Grundstücks ohne Bebauungsmöglichkeit.

Das Landgericht hat den Antrag des Eigentümers zurückgewiesen. Auf die Berufung des Eigentümers hat das Oberlandesgericht den Anspruch auf Entschädigung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Die beteiligte Stadt erstrebt mit der Revision eine Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Eigentümer bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung verfolgte Anspruch auf Entschädigung sei dem Grunde nach gemäß § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG gerechtfertigt.

Die Ablehnung einer Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung sei bei der Anwendung des § 21 BBauG ihrer Versagung gleichzustellen. Die Neuplanung der Trasse der L 527 (vormals L 1254) habe den wirklichen Grund für die Ablehnung gebildet, wie die Auslegung des Bescheids der beteiligten Stadt ergebe. Die sonst noch in dem Bescheid angeführten Gründe, das Fehlen einer Möglichkeit zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und einer gesicherten Zuwegung, seien nicht stichhaltig. Die Abwasserbeseitigung sei durch die Genehmigung einer Hauskläranlage und

den vorgesehenen späteren Anschluß an eine örtliche Zentralkläranlage abschließend geregelt worden. Auch die Zuwegung sei gesichert gewesen. Die Baugenehmigungsbehörde der beteiligten Stadt habe die Verlängerung der Frist für den Baubeginn damit zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wegen der Belange des Straßenbaues, versagt. Die behördeninterne Mitwirkung der Straßenbaubehörde im Verfahren ändere nichts an der Entschädigungspflicht der beteiligten Stadt.

Die hiergegen von der Revision erhobenen Rügen bleiben ohne Erfolg.

II.

Ein Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BBauG setzt voraus, daß die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung aus Gründen versagt, über die im Verfahren nach § 19 BBauG (Bodenverkehrsgenehmigung) mit Bindungswirkung für das Baugenehmigungsverfahren entschieden ist. Wird innerhalb von drei Jahren seit der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt, so darf er aus städteplanerischen Gründen, auf die sich die Prüfungs- und Entscheidungszuständigkeit der Genehmigungsbehörde nach §§ 19, 20 BBauG erstreckt, nur abgelehnt werden, wenn sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben. Dann ist die Gemeinde jedoch zur Entschädigung für einen dadurch eintretenden Minderwert des Grundstücks und der im Vertrauen auf die Bodenverkehrsgenehmigung zur Nutzung des Grundstücks gemachten Aufwendungen verpflichtet. Die Versagung

einer Baugenehmigung aus anderen Gründen verwirklicht dagegen keinen zur Entschädigung nach § 21 BBauG verpflichtenden Tatbestand.

1. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht die Ablehnung einer Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung der Versagung einer Baugenehmigung als Entschädigungsvoraussetzung nach § 21 BBauG gleichgestellt. Nach § 91 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. Juni 1962 (GV NW S. 373 idF der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, GV NW S. 96) erlischt die Baugenehmigung, wenn innerhalb eines Jahres nach ihrer Erteilung - wie hier - mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Der Begünstigte verliert die mit ihr verbundenen Rechte, wenn die Frist auf seinen Antrag nicht verlängert wird. Eine angemessene Begrenzung der Geltungsdauer steht mit Sinn und Zweck einer Baugenehmigung und damit mit der Grundauffassung des Baurechts in Einklang und verletzt nicht die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie (Art. 14 GG; vgl. BVerwG NJW 1965, 1195 für die behördliche Möglichkeit, eine Baugenehmigung außer Wirkung zu setzen). Die zeitliche Begrenzung der Baugenehmigung schafft die Möglichkeit, die im Bereich des Baurechts häufigen Änderungen der Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen, wenn der Begünstigte von der ihm erteilten Genehmigung noch keinen (vollen) Gebrauch gemacht hat (vgl. auch Gädtke Kommentar zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 5. Aufl. § 91 Anm. 2).

Die landesrechtliche Regelung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung nimmt jedoch der Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 BBauG nichts von ihrer bindenden Wirkung für

die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung in der jeweils notwendigen verfahrensrechtlichen Gestalt innerhalb der in § 21 Abs. 1 BBauG bestimmten Dreijahresfrist. Die Bindungswirkung greift also ein, wenn der Bauwillige erstmals (und sei es auch erst kurz vor Ablauf der Dreijahresfrist) eine Baugenehmigung beantragt, wenn er um Verlängerung der Geltungsdauer einer schon erteilten Baugenehmigung nachsucht oder wenn er nach Ablauf der Geltungsdauer einer Baugenehmigung noch innerhalb der Dreijahresfrist einen neuen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (z.B. für ein geändertes Bauvorhaben) stellt (vgl. auch BVerwGE 30, 203, wonach die Bindungswirkung auch für die Bebauungsgenehmigung gilt).

2. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis auch zutreffend entschieden, daß für die Ablehnung der beantragten Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung nur ein im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren beachtlicher planungsrechtlicher Grund, eine neue Straßenplanung, maßgebend sein konnte.

a) Die beteiligte Stadt hat allerdings den Ablehnungsbescheid vom 19. Februar 1973 nach seinem unmißverständlichen Wortlaut nicht nur damit begründet, daß das Grundstück wegen der vom Landesstraßenbauamt aufgestellten Straßenplanung nicht mehr bebaut werden könne. Denn sie hat ausgeführt, daß das Grundstück entgegen der Annahme bei der Erteilung der Baugenehmigung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung nicht hinreichend erschlossen sei und im Falle des Widerrufs der vom Landesstraßenbauamt erteilten jederzeit widerruflichen Sondernutzungserlaubnis eine ordnungsgemäße Zuwegung fehle. Sie hat die beantragte Verlängerung der Baugenehmigung unter Hinweis auf die "vorgenannten" Gründe

abgelehnt. Damit hat sie die Ablehnung auf alle von ihr angeführten tatsächlichen und rechtlichen Gründe gestützt.

Die von der beteiligten Stadt außer der neuen Straßenplanung angeführten Ablehnungsgründe betreffen somit die Erschließung des Grundstücks.

Die beteiligte Stadt hat die Ablehnung der Verlängerung der beantragten Baugenehmigung damit zum Teil auf Gründe gestützt, die im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren nicht zu berücksichtigen sind. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 30, 203; 42, 183, 186, 187; Buchholz 406.11 BBauG § 20 Nr. 10), der sich der erkennende Senat anschließt (ebenso Gelzer Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn. 1063; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 21 Rdn. 8; Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 20 Bem. I 1 und § 21 Bem. I a.A. Obermeyer DVBl. 1969, 237; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 21 Rdn. 7), ist die gesamte Erschließungsfrage - sowohl die der Möglichkeit einer Erschließung überhaupt als auch die ihrer Sicherung - im Verfahren nach § 19 BBauG nicht zu prüfen.

Die bindende Wirkung der Bodenverkehrsgenehmigung als der Vorentscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit der mit dem genehmigungspflichtigen Vorgang bezweckten Nutz (BVerwGE 18, 242, 244; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 21 Rdn. 7; Brügelmann/Fröster/Grauvogel BBauG § 21 Bem. I 2) kann sich auf Gründe dieser Art nicht erstrecken.

Verweigert die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung oder - wie hier - die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung zu Recht nur oder auch aus einem solchen im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren nicht zu prüfenden Grunde, so können Entschädigungsansprüche nach § 21

Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BBauG selbst dann nicht erwachsen, wenn die Frist für die Bindungswirkung der Bodenverkehrsge-
nehmigung noch nicht abgelaufen ist.

b) In dem zur Entscheidung stehenden Fall erweisen sich die von der beteiligten Stadt zur Rechtfertigung des Ablehnungsbescheids angeführten, die Erschließung betreffenden Gründe jedoch als rechtlich nicht tragfähig. Nur der von der Stadt angegebene planungsrechtliche Grund (Straßenneuplanung) konnte die Ablehnung tragen. Die Voraussetzungen einer Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BBauG sind damit gegeben.

Die unanfechtbar gewordene, rechtswirksame Ablehnung einer Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung ist zwar rechtsbeständig. Die Rechtmäßigkeit dieser Ablehnungsgründe ist im Verhältnis zwischen den Beteiligten aber nicht rechtskräftig festgestellt. Daher kann der Ablehnungsbescheid im gerichtlichen Verfahren in Baulandsachen im Rahmen der Entscheidung über den geltend gemachten Entschädigungsanspruch darauf überprüft werden, ob die angeführten Gründe die Ablehnung rechtfertigen.

3. Das Berufungsgericht hat die Erschließungsfrage als abschließend geregelt angesehen. Dem ist im Ergebnis zuzustimmen.

a) Die beteiligte Stadt konnte eine Ablehnung der Verlängerung der Baugenehmigung nicht damit rechtfertigen, die vorgesehene Abwasserbeseitigung sei unzureichend.

Die dem Eigentümer und seinen Rechtsvorgängern erteilte Bodenverkehrsge-
nehmigung bezog mit ihren Auflagen die Erschließbarkeit des Grundstücks, wenn auch nicht die Sicherung

der Erschließung, mit ein. Denn die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks war danach vor der Erteilung einer Baugenehmigung nachzuweisen. Mit den Auflagen bestimmte die Genehmigungsbehörde jedoch schon über die Art der Erschließung: Das Abwasser war durch eine Kleinkläranlage zu reinigen. Die Trenngrundstücke waren von der Kirchstraße aus zu erschließen; die Zuwegung war öffentlich-rechtlich zu sichern. Auch auf die Straßenplanung (Neuplanung der L 1254) und ihre Auswirkung auf die Erschließung nahm die Bodenverkehrsgenehmigungsbehörde durch Auflagen Rücksicht. Die Zuwegung zur K[REDACTED]straße mußte nach diesen Auflagen später entschädigungslos beseitigt werden; die dann erforderliche neue Zuwegung war danach schon vor einer Baugenehmigung durch eine Baulast zu sichern.

Inhaltlich nehmen diese Auflagen damit einen Teil der dem Baugenehmigungsverfahren vorbehaltenen Regelungen vorweg. Diese Festsetzungen der unanfechtbar gewordenen, wirksam erteilten Bodenverkehrsgenehmigung sind deshalb nicht ohne weiteres wirkungslos, selbst wenn sie nicht an der gesetzlichen Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung nach § 21 Abs. 1 BBauG teilnehmen. Mit ihnen schrieb die Bodenverkehrsgenehmigungsbehörde, die im folgenden Baugenehmigungsverfahren zugleich als Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden hatte (vgl. § 19 Abs. 4 BBauG sowie das Senatsurteil DVBl. 1967, 281), den Betroffenen im Einzelfall den Weg zu ihren weiteren Bebauungsdispositionen in einer Weise vor, die die in die Bodenverkehrsgenehmigung aufgenommene Auflagenregelung schon in die rechtliche Nähe eines Vorbescheids zu dem beabsichtigten Bauvorhaben, also einer vorweggenommenen Teilregelung für das Baugenehmigungsverfahren, bringt. Damit hat sie zugleich im Rahmen des unabhängig vom Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren gesetzlich Zulässigen

und im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei einer Gesamtschau aller Umstände objektiv gegenüber den Betroffenen den rechtserheblichen Willen bekundet, sich im Baugenehmigungsverfahren in einer bestimmten, in der Auflagenregelung umschriebenen Weise zu verhalten. Die mit den Aufgaben der Bodenverkehrsgenehmigungs- und zugleich der Baugenehmigungsbehörde betraute Verwaltungsbehörde und in ihrer Nachfolge die beteiligte Stadt, auf die die Aufgaben der Baugenehmigungsbehörde übergegangen sind, waren daher, was die Entwässerung anlangt, gehalten, dem in den Auflagen zur Bodenverkehrsgenehmigung zugleich zugesagten künftigen Verhalten im Baugenehmigungsverfahren jedenfalls bei einem Baugenehmigungsantrag innerhalb der dreijährigen Bindungsfrist für die Bodenverkehrsgenehmigung zu entsprechen, falls sich die Sach- und Rechtslage zwischenzeitlich nicht änderte. Denn nur eine solche Änderung konnte die zuständige Behörde von der im Rahmen des gesetzlich Zulässigen übernommenen Bindung für ihr künftiges Verhalten befreien (zur Tragweite behördlicher Zusicherungen vgl. u.a. die Urteile des Senats BGHZ 23, 36; LM Verwaltungsrecht - Allgemeines (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) Nr. 6; NJW 1955, 805 = DVB1. 1955, 293 = DÖV 1955, 188; DÖV 1956, 314; 1957, 509; WM 1964, 1149; des Bundesverwaltungsgerichts BVerwGE 26, 35; DVB1. 1966, 857; des Bundessozialgerichts BSozGE 19, 251; 23, 252; zur Rechtslage nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz vgl. § 38 VwVfG). Sie ist jedoch nicht eingetreten.

An die Erschließung eines - wie hier - im Außenbereich gelegenen Grundstücks sind ohnehin geringere Anforderungen zu stellen als an Grundstücke in einer zusammenhängend bebauten Lage (vgl. das Senatsurteil NJW 1974, 638 = MDR 1974, 474 = DVB1. 1974, 432 mit Anm. Schrödter = DÖV 1974, 528 m. w. Nachw.). Eine für die Wasserwirtschaft unschädliche Beseitigung der Abwässer kann im Einzelfall auch durch eine

Grundstückskläranlage gewährleistet sein. Insoweit haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die dem Eigentümer mit der Bodenverkehrsgenehmigung erteilte Erschließungsaufgabe nicht geändert. Das Berufungsgericht hat entsprechende Änderungstatsachen nicht festgestellt. Die Revision legt nicht dar, daß es entscheidungserhebliches Vorbringen der beteiligten Stadt übergangen habe.

Die Baugenehmigungsbehörde konnte danach eine Baugenehmigung während der Dauer der Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung nicht mit der Begründung versagen, eine Hauskläranlage reiche zur Abwässerbeseitigung nicht aus.

Bei dieser Sachlage bedarf es nicht der Entscheidung, ob die beteiligte Stadt bei einer Änderung der für die Abwässerbeseitigung maßgeblichen Sach- oder Rechtslage, die eine Versagung der Baugenehmigung rechtfertigen würde, zur Entschädigung verpflichtet wäre.

b) Es kann dahingestellt bleiben, ob die Auflagen, die die Bodenverkehrsgenehmigungsbehörde für die Zuwegung zum Grundstück des beteiligten Eigentümers festgesetzt hat, im Baugenehmigungsverfahren ohne Rücksicht auf eine Beteiligung der zuständigen Straßenbaubehörde binden konnten oder/und ob die Erklärungen und das Verhalten der Straßenbaubehörde im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren als Zustimmung zu einer innerhalb der Bindungsfrist für die Bodenverkehrsgenehmigung beantragten Baugenehmigung gelten muß. Nach den besonderen Umständen des Einzelfalles hätte der Eigentümer jedenfalls ohne die zwischenzeitliche Änderung der Straßenplanung seinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung notfalls im Wege der Klage im Verwaltungsprozeß durchsetzen können. Die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige

Behörde hätte sich nicht darauf berufen können, es fehle die Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Für die Anbindung des Erschließungswegs an die Kirchstraße bestand zwar nur eine jederzeit widerrufliche Sondernutzungserlaubnis (vgl. hierzu OVG Münster NJW 1966, 2079). Nach § 20 Abs. 1 Satz 2 des Straßengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28. November 1961 (GV S. 305) gilt die Anlage einer neuen oder die wesentliche Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Landstraße oder einer Kreisstraße außerhalb der geschlossenen Ortslage als Sondernutzung. Die Erlaubnis zu einer Sondernutzung darf nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden (§ 18 Abs. 2 LStrG). Die der ordnungsgemäßen Erschließung eines Baugrundstücks entgegenstehende freie Widerruflichkeit der Sondernutzungserlaubnis entfällt erst mit der Zustimmung der Straßenbaubehörde zur Baugenehmigung (OVG Münster aaO). Demnach ist auch für die rechtliche Änderung einer bisher bestehenden, aufgrund einer Sondernutzungserlaubnis benutzten Zufahrt in einen zur Dauernutzung bestimmten Erschließungsweg zu einem Baugrundstück die Zustimmung der Straßenbaubehörde zur Baugenehmigung erforderlich, weil das Grundstück sonst in der Regel eine ordnungsgemäße Zuwegung nicht erhalten könnte.

Die Straßenbaubehörde hätte aber ohne die Änderung der Straßenplanungen die Zustimmung zur Baugenehmigung während der Dauer der Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung nicht aus Gründen verweigern können, die den Erschließungsweg zur K[REDACTED]straße betreffen. Sie war am Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren beteiligt. Mit einer Anschließung des Grundstücks an die vorbeiführende Bundesstraße war sie nicht einverstanden und hat in ihrer Stellungnahme vom 7. Mai 1968 für diese Art der Erschließung

die Zustimmung zur Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt. Die in den Erschließungsaufgaben zur Bodenverkehrsgenehmigung geforderte Erschließung durch eine Zuwegung zur Kirchstraße hat sie als Bedingung für ihre Zustimmung zur Baugenehmigung gefordert und nur bei einer Bereitschaft des Eigentümers zu dieser Art der Erschließung ihre Zustimmung zur Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Ihre Bereitschaft zur Zulassung der Zufahrt zur K[REDACTED]straße hat sie noch dadurch bekräftigt, daß sie den Rechtsvorgängern des Eigentümers in Kenntnis, daß diese einen Erschließungsweg zu Baugrundstücken sichern und schaffen wollten, eine Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt erteilte. Unter diesen Umständen war die Straßenbaubehörde aufgrund ihrer vorangegangenen Erklärungen im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren gehalten, ihre Zustimmung zur Baugenehmigung nicht aus Gründen zu verweigern, mit denen sie sich zu der von ihr geforderten Art der Zufahrt zum Grundstück in Widerspruch setzen müßte. Sie hat sich im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren nicht bloß unverbindlich zu künftigen Bebauungsmöglichkeiten geäußert. Vielmehr hat sie im Rahmen des gesetzlich Zulässigen in verbindlicher Weise den Beteiligten eine Bedingung für die Verwirklichung des Bauvorhabens gesetzt, soweit es die Zuwegung betrifft. Ihre Erklärungen im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren und auch ihre durch ihr sonstiges Verhalten bekundete Bereitschaft zur Zulassung einer Zufahrt zur K[REDACTED]straße waren dazu bestimmt und geeignet, den Betroffenen eine verlässliche und daher auch im Baugenehmigungsverfahren bindende Grundlage für ihre Grundstück und Zuwegung betreffenden Dispositionen zu geben. An diese Grundlage haben sich sowohl die zur Entscheidung im Bodenverkehrsgenehmigungs- und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren berufene Behörde in ihrer Auflagenregelung als auch der bauwillige Eigentümer und seine Rechtsvorgänger mit ihren Anträgen und der Ausgestaltung des Bauvorhabens

gehalten. Auf die von der Straßenbaubehörde festgelegten und ihnen bekannt gegebenen Bedingungen für die in Aussicht gestellte Zustimmung zur Baugenehmigung durften der beteiligte Eigentümer und seine Rechtsvorgänger unter der Voraussetzung gleichbleibender Verhältnisse jedenfalls für die Dauer der gesetzlichen Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung vertrauen.

c) In der Bodenverkehrsgenehmigung hat die Genehmigungsbehörde ausdrücklich auf die Bauverbote und Baubeschränkungen nach § 9 FStrG und §§ 25, 27 LStrG hingewiesen. Die Anbauverbote nach diesen Vorschriften sind nicht Gegenstand des Bodenverkehrsgenehmigungsverfahrens und können daher auch an der Bindungswirkung einer Genehmigung nach § 19 BBauG nicht teilnehmen (BVerwGE 40, 268; Buchholz 406.11 BBauG § 21 Nr. 8).

Die Ablehnung des Verlängerungsantrages ist auf ein Anbauverbot dieser Art nicht gestützt. Die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben auch nicht, daß das Bauvorhaben des Eigentümers, so wie es genehmigt war, einem Anbauverbot widersprach und die Verlängerung der Baugenehmigung aus diesem Grund abgelehnt werden mußte.

4. Im Genehmigungsverfahren nach § 19 BBauG, das - wie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in dem zur Entscheidung stehenden Fall - ein Grundstück im Außenbereich betrifft, ist zu klären, ob die beabsichtigte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 20 Abs. 1 BBauG), ob ihr also planungsrechtlich erhebliche öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ohne Rechtsirrtum ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß hierzu auch die Belange des Straßenbaues gehören. Das gilt nicht nur für Straßenplanungen, die sich eine Gemeinde

in einem Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zu eigen macht. Vielmehr hat sie bei ihrer Entscheidung auch Straßenplanungen aufgrund eines straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen. Das gilt für die Fernstraßenplanung schon dann, wenn sich die Planung der Trasse vor einer Planfeststellung nach den Verhältnissen des Einzelfalles genügend verfestigt hat (BVerwG MDR 1970, 447 = DVBl. 1970, 831; vgl. auch das Senatsurteil MDR 1977, 32 = JR 1976, 476 = DVBl. 1976, 774).

III.

Die beteiligte Gemeinde konnte die Ablehnung einer Verlängerung der erteilten Baugenehmigung somit nicht auf bauordnungsrechtliche oder sonstige Gründe stützen, die im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind.

Der Anspruch auf Minderwertentschädigung ist daher nach § 21 BBauG dem Grunde nach gerechtfertigt, weil nur der von der beteiligten Stadt angegebene planungsrechtliche Grund (neue Straßenplanung) den jetzt bestandskräftigen Verwaltungsakt rechtlich tragen konnte.

Ein Grundurteil (§ 301 ZPO) ist auch nach den besonderen Vorschriften für das gerichtliche Verfahren in Bau-landsachen (§§ 157 ff BBauG) rechtlich nicht ausgeschlossen.

Im Betragsverfahren wird zu beachten sein, daß sich die Minderwertentschädigung für den in § 21 Abs. 2 Nr. 1 BBauG bezeichneten Fall auf den Unterschiedsbetrag

zwischen dem vom beteiligten Eigentümer aufgewandten Entgelt und dem Verkehrswert nach der Ablehnung einer Verlängerung der Baugenehmigung beschränkt.

Krohn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Lohmann

Kröner