

111

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

Verwaltungsrecht - Allgemeines (Verwaltungsakt);
NRWBauO i.d.F. vom 27.1.1970, GVBl. S. 96, § 90;
NRWOrdnungsbehördenG - OBG - i.d.F. vom 28.10.1969,
GVBl. S. 732, § 41 Abs. 1 Buchst. b) (= § 39 Abs. 1
Buchst. b) i.d.F. vom 13.5.1980, GVBl. S. 528);
GG Art. 14 Ce

Zur Frage der Bindungswirkung einer rechtswidrigen
Teilbaugenehmigung für das nachfolgende Verfahren
zur Erteilung der endgültigen Baugenehmigung.

BGH, Urt. v. 10. Februar 1983 - III ZR 105/81 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 105/81

URTEIL

Verkündet am: 10. Februar 1983

Pohl,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED],
vertreten durch ihren Rat, dieser vertreten durch
den Oberstadtdirektor,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Josef K [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED], G [REDACTED],
2. den Kaufmann Norbert D [REDACTED],
W [REDACTED] Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

MA

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Boujong, Dr. Scholz-Hoppe und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Teil- und Grundurteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 30. April 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger begehren eine Entschädigung dafür, daß sie in der Zeit vom 1. Februar 1970 bis zum 31. August 1976 an der baulichen Nutzung des Grundstücks Gemarkung H■■■■■, Flur●, Flurstück●1/5 gehindert wurden.

Den Klägern wurde dieses Grundstück Ende März 1969 zum Kauf angeboten. Sie setzten sich mit der damals zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Amtes M■■■■■ in Verbindung, um zu klären, ob die von ihnen beabsichtigte Bebauung des Grundstücks mit zwei insgesamt 188 Wohneinheiten enthaltenden Blöcken von elf 7- bis 9-geschossigen Wohnhäusern zulässig sei. Durch Schreiben vom 23. Mai 1969 bestätigte der damalige Amtsdirektor des



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

früheren Amtes M■■■■■, der zugleich Gemeindedirektor der früheren Gemeinde H■■■■■ war, die grundsätzliche Zulässigkeit einer solchen Bebauung. In dem Schreiben wird ferner ausgeführt, die Erschließung sei nach Unterzeichnung eines im Entwurf abgesprochenen Erschließungsvertrages als gesichert zu betrachten. Aufgrund der am 2. Juni 1969 mit den damaligen Eigentümern abgeschlossenen notariellen Kaufverträge erwarben die Kläger das Grundstück zum Preise von 630.760 DM zu Eigentum. Am 2./3. Juni 1969 schlossen die Kläger und die frühere Gemeinde H■■■■■ einen "Ablösungsvertrag". Darin verpflichteten sich die Kläger - zwecks Ablösung künftiger Erschließungsbeiträge - zur Zahlung eines mit der Erteilung der Baugenehmigung fällig werdenden Betrages von 142.200 DM an die Gemeinde H■■■■■ sowie zur Entrichtung eines gleich hohen Betrages an das Amt M■■■■■; der letztgenannte Betrag wurde im Juli 1969 gezahlt. Entsprechend den weiteren Vereinbarungen im Ablösungsvertrag traten die Kläger durch notariellen Vertrag vom 20. Juni 1969 an die Gemeinde H■■■■■ ein als Straßenland vorgesehenes 2.200 qm großes Teilstück aus ihrem Grundbesitz unentgeltlich ab. Am 4. Juli 1969 vereinbarten die Kläger mit der Wasserversorgungsgesellschaft mbH für das Amt M■■■■■ die Herstellung der Wasseranschlüsse für ihr Grundstück und zahlten hierfür 80.000 DM. Ferner sollten sie - bei Erteilung der Baugenehmigung - für bereits geschaffene und finanzierte Entwässerungskanalanrichtungen einen weiteren Betrag von 56.000 DM an die frühere Gemeinde H■■■■■ zahlen; dafür stellte diese die Kläger von der Heranziehung zur einmaligen Kanalan-schlußgebühr frei.

11

Auf den Bauantrag der Kläger vom 19. Juni 1969 erteilte der Amtsdirektor des Amtes M. mit Bescheid vom 26. Juni 1969 den Klägern die vorab erbetene Teilbaugenehmigung zur Ausführung der Ausschachtungs- und Betonarbeiten bis Unterkante Kellerdecke für die Häuser 1 bis 11. Die nach Inkrafttreten des Gesetzes zur kommunalen Neugliederung des Raumes Bonn am 1. August 1969 für das Bauvorhaben der Kläger zuständig gewordene Beklagte überprüfte in der Folgezeit, ob für dieses Vorhaben die Erschließung im Hinblick auf Zuwegung und Entsorgung gesichert sei; sie unterrichtete u.a. durch Zwischenbescheid vom 28. Januar 1970 die Kläger davon, daß in dieser Hinsicht noch verschiedene Fragen zu klären seien. Nachdem die Kläger unter dem 22. Juni 1970 die Verlängerung der Geltungsdauer der bis dahin noch nicht ausgenutzten Teilbaugenehmigung bis zur Erteilung der endgültigen Baugenehmigung beantragt hatten, begannen sie ankündigungsgemäß am 25. Juni 1970 mit Bauarbeiten auf dem Grundstück. Sie rodeten eine ca. 4.000 qm große bewaldete Fläche und trugen von der gesamten ca. 7.000 qm großen Baufläche den Mutterboden ab und lagerten ihn auf dem Gelände.

Mit Ordnungsverfügung vom 30. Juli 1970 untersagte die Beklagte den Klägern gemäß § 14 OBG die Durchführung von Ausschachtungs- und Betonarbeiten für die Fundamente und Kellerwände bis Unterkante Keller der Häuser 1 - 11 auf dem Grundstück. Zugleich nahm sie gemäß §§ 88 Abs. 5 BauO NW, 24 Abs. 1 b OBG die Teilbaugenehmigung vom 26. Juni 1969 zurück. Nach erfolglosem Widerspruchsverfahren hob das VG Köln auf die Klage der Kläger durch Urteil vom 30. November 1973 - 6 K 257/71 -

die Bescheide auf. Nachdem die Kläger im Berufungsverfahren nach dem Verkauf eines Teils des Baugrundstücks im November 1976 zu einem sog. Fortsetzungsfeststellungsantrag übergegangen waren, stellte das OVG Münster durch Urteil vom 26. April 1977 - XII A 574/74 - die Rechtswidrigkeit der beiden Bescheide fest. Am 3. Juni 1971 erhoben die Kläger vor dem Verwaltungsgericht Untätigkeitsklage mit dem Ziel, die Beklagte zur Erteilung der Hauptbaugenehmigung, hilfsweise der Bebauungsgenehmigung zu verpflichten. Nach dem Teilverkauf stellten die Kläger auch in diesem Verfahren ihre Klage auf eine sog. Fortsetzungsfeststellungsklage um. Diese wurde rechtskräftig abgewiesen (VG Köln, Urteil vom 6. Dezember 1977 - 2 K 1001/71 -; OVG Münster, Urteil vom 21. August 1979 - XII A 325/78 -). Während die Verwaltungsstreitverfahren bereits anhängig waren, stellte der Rat der Beklagten für den Bereich, in dem auch das hier umstrittene Grundstück der Kläger liegt, einen Bebauungsplan auf. Dieser wurde nach der öffentlichen Auslegung als Satzung beschlossen, durch den Regierungspräsidenten genehmigt und am 10. Januar 1975 ordnungsgemäß bekanntgemacht.

Mit ihrer Klage machen die Kläger geltend, die Beklagte habe durch die Rücknahme der Teilbaugenehmigung und die Vorenthaltung der Hauptbaugenehmigung die Durchführung des Bauvorhabens zeitweise verhindert und ihnen dadurch Schaden zugefügt. Die Kläger haben zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger zu 1) 533.590,43 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Beklagte zur Zahlung ei-

nes Teilbetrages von 189.546,70 DM nebst Zinsen aus unterschiedlichen Beträgen verurteilt. Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Kläger auf Entschädigung in Form einer sog. Bodenrente für die Zeit vom 31. Juli 1970 bis zum 10. Januar 1975 wegen einer von der Beklagten verhängten faktischen Bausperre bejaht. Es leitet diesen Anspruch aus § 39 Abs. 1 Buchst. b) - richtig § 41 - des nordrhein-westfälischen Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden - Ordnungsbehördengesetz (OBG) - in der hier maßgeblichen Fassung vom 28. Oktober 1969 (GVBl. S. 732) - heute § 39 idF des OBG vom 13. Mai 1980 (GVBl. S. 528) -, aus § 839 BGB in Verb. mit Art. 34 GG und aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs her. Diese Beurteilung wird von der Revision mit Erfolg angegriffen.

I.

1. Nach § 41 Abs. 1 Buchst. b) OBG ist ein Schaden, den jemand durch Maßnahmen der Ordnungsbehörden erleidet, zu ersetzen, wenn er durch rechtswidrige Maßnahmen, gleichgültig, ob die Ordnungsbehörden ein Verschulden trifft oder nicht, entstanden ist. Der Begriff der Maßnahme ist, wie der erkennende Senat wiederholt entschieden hat, bewußt weit gefaßt worden (Senatsur-

teile BGHZ 72, 273, 275; 84, 292, 294 und vom 27. Januar 1983 - III ZR 131/81 -, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen). Darunter fällt nicht nur die förmliche Ablehnung eines Baugesuchs (Senatsurteile BGHZ 82, 361, 362; 84, 292, 294). Vielmehr liegt eine Maßnahme auch vor, wenn der Betroffene mit Rücksicht auf die Erklärungen der Behörde vernünftigerweise davon absieht, ein förmliches Gesuch auf Erteilung der Baugenehmigung einzureichen oder einen gestellten Bauantrag weiterzuverfolgen. Dabei ist ein eindeutiges Verhalten der Behörde zu fordern, das als Ausdruck ihrer in dieser Frage verbindlichen Haltung aufgefaßt werden kann (vgl. auch Senatsurteil vom 17. Dezember 1981 - III ZR 72/80 = NVwZ 1982, 329 = DVBl. 1982, 535 = BauR 1982, 247). Im Streitfall ist (zumindest auch) ein positives Handeln der Behörde gegeben, so daß die Frage, ob ein reines Unterlassen den Begriff der "Maßnahme" i.S. des § 41 Abs. 1 Buchst. b) OBG erfüllt (verneinend Rietdorf/Heise/Böckenförde/Strehlau, Ordnungs- und Polizeirecht in Nordrhein-Westfalen, 2. Aufl., § 41 OBG Rdn. 15), hier offenbleiben kann. Dem Berufungsurteil ist die rechtsbedenkenfreie Feststellung zu entnehmen, daß die Kläger im Hinblick auf das Verhalten der Beklagten, die auch die Teilbaugenehmigung zurückgenommen hatte, in verständlicher Weise davon Abstand genommen haben, ihren Bauantrag vom 19. Juni 1969 durch Einreichung weiterer Bauvorlagen, die für eine umfassende Überprüfung des Gesuchs in bauordnungsrechtlicher Hinsicht erforderlich waren, zu vervollständigen und so das Gesuch einer förmlichen Entscheidung zuzuführen.

Dieser Beurteilung steht nicht entgegen, daß die Kläger mit ihrem Begehren festzustellen, daß die Be-

klagte verpflichtet war, die beantragte Bauerlaubnis zu erteilen, von den Verwaltungsgerichten rechtskräftig abgewiesen worden sind. In jenem Verfahren waren die Gründe, aus denen die Kläger von der Einreichung weiterer Unterlagen absahen, nicht zu prüfen; die Klage scheiterte allein schon daran, daß das formelle Erfordernis der Vorlage aller Bauunterlagen nicht erfüllt war.

2. Ein Entschädigungsanspruch aus § 41 Abs. 1 Buchst. b) OBG wegen (zeitweiliger) Vorenthaltung der (Haupt-)Baugenehmigung setzt jedoch voraus, daß die Kläger einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hatten. Ein Anspruch auf Zulassung der Bebauung bestand hier - wenn man einmal von der Teilbaugenehmigung absieht - nicht. Der Bebauungsplan Nr. 2 der früheren Gemeinde H [REDACTED] ließ in seiner ursprünglichen Fassung aus den Jahren 1966/67 die von den Klägern beabsichtigte Nutzung ihres Grundstücks nicht zu. In seiner im Mai/Juni 1969 geänderten Fassung ist der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen die Vorschrift des § 13 BBauG 1960 nicht wirksam geworden, wie das OVG Münster in seinem Urteil vom 26. April 1977 - VII A 574/74 - ausgeführt hat. Falls der Plan auch in seiner ursprünglichen Fassung unwirksam gewesen sein sollte - wofür nach Meinung des OVG vieles spricht -, so wäre das Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BBauG) unzulässig gewesen, wie sich ebenfalls aus dem genannten Urteil des OVG Münster ergibt. Dieses hat daher die Teilbaugenehmigung zutreffend als rechtswidrig angesehen, weil sie dem materiellen Bauplanungsrecht widersprach (GA I 97/98).

3. Das Berufungsgericht nimmt an, daß die Teilbaugenehmigung vom 26. Juni 1969 den Klägern einen Anspruch

auf Erteilung der (Haupt-)Baugenehmigung vermittelte. Diese Auffassung ist nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Mit dem Berufungsgericht ist allerdings davon auszugehen, daß die von der Beklagten am 30. Juli 1970 ausgesprochene Rücknahme der Teilbaugenehmigung vom 26. Juni 1969 rechtswidrig war. Das hat das OVG Münster durch das erwähnte Urteil vom 26. April 1977 rechtskräftig festgestellt. Dieses Urteil ist im Rahmen seiner Rechtskraftwirkung auch für die Zivilgerichte im vorliegenden Entschädigungs- und Amtshaftungsprozeß verbindlich (Senatsurteile BGHZ 9, 329; 20, 379, 380 f. und vom 27. November 1980 - III ZR 95/79 = VersR 1981, 256 = MDR 1981, 473). Auch wenn die Teilbaugenehmigung bestehengeblieben wäre, hätte sie allein jedoch den Klägern keine rechtliche Grundlage geboten, ihr Bauvorhaben zu beenden. Das Berufungsgericht hat daher im Ansatz zutreffend geprüft, ob sich aufgrund der nach § 90 der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GVBl. S. 96) erteilten Teilbaugenehmigung vom 26. Juni 1969 eine Verpflichtung der Beklagten ergab, die endgültige Baugenehmigung für das gesamte Vorhaben auszustellen. Es ist anerkannt, daß mit der Teilbaugenehmigung bereits über die grundsätzliche Vereinbarkeit des ganzen Vorhabens mit dem Bauplanungsrecht und mit den wesentlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften entschieden wird (Senatsurteil vom 13. November 1980 - III ZR 74/79 = LM § 36 BBauG Nr. 5 = WM 1981, 204; OVG Münster BRS Bd. 35 Nr. 150; BayObLG BRS Bd. 35 Nr. 151; Gädtke/Temme BauO NW 6. Aufl. § 90 Anm. zu Abs. 1; Rössler BauO NW 2. Aufl. Anm. zu § 90; Scheerbarth, Das allgemeine Bauordnungsrecht, 2. Aufl. S. 361; Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Bau-

recht, 1981, S. 263). In der Regel kann die endgültige Baugenehmigung nur mehr versagt werden, wenn ein Grund vorliegt, der zur Zurücknahme oder zum Widerruf der Teilbaugenehmigung berechtigt (OVG Münster aaO; BayObLG aaO; Gädtke/Temme aaO; Scheerbarth aaO; Friauf in: v. Münch, Bes.VerwR 6. Aufl. S. 597). Diese "Bindungswirkung" der Teilbaugenehmigung findet ihre Rechtfertigung in dem Grundsatz des Vertrauensschutzes; daher reicht ihr Umfang auch nur so weit, wie der Bauherr unter Berücksichtigung der Gesamtumstände einen Schutz seines Vertrauens verdient (OVG Münster aaO). Die Beklagte wäre hiernach zur Erteilung der Baugenehmigung verpflichtet gewesen, wenn die Kläger unter Berücksichtigung aller Umstände, die das Baugenehmigungsverfahren begleitet haben, wegen des Erlasses der Teilbaugenehmigung in schutzwürdiger Weise darauf hätten vertrauen dürfen, daß die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens unter Einschluß der Erfordernisse der Erschließung (einschl. der Abwässerbeseitigung) für die Beklagte außer Frage stand (OVG Münster aaO).

b) Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht mit rechtsirrigen Erwägungen bejaht.

Zwar kann den Klägern Vertrauensschutz nicht allein deshalb abgesprochen werden, weil die Teilbaugenehmigung, wie oben unter 2 ausgeführt, rechtswidrig war. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts läßt aber der bisher festgestellte Sachverhalt zumindest nicht die Würdigung zu, daß die Kläger darauf vertrauen durften, die Beklagte habe nach sachgerechter Prüfung die Abwässerbeseitigung als gesichert angesehen. Das Berufungsgericht stellt hierzu keine eigenen Erwägungen an, sondern verweist auf die vom OVG Münster gebilligten

Ausführungen des VG Köln in seinem Urteil vom 30. November 1973. In den Entscheidungsgründen, an die der erkennende Senat im übrigen nicht gebunden ist (BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Rdn. 583 m.w.Nachw.), hat das VG Köln jedoch nur die Frage geprüft, ob im Rahmen fehlerfreier Ermessensausübung die Rücknahme der Teilbaugenehmigung darauf gestützt werden durfte, daß keine ausreichenden Anlagen für die Abwässerbeseitigung vorhanden seien. Im vorliegenden Verfahren, in dem der Bestand der Teilbaugenehmigung nicht mehr angezweifelt werden kann, geht es jedoch um die Frage, in welchem Umfange die Kläger in bezug auf die Probleme der Abwässerbeseitigung Vertrauensschutz genießen. Diese beiden Fragen sind, auch wenn sie Berührungspunkte aufweisen, durchaus zu unterscheiden. Zudem ist das VG Köln zum Teil von einem anderen Sachverhalt ausgegangen, als er hier zu beurteilen ist.

Das Berufungsgericht hat wesentliche Umstände, die für die Frage des Vertrauensschutzes entscheidungserhebliche Bedeutung erlangen können, außer acht gelassen. Im Ablösungsvertrag vom 2./3. Juni 1969 heißt es in § 1 Abs. 2 u. a.: "Nach der Bescheinigung der Bauaufsicht ist die Bebauung dieses Gebietes im gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen, weil die Erschließung im Sinne der §§ 29 ff. BBauG und § 4 BauO NW nicht gesichert ist." Diesem Mangel sollte zwar u.a. durch Maßnahmen, die im Ablösungsvertrag und im Vertrag vom 4. Juli 1969 zwischen der Wasserversorgungsgesellschaft mbH für das Amt M. und den Klägern vorgesehen waren, abgeholfen werden. Für die Gemeinde H. war aber die Durchführung der abwassermäßigen Erschließung eine künftige, erst zu treffende Maßnahme, die im übrigen nicht ihr, son-

11

dern der Beklagten oblag, die ab 1. August 1969 die zuständige neue Gebietskörperschaft war. Mit ihr hatte sich die Gemeinde H[REDACTED] indes nicht abgestimmt. Die Abwässerbeseitigung für das 188 Wohneinheiten umfassende Projekt bereitete erhebliche Schwierigkeiten, weil das Fassungsvermögen der vorhandenen Kanalisations- und Entwässerungsanlagen unzureichend war. Über die Probleme der Abwässerbeseitigung konnten sich die Gemeinde H[REDACTED] und das Amt M[REDACTED] in dem Verfahren über die Erteilung der Teilbaugenehmigung, das nur 7 Tage dauerte, kaum ein zutreffendes Bild machen. Das gilt um so mehr, als das Wasserwirtschaftsamt, das später gewichtige Bedenken gegen die vorgesehene Art und Weise der Ableitung und Beseitigung der Abwässer erhob, an diesem Verfahren offenbar nicht beteiligt wurde. Die Schwierigkeiten führten schließlich dazu, daß der Regierungspräsident für den späteren (am 10. Januar 1975) rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan die Auflage machte, vor der Genehmigung von Bauvorhaben sei die schadlose Beseitigung der Abwässer und ihre mechanisch-biologische Klärung nachzuweisen.

c) Diese Umstände legen die Annahme nahe, daß die Kläger (trotz des Inhalts der ihnen am 23. Mai 1969 ausgestellten Bescheinigung) keinen Schutz des Vertrauens darauf beanspruchen können, die auftretenden Abwasserprobleme seien - in dem kurzen Zeitraum von 7 Tagen unter Einschaltung der zuständigen Behörden - so umfassend geprüft worden, daß eine alsbaldige Erteilung der endgültigen Baugenehmigung zu erwarten sei. Außerdem sind die Begleitumstände des Baugenehmigungsverfahrens, das kurz vor der kommunalen Neugliederung in einer kleineren Gemeinde ohne Abstimmung mit der Beklagten mit äußerster

Beschleunigung durchgeführt wurde, geeignet, Zweifel daran zu erwecken, ob hier mit den an eine ordnungsgemäße Verwaltung zu stellenden Anforderungen vorgegangen wurde. Bei diesem Sachverhalt, insbesondere der Eile, mit der das Verfahren abgewickelt wurde, mußten sich den Klägern Bedenken aufdrängen, ob die wesentlichen Fragen, insbesondere auf dem Gebiet der Abwässerbeseitigung, eingehend und sachgerecht geprüft worden waren. Angesichts der schwerwiegenden Mängel im Erteilungsverfahren und der dadurch verletzten öffentlichen Interessen überwiegt das Vertrauensinteresse der Kläger auch nicht etwa im Blick auf die an das Amt und die Wasserversorgungsgesellschaft Menden geleisteten Zahlungen von 142.000 DM und 80.000 DM, deren etwaige Rückerstattung im übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Nach alledem erscheint das Vertrauen der Kläger nur in so geringem Maße schutzwürdig, daß eine Bindung der Beklagten im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zumindest hinsichtlich des Zeitfaktors abzulehnen ist. Nach den bisher getroffenen Feststellungen kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, daß den Klägern nur insoweit Vertrauensschutz zuzubilligen ist, als sie die Erteilung der endgültigen Baugenehmigung erst nach umfangreichen wasserwirtschaftlichen Untersuchungen und nachfolgender Herstellung ausreichender Abwasseranlagen durch die Beklagte erwarten konnten. Im übrigen enthielt die Teilbaugenehmigung (im Einklang mit § 90 Abs. 3 BauO NW) den ausdrücklichen Vorbehalt "nachträglicher Modifikation, falls sich bei der abschließenden Prüfung des Bauantrags aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zusätzliche Anforderungen ergeben sollten". Zudem wurden die Kläger in der Teilbaugenehmigung ausdrücklich darauf hingewiesen,

daß es ihnen untersagt sei, die Arbeiten über den genehmigten Umfang hinaus fortzusetzen.

4. Entfällt aber eine Bindungswirkung in dem vom Berufungsgericht angenommenen Umfange, so ist damit auch seiner Annahme der Boden entzogen, die Kläger seien schon vom 31. Juli 1970 ab an der baulichen Nutzung ihres Grundstücks rechtswidrig gehindert worden. Wenn das Berufungsgericht diesen Zeitpunkt als Beginn des Zeitraums, für den Entschädigung zu leisten ist, zugrunde legt, so ist das noch aus einem anderen Grund fehlerhaft. Ein Entschädigungs- oder Schadensersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt der zeitweiligen Verhinderung der baulichen Nutzung des Geländes kann den Klägern frühestens von dem Zeitpunkt an zugesprochen werden, in dem bei ordnungsgemäßer Bearbeitung des Bauantrags die endgültige Genehmigung erteilt worden wäre. Unstreitig bedurfte das Baugesuch der Kläger in mehrfacher Hinsicht der Änderung und Ergänzung (Vorlage eines Lageplans; Nachweis der erforderlichen Stellplätze; Beibringung der gewerberechtlichen Genehmigung für die Heizungszentrale; fehlende Feuerwehrezufahrt usw.). Das Berufungsgericht äußert sich nicht dazu, bis wann die Kläger ihren Antrag hätten vervollständigen können. Ferner hat das Berufungsgericht nicht geprüft, innerhalb welcher Zeit die wegemäßige Erschließung des Grundstücks der Kläger hätte in Angriff genommen werden können.

Nach alledem gestattet der bisher festgestellte Sachverhalt nicht die Würdigung, die Beklagte habe durch rechtswidrige Maßnahmen im Sinne des § 41 Abs. 1 Buchst.b) OBG die Kläger in der Zeit vom 31. Juli 1970 bis zum

10. Januar 1975 an der Bebauung ihres Grundstücks gehindert und ihnen dadurch Schaden zugefügt. Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Vorhaben der Kläger erst mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans (10. Januar 1975) zulässig wurde.

II.

1. Schon aus den dargelegten Gründen kann auch die Zubilligung von Entschädigungsansprüchen aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs keinen Bestand haben. Ein solcher Anspruch setzt hier voraus, daß eine an sich zulässige Bebauung verhindert worden ist, also ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf eine Baugenehmigung bestand (vgl. Senatsurteile BGHZ 73, 161, 166; 78, 152, 153 und vom 17. Dezember 1981 - III ZR 72/80 = BauR 1982, 247 = WM 1982, 299, 300).

2. Auch die Zubilligung von Amtshaftungsansprüchen (§ 839 BGB, Art. 34 GG) hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die widerrechtliche Rücknahme der Teilbaugenehmigung stellt zwar ein amtspflichtwidriges Verhalten dar; es ist aber nicht ersichtlich und wird auch nicht vom Berufungsgericht dargelegt, inwiefern dadurch allein den Klägern ein Schaden entstanden sein soll.

Nach den obigen Ausführungen kann aufgrund der bisherigen Feststellungen auch nicht davon ausgegangen werden, daß die Beamten der Rechtsvorgängerin der Beklagten die Pflicht, innerhalb angemessener Zeit die endgültige Baugenehmigung zu erteilen, verletzt haben.

III.

Hiernach war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zu erneuter tatrichterlicher Würdigung unter den aufgezeigten rechtlichen Gesichtspunkten an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Für die weitere Sachbehandlung wird darauf hingewiesen, daß mit den vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen eine Vorteilsausgleichung nicht verneint werden kann. Die Kläger wollten nach ihrem Vorbringen die Wohnhäuser spätestens zum 1. Mai 1971 als Eigentumswohnungen veräußern. Sie hätten daher an späteren Wertsteigerungen des Bodens nicht mehr teilgenommen. Diese sind ihnen nunmehr nur deshalb zugeflossen, weil sie durch das Verhalten der Beklagten an der zügigen Erstellung des Vorhabens gehindert wurden. Der Wertsteigerungsvorteil steht daher in dem erforderlichen adäquaten Zusammenhang mit der schädigenden Maßnahme.

Krohn

Tidow

Boujong

Scholz-Hoppe

Halstenberg