

38

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 839 Ca, Fe; GG Art. 34;

BaunutzungsVO v. 26. Juni 1962, BGBI I 429, §§ 8, 15

Zu den Amtspflichten einer Baugenehmigungsbehörde, die nachträglich erkennt, daß eine in die (erteilte) Baugenehmigung aufgenommene Nutzungsbeschränkung der maßgeblichen Rechtslage nicht entspricht.

BGH, Urt. v. 26. März 1981 - III ZR 171/79 - OLG Karlsruhe
LG Freiburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 171/79

URTEIL

Verkündet am

26. März 1981

Schorm,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Armin K [REDACTED], Bauingenieur, Im B [REDACTED] [REDACTED],
Lahr,
2. Hans M [REDACTED], Bauingenieur, P [REDACTED]weg 7,
L [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Stadt F [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathaus, F [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

38

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 1981
durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens
und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Boujong und
Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das
Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe
- 13. Zivilsenat in Freiburg - vom
7. November 1979 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind die Gesellschafter der sog.
Freiburger Grundstücksverwaltungsgesellschaft (FGG),
einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, und als
solche Erbbauberechtigte an dem Grundstück
straße ■ in F■■■■■■. Rechtsvorgänger der Kläger als
Gesellschafter und Erbbauberechtigte waren A., D. und S.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

A. ist im April 1974 aus der Gesellschaft ausgeschieden, die Kläger sind ihm je zur Hälfte in seinen Gesellschaftsanteil gefolgt. Im August 1975 sind auch die Gesellschafter D. und S. ausgeschieden. Seither besteht die Gesellschaft nur noch aus den Klägern.

Die Rechtsvorgänger der Kläger hatten mit Baugesuch vom 6. November 1973 bei der beklagten Stadt die Genehmigung zur Errichtung einer "Verkaufshalle mit Parkdeck" im Gewerbegebiet "H[REDACTED]" beantragt. In der zum Gesuch gehörenden Baubeschreibung war in der Rubrik "Betriebszweck" angegeben: "Groß- und Einzelhandel", als Art des Betriebes: "Möbelhandel".

Die Baugenehmigung wurde am 6. Februar 1974 unter der Bedingung erteilt,

"daß die künftige Nutzung des Gebäudes den Bestimmungen des § 8 der BauNVO entspricht. Es wird hiermit ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß das Bauvorhaben im Gewerbegebiet liegt und hier Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne von § 11 Abs. III BauNVO nicht zulässig sind. Dem Bauordnungsamt ist, bevor eine vertragliche Regelung zustande gekommen ist, die endgültige Nutzungsart des Gebäudes mitzuteilen. Hiernach wird entschieden, ob die vorgesehene Nutzung im Gewerbegebiet zulässig ist.

Auf die Erklärung der Bauherrschaft vom 21. und 29.1.1974 und das beim Bauordnungsamt geführte Gespräch am 18.1.1974 wird hingewiesen"(Ziff. II 5 des Genehmigungsbescheids).

In der Folgezeit, spätestens im Mai 1974, wurde der Beklagten bekannt, daß die Bauherren das Erdgeschoß des Gebäudes an eine Firma P. zum Betrieb eines Verbrauchermarktes vermietet hatten. Das Bauordnungsamt der Beklagten teilte der Firma P. am 22. Mai 1974 mit, daß das Baugrundstück aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen für die Einrichtung eines Einkaufszentrums oder Verbrauchermarkts ungeeignet sei, daß ein Einkaufszentrum oder ein Verbrauchermarkt nicht eingerichtet werden dürfe, und daß für die Nutzungsänderung nach der Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich sei, die nicht in Aussicht gestellt werden könne. Gleichzeitig drohte das Bauordnungsamt für den Fall, daß ohne Genehmigung ein Einkaufszentrum oder Verbrauchermarkt eingerichtet würde, vor Eröffnung eine Nutzungsuntersagung an. Daraufhin stellten die Bauherren am 21. Juni 1974 unter dem Datum vom 18. Juni 1974 ein Nachtragsbaugesuch für den Verbrauchermarkt. Am 24. Juni 1974 gab der Leiter des Bauordnungsamts gegenüber der örtlichen Presse die Erklärung ab, die Bauherren hätten ein Nachtragsbaugesuch für einen Verbrauchermarkt eingereicht, die Stadt werde jedoch das Vorhaben im Gewerbegebiet gemäß § 15 BauNVO nicht zulassen. Mit Schreiben vom 1. Juli 1974 nahmen die Bauherren das Nachtragsbaugesuch wieder zurück. Dazu führten sie in einem Schreiben an das Bauordnungsamt vom 12. Juli 1974 aus, die Einrichtung eines Verbrauchermarktes sei nach der BauNVO zulässig und durch den Genehmigungsbescheid vom 6. Februar 1974 auch bereits genehmigt. Da die erteilte Genehmigung die Nutzung des Gebäudes für einen Verbrauchermarkt im weitestgehenden

Sinne decke, bedürfte es für dessen Einrichtung keiner Änderungsgenehmigung; das Nachtragsgesuch vom 1. Juli 1974 habe deshalb aus Rechtsgründen zurückgenommen werden müssen.

Mit Schreiben vom 16. Juli 1974 übersandten die Bauherren "gemäß § 18 Abs. 3 GHVO die Bauvorlagen für sämtliche Anlagen und Einrichtungen in allen Räumen im ersten Obergeschoß einschließlich der gewerberechtlichen Anträge", sowie ein Nachtragsbaugesuch für die Errichtung eines Zusatzparkdecks. Das Bauordnungsamt wiederholte mit Schreiben vom 20. August 1974 seine Auffassung, daß die Einrichtung eines Verbrauchermarktes einer Baugenehmigung bedürfe. Bei einer Besprechung vom 27. August 1974 wurde den Bauherren wiederum mitgeteilt, daß für ein solches Vorhaben eine Genehmigung nicht erteilt werden könne.

Am 8. Oktober 1974 beantragten die Bauherren beim zuständigen Verwaltungsgericht, der Beklagten durch einstweilige Anordnung zu untersagen, die Nutzung der erstellten Verkaufshalle durch einen Verbrauchermarkt der Firma P. zu verbieten. Das Verwaltungsgericht wies den Antrag zurück. Die hiergegen zum Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg von den Bauherren eingelegte Beschwerde blieb erfolglos. In den Gründen der Beschwerdeentscheidung vom 29. April 1975 führte der Verwaltungsgerichtshof u.a. aus, es sei im summarischen Verfahren davon auszugehen, daß die erteilte Baugenehmigung die Nutzung der Halle für die Zwecke eines Verbrauchermarktes nicht decke.

Am 28. Oktober 1975 reichten die Kläger ein Nachtragsbaugesuch für die Einrichtung eines Verbrauchermarktes und für die Erweiterung des Parkdecks ein. Diesem Gesuch wurde, nachdem die Kläger die Durchführung einer Reihe verkehrsverbessernder Maßnahmen in der weiteren Umgebung der Halle auf eigene Kosten übernommen hatten, durch Nachtragsbaugenehmigung vom 19. Mai 1976 entsprochen. Der Verbrauchermarkt ist am 30. September 1976 eröffnet worden.

Die Kläger haben die Beklagte wegen angeblich verzögerter Erteilung der Nutzungsgenehmigung für den Verbrauchermarkt gemäß § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG auf Schadenersatz in Anspruch genommen und zur Begründung im wesentlichen vorgetragen:

Die Beklagte habe von Anfang an gewußt, daß die Nutzung des Erdgeschosses als Verbrauchermarkt nach § 8 der einschlägigen BauNVO 1962 unbeschränkt zulässig gewesen sei, und daß auch die Bestimmungen der Baugenehmigung vom 6. Februar 1974 dieser Nutzung nicht entgegengestanden hätten. Sie habe jedoch in amtspflichtwidriger Weise versucht, die ihr mißliebige Einrichtung des Verbrauchermarktes zu vereiteln oder zumindest zu verzögern. Bei ordnungsmäßiger Bearbeitung hätte die am 16. Juli 1974 beantragte Nutzungsgenehmigung bis zur Jahreswende 1974/75 erteilt werden müssen, so daß der Verbrauchermarkt spätestens am 1. März 1975 hätte eröffnen können.

Die Kläger haben behauptet, ihnen seien durch die verspätete Genehmigung in der Zeit bis zum 30. November 1977 Mietausfälle und Mietmindereinnahmen in Höhe von insgesamt 2.449.659,-- DM entstanden. Der ihnen zukünftig entstehende Schaden, soweit er bereits feststehe, betrage 23.125,-- DM pro Monat für die Zeit vom 1. Dezember 1977 bis 31. Dezember 1990. Außerdem sei weiterer Schaden zu besorgen.

Die Kläger haben beantragt,

1. die Beklagte zur Zahlung von 2.449.659,-- DM nebst 8 % Zinsen seit 14. Oktober 1977 zu verurteilen,
2. die Beklagte weiter zu verurteilen, in der Zeit vom 1. Dezember 1977 bis 31. Dezember 1990, fällig zum 1. eines jeden Monats, monatlich 23.125,-- DM nebst 4 % Zinsen ab jeweiliger Fälligkeit an die Kläger zu zahlen,
3. festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, den Klägern jeden weiteren wegen der nicht rechtzeitigen Verbescheidung des Nutzungsantrags/ Nachtragsbaugesuchs vom 16. Juli 1974 verursachten Schaden zu ersetzen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, die Genehmigung vom 19. Mai 1976 sei innerhalb angemessener Zeit erteilt worden. Weiter hat sie im wesentlichen vorge-
tragen: Am 16. Juli 1974 sei nicht beantragt worden, die Nutzung des Erdgeschosses als Verbrauchermarkt zu genehmigen; die Bauherren hätten damals vielmehr ausdrücklich den Standpunkt vertreten, daß es einer derartigen Genehmigung nicht bedürfe, weil die Nutzung als Verbrauchermarkt bereits mit dem Bescheid vom 6. Februar 1974 genehmigt worden sei. Im übrigen sei die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes wegen der dadurch verursachten Verkehrsschwierigkeiten nicht zweifelsfrei gewesen. Die Kläger hätten es auch schuldhaft unterlassen, den ihnen erwachsenen Schaden durch Rechtsmittel abzuwenden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Hiergegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie ihre bisherigen Anträge fortführen. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht verneint einen Schadensersatzanspruch der Kläger aus § 839 BGB in Verb. mit Art. 34 GG. Dazu führt es im wesentlichen aus: Eine schuldhafte Amtspflichtverletzung sei nicht dargetan. Die Eingabe der

Kläger vom 16. Juli 1974 sei kein Antrag auf Nutzungsgenehmigung für einen Verbrauchermarkt gewesen. Sie habe nach ihrem Wortlaut lediglich dazu gedient, der Baubehörde eine Überprüfung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Geschäftshausverordnung (GHVO - GesBl. BadWürtt. 1969 S. 229) zu ermöglichen; die Zulässigkeit der in Aussicht genommenen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung sei hierdurch nicht berührt worden. Die Eingabe habe auch nicht in Verbindung mit dem ursprünglichen Baugesuch vom 6. November 1973 als Antrag auf Erteilung einer baurechtlichen Nutzungsgenehmigung ausgelegt werden können. Denn die Bauherren hätten schon zuvor eindeutig zum Ausdruck gebracht, daß sie eine Entscheidung über die Zulässigkeit eines Verbrauchermarkts nicht mehr herbeiführen wollten, weil nach ihrer Auffassung diese Genehmigung bereits in dem Bescheid vom 6. Februar 1974 enthalten gewesen sei. Die Beklagte sei deshalb nicht verpflichtet gewesen, vor Eingang des förmlichen Antrages auf Nachtragsbaugenehmigung vom 27. Oktober 1975 über die Zulässigkeit der Nutzung als Verbrauchermarkt zu entscheiden.

Die durch die späte Erteilung der Nutzungsgenehmigung in der Nutzung des Erdgeschosses eingetretene Verzögerung beruhe letztlich allein darauf, daß die Bauherren die Beklagte zunächst über ihre wahren Nutzungsabsichten im unklaren gelassen hätten und später, nachdem diese Absichten bekanntgeworden seien, versucht hätten, ihren unzutreffenden Rechtsstandpunkt über den Inhalt der

Genehmigung vom 6. Februar 1974 durchzusetzen, um dadurch die erforderliche Entscheidung der Beklagten über die Zulässigkeit eines Verbrauchermarkts zu umgehen.

Auf die Frage, ob ein Verbrauchermarkt nach der BauNVO 1962 zulässig war und auch ohne die von den Klägern im März 1976 erklärte Übernahme der Kosten für verkehrsverbessernde Maßnahmen hätte genehmigt werden müssen, komme es deshalb nicht an.

Schadensersatz könne auch nicht mit der Begründung begehrt werden, die Beklagte habe die Bauherren über die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unrichtig belehrt. Für einen Mietausfall ab 15. Februar 1975 seien solche Falschauskünfte in dem hier erheblichen Zeitraum ab Juli 1974 nicht kausal gewesen, weil die Kläger bzw. ihr Anwalt sich nicht in einem Irrtum über die - ihrer Auffassung nach - wahre Rechtslage befunden hätten. Etwaige Auskünfte der Beklagten in der Zeit bis Juni 1974 seien ohnehin unbeachtlich, weil die Kläger nur den Schaden geltend machten, der ihnen durch Nichterteilung der Genehmigung auf Grund ihrer Eingabe vom 16. Juli 1974 entstanden sei.

2. Die Revision macht demgegenüber im wesentlichen geltend: Das Berufungsgericht habe die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Verbrauchermarkts offen gelassen und damit gerade die Umstände ausgeklammert,

die dem Gesamtgeschehen das Gepräge gäben und die Grundursachen für den Schaden der Kläger bildeten. Die Beklagte habe nämlich zu Unrecht die Einrichtung des Verbrauchermarkts von vornherein für unzulässig erklärt und sie jahrelang mit allen zu Gebote stehenden Mitteln verzögert. Sie habe den Bescheid vom 6. Februar 1974 in der unzutreffenden Annahme erteilt, daß die BauNVO in der Fassung von 1968 Anwendung finde. Hieran habe sie gegenüber den Bauherren auch noch festgehalten, als sie erkannt habe, daß nach der hier noch anwendbaren BauNVO 1962 Verbrauchermärkte in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig gewesen seien. Statt die hiernach erforderliche Prüfung der Zulässigkeit einer solchen Nutzung vorzunehmen, habe sie weiter nach Versagungsgründen gesucht und es in diesem Zusammenhang auch unterlassen, den Bauherren Gelegenheit zu geben, etwaige städtebauliche und verkehrliche Bedenken, die im Rahmen des § 15 BauNVO hätten Bedeutung erlangen können, auszuräumen. Den Bauherren habe sie vielmehr mehrfach ausdrücklich erklärt, eine Baugenehmigung für einen Verbrauchermarkt könne nicht erwartet werden. Dies habe gegen die der Beklagten obliegende Amtspflicht verstoßen, die wirkliche Rechtslage klarzustellen und zu versuchen, im Einvernehmen mit den Bauherren die nach § 15 BBauG erforderliche Prüfung vorzunehmen.

Hätte die Beklagte, wie geboten, eine Sachentscheidung auf der Grundlage der BauNVO 1962 herbeigeführt, statt an ihrer unzutreffenden rechtlichen Beurteilung festzuhalten und ständig neue Hindernisse

zu bereiten, so wäre die Nutzungsgenehmigung als Verbrauchermarkt "um Jahre" früher erteilt worden.

Das Vorgehen der Beklagten sei im übrigen als enteignungsgleicher Eingriff in eine zulässige bauliche Nutzung anzusehen.

II.

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache. Die Auffassung des Berufungsgerichts, eine für den von den Klägern behaupteten Schaden ursächliche Amtspflichtverletzung sei (schon objektiv) nicht dargetan, ist durch Rechtsfehler beeinflusst.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagte habe die Eingabe der Bauherren vom 16. Juli 1974 nicht amtspflichtwidrig behandelt, namentlich sei sie nicht verpflichtet gewesen, die Zulässigkeit der Nutzung des Vorhabens als Verbrauchermarkt nach der BauNVO zu prüfen. Das hält den Rügen der Revision nicht stand. Für die Ermittlung des Inhalts dieser Pflichten bedarf es der - vom Berufungsgericht nicht angestellten - Prüfung, ob das Vorhaben der Bauherren nach der objektiven Gesetzeslage zulässig war.

a) Die in der Baugenehmigung vom 6. Februar 1974 gemachte Einschränkung, daß in dem Gewerbegebiet (Haid)

"Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig" seien, entsprach nicht der damaligen Rechtslage.

Die Einschränkung konnte sich nur auf die BauNVO 1968 gründen, weil erst diese Neufassung dem § 11 BauNVO (1962) die Regelung hinzugefügt hat, daß "Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen" sind (vgl. die chronologische Übersicht bei Gelzer BBauG/BauNVO 7. Aufl. § 11 BauNVO). Dabei wurde nicht beachtet, daß gemäß Art. 2 und 5 der ÄndVO zur BauNVO vom 26. November 1968 (BGBl I 1233/1236) die BauNVO 1962 noch für alle Bauleitpläne weitergalt, die am 1. Januar 1969 bereits nach § 2 Abs. 6 BBauG (1960) ausgelegt waren. Dies traf auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Haid" zu, der am 21. Januar 1967 rechtskräftig wurde. Die Überleitung solcher Bebauungspläne auf den neuen Rechtszustand war möglich; sie bedurfte jedoch eines förmlichen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens nach § 2 Abs. 6 BBauG 1960 (vgl. Förster BauNVO 3. Aufl. Vorbem. 4 b und § 11 Anm. 4 a; Fickert/Fieseler BauNVO 4. Aufl. § 25 Tn. 2). Ein solches Verfahren war hier nicht durchgeführt worden.

Gemäß § 8 BauNVO 1962 waren im Gewerbegebiet u.a. zulässig "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art ..., soweit diese Anlagen für die Umgebung

keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können" (Abs. 1 mit Abs. 2 Nr. 1). Zu diesen Gewerbebetrieben gehörten grundsätzlich auch Verbrauchermärkte (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG, § 8 BauNVO Rdn. 9, § 11 Rdn. 19; Förster aaO § 11 Anm. 4 a; Fickert/Fieseler aaO § 11 Tn. 12). Die Einschränkung in Ziff. II 5 des Genehmigungsbescheids, die alle vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienenden Einkaufszentren und Verbrauchermärkte für unzulässig erklärte, entsprach der aufgezeigten Rechtslage nicht. Wie der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Beschluß vom 29. April 1975 (III 43/75) ausgeführt hat, enthielt der Bescheid vom 6. Februar 1974 keine "Blankettgenehmigung" für jede objektiv dem § 8 BauNVO entsprechende Nutzung des Gebäudes. Die genannte Einschränkung war sogar dahin zu verstehen, daß die Nutzung der Halle für die Zwecke eines Verbrauchermarkts - sei es auch eines solchen, der nicht die besonderen Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 erfüllte, also im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1968 grundsätzlich zugelassen war - von der Baugenehmigung nicht gedeckt sein sollte. Mit diesem Inhalt, auf den die Beklagte sich im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten auch berufen hat, widersprach die gemachte Einschränkung nicht nur der Rechtslage nach § 8 BauNVO 1962, sondern auch der Regelung in § 8 BauNVO 1968. Denn hiernach waren - nach weiterer Maßgabe des § 15 BauNVO - Verbrauchermärkte als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO den Sondergebieten zugewiesen waren. Der Umstand, daß die Bauherren

diesen generellen Ausschluß von "Verbrauchermärkten und Einkaufszentren" nicht angefochten hatten, änderte nichts an der Unzulässigkeit dieser Beschränkung.

b) Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß nach dem Inhalt der Bauakten diese Rechtslage im Bauordnungsamt der Beklagten spätestens Anfang Juni 1974 erkannt worden ist. Jedenfalls von diesem Zeitpunkt an sind die Amtspflichten der Beklagten gegenüber den Bauherren daran zu messen, daß sie um die Unzulässigkeit eines generellen Ausschlusses von Verbraucher-
märkten im Gewerbegebiet H. wußte. Dem steht nicht entgegen, daß die Beklagte - wie die Bauakten weiter erkennen lassen - nunmehr den Rechtsstandpunkt bezog, der von den Klägern geplante Verbrauchermarkt sei "unzulässig nach § 15 BauNVO (städtebauliche und verkehrliche Bedenken)". Die Beklagte hat den Bauherren in diesem Stadium - anders dann später auf das Nachtragsbaugesuch vom 28. Oktober 1975 - keine Gelegenheit gegeben, zu konkreten Bedenken aus § 15 BauNVO Stellung zu nehmen. Sie hat vielmehr nach wie vor darauf bestanden, das Baugrundstück sei aus "städtebaulichen und verkehrlichen Gründen für die Errichtung eines Einkaufszentrums oder Verbrauchermarkts ungeeignet" (BauA I 333). Am 24. Juni 1974 gab der Leiter des Bauordnungsamtes gegenüber der Presse die Erklärung ab, es sei ein Nachtragsbaugesuch eingegangen, die Stadtverwaltung werde jedoch nach § 15 BauNVO den Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet nicht zulassen, das Gesuch werde abschlägig beschieden (BauA I 379). Zu diesem Zeitpunkt war das Gesuch der Bauherren gerade erst eingegangen.

Nach aller Erfahrung konnte eine Prüfung der durch das konkrete Gesuch berührten Belange (s. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauNVO § 15 Rdn. 24, 25) noch nicht so weit gediehen sein, daß der Öffentlichkeit gegenüber die auf § 15 BauNVO gestützte Ablehnung verkündet werden konnte. Dem trägt auch die Revisionserwiderung Rechnung, wenn sie geltend macht, solche Hinderungsgründe (aus § 15 BauNVO) ließen sich erst untersuchen, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen über Art und Umfang der beabsichtigten Nutzungsänderung planmäßig - d. h. nach Vorlage aller für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen - erkennbar seien.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine im Gewerbegebiet zugelassene Nutzung durch Anwendung des § 15 BauNVO weder grundsätzlich und generell (wieder) infrage gestellt werden konnte, noch bestimmte Arten von Nutzungen (im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO) für unzulässig erklärt und im baurechtlichen Genehmigungsverfahren abgelehnt werden durften (Fickert/Fieseler aaO § 15 Tn 9; Gelzer Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdnr. 377, 545 und 3. Aufl. Rdnr. 846; vgl. auch Förster aaO § 15 Anm. 1; Franzen BauNVO [1965] § 15 Anm. I 2 u. 3). In welcher Weise das geplante Vorhaben nach Lage und Umfang der Eigenart des Baugebiets als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) widersprochen hätte, wenn es im übrigen die Voraussetzung eines "nicht erheblich belästigenden" Betriebes im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO erfüllte, ist von der Beklagten weder damals noch im weiteren Verfahren

dargetan worden. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, daß § 15 BauNVO dem Vorhaben nur dann entgegenstand, wenn die Nichteinfügung des Verbrauchermarkts in die Eigenart des Baugebiets - wie § 8 BauNVO 1962 diese Eigenart bestimmte und wie diese sich nach der konkreten Situation des Baugebiets entwickelt hatte (Ernst/Zinkahn/ Bielenberg BauNVO § 15 Rdn. 6, 22, 24) - sich offensichtlich aufdrängte (Fickert/Fieseler aaO § 15 Tn 9; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauNVO § 15 Rdn. 25; vgl. auch Gelzer Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdnr. 377, 671; BVerwG Urt. v. 30. Januar 1970 - IV C 143.65 = BRS 23 Nr. 36 = DVBl 1970, 832: "gebietsfremde oder gebietsschädliche" Anlagen). Die Baugenehmigungsbehörde war deshalb nicht befugt, mit Hilfe des § 15 BauNVO etwa fehlende oder nicht hinreichende Planungsentscheidungen bei der Festsetzung der Baugebiete und deren Gestaltung im einzelnen zu "heilen" (Fickert/Fieseler aaO § 15 Tn 2). Daß bei der Festsetzung dieses Gewerbegebietes an die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes oder Einkaufszentrums "keinesfalls gedacht" worden war, durfte deshalb im Baugenehmigungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

c) Bei dieser Rechtslage läßt es sich jedenfalls für die revisionsrechtliche Betrachtung nicht ausschließen, daß die Beklagte die ihr obliegende Prüfung nicht ausschließlich an der objektiven Rechtslage ausgerichtet hat.

Das Verhalten der Beklagten nach gewonnener Kenntnis über die Anwendbarkeit der BauNVO 1962 kann nach dem Klagevorbringen in mehrfacher Hinsicht amts-pflichtwidrig gewesen sein:

Der Beamte hat im Rahmen des Zumutbaren die Amtspflicht, die Folgen bisher unrichtiger Sachbe-handlung zu beseitigen, wenigstens aber dem Bürger bei seinem Bemühen, den rechtlich anerkannten Zustand praktisch zu verwirklichen, nach Kräften zu unterstützen (Senatsurteil BGHZ 43, 34, 38; BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Rdn. 175 m. w. Nachw.). Dazu tritt die Amtspflicht, einen als rechtswidrig erkannten, den Bürger beschwerenden Verwaltungsakt jedenfalls dann rückgängig zu machen, wenn der Betroffene die Beseitigung wegen dieser Nach-teile begehrt (Senatsurteile vom 29. März 1971 - III ZR 98/69 = NJW 1971, 1694, 1696, insoweit in BGHZ 56, 57 nicht abgedruckt; vom 13. November 1952 - III ZR 319/51 - und vom 30. November 1953 - III ZR 191/52 -).

In dem zu prüfenden Fall ergab sich hieraus zumindest die Amtspflicht der Beamten der Beklagten, den im Bescheid vom 6. Februar 1974 zur Zulässigkeit von Verbraucher-märkten im Gewerbegebiet vertretenen Rechtsstandpunkt zu überprüfen und den Bauherren die Gelegenheit zu geben, ihr Nutzungsbegehren der wirklichen Rechtslage anzupassen. Dies hätte auch der allgemeinen Beratungspflicht der Baubehörden entsprochen (Scheerbarth Allg. Bauordnungs-recht 2. Aufl. S. 118/119 und S. 293; vgl. auch Senats-urteil v. 13. November 1980 - III ZR 74/79). Dazu bedurfte es einer Prüfung konkreter städtebaulicher (§ 15 Abs. 3 BauNVO) Bedenken am Maßstab der §§ 8 und 15 BauNVO 1962. Das Berufungsgericht hat hierzu

keine Feststellungen getroffen. Es hat sogar offen gelassen, ob der beabsichtigte Verbrauchermarkt von vornherein zulässig war und auch ohne die im März 1976 von den Klägern schließlich erklärte Übernahme der Kosten für verkehrsverbessernde Maßnahmen hätte genehmigt werden müssen. Damit hat es auch die Bedeutung einer solchen Rechtslage für die Pflichten der mit der Behandlung des Nachtragsbauantrages vom 18. Juni 1974 befaßten Beamten verkannt. Wenn nämlich davon auszugehen wäre, daß das Nutzungsbegehren der Bauherren begründet war, hätte die sichere Ankündigung der Ablehnung des Gesuchs, wie sie hier sogar in einer für die Öffentlichkeit bestimmten Erklärung erfolgt ist, eine weitere Amtspflichtverletzung bedeutet. Denn der Beamte verletzt die ihm gegenüber einem Gesuchsteller obliegende Amtspflicht zum gesetzestreuen Verhalten, wenn er die nach positivem Recht nicht zulässige Ablehnung des Gesuchs als sicher in Aussicht stellt (Senatsurteil vom 26. März 1953 - III ZR 206/52 = LM BGB § 839 C Nr. 5). Dies verstößt zugleich auch gegen die Amtspflicht, von dem Gesuchsteller vermeidbaren Schaden fernzuhalten (vgl. Senatsurteil vom 6. April 1960 - III ZR 38/59 = NJW 1960, 1244 = LM BGB § 839 C Nr. 54) und ihm im Rahmen seiner - des Beamten - Zuständigkeit zu helfen, das zu erreichen, was ihm zusteht, oder was er im Rahmen des Möglichen und Zulässigen zu erreichen wünscht (Senatsurteile vom 27. April 1970 - III ZR 114/68 = NJW 1970, 1414 = LM BGB § 839 Ca Nr. 20 und vom 5. April 1965 - III ZR 11/64 = NJW 1965, 1226 = LM BGB § 839 Ca Nr. 9 m. w. Nachw.; vgl. auch Uffhausen, JurJahrb. 1963/1964 S. 192 f, 196/200).

d) Nach dem bisherigen Sach- und Streitstand läßt sich nicht ausschließen, daß das Nachtragsbaugesuch vom 18. Juni 1974 hätte genehmigt werden müssen.

aa) Die von der Beklagten gegen das Vorhaben ins Feld geführten städtebaulichen Belange bestanden vornehmlich darin, daß die Beklagte in dem Gewerbegebiet Haid keinen weiteren Verbrauchermarkt wünschte, nachdem das Geschäftszentrum W[REDACTED]-Ost entstanden und in unmittelbarer Nähe des Vorhabens der Kläger ein Verbrauchermarkt der Firma C. vorgesehen war. So hat namentlich das Stadtplanungsamt ausgeführt, das vorhandene und geplante Angebot an Verkaufsflächen im südwestlichen Stadtbereich lasse eine positive Beurteilung für die Gründung eines weiteren Verbrauchermarktes nicht zu. Der sich daraus ergebende Strukturwandel werde "zwangsläufig die schwachen Unternehmungen treffen und zu einer Austrocknung der Geschäftsvielfalt in den gewachsenen aber noch schwach entwickelten Stadtteilzentren führen". Die Stadtplanung könne die Verantwortung für diese städtebauliche Fehlentwicklung nicht übernehmen und rate dringend von einer Genehmigung des Verbrauchermarktes ab (BauA III 391). Dieselben Bedenken standen dann auch bei der Behandlung des am 28. Oktober 1975 eingereichten Nachtragsbaugesuchs im Mittelpunkt der Erörterungen (vgl. u.a. BauA III 133 f, insbes. 137/139; 255/261; 351/359). Diese Bedenken konnten indes einen planungsrechtlichen Versagungsgrund nicht abgeben, denn das Planungsrecht gestattet es nicht, daß Gesichtspunkte

des wirtschaftlichen Wettbewerbs oder der nach Art. 12 GG unzulässigen Bedürfnisprüfung in die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens einbezogen werden (Fickert/Fieseler aaO § 15 Tn 31 a.E. und § 2 Tn 9; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauNVO § 15 Rdn. 18; Franzen aaO, § 15 Anm. III 2; Müller/Neuffer/Weinisch BauNVO 2. Aufl. 1965 § 15 Anm. zu Abs. 3; Knap BauNVO 4. Aufl. 1966 § 15 Anm. zu Abs. 3), wie § 15 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich klarstellt. Im übrigen geben auch diese Beratungen einen Hinweis darauf, daß die richtige planungsrechtliche Grundlage noch immer nicht zum Ausgangspunkt der Prüfung gemacht worden war. In den Erörterungen des beratenden Bauausschusses nimmt nämlich die Frage, ob das Vorhaben der Kläger ein "vorwiegend übergemeindlicher" Verbrauchermarkt sei - was nach einem Gutachten der IHK nicht der Fall war - nach wie vor einen nicht unwesentlichen Rang ein (vgl. BauA III 133). Eine derartige Fragestellung setzt die - unzutreffende - Annahme voraus, daß die BauNVO 1968 Anwendung finde.

bb) Die verkehrlichen Bedenken wurden (später) darauf gegründet, daß bei dem damaligen Ausbaustand der Straßen der Eröffnung eines weiteren Verbrauchermarktes nicht zugestimmt werden könne (vgl. BauA III 137). Dies bezog sich im wesentlichen auf die Aufnahmefähigkeit der B[REITENBURG]-Straße, an die das Vorhaben überhaupt nicht angrenzte. Die M[ARKT]-Straße, an der die Halle liegt, hatte den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausbauzustand (vgl. Schreiben des RegPräs. an die Beklagte vom 19. Februar 1976 - BauA III 197/199). In planungsrechtlicher Hinsicht war damit seine Erschließung

gesichert (Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 30 Rdn. 7; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 30 Rdn. 2; vgl. auch § 125 Abs. 1 Satz 2 BBauG). Diese Rechtslage mag für die Beklagte unbefriedigend gewesen sein; sie war indes die Folge der Ausweisung des Gebietes "Haid" als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und der für diese Nutzung offenbar nicht ausreichenden Verkehrsplanung. Für die Sicherung der Erschließung im Sinne von § 30 BBauG kam es hier jedenfalls nur auf das beteiligte Grundstück an, nicht auch auf das gesamte Gebiet, das durch die vorgesehene Nutzung des Grundstücks beeinflußt werden konnte (Schrödter aaO Rdn. 2; Gelzer Bauplanungsrecht 3. Aufl. Rdz. 500, 501; dem entspricht § 4 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW).

Bei dieser Rechtslage hatte die Beklagte als Bauordnungsbehörde zu entscheiden, ob die bei einer Zulassung des Vorhabens zu besorgende Verkehrsverdichtung außerhalb des Plangebiets der Erteilung der Baugenehmigung nach § 95 Abs. 1 Satz 1 LBO BW entgegenstand. Welche der danach zu beachtenden "öffentlich-rechtlichen Vorschriften" dem Vorhaben entgegenstehen konnten, ist von der Beklagten bisher nicht erläutert worden. Es spricht vieles dafür, daß sie glaubte, ihre Verkehrsanliegen über die Anwendung des § 15 BauNVO durchsetzen zu können. Dies widersprach indessen, wie ausgeführt, der objektiven Rechtslage, was die Beklagte, wenn auch nach längerer Prüfung, schließlich eingesehen hat.

Im übrigen ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen: Die Beklagte hatte in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken getragen, den unmittelbar an der B[RECHEN]-Straße gelegenen Verbrauchermarkt der Firma C. zu genehmigen. Nach dem Klagevorbringen ist nicht auszuschließen, daß hierfür die Baugenehmigung erst nach dem 24. Juni 1974 beantragt wurde, als für die Beklagte die Ablehnung des Nachtragsbaugesuchs der Kläger vom 18. Juni 1974 bereits feststand. In diesem Fall könnte die Beklagte ihre Verpflichtung, die "öffentlich-rechtlichen Vorschriften" im Sinne von § 95 Abs. 1 Satz 1 LBO BW gegen jedermann gleich anzuwenden, verletzt haben, wenn sie sich für berechtigt hielt, dem Betreiber eines anderen Verbrauchermarkts etwas zuzugestehen, was sie den Klägern verweigerte.

2. Geht man von dieser für die revisionsrechtliche Betrachtung maßgebenden Rechtslage aus, so durften die Beamten der Beklagten bei vorurteilsfreier Erfüllung ihrer vorstehend beschriebenen Amtspflichten gegenüber den Bauherren nicht davon ausgehen, diese wollten eine Entscheidung der Bauordnungsbehörde über die Zulässigkeit des Verbrauchermarkts gerade nicht - mehr - herbeiführen. Auch die Rücknahme des Nachtragsbaugesuchs am 1. Juli 1974 stellte aus der Sicht des Schreibens der Kläger vom 12. Juli 1974 und der Eingabe vom 16. Juli 1974 keine Aufgabe des Bemühens dar, eine Genehmigung für den Verbrauchermarkt zu erhalten. Wenn das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang ausführt, die Bauherren hätten klarstellen müssen, daß sie - ungeachtet ihrer Weigerung, einen Nutzungsänderungsantrag zu stellen - jedenfalls

eine Prüfung und Entscheidung der Beklagten über die Nutzung herbeiführen wollten, übersieht es die hierzu ohnehin bestehende Verpflichtung der Baugenehmigungsbehörde, das Vorhaben der Kläger im Rahmen des gesetzlich Zulässigen zu fördern.

a) Auch die sonstigen Umstände können, wie der Revision zuzugeben ist, bei der Beurteilung des Verhaltens der Bauherren nicht unberücksichtigt bleiben. Die Bauherren sahen sich, vor allem nach der Pressemitteilung vom 25. Juni 1974, in einer Lage, in der sie jede Aussicht, die zuständige Bauordnungsbehörde zu einer vorurteilsfreien Prüfung ihres Gesuchs zu veranlassen, für wirklichkeitsfremd halten durften. Die Bauherren konnten sich nun ausrechnen, daß die Beklagte alles daran setzen würde, die der Öffentlichkeit schon unterbreitete Entscheidungsprognose schließlich auch zu bestätigen. In seiner tatsächlichen Bedeutung kam diese Behandlung des Nachtragsgesuchs vom 18. Juni 1974 einer Ablehnung gleich. Es erscheint bei diesem Sachverhalt verständlich, wenn die Bauherren den nicht aussichtslosen, jedenfalls nicht mit der erwähnten Entscheidungsprognose belasteten Versuch unternahmen, vor den Verwaltungsgerichten eine ihnen günstige Klärung der Rechtslage zu erreichen. Daß dieses gerichtliche Verfahren nur dahin führte, den Inhalt der Baugenehmigung vom 6. Februar 1974 festzustellen, ohne zugleich auch die Erfolgsaussicht des Nutzungsbegehrens der Kläger zu klären, geht maßgeblich auf die Haltung der Beklagten zurück, die beharrlich an dem erteilten Bescheid festhielt, obwohl er seinerzeit - wie sie inzwischen erkannt hatte - aufgrund einer

unzutreffenden Beurteilung der Rechtslage ergangen war. Deshalb kann auch die Auffassung des Berufungsgerichts, die bei der Entscheidung über die Baugenehmigung eingetretene Verzögerung beruhe letztlich allein darauf, daß die Bauherren die Beklagte zunächst über ihre wahren Nutzungsabsichten im unklaren gelassen und später versucht hätten, ihren unzutreffenden Rechtsstandpunkt über eine bereits erteilte Nutzungsgenehmigung durchzusetzen, um dadurch die erforderliche Entscheidung der Beklagten über die Zulässigkeit eines Verbrauchermarkts zu umgehen, nicht gebilligt werden. Ebensowenig kann dieser Sachverhalt einen Grund dafür abgeben, das Schadensersatzbegehren der Kläger als rechtsmißbräuchlich (*venire contra factum proprium*) zu bewerten.

b) Auch das "Nachtragsbaugesuch" für die "Errichtung eines Zusatzparkdecks" vom 16. Juli 1974 diene, wie allen Beteiligten klar war, allein der Nutzung der erbauten Halle als Verbrauchermarkt. Für die mit Bescheid vom 6. Februar 1974 bewilligte Nutzung ("Möbelhandel") hätten die dort zur Auflage gemachten 337 Stellplätze (BauA I 125) ausgereicht. Die gleichzeitig "gemäß § 18 Abs. 3 GHVO" eingereichten "Bauvorlagen für sämtliche Anlagen und Einrichtungen in allen Räumen im 1. Obergeschoß" enthielten die Baubeschreibung für die beabsichtigte Nutzung der "Verkaufshalle mit Parkdeck" als Verbrauchermarkt, wie namentlich die detaillierte Nutzflächenberechnung (BauA II 13/17) erkennen läßt. Bei einer nicht nur dem Wortlaut der Eingabe verhafteten sondern ihrem wirklichen Anliegen Rechnung tragenden Auslegung stellte sich das Gesuch als die noch

ausstehende Erklärung der Bauherren über die "endgültige Nutzungsart des Gebäudes" im Sinne der Ziff. II 5 der Baugenehmigung vom 6. Februar 1974 dar. Die Beklagte hatte in diesem Bescheid in Aussicht gestellt, daß nach Eingang dieser Mitteilung über die Zulässigkeit der Nutzung entschieden werde (aa0). Das Berufungsgericht verkennt dies nicht, meint jedoch, diese Prüfung sei nicht erforderlich gewesen, weil die Bauherren schon vorher eindeutig zum Ausdruck gebracht hätten, daß sie eine Entscheidung der Beklagten über die Zulässigkeit eines Verbrauchermarkts gerade nicht - mehr - herbeiführen wollten. Diese Würdigung hält sich zu sehr im Formalen; sie berücksichtigt nicht hinreichend, daß das Verhalten der Bauherren - insbesondere die "Rücknahme" des am 18. Juni 1974 gestellten Nachtragsbaugesuchs für ein SB-Warenhaus (vgl. BauA I 369 f) - nur eine Reaktion auf ein behördliches Vorgehen war, dessen Amtspflichtwidrigkeit jedenfalls für die revisionsrechtliche Beurteilung nicht ausgeschlossen werden kann.

c) Daß die Bauherren mit ihrer Eingabe vom 16. Juli 1974 eine behördliche Prüfung der Nutzung des Vorhabens als Verbrauchermarkt wünschten, ist den verantwortlichen Beamten der Beklagten ersichtlich auch nicht verborgen geblieben. Wie sich aus den Bauakten ergibt, hat sogar der Oberbürgermeister der Beklagten die "Auffassung vertreten, es liege ein Antrag der Bauträger vor, mit dem die Genehmigung zur Nutzung des entstehenden Bauwerks als SB-Verbrauchermarkt erbeten" werde (BauA II 67); die technische Prüfung des Vorhabens wurde auf die "geänderte Nutzung des EG als Einkaufszentrum" erstreckt (BauA II 73). Danach ging auch die Beklagte, jedenfalls

zunächst, davon aus, daß ein Genehmigungsantrag für den Verbrauchermarkt vorliege, der von ihr zu prüfen und zu verbescheiden sei. Andernfalls wäre auch die am 18. Oktober 1974 beschlossene Veränderungssperre nicht recht verständlich (s. dazu nachf. 3). Bei dieser Beurteilung der Sachlage durch den leitenden Beamten der Beklagten läßt sich jedenfalls die Annahme nicht rechtfertigen, die Kläger hätten durch ihr "eindeutiges" Verhalten die Beklagte davon abgehalten, in eine Prüfung der Eingabe auch insoweit einzutreten, als dies die Zulässigkeit der Nutzung der Halle als Verbrauchermarkt betraf. Das Berufungsgericht hält die angeführten Willensäußerungen der Verwaltung ersichtlich nur deshalb für unerheblich, weil es annimmt, die Beklagte sei nur auf ein erneutes förmliches Nutzungsänderungsgesuch zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verpflichtet gewesen. Dieser Standpunkt ist, wie bereits dargelegt, durch Rechtsirrtum über den Umfang der Amtspflichten der Beklagten beeinflußt.

3. Hiernach ist davon auszugehen, daß die Bauordnungsbehörde der Beklagten schon nach Eingang des Gesuchs vom 18. Juni 1974, spätestens jedoch auf die Eingabe vom 16. Juli 1974 hin verpflichtet war, die Rechtslage erneut zu überprüfen und, wenn sie zu dem Ergebnis kam, daß dem Vorhaben keine durchschlagenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Hindernisse entgegenstanden, gehalten war, an der im Bescheid vom 6. Februar 1974 gemachten Einschränkung nicht mehr festzuhalten. Wie die Revision zutreffend ausführt, wäre durch eine solche

Sachbehandlung - eine den Klägern günstige Entscheidung über das Nutzungsbegehren unterstellt - zumindest der Verwaltungsgerichtsprozeß, der das Genehmigungsverfahren praktisch fast für ein Jahr zum Stilland brachte, vermieden worden. Schon deshalb kann eine Schadensursächlichkeit der - hier unterstellten - Amtspflichtverletzung nicht verneint werden.

Bei der Frage, wie die Prüfung der Rechtslage seinerzeit hätte ausfallen müssen, ist auch die von der Beklagten am 18. Oktober 1974 beschlossene Veränderungssperre (§ 14 BBauG) zu berücksichtigen. Sie wurde erlassen, um im "Gewerbegebiet H■■■" einen weiteren Verbrauchermarkt zu verhindern (BauA III 133). Damit konnte nur das hier erörterte Vorhaben gemeint sein. Die Veränderungssperre war vom Bauordnungsamt mit der Begründung empfohlen worden, dem geplanten Vorhaben stünden die für das "Gewerbegebiet Haid" geltenden Bauvorschriften entgegen. Zur "Untermauerung der für die Versagung der Änderungsgenehmigung maßgebenden Rechtsgrundlagen" empfehle sich jedoch die Verhängung einer Veränderungssperre (BauA II nach 139). Bei diesem Anlaß und Werdegang der Veränderungssperre kann für die revisionsrechtliche Betrachtung nicht davon ausgegangen werden, daß die Veränderungssperre - unter voller Würdigung der verfassungsmäßig geschützten Eigentumsrechte der Bauherren - geboten war, um eine im öffentlichen Interesse liegende Bebauungsplanung zu Ende zu führen (vgl. Senatsurteil BGHZ 73, 171, 182). Es ist schon zweifelhaft, ob das Vorhaben der Kläger die Durchführung der konkreten Planung überhaupt erschwerte oder unmöglich machte. Denn der in der Aufstellung

begriffene Bebauungsplan sah für das hier interessierende Gebiet wiederum die Nutzung als "Gewerbegebiet" vor (vgl. BauA II 173); er kam den Planungsvorstellungen der Beklagten deshalb nur insoweit entgegen, als er die Anwendbarkeit der BauNVO 1968 erlaubte. Auch danach waren indessen Verbrauchermärkte, die nicht überwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollten (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968), im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) grundsätzlich zugelassen. Zum Fernhalten eines solchen Verbrauchermarkts war die ausgebrachte Veränderungssperre ungeeignet. Die gleichwohl darauf gestützte Ablehnung eines nach § 8 BauNVO 1968 zulässigen Vorhabens wäre rechtswidrig gewesen. In Erkenntnis dieser Zusammenhänge hat dann auch die Beklagte am 10. März 1976 eine Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen.

Daneben ist zu beachten: Die Veränderungssperre hätte - wenn überhaupt - ein planungsrechtliches Hindernis für das Vorhaben der Kläger nur abgeben können, wenn über das Nutzungsbegehren bei amtspflichtgemäßer Sachbehandlung nicht schon vorher hätte positiv entschieden werden müssen (§ 14 Abs. 3 BBauG). Für die revisionsrechtliche Würdigung kann auch dies nicht ausgeschlossen werden.

4. Die danach in Betracht kommenden Amtspflichtverletzungen sind im zweiten Rechtszug auch zum Gegenstand der Klage gemacht worden, wie die Revision zutreffend ausführt. In der Berufungsbegründung wurde insbesondere geltend gemacht, die Beklagte habe seit November 1973 den Verbrauchermarkt der Kläger mit unzulässigen Mitteln verhindert, um namentlich das Einkaufszentrum Weingarten, den geplanten Verbrauchermarkt der Firma C. und den

städtischen Einzelhandel vor einer lästigen Konkurrenz zu schützen. Der Tatbestand des angefochtenen Urteils stellt dazu nichts Abweichendes fest. Er gibt nur das Vorbringen der Kläger "im wesentlichen" wieder und verweist für die Einzelheiten des beiderseitigen Vorbringens auf den vorgetragenen Inhalt der im Berufungsverfahren von den Parteien eingereichten Schriftsätze. Damit war der gesamte Inhalt des schriftlichen Klagevorbringens zur rechtlichen Beurteilung gestellt.

III.

Das Berufungsurteil kann hiernach mit der gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen zu den Erfolgsaussichten des seinerzeit von den Klägern verfolgten Nutzungsbegehrens ergibt, stellt sich die Entscheidung auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Auf die Revision ist deshalb das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Sie bedarf nach Maßgabe der gemachten Hinweise der erneuten tatrichterlichen Würdigung.

Bei dieser prozessualen Lage kann es dahinstehen, ob das Begehren der Kläger auch unter dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs zu prüfen war. Die Kläger erhalten durch die Zurückverweisung Gelegenheit, diese Anspruchsgrundlage dem Berufungsgericht zu unterbreiten. Insoweit kommt schon nach dem bisherigen Sach- und Streitstand in Betracht, daß die Beklagte durch die (öffentliche) Ankündigung der bevorstehenden

Ablehnung des Baugesuchs vom 18. Juni 1974 in das Eigentum der Kläger im Sinne des Enteignungsrechts "faktisch eingegriffen" hat (vgl. dazu die Senatsurteile BGHZ 74, 161, 166, 180; 58, 124, 129; vom 7. Februar 1980 - III ZR 44/78 = WM 1980, 652 und vom 25. September 1980 - III ZR 18/79 = WM 1980, 152 = ZfBR 1981, 44). Eine danach etwa zu leistende Entschädigung hätte sich allerdings an dem Eingriff in die Substanz des Baugrundstücks auszurichten (vgl. Senatsurteil BGHZ 57, 359, 369 m. w. Nachw.). Der von den Klägern geltend gemachte Schaden kann zum Teil seine Grundlage in einer derartigen Beeinträchtigung der Grundstückssubstanz haben (zur Abgrenzung der Enteignungsentschädigung vom Schadensersatz vgl. u.a. Senatsurteil BGHZ 59, 250, 258).

Nußgens

Krohn

Tidow

Boujong

Scholz-Hoppe