

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

GG Art. 14 Ca, Cc, Ce

Zur Frage, wann eine als Eigentum geschützte Rechtsposition gegeben ist, in die enteignend eingegriffen werden kann (hier: zunächst verweigerte, nach Gegenvorstellungen unter Auflage erteilte Bodenverkehrsge-
nehmigung nach vorangegangener Erteilung einer Wohnsiedlungsgenehmigung).

BGH, Urt. v. 27. Juni 1968 - III ZR 93/65 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 93/65

URTEIL

Verkündet am

27. Juni 1968

Schorm,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Gerhard D [REDACTED],
B [REDACTED]-C [REDACTED], S [REDACTED]straße 1,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

das Land Nordrhein - Westfalen,
vertreten durch den Minister des Innern, dieser
vertreten durch den Regierungspräsidenten in K [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 22. März 1965 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger erwarb auf Grund notarieller Verträge vom 19. Juli und 31. August 1960 von der Grundstücks- und Wohnungsbau-Aktiengesellschaft (G[REDACTED]) Gelände im Stadtgebiet von Porz mit einer Gesamtfläche von 43.352 qm, das im genehmigten Flächennutzungsplan als Baugebiete ausgewiesen war, um dort eine Reihe von Ein- und Mehrfamilienhäusern zu errichten. Der Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises erteilte die Genehmigung nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten - WohnsG - vom 22. September 1933 (RGBl I 659) und der Kläger wurde als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Stadt Porz billigte das Vorhaben des Klägers grundsätzlich und genehmigte



einen Lageplan, in den das Bauvorhaben eingezeichnet war, unter der Bedingung, daß der Kläger zur Abrundung seines Baugeländes aus städtischem Besitz noch etwa 2.270 qm hinzukaufe. Der Kläger erwarb diese Fläche von der Stadt auf Grund eines notariellen Vertrages vom 29. Juni 1961.

Der Kläger konnte das Bauvorhaben nicht durchführen; er fand jedoch in dem Baukaufmann O. [REDACTED] einen Interessenten, der bereit war, das gesamte Projekt gegen Erstattung der bereits aufgewandten Kosten und Übernahme der eingegangenen Verbindlichkeiten zu übernehmen. Um Grunderwerbsteuer einzusparen, wurde vereinbart, der Kläger solle die Grundstücke an die G. [REDACTED] zurückübertragen und diese sie dann weiter an O. [REDACTED] veräußern. Mit notariellem Vertrag vom 3. Oktober 1961 vereinbarten die G. [REDACTED] und der Kläger die Aufhebung ihrer früheren Verträge - mit Ausnahme eines Teilstücks von 369 qm, das der Kläger inzwischen an die Antoniter-Siedlungsgesellschaft verkauft hatte - und erklärten ihre Einigung dahin, daß das Eigentum wieder auf die G. [REDACTED] übergehen sollte. Mit notariellem Vertrag vom gleichen Tage verkaufte die G. [REDACTED] die zurückerworbenen Grundstücke weiter an O. [REDACTED].

Der Notar reichte beide Verträge vom 3. Oktober 1961 bei der Stadt Porz ein mit dem Antrage, bezüglich des Aufhebungsvortrages G. [REDACTED]-Kläger ein Negativ-Zeugnis (§ 23 Abs. 2 BBauG) und bezüglich des Vertrages G. [REDACTED]-O. [REDACTED] die Genehmigung zur Auflassung zu erteilen. Die Stadt Porz erteilte das beantragte Zeugnis für den Aufhebungsvortrag unter dem 28. Oktober 1961. Wegen des Vertrages G. [REDACTED]-O. [REDACTED] berichtete die Stadt Porz unter dem 24. Oktober 1961

an den Regierungspräsidenten in Köln und erbat dessen Zustimmung zur Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BBauG.

Inzwischen hatten in der Regierung des beklagten Landes Besprechungen über die Lärmbelästigungen, die von dem Flugplatz Wahn ausgingen, und deren Auswirkungen auf die Leitplanung der benachbarten Stadt Porz stattgefunden, die zu dem Ergebnis führten, daß eine zusätzliche Belastung der Bevölkerung durch den Lärm der Flugzeuge zu vermeiden sei und eine Grenze von 80 DIN-Phon nicht überschritten werden solle; dementsprechend war ein sogenannter 80 DIN-Phon-Bereich abgegrenzt und bestimmt worden, daß Flächen in dem Bereich höherer DIN-Phon-Zahlen von einer baulichen Nutzung freigehalten werden mußten. Der Landesminister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten unterrichtete hiervon den Regierungspräsidenten durch einen Erlaß, in dem es hieß:

"Soweit die Bodenverkehrsgenehmigungen in dem Bereich mit mehr als 80 Phon in Rede stehen und sie Wohnungsbauvorhaben wie auch mit öffentlichen Mitteln zu errichtende Bauten z.B. Schulen, Krankenhäuser betreffen, ist die Genehmigung zu versagen, damit die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung nicht gefährdet werden."

Mit Verfügung vom 12. Dezember 1961 stimmte der Regierungspräsident der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung zum Vertrag G [REDACTED]-O [REDACTED] für einen Teil der verkauften Fläche zu, lehnte die Zustimmung für den übrigen Teil jedoch ab mit der Begründung:

"Obwohl diese Grundstücke nach dem genehmigten Flächennutzungsplan als Baugebiete dargestellt sind, kann ihre Bebauung nicht vertreten werden, weil dort durch das Starten und Landen der anfallenden Verkehrsflugzeuge auf der Hauptstartbahn 14 L 32 R Geräuschbelastigungen über 80 DIN-Phon zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist nämlich, daß sich die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nach der Gesundheit der Bevölkerung zu richten haben. Nach den neuesten diesbezüglichen Erkenntnissen müssen als oberste Grenze der Lärmbelastigung für Wohngebiete 80 DIN-Phon zugrunde gelegt werden."

Entsprechend dieser Verfügung erteilte die Stadt Porz unter dem 15. Dezember 1961 die Genehmigung, soweit der Regierungspräsident zugestimmt hatte, lehnte sie für die übrigen Flurstücke jedoch ab.

Daraufhin trat O. [REDACTED] von seinem Kaufvertrag mit der G. [REDACTED] vom 3. Oktober 1961 sowie von seiner Vereinbarung mit dem Kläger zurück. Die G. [REDACTED] erklärte den Rücktritt von ihrem mit dem Kläger geschlossenen Aufhebungsvertrag, wobei sie darauf hinwies, daß sie sich den Rücktritt für den Fall vorbehalten habe, daß ihr eine Verwertung bis zum 31. März 1962 nicht möglich sein sollte.

Der Kläger legte Widerspruch gegen die teilweise Versagung der Genehmigung ein. Er erreichte durch Vorstellungen und Verhandlungen, daß der zuständige Landesminister und der Regierungspräsident einer

Genehmigung des Vertrages G[REDACTED]-O[REDACTED] vollen Umfangs zustimmten, vorbehaltlich von Auflagen hinsichtlich des Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren. Dementsprechend erteilte die Stadt Porz am 30. März 1962 die erbetene Genehmigung auch für die Flurstücke, für die sie früher versagt worden war. Die früheren Verträge wurden von den Beteiligten erneuert oder bestätigt. Dabei ließ der Kläger dem Erwerber O[REDACTED] einen Teil der Übernahmesumme nach.

Der Kläger hat vorgetragen: Dadurch, daß die Genehmigung zunächst teilweise versagt und erst am 30. März 1962 vollständig erteilt worden sei, seien ihm und O[REDACTED] erhebliche Schäden entstanden, deren Beträge zusammen 202.118,07 DM ausmachten. Hierfür müßten die Stadt Porz und das beklagte Land Schadensersatz aus Amtshaftung oder eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts oder der staatlichen Gefährdungshaftung leisten. O[REDACTED] habe ihm - dies ist unstreitig - seine Ansprüche abgetreten.

Mit der Klage, die gegen die Stadt Porz und das beklagte Land erhoben worden ist, hat der Kläger von den einzelnen Schadensposten jeweils Teilbeträge nach näherer Aufgliederung geltend gemacht und beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 30.317,71 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 26. April 1963 (Zustellung der Klageschrift) zu verurteilen.

Den Anträgen der Beklagten entsprechend hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Der Kläger hat Berufung lediglich insoweit eingelegt, als seine Klage gegen das beklagte Land abgewiesen worden ist. Die

Berufung ist zurückgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen früheren Antrag gegen das beklagte Land weiter; dieses bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision bleibt erfolglos.

A Amtshaftung

Das Berufungsgericht hat einen Anspruch auf Schadensersatz nach den Grundsätzen der Amtshaftung (§ 839 BGB, Art. 34 GG), den der Kläger in erster Linie geltend gemacht hat, verneint auf Grund der Erwägung: Nachdem der Kläger im Jahre 1960 eine Genehmigung nach § 4 WohnsG für dieselben Grundstücke erhalten habe, habe festgestanden, daß dem beabsichtigten Nutzungszweck, der der gleiche geblieben sei, Bedenken nicht entgegenständen; deshalb habe allerdings - insoweit lehnt das Berufungsurteil sich an die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 10, 202) und des Oberverwaltungsgerichts Münster (NJW 1964, 2078) an - der Regierungspräsident seine Zustimmung zur Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung nicht versagen dürfen. Doch lasse sich ein Verschulden des Regierungspräsidenten nicht feststellen, weil das Bundesbaugesetz die Rechtsfrage nicht klar und eindeutig regele, demals höchstrichterliche Entscheidungen noch nicht bekannt gewesen seien und der Regierungspräsident davon habe ausgehen dürfen, daß den Bedürfnissen der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung jedenfalls ein Vorrang gebühre.

Der erkennende Senat kann dahinstehen lassen, ob der Regierungspräsident, indem er seine Zustimmung zur Genehmigung des Vertrages vom 3. Oktober 1961 teilweise verweigerte, eine unrichtige Entscheidung traf; denn dem Berufungsurteil ist darin zuzustimmen, daß ein Verschulden nicht festgestellt werden kann.

1. Die unrichtige Auslegung und Anwendung eines Gesetzes ist grundsätzlich dann eine schuldhafte Pflichtverletzung, wenn sie gegen den klaren, bestimmten und eindeutigen Wortlaut der Norm verstößt, oder wenn die bei ihr aufgetretenen Zweifelsfragen durch höchstrichterliche Rechtsprechung geklärt waren (LM zu BGB § 839 B Nr. 27). Hingegen ist ein Verschulden im Grundsatz zu verneinen, wenn die anzuwendende Bestimmung nicht eindeutig ist, für die Auslegung Zweifel in sich trägt und die von dem Beamten vertretene Auffassung zwar unrichtig, aber nach gewissenhafter Prüfung gewonnen und auf vernünftige Überlegungen gestützt ist; dies gilt insbesondere dann, wenn die gesetzliche Bestimmung noch neu und die Zweifelsfragen noch unausgetragen sind (LM zu GaststättenG Nr. 2; vgl. BGB RGRK 11. Aufl. zu § 839 Anm. 47). An diesen Grundsätzen gemessen ist ein Verschulden des Regierungspräsidenten zu verneinen, ohne daß es noch darauf ankäme, daß das Landgericht, ein Kollegialgericht, ebenfalls eine Bindung an die frühere Wohnsiedlungsgenehmigung durch die §§ 21, 177 BBauG verneint hat, worauf das Berufungsgericht ergänzend hingewiesen hat.

Der genehmigungsbedürftige Vertrag war am 3. Oktober 1961, also wenige Monate nach dem Inkraft-

treten der hier in Frage kommenden Bestimmungen des zweiten und des dritten Teiles des Bundesbaugesetzes, geschlossen worden und nach diesem zu behandeln. Die Auflassung der Grundstücke, die nach übereinstimmendem Parteivortrag im Außenbereich liegen, zum Zwecke der Bebauung bedurfte der Genehmigung (§ 19 Abs. 2 BBauG), die von der Gemeinde nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden konnte (§§ 19 Abs. 4 Satz 2, 34 ff BBauG).

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine nach früherem Recht erteilte Wohnsiedlungsgenehmigung bindende Wirkung für eine nach dem neuen Recht erforderliche Bodenverkehrsgenehmigung hat, ist im Bundesbaugesetz nicht ausdrücklich geregelt. Nach den Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr (§ 177 BBauG) gilt für Genehmigungen, die nach § 4 WohnsG erteilt worden sind, § 21 BBauG entsprechend, d.h. nachdem im Jahre 1960 eine Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt worden war, durfte innerhalb von drei Jahren eine Baugenehmigung für die bezweckte Nutzung nicht mit der Begründung versagt werden, daß der Nutzungszweck mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder der vorhandenen Bebauung oder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre (§ 20 BBauG). Da es hier aber nicht um eine Baugenehmigung, sondern um eine neue Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19 BBauG) ging, traf § 21 BBauG jedenfalls seinem Wortlaut nach nicht zu; es konnte nicht eine unmittelbare, sondern allenfalls eine entsprechende Anwendung erwogen werden. Der Vortrag der Revision, aus § 177 Abs. 2 BBauG sei die bindende Wirkung der nach § 4 WohnsG ergangenen Entscheidungen für die Handhabung des Bundesbaugesetzes zu entnehmen, be-

müht sich bereits um eine Auslegung der Bestimmung; denn diese sagt ihrem Wortlaut nach, daß das Bundesbaugesetz auf Rechtsvorgänge, die vor seinem Inkrafttreten eingetreten sind, anzuwenden ist, soweit eine Genehmigung nach früherem Recht notwendig war und über die Genehmigung noch nicht unanfechtbar entschieden ist, und legt insoweit den §§ 19 ff BBauG rückwirkende Kraft bei (Brügelmann-Grauvogel BBauG zu § 177 Anm. 3 b). Mehr als aus § 177 Abs. 1 BBauG läßt sich hieraus zu der hier interessierenden Frage nicht entnehmen.

Die Regelung in § 177 BBauG trägt - mit gewissen Einschränkungen - der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 1, 254; 3, 351; 6, 198) Rechnung, wonach der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren insofern rechtliche Bedeutung zukomme, als die Baugenehmigung oder Bebauungsgenehmigung grundsätzlich nicht aus Gründen versagt werden dürfe, die Gegenstand der Prüfung im Verfahren nach dem Wohnsiedlungsgesetz waren. Der erkennende Senat hat sich dieser Rechtsprechung schon in seinen Urteilen vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 - und vom 28. Mai 1962 - III ZR 33/60 = WM 1962, 1008 angeschlossen, dabei aber hervorgehoben, daß eine Bindung nur an die Entscheidung der zuständigen Behörde (so auch BVerwGE 6, 198) und bei unveränderten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen (vgl. BVerwGE 10, 202, 207) in Betracht komme. Die Kenntnis dieser Rechtsprechung, die in der Wohnsiedlungsgenehmigung eine vorverlegte Prüfung der Bebauungsfähigkeit sieht, muß in der Behörde des Regierungspräsidenten vorausgesetzt worden. Hier aber ging es nicht um die Frage,

ob eine Wohnsiedlungsgenehmigung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren bindet, die in den angeführten Entscheidungen und in § 177 BBauG behandelt ist, sondern darum, ob eine solche Bindung auch gegeben sei, wenn neue Rechtsvorgänge in bezug auf das Grundstück eine neue Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19 BBauG) notwendig machten. Zu dieser Frage lagen höchsterichterliche Entscheidungen noch nicht vor, als der Regierungspräsident mit ihr befaßt wurde. Er konnte nur einen Anhalt in dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 4. März 1960 (BVerwGE 10, 202 = DVBl 1961, 37, veröffentlicht im Januarheft 1961) finden, wo eine grundsätzliche Bindung an eine frühere Wohnsiedlungsgenehmigung auch für den Fall bejaht worden ist, daß ein neues Rechtsgeschäft über das Grundstück ein neues Wohnsiedlungsgenehmigungsverfahren notwendig macht; das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu ausgeführt (BVerwGE 10, 202, 207 = DVBl 1961, 37, 39): Der Sinn und Zweck der Genehmigungspflicht, die Wirkung baurechtlicher Handhaben auf die den Bau vorbereitenden Grundstücksgeschäfte vorzuverlegen, lasse die Versagung der Genehmigung zu einem neuen, ebenfalls die Bebauung vorbereitenden Grundstücksgeschäft widerspruchsvoll erscheinen, wenn dem bisherigen Grundstückseigentümer ein Bau auf dem Grundstück nicht verwehrt werden könnte (BVerwGE 1, 254, 255). Der Umstand allein, daß sich zwischen seinen genehmigten Grundstückserwerb und die Bauausführung ein wiederum genehmigungspflichtiger Rechtserwerb eines anderen Baulustigen schiebt, rechtfertige es nicht, bei der neuen Wohnsiedlungsgenehmigung einen anderen Maßstab anzulegen, als er an ein Baugesuch des bisherigen Grundstückseigentümers unter Berücksichtigung der im vorangegangenen Wohnsiedlungsge-

nehmigungsverfahren maßgebend gewesenen Verhältnisse und ihrer etwaigen zwischenzeitlichen Änderung anzulegen wäre.

Aber diese Entscheidung - bei der es um eine nachfolgende Wohnsiedlungsgenehmigung, nicht wie hier um eine nachfolgende Bodenverkehrsgenehmigung ging - brachte keine völlige Klarheit in die nunmehr von dem Regierungspräsidenten zu entscheidende Frage. Zunächst konnte sich die Frage aufdrängen, weshalb der Gesetzgeber in § 21 BBauG wohl - mit gewissen Einschränkungen - die frühere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Wohnsiedlungsgenehmigung (BVerwGE 1, 254; 3, 351; 6, 198) berücksichtigt habe, aber nicht das Urteil vom 4. März 1960 (BVerwGE 10, 202), obwohl es zeitlich vor den abschließenden Lesungen des Bundesbaugesetzes ergangen war. Weiter war es nicht von vornherein abwegig, wenn der Regierungspräsident Bedenken trug, die Grundsätze der Entscheidung auf den ihm vorliegenden Fall einer nachfolgenden Bodenverkehrsgenehmigung anzuwenden. Denn eine Wohnsiedlungsgenehmigung entspricht - das kann gerade aus § 177 BBauG geschlossen werden - nicht völlig der Bodenverkehrsgenehmigung, mag die Wohnsiedlungsgenehmigung auch im wesentlichen den gleichen Zwecken gedient haben. Abgesehen davon, daß die genehmigungsbedürftigen Rechtsvorgänge nach § 4 Abs. 1 WohnsG und § 19 Abs. 1 und 2 BBauG sich nicht decken, bestehen wesentliche Unterschiede im Genehmigungsverfahren. Zuständig für die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung war die untere Verwaltungsbehörde (§ 4 Abs. 3 WohnsG); demgemäß war die erste Genehmigung hier von dem Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises erteilt worden. Die Boden-

verkehrs-genehmigung wird dagegen von der Gemeinde, wenn sie Baugenehmigungsbehörde ist, sonst von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; sie setzt in Fällen wie dem vorliegenden die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde voraus (§ 19 Abs. 4 BBauG). Die Übereinstimmung der Zuständigkeiten, auf die das Bundesverwaltungsgericht (BVerwGE 18, 242, 245) Wert gelegt hat, lag also nicht vor. Die jetzt notwendige Bodenverkehrs-genehmigung bezog sich nicht nur auf Rechtsvorgänge zwischen anderen Personen als bei der Wohnsiedlungsgenehmigung (früher G- -Kläger, jetzt G- -O-) und auf teilweise andere Flächen (jetzt ohne die an die Antoniter-Siedlung verkauften Teilstücke), sondern setzte eine Mitwirkung anderer Behörden (früher Kreisverwaltung, jetzt Gemeinde als Baugenehmigungsbehörde mit Regierungspräsident) voraus. Es ist verständlich, vermag jedenfalls angesichts der Fassung der §§ 177, 21 BBauG und des Fehlens höchstgerichtlicher Entscheidungen einen Schuldvorwurf nicht zu begründen, wenn der Regierungspräsident sich durch die frühere Wohnsiedlungsgenehmigung nicht für gebunden, sondern infolge seiner nach Erteilung der früheren Wohnsiedlungsgenehmigung durch eine andere Behörde erfolgten gesetzlichen Einschaltung für berechtigt hielt, überörtliche Gesichtspunkte und Erwägungen, die gerade das Landeskabinett beschäftigt hatten, zur Geltung zu bringen; dies um so mehr, als das Bundesbaugesetz die Notwendigkeit des Schutzes der Gesundheit bei allen Planungen betont (§ 1 Abs. 4 BBauG), ein Gesichtspunkt, der im Wohnsiedlungsgesetz jedenfalls in dieser Deutlichkeit nicht ausgesprochen ist.

2. Wenn die Revision demgegenüber meint, der Regierungspräsident habe - selbst wenn er an dem Verfahren wegen der früheren Wohnsiedlungsgenehmigung nicht mitgewirkt habe - die unanfechtbar gewordene Entscheidung der Kreisbehörde respektieren müssen, so verkennt sie: Es geht hier nicht um Bestand oder Beachtung der Wohnsiedlungsgenehmigung aus dem Jahre 1960, die von keiner Seite in Zweifel gezogen wird, sondern allein darum, ob diese erteilte und benutzte Genehmigung oder besser: die dieser Genehmigung vorausgegangene und mit ihr abgeschlossene Prüfung die Genehmigungsbehörden auch für künftige Fälle band, was die Rechtsprechung (BGH VII 1962, 1008; BVerwGE 10, 202, 207) schon für den Fall wesentlich veränderter Verhältnisse verneint hat (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 1 BBauG). Selbst wenn die frühere Wohnsiedlungsgenehmigung beachtet und als unanfechtbar gewertet wurde, war zum neuen Antrag auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung zu erwägen, ob die im früheren Verfahren angestellte Prüfung den neuen Antrag ohne weiteres rechtfertigte. Es ist bereits ausgeführt worden, daß ein etwaiger Fehler des Regierungspräsidenten bei dieser jedenfalls notwendigen Prüfung angesichts der Zweifel, die der Gesetzestext aufwerfen mußte, und des Fehlens höchstgerichtlicher Rechtsprechung einen Schuldvorwurf nicht begründen könnte. Hier genügt der Hinweis, daß - entgegen der Entscheidung des Obergerichtes Münster (NJW 1964, 2078) - namhafte Autoren auch heute noch eine Bindung entsprechend § 21 BBauG für den Fall der Weiterveräußerung nach erteilter Bodenverkehrsgenehmigung ablehnen (vgl. Schroer DVBl 1966, 192; Neuffer, Das Neue Baurecht, zu § 21 BBauG Anm. zu Abs. 1; Schrödter BBauG zu § 21 Rdn. 5).

3. Auch der Versuch der Revision, ein Verschulden des Regierungspräsidenten aus der Verletzung der Pflicht zu "konsequentem Verhalten" zu begründen, bleibt erfolglos. Allerdings ist jeder Beamte verpflichtet, eine in bestimmter Weise geplante, begonnene und festgelegte Maßnahme entsprechend durchzuführen, und darf sich dabei nicht zu eigenem früheren Verhalten in Widerspruch setzen, wenn die Rücksichtnahme auf die Interessen der Beteiligten dies gebietet. Das Vertrauen des Bürgers, das er in die Beständigkeit behördlicher Maßnahmen gesetzt hat, darf nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, der auch in der öffentlichen Verwaltung gilt, nicht mißachtet werden. Das gilt insbesondere, wenn eine Behörde einen Tatbestand geschaffen hat, mit dessen Fortbestand die Beteiligten rechnen dürfen und auf dessen Geltung sie im Rahmen vernünftiger Erwägungen ihre geschäftlichen Maßnahmen abgestellt oder eingeleitet haben. Diese Grundsätze gelten nicht nur für das Gebiet wirtschaftslenkender Maßnahmen (LM zu BGB § 839 B Nr. 26 und C Nr. 59), sondern, soweit der Grundsatz von Treu und Glauben dies gebietet, allgemein für den Bereich der öffentlichen Verwaltung (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. zu § 839 Anm. 33), und sind auch in Verfahren nach § 4 WohnsG in Erwägung gezogen worden (BGH Urteil vom 28. Mai 1962 - III ZR 33/60 = WM 1962, 1008, 1012). Jedoch findet die Pflicht zu konsequentem Verhalten notwendig dort ihre Grenze, wo wesentliche neue Umstände ein anderes Verhalten gebieten (LM zu BGB § 839 B Nr. 26 Bl. 4 R); das ist gerade auch in den angeführten Entscheidungen zur Frage der Bindungswirkung einer Wohnsiedlungsgenehmigung (BGH WM 1962, 1008, 1012; BVerwGE 10, 202, 207) ausgesprochen worden. Diesen Fall aber konnte der Regie-

rungspräsident - wie bereits ausgeführt worden ist -, nachdem in der Zwischenzeit das Bundesbaugesetz mit seinen wesentlichen Änderungen in den Voraussetzungen und im Verfahren der Genehmigung in Kraft getreten war, und nachdem ministerielle Weisungen hinsichtlich der Notwendigkeit eines 80 DIN-Phon-Bereiches ergangen waren, ohne ein Verschulden für gegeben halten.

4. Die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei nicht ersichtlich, daß Beamte des beklagten Landes die Durchführung des umfangreichen, in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht schwierigen Verfahrens unangemessen verzögert hätten, beruht im wesentlichen auf der tatrichterlichen Beurteilung der gegebenen Verhältnisse. Die Revision bringt hierzu eine Rüge nicht vor.

Ein Anspruch auf Schadensersatz steht hiernach dem Kläger weder aus eigenem noch aus abgetretenem Recht zu.

B Entschädigung

I.

1. Soweit der Kläger einen Entschädigungsanspruch nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen geltend macht, hat das Berufungsgericht von einer entsprechenden Anwendung des § 21 Abs. 2 BBauG abgesehen, weil die Pflicht zur Entschädigung nach dieser Bestimmung nur die Gemeinde treffe (§ 21 Abs. 3 Satz 3 BBauG). Die Revision hält dies für rechtsirrig, weil die gesetzliche Regelung einen rechtmäßigen Eingriff voraussetze, während bei einem rechtswidrigen Ein-

griff - wie er hier gegeben sei - der Begünstigte (BGHZ 13, 395), hier das beklagte Land (vgl. BGHZ 40, 49, 53), entschädigungspflichtig sei.

Der Auffassung der Revision kann selbst dann nicht gefolgt werden, wenn davon ausgegangen wird, daß gegenüber dem Kläger rechtswidrig gehandelt worden wäre. § 21 BBauG kommt nicht zum Zuge, weil die Genehmigung nicht "versagt", vielmehr am 30. März 1962 erteilt worden ist. Deshalb steht auch weder eine Minderung des Grundstückswertes (§ 21 Abs. 2 Ziffer 1 BBauG) noch der Ersatz von Aufwendungen in Rede, die der Kläger im Vertrauen auf die Genehmigung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung gemacht hätte (§ 21 Abs. 2 Ziffer 2 BBauG). Angebliche Vorberoitungen für eine Nutzung des Rumpf-Grundstücks, die der Kläger allerdings als Schadensposten aufführt, fallen - entgegen der Ansicht der Revision - nicht hierunter. Dieses tatbestandliche Bedenken entfällt auch dann nicht, wenn es sich um einen rechtswidrigen Eingriff gehandelt haben sollte. Denn der enteignungs-gleiche Eingriff löst als unrechtmäßiger Eingriff der Staatsgewalt nur dann eine Entschädigungspflicht nach Enteignungsgrundsätzen aus, wenn er sich für den Fall seiner Zulässigkeit sowohl nach seinem Inhalt wie nach seiner Wirkung als eine Enteignung darstellt (BGHZ 30, 123, 125; 32, 240, 245). Auch ein rechtswidriges Handeln der Staatsgewalt könnte es nicht rechtfertigen, zugunsten des Klägers eine Entschädigungsbestimmung anzuwenden, die ihrem Inhalt nach nicht zutrifft.

2. Das Berufungsgericht ist daher zutreffend davon ausgegangen, daß ein Entschädigungsanspruch des

Klägers sich nur aus allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen (Art. 14 GG) ergeben könnte; es hat einen solchen Anspruch verneint aus der Erwägung:

Allerdings sei dem Kläger - die Richtigkeit seines Sachvortrages unterstellt - ein Sonderopfer insoweit zugemutet worden, als er infolge der teilweisen Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung zeitweilig gehindert gewesen sei, die Grundstücke nebst den Bauplänen als Baugrundstücke zu veräußern, obwohl er - kraft der Bindung und Schutzwirkung der früher erteilten Wohnsiedlungsgenehmigung - an sich dazu berechtigt gewesen sei; die Tatsache, daß die Genehmigung am 30. März 1962 schließlich doch erteilt wurde, lasse ein Sonderopfer nicht überhaupt verneinen, sondern sei nur für dessen Höhe von Bedeutung. Der Kläger fordere hier aber nicht Entschädigung für den Verlust an "Substanz", also Entschädigung für die Nachteile, die infolge des Eingriffs am Objekt selbst eingetreten seien, er mache lediglich mittelbare Folgeschäden geltend, die grundsätzlich unberücksichtigt bleiben müßten. Enteignungsansprüche aus abgetretenem Recht entfielen schon deshalb, weil das Eigentum von O. nicht berührt worden sei; diesem sei nicht etwas genommen worden, was er besaß, sondern etwas nicht gegeben worden, was er beantragt hatte.

3. Das Berufungsurteil hebt damit zutreffend hervor, daß der Kläger, als er seine ursprünglich reine Schadensersatzklage mit Schriftsatz vom 24. Mai 1963 dahin erweiterte, daß er auch eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen fordere, die Prüfung versäumt hat, ob die mit der Klage gel-

tend gemachten Schadensposten für die Bemessung einer Entschädigung tauglich seien. Wäre - wie das Berufungsgericht angenommen hat - ein Enteignungsfall gegeben, so könnte der Kläger nicht vollen Ersatz des ihm entstandenen Schadens beanspruchen, sondern er müßte sich grundsätzlich mit einer angemessenen Entschädigung (Art. 14 GG) für den Rechtsverlust begnügen, der sich als Folge des Eingriffs in seine Rechtsposition ergeben hat. Wenn also hier durch einen hoheitlichen Eingriff zeitweilig die Benutzungsfähigkeit des Grundstücks für einen ihm bereits zugänglichen oder anhaftenden Zweck ausgeschlossen worden wäre, so dürfte die Frage nicht dahin gestellt werden, wie es dem Klagevortrag zugrunde liegt, welche Vorteile der Kläger hätte gewinnen und welche Nachteile er hätte vermeiden können, wenn schon im Dezember 1961 die Genehmigung voll erteilt worden wäre; vielmehr wäre zu fragen, welche Einbuße es für den Kläger bedeutete, daß er in der Zeit von Dezember 1961 bis März 1962 lediglich ein Grundstück hatte, dessen Bebauungsfähigkeit in Zweifel gezogen wurde, obwohl es in Wirklichkeit doch bebauungsfähig war (vgl. BGHZ 30, 338, 351; Rechtsprechungsübersichten in WM 1958, 1350, 1355 und WM 1965 Sonderbeilage 5 Seite 4 ff). Ob die Schätzung eines solchen Minderwertes bei nur vorübergehender Beeinträchtigung auf die Bodenrente abzustellen hätte (Rechtsprechungsübersicht in WM 1965 Sonderbeilage 5 Seite 17), und ob eine Entschädigung nur unter einem solchen Bemessungsmaßstab gewährt werden könnte, bedarf hier nicht der abschließenden Entscheidung. Das Enteignungsrecht sieht in begrenztem Umfang die Entschädigung für gewisse unvermeidliche "Folgeschäden" vor

(§ 19 LBeschG, § 96 BBauG); so können neben dem reinen Rechtsverlust Schäden und Verluste, die zwangsläufig und unvermeidlich mit dem hoheitlichen Eingriff verbunden sind, entschädigungsfähig sein. Im Falle einer Grundstücksenteignung können - neben dem Rechtsverlust - die Kosten eines Umzuges, einer Betriebsverlegung, eines notwendigen Umbaues sowie gewisse zeitweilige Gewinnausfälle (vgl. LM zu LBeschG Nr. 9) entschädigt werden, aber auch andere durch die Enteignung erzwungene, persönlichkeitsbezogene, individuelle Nachteile, die im gegebenen Einzelfall als erzwungene Folge der Enteignung in Erscheinung treten (BGH Urteil vom 24. Januar 1966 - III ZR 15/65 -; Steffen, Die Enteignungsentschädigung, DRiZ 1968, 126, 127). Dazu sind z.B. die Kosten für anwaltliche Vertretung im Enteignungsverfahren gerechnet worden, ebenso die Kosten für notwendige Privatgutachten (LM zu LBeschG Nr. 9 = MDR 1964, 830; LM zu GG Art. 14 C f Nr. 29; Urteil vom 8. April 1965 - III ZR 60/64 -). Ob unter diesem Gesichtspunkt möglicherweise doch der eine oder andere Posten der Schadensaufstellung des Klägers entschädigungsfähig sein könnte, bedarf hier jedoch nicht der Prüfung, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts sich aus anderen Gründen als richtig darstellt (§ 563 ZPO).

II.

Der Anspruch auf eine Entschädigung, die der Kläger aus eigenem wie aus abgetretenem Recht von O [REDACTED] fordert, setzt einen hoheitlichen, zwangsweise vorgenommenen und unmittelbar wirkenden Eingriff in das Eigentum oder eine als Eigentum geschützte Rechtsposition voraus, die den Betroffenen im Vergleich zu anderen ungleich trifft und ihm ein be-

sonderes, anderen nicht zugemutetes Opfer für die Allgemeinheit auferlegt (BGHZ 6, 270). Das Berufungsgericht hat einen solchen Eingriff in eine Rechtsposition von O. verneint, weil diesem nicht etwas genommen worden sei, was er besessen, sondern etwas versagt worden sei, was er beantragt habe. Es hat jedoch einen enteignenden Eingriff gegenüber dem Kläger, dessen Sachvortrag als richtig unterstellt, darin gesehen, daß der Kläger infolge der zunächst ausgesprochenen (teilweisen) Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung zeitweilig daran gehindert worden sei, die Grundstücke nebst den Bauplänen als Baugrundstücke zu veräußern, obwohl er auf Grund der Schutzwirkung der §§ 21, 177 BBauG an sich dazu berechtigt gewesen sei.

1. Dem Berufungsurteil ist zuzustimmen, soweit es einen Anspruch aus abgetretenem Recht von O. verneint. Dessen Interesse ging allerdings dahin, ein Grundstück zu erwerben, das er für bebauungsfähig hielt und dem Vorhaben entsprechend bebauen wollte. Wenn der Erwerb sich wider Erwarten verzögerte, so mag dies für ihn nachteilig gewesen sein, rechtfertigt aber nicht den Schluß, daß er in einer bereits vorhandenen, rechtlich wie das Eigentum geschützten Rechtsstellung betroffen worden wäre. Eine solche Rechtsstellung wollte er erst erwerben, und zwar durch einen Vortrag, der behördlicher Genehmigung bedurfte. Allenfalls wurden Aussichten oder Erwartungen beeinträchtigt, die sich zu einer schutzfähigen Rechtsstellung für ihn noch nicht konkretisiert hatten. Daß er bereits einen Kaufvertrag geschlossen hatte und seine Pläne damit aus dem Bereich des Gedanklichen herausgetreten waren, ändert

hieran im Grundsatz nichts. Gegenstand eines enteignenden Eingriffes können allerdings auch schuldrechtlich begründete Berechtigungen oder Nutzungsmöglichkeiten, vorübergehende Nutzungsrechte oder Rechtsstellungen - wie kündbare Miet- und Pachtrechte - sein (BGHZ 17, 96; 25, 266, 269; LM zu GG Art. 14 C f Nr. 17; BGH WM 1962, 1008). Der Kaufvertrag und der darauf beruhende Anspruch von O[REDACTED] auf Übereignung eines bebauungsfähigen Grundstücks wurde jedoch durch die Versagung der Genehmigung nicht unmittelbar betroffen. Wenn seine Abwicklung sich verzögerte, weil die Genehmigung zunächst nicht erteilt, die Eignung zur Bebauung mit Wohnbauten zeitweilig in Zweifel gezogen wurde und die Beteiligten deshalb zurücktraten, war das allenfalls eine mittelbare Folge hoheitlichen Vorgehens. Im übrigen hatte O[REDACTED] noch nicht - wie es für die Fälle der angeführten Entscheidungen zutrifft - Nutzung und Besitz, sondern wollte sie erst erwerben. Auch Nutzung oder Besitz wurden daher für ihn nicht beeinträchtigt.

2. Soweit ein Entschädigungsanspruch aus eigenem Recht des Klägers in Rede steht, vermag der Senat dem Berufungsurteil jedoch nicht dahin zu folgen, daß eine geschützte und gesicherte Rechtsposition des Klägers beeinträchtigt worden sei, wenn dem Veräußerungsvertrag zeitweilig und teilweise die Genehmigung vorenthalten blieb. Die in Enteignungssachen stets gebotene wirtschaftliche Betrachtungsweise (BGHZ 34, 188, 190) rechtfertigt allerdings die Annahme, daß es bei dem Vertrag G[REDACTED]-O[REDACTED] eigentlich um eine Angelegenheit des Klägers ging, wenn dieser auch nicht Vertragspartner war; denn unstreitig wurde für das wirtschaftliche Ziel der Übertra-

gung des Geländes und Projekts vom Kläger auf O [REDACTED] nur deshalb der Weg über zwei getrennte Verträge (Rückveräußerung Kläger-G [REDACTED] und Weiterveräußerung G [REDACTED]-O [REDACTED]) gewählt, weil man Grunderwerbsteuer sparen wollte. Wenn also - wie das Berufungsgericht angenommen hat - durch die Versagung der Genehmigung dem Gelände zeitweilig die Fähigkeit, als Bauland veräußert zu werden, genommen worden wäre, so könnte sich hier die Frage einer unmittelbaren Beeinträchtigung des Klägers durchaus stellen.

Die Erwägung des Berufungsurteils, der Kläger sei zur Veräußerung des Geländes als Bauland an sich berechtigt gewesen, weil ihm die Bodenverkehrsgenehmigung habe erteilt werden müssen, reicht jedoch nicht aus, um einen Enteignungstatbestand darzutun. Nach der Rechtsprechung des Senats bedeutet die Versagung einer Anerkennung, Erlaubnis oder Zulassung, selbst wenn sie bei richtiger Handhabung hätte erteilt werden müssen, für sich allein nicht einen Eingriff in das Eigentum; eine unrichtige Handhabung kann allenfalls einen Schadensersatzanspruch nach Amtshaftungsrecht begründen (BGH Urteil vom 29. Mai 1967 - III ZR 191/64 = NJW 1967, 1857), der für die vorliegende Sache mangels eines Verschuldens bereits ausgeschlossen ist. Eine Enteignung (Art. 14 GG) kommt nur in Betracht, wenn - über einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis hinaus - bereits ein vermögenswertes, eigentumsähnliches Recht oder eine Rechtsstellung begründet ist, die eines Schutzes wie das Eigentum fähig und eines solchen bedürftig ist (vgl. BGH VersR 1964, 89, 92; NJW 1967, 1857; Warn 1967 Nr. 161). Das Berufungsgericht hat dies im Grundsatz richtig erkannt; des-

halb spricht das Berufungsurteil davon, die Beeinträchtigung des Klägers liege darin, daß er zeitweilig an der Veräußerung des Geländes als Baugelände gehindert worden sei, und will darin eine Beeinträchtigung der Rechtsstellung des Klägers als Eigentümer (§ 903 BGB) sehen. Es ist jedoch nicht dargetan, daß das Gelände rechtlich bereits Bauland war und die Rechtsstellung des Klägers dahin ging, es als Bauland verkaufen zu können.

a) Die Bebauung des Grundstücks mit Wohnhäusern war nicht "die von der Natur der Sache her gegebene und bisher stets ungestört ausgeübte Benutzungsart" (vgl. LM zu GG Art. 14 C b Nr. 5), sondern etwas durchaus Neues, das geplant und vorbereitet, aber noch nicht begonnen war. Die Bebauungsfähigkeit wird durch die gegebene Situation bestimmt (BGH Urteil vom 13. Juli 1967 - III ZR 1/65 -), die Wandlungen unterworfen ist; das Gelände unterlag der Sozialbindung, daß es nur mit Genehmigung bebaut oder zum Zwecke der Bebauung veräußert werden durfte (§§ 19, 21 BBauG), und diese Genehmigung war nur zu erwarten, soweit öffentliche Belange nicht beeinträchtigt wurden (§§ 20, 35 BBauG).

Die unstreitige Tatsache, daß das Gelände in einem früheren Flächennutzungsplan als Baugelände berücksichtigt war, kann über die Grundstücksqualität etwas Abschließendes nicht aussagen. Denn die Darstellung in einem Flächennutzungsplan bietet nur einen Anhalt (vgl. BVerwGE 18, 247, 253), weil er lediglich ein vorbereitender Plan ist und möglicherweise der Entwicklung nicht oder nicht mehr ausreichend Rechnung trägt (Brügelmann-Grauvogel, Bundesbaugesetz zu § 35 Anm. 3 b). In diese Richtung

deutet der unstreitige Sachverhalt. An der uneingeschränkten Eignung des Geländes für eine Bebauung mit Wohngebäuden lassen die amtliche Festlegung des sogenannten 80 DIN-Phon-Bereichs wie auch die unstreitige Tatsache zweifeln, daß die Bodenverkehrsgenehmigung schließlich nur vorbehaltlich von Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes erteilt werden konnte.

b) Demgemäß hat das Berufungsgericht auch nicht die Fähigkeit der Grundstücke, mit Wohnbauten bebaut zu werden, bejaht, sondern es will die Rechtsstellung des Klägers daraus herleiten und darin sehen, daß ihm bereits für den Erwerb des Geländes die Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt worden war und sich daraus in entsprechender Anwendung der §§ 177, 21 BBauG mit bindender Wirkung sein Recht ergeben habe, die Grundstücke als Wohnungsbauland weiterzuveräußern. Dazu ist zu sagen:

Die Bodenverkehrsgenehmigung ist - wie es schon die Wohnsiedlungsgenehmigung war - eine sogenannte "gebundene" Erlaubnis (Jung DVBl 1964, 131; Schrödter, Bundesbaugesetz zu § 20 Anm. 2), denn sie darf nach § 20 BBauG nur versagt werden, wenn die Auflassung und die mit ihr bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist. Die Behörde muß die Bodenverkehrsgenehmigung erteilen, wenn ein gesetzlicher Versagungsgrund nicht vorliegt. Der Antragsteller hat einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung, wenn ein Versagungsgrund nach den §§ 19 Abs. 2, 20 Abs. 1 BBauG nicht gegeben ist (BVerwGE 19, 82, 84; Brügelmann-Grauvogel, Bundesbaugesetz zu § 20 Anm. 1), wenn also die geplante Bebauung einer "geordneten städtebaulichen Entwick-

lung" nicht widerspricht; denn § 20 BBauG bestimmt abschließend die Versagungsgründe (BVerwGE 18, 224, 244).

Es liegt im Wesen der gebundenen Erlaubnis, daß ihre Erteilung nicht im Ermessen der Genehmigungsbehörde steht, vielmehr erfolgen muß, wenn gesetzliche Versagungsgründe nicht vorliegen (BGHZ 26, 10, 11); eine solche Erlaubnis gewährt nicht ein Recht, sondern spricht aus, was schon Rechtens ist. Die rechtswidrige Versagung oder der rechtswidrige Widerruf einer gebundenen Erlaubnis - etwa einer Bauerlaubnis -, durch die die latent bereits vorhandene Bebauungsfähigkeit des Grundstücks verneint wird, trifft also eine bereits vorhandene vermögenswerte Nutzbarkeit und kann als entschädigungsfähiger Eingriff in eine vermögenswerte Rechtsposition gewertet werden (BGH Urteil vom 28. Mai 1962 - III ZR 33/60 = WM 1962, 1008, 1012).

Dabei aber ist vorausgesetzt, daß das Grundstück die Bebauungsfähigkeit im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits hat, was hier nicht dargetan ist. Der Schluß des Berufungsurteils, das Grundstück habe eine entsprechende Qualität deshalb gehabt, weil dem Kläger eine Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt worden sei und eine weitere Genehmigung entsprechend den §§ 21, 177 BBauG hätte erteilt werden müssen, ist verfehlt. Selbst wenn dem Berufungsgericht darin gefolgt werden könnte, daß die frühere Genehmigung ein Recht auf die Genehmigung des Vertrages G-0 begründet habe, wäre zu bedenken: Die Erteilung einer Genehmigung wirkt, selbst wenn sie eine Bindung nach § 21 BBauG erzeugt, nicht "dinglich" auf das Grundstück (Brü-

gelmann-Grauvogel, Bundesbaugesetz zu § 21 Anm. II 3 f) in dem Sinne, daß sie dem Grundstück eine Qualität geben könnte, die es nicht hat; sie erzeugt nur eine persönliche Bindung zugunsten des Genehmigungsinhabers - hier des Klägers -, so daß sich allenfalls von einer "relativen Baulandqualität" sprechen ließe (Schrödter, Bundesbaugesetz zu § 21 Anm. 5). Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwGE 6, 342; 10, 202, 207) hat offengelassen, ob die Erteilung einer Wohnsiedlungsgenehmigung (oder Bodenverkehrsgenehmigung) oder welche Rechtsvorgänge sonst einem Grundstück die Baulandqualität verleihen. Wenn es von der "bindenden" Wirkung der Genehmigung für ein späteres Baugenehmigungsverfahren spricht - und zwar in dem Sinne, daß die Erteilung der Genehmigung zugleich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks ausspreche (BVerwGE 18, 242, 245) -, so steht dies einmal unter dem Vorbehalt des Fortbestandes der maßgebenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse (vgl. auch BVerwGE 10, 202, 207) und will zum anderen nicht besagen, daß bereits eine eigentumsähnliche Rechtsposition begründet wäre. Allerdings besteht nach dem ersten Verfahren ein Rechtsanspruch (BVerwGE 18, 247) darauf, daß die Bebauungsgenehmigung erteilt wird, sofern nicht besondere Gründe entgegenstehen. Die frühere Genehmigung macht aber die Genehmigung eines weiteren genehmigungsbedürftigen Vorgangs nicht entbehrlich (BVerwGE 10, 202, 206); es findet eine erneute sachliche Prüfung statt, bei der die Genehmigungsbehörde zwar in gewisser Hinsicht gebunden, eine Versagung der neu erbetenen Genehmigung aber nicht ausgeschlossen ist (vgl. BVerwGE 3, 351, 353; 6, 198; 10, 202, 207), und das hat gerade für den Fall zu gelten,

daß die der früheren Beurteilung zugrunde liegenden Verhältnisse sich geändert haben.

Selbst wenn also dem Berufungsgericht darin gefolgt würde, daß die §§ 177, 21 BBauG über ihren Wortlaut hinaus einer entsprechenden Anwendung auch für den Fall einer weiter erforderlich werdenden Bodenverkehrsgenehmigung fähig wären - was, wie bereits unter A 2 ausgeführt ist, im Schrifttum mit guten Gründen in Frage gestellt wird -, ließe sich nicht sagen, daß dem neuen Genehmigungsverfahren eine rein formale Bedeutung zukäme und die Bebauungsfähigkeit und Genehmigung praktisch schon durch die erste Wohnsiedlungsgenehmigung garantiert wäre. Die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 10, 202, 207) und des Oberverwaltungsgerichts Münster (NJW 1964, 2078 = DVBl 1966, 190), auf die das Berufungsgericht sich bezogen hat, heben hervor, daß eine Bindung an die frühere Genehmigung nur bei unverändert gebliebenen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen bestehe. Eine solche Veränderung der für die Beurteilung maßgebenden Umstände bedeutete hier bereits die auf Grund neuer medizinischer und technischer Erfahrungen und Erkenntnisse über die Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch dauernde hohe Geräuschbeeinträchtigung erfolgte Festlegung eines 80 DIN-Phon-Bereiches, innerhalb dessen Wohnbauten nicht errichtet werden sollten. Diese Maßnahme bedeutete für sich keinen Eingriff in das Eigentum, sondern hielt sich, indem sie lediglich die Folgerungen aus der Lage und den Verhältnissen des Geländes zog, im Rahmen der sozialen Bindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG). Selbst wenn - wie das wei-

tere Verfahren gezeigt hat - diese Bedenken sich im Wege von Auflagen beheben ließen, ging die Rechtsstellung des Klägers lediglich dahin, daß er das Gelände als Baugelände nur weiterveräußern konnte, wenn ihm hierfür nach sachlicher Prüfung die Bodenverkehrsge-
nehmigung erteilt wurde. In diese Rechtsstellung des Klägers hat das beklagte Land nicht eingegriffen. Eben-
sowenig bedeutete es einen Eingriff in ein geschütztes Recht des Klägers, wenn die sachliche Prüfung des be-
deutenden Vorhabens erst nach rund 5 Monaten zu einem positiven Ergebnis führte, denn schon der Rücktritts-
vorbehalt für die G [REDACTED] in dem Aufhebungsvertrag vom 3. Oktober 1961 ergibt mit hinreichender Deutlichkeit, daß die Beteiligten mit einer mehrmonatigen Bearbei-
tungszeit rechneten und auch rechnen mußten, wenn sie ihr Vorhaben zu einem guten Ende führen wollten. Da-
mit entfällt ein Anspruch auf Entschädigung.

Hiernach erweist die Revision sich als unbegründet und ist zurückzuweisen. Die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels treffen gemäß § 97 ZPO den Kläger.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens

Bundesrichter Keßler ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm