

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG § 21 Abs. 2 Satz 2

Die Gemeinde ist in entsprechender Anwendung von § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) zur Entschädigung verpflichtet, wenn eine von ihr dem Eigentümer gemachte Zusicherung von bauordnungsrechtlicher Bedeutung (hier: Sicherung der Erschließung) deshalb nicht eingehalten wird, weil die Gemeinde ihre bauplanerischen Absichten nach Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung geändert hat.

BGH, Urt. v. 12. Januar 1978 - III ZR 98/76 - OLG München
LG Landshut

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 98/76

URTEIL

Verkündet am

12. Januar 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Leistung einer Entschädigung gemäß
§ 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG wegen Versagung der Bau-
genehmigung (hier: Vorbescheid) für die Grundstücke
Fl.St.Nr. [REDACTED] und [REDACTED]/[REDACTED] der Gemarkung [REDACTED], sowie
Fl.St.Nr. [REDACTED]/[REDACTED] der Gemarkung Z[REDACTED]

Beteiligte:

1. Wohnungsbau Hermann P[REDACTED] GmbH & Co, vertreten
durch die Hermann P[REDACTED] GmbH, diese vertreten
durch den Geschäftsführer Hermann P[REDACTED],
B[REDACTED]str. [REDACTED], M[REDACTED] [REDACTED],

Eigentümerin, Antragstellerin
im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] -

2. Gemeinde Z[REDACTED], vertreten durch den Ersten Bürger-
meister, Z[REDACTED],

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

3. Regierung von Niederbayern, L[REDACTED] [REDACTED]

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Januar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümerin wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München vom 24. Mai 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Antragstellerin (im folgenden: Eigentümerin) erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 22. Juni 1971 die im Außenbereich liegenden Waldgrundstücke Fl. Nr. ■■■ und ■■■/■ der Gemarkung R■■■■ (1,1080 ha und 0,6810 ha) sowie das Grundstück Fl.Nr. ■■■/■ der Gemarkung Z■■■■ (0,4224 ha) für insgesamt 176 912 DM zum Zwecke der Bebauung mit zur Weiterveräußerung bestimmten Eigenheimen. Mit Bescheid vom 11. August 1971 genehmigte das zuständige Landratsamt im Einvernehmen mit der damaligen Gemeinde R■■■■ die Auflassung gem. § 19 BBauG, ohne die erforderliche Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eingeholt zu haben.



Im Juli 1973 beantragte die Eigentümerin die Erteilung eines Vorbescheids über die Zulässigkeit der Errichtung eines Feriendorfes mit 25 Einzelhäusern und einem Gemeinschaftshaus. Die Gemeinde Z [REDACTED] (im folgenden: Gemeinde) sprach sich gegen das Vorhaben aus, weil es zu einer Zersiedlung der Landschaft führe. Das Landratsamt lehnte daraufhin den Antrag mit Bescheid vom 20. Februar 1974 ab. Die Regierung von Niederbayern wies den Widerspruch der Eigentümerin mit Bescheid vom 18. Oktober 1974 zurück. Zur Begründung führte sie aus, die Erschließung (Beseitigung der Abwässer) sei nicht gesichert. Die gegen die Verwaltungsbescheide erhobene Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg ist von der Eigentümerin im April 1975 zurückgenommen worden.

Mit Schreiben vom 18. April 1975 beantragte die Eigentümerin bei der Regierung von Niederbayern, die Gemeinde (Z [REDACTED]) zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 223 300,29 DM nebst Zinsen zu verpflichten. Die Regierung von Niederbayern wies das Landratsamt Fr [REDACTED] Gr [REDACTED] an, über den Antrag zu entscheiden. Dieses lehnte den Antrag durch Bescheid vom 20. Mai 1975 mit der Begründung ab, ein Entschädigungsanspruch nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG bestehe nicht, weil der Vorbescheid aus anderen als den in § 20 BBauG genannten Gründen versagt worden sei. Den Widerspruch der Eigentümerin gegen diesen Bescheid wies die Regierung von Niederbayern mit Bescheid vom 26. Juni 1975 mit gleicher Begründung zurück.

Die Eigentümerin hat die vorgenannten Verwaltungsakte durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Zur Begründung hat sie im wesentlichen ausgeführt: Auch die Erschließbarkeit des Vorhabens sei im Bodenverkehrs-genehmigungsverfahren zu prüfen gewesen und geprüft worden. Der Vorbescheid sei deshalb hier aus den in § 20

genannten Gründen abgelehnt worden, was die Gemeinde zur Leistung einer angemessenen Entschädigung verpflichtete. Durch die Versagung des Vorbescheids seien die Grundstücke im Wert gemindert und die Aufwendungen weitgehend wertlos geworden, die sie (die Eigentümerin) im Vertrauen auf die Bodenverkehrsgenehmigung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung der Grundstücke gemacht habe.

Die Eigentümerin hat beantragt, die Gemeinde zu verpflichten, ihr eine Entschädigung von 223 300,29 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Gemeinde hat beantragt, den Antrag zurückzuweisen.

Zur Begründung hat sie vorgetragen: Der Anspruch sei nicht gerechtfertigt, weil die Bauvoranfrage allein wegen der fehlenden abwassertechnischen Erschließung der Grundstücke abgelehnt worden sei. Das sei kein Versagungsgrund im Sinne von § 20 BBauG, weil bei Außenbereichsgrundstücken im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren die Erschließung nicht zu prüfen sei und diese Frage daher von der Bindungswirkung der Genehmigung nicht erfaßt werde.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Die Berufung der Eigentümerin ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt die Eigentümerin ihr Entschädigungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

1. Die Eigentümerin macht einen auf § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) gestützten Entschädigungsanspruch geltend, über den die Regierung von Niederbayern als höhere Verwaltungsbehörde (§ 21 Abs. 3 Satz 4 BBauG) entschieden hat. In prozessualer Hinsicht ist es nicht von Bedeutung, daß die genannte Behörde als Widerspruchsbehörde tätig geworden ist. Ihre Entscheidung beruht auf einer selbständigen und umfassenden Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen und stellt daher einen der Anfechtung im gerichtlichen Verfahren zugänglichen Verwaltungsakt dar (§ 157 Abs. 1 Satz 1 BBauG).
2. Ein Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 21 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BBauG (1960) setzt voraus, daß die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung aus Gründen versagt, über die im Verfahren nach §§ 19 ff BBauG (Bodenverkehrsgenehmigung) mit Bindungswirkung für das Baugenehmigungsverfahren entschieden ist. Wird innerhalb von drei Jahren seit der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt, so darf er aus städteplanerischen Gründen, auf die sich die Prüfungs- und Entscheidungszuständigkeit der Genehmigungsbehörde nach §§ 19, 20 BBauG erstreckt, nur abgelehnt werden, wenn sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben. Dann ist die Gemeinde jedoch zur Entschädigung für einen dadurch eintretenden Minderwert des Grundstücks und der im Vertrauen auf die Bodenverkehrsgenehmigung zur Nutzung des Grundstücks gemachten Aufwendungen verpflichtet. Die Versagung einer Baugenehmigung aus anderen Gründen verpflichtet dagegen nicht zur Entschädigung nach § 21 BBauG.

3. Das Berufungsgericht hat das Bestehen eines Entschädigungsanspruchs verneint. Dazu hat es im wesentlichen ausgeführt:

Der von der Eigentümerin beantragte Vorbescheid zur Baugenehmigung sei nicht aus Gründen versagt worden, die bereits bei der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung hätten geprüft werden müssen. Über die Frage der Erschließung werde im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren nicht entschieden. Insoweit habe die Bodenverkehrsgenehmigung keine Bindungswirkung für das Baugenehmigungsverfahren. Werde daher - wie hier - die Baugenehmigung (d.h. der Vorbescheid) wegen fehlender Sicherung der abwassertechnischen Erschließung abgelehnt, so stelle dies keine Versagung "aus den in § 20 (BBauG) genannten Gründen" (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG 1960) dar.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis mit Erfolg.

4. Der Umfang der Bindungswirkung nach § 21 Abs. 1 BBauG (1960) deckt sich mit den in § 20 Abs. 1 BBauG (1960) bezeichneten Versagungsgründen. Wie ein Vergleich zwischen diesen Versagungsgründen und den ihnen entsprechenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 ff BBauG) ergibt, ist jedenfalls bei Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 BBauG) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BBauG) die Sicherung der Erschließung in Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren nicht zu prüfen. Denn die §§ 30 und 34 BBauG stellen die Sicherung der Erschließung ausdrücklich als gesonderte Anforderung auf, die § 20 Abs. 1 BBauG (1960) bei im übrigen gleicher Formulierung nicht wiederholt. Ebenso führt § 35 Abs. 1 BBauG (1960) für die privilegierten Vorhaben im Außen-

bereich die Sicherung der (ausreichenden) Erschließung gesondert auf. Es entspricht allgemeiner Auffassung, die auch von der Revision geteilt wird, daß in dem beschriebenen räumlichen Bereich die Frage der Erschließung im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren nicht zu prüfen ist (vgl. Gelzer Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdz. 1063).

Eine Ausdehnung der Prüfung auf die Frage der Erschließung kann nach dem Wortlaut des Gesetzes nur bei den sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BBauG 1960) in Betracht kommen, weil hier die Zulässigkeit des Vorhabens nur daran geknüpft ist, daß "öffentliche Belange nicht beeinträchtigt" werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Abwasseranlagen erfordert (§ 35 Abs. 3 BBauG 1960). Für die Genehmigung des Bodenverkehrs im Außenbereich kommt es demgegenüber darauf an, ob die bezweckte Nutzung "mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar" ist (§ 20 Abs. 1 BBauG 1960 2. Alternative). Aus dem inneren Zusammenhang der Vorschriften über die Bodenverkehrsgenehmigung (§§ 19 ff BBauG) mit denen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 ff BBauG) ergibt sich jedoch, daß die in § 20 Abs. 1 BBauG 1960 (2. Alternative) für die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung für bezweckte Nutzungen nichtprivilegierter Art im Außenbereich aufgestellten rechtlichen Anforderungen sich mit den Maßstäben decken, die nach § 35 Abs. 2 BBauG (1960) für sonstige Vorhaben im Außenbereich gelten. Die unbestimmten Gesetzesbegriffe der "geordneten städtebaulichen Entwicklung" (§ 20 Abs. 1 BBauG 1960) und der "öffentlichen Belange" (§ 35 Abs. 2 BBauG 1960) stimmen daher inhaltlich überein (BVerwGE 18, 242; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 20 Rdn. 33; allgM).

An die vorstehenden Überlegungen knüpft die Revision die Folgerung, die Frage der Erschließung sei - als "öffentlicher Belang" im Sinne von § 35 Abs. 2 BBauG (1960) - hier bereits im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren zu prüfen gewesen. Mit der Erteilung der Genehmigung sei mit Bindung für das Baugenehmigungsverfahren entschieden, daß die "Abwasserbeseitigung ohne unwirtschaftliche Aufwendungen und überhaupt möglich" sei. Werde die Baugenehmigung versagt, weil diese Voraussetzungen inzwischen weggefallen seien, so müsse der Eigentümer nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) entschädigt werden. Hierin kann der Revision nicht gefolgt werden.

5. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BBauG 1960) im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren die Frage der Erschließung in einem umfassend verstandenen Sinn, der sowohl die Sicherung als auch die Möglichkeit der Erschließung umfaßt, nicht zu prüfen (BVerwGE 30, 203, 205; 42, 183, 186; Beschl. v. 8.11.1974 - IV B 125.74 - Buchholz 406.11 BBauG § 20 Nr. 10). Der erkennende Senat hat sich in seinem Urteil vom 7. Juli 1977 (III ZR 103/75 = WM 1977, 1356, 1358) dieser Auffassung ausdrücklich angeschlossen. Die Angriffe der Revision geben keine Veranlassung, diesen Rechtsstandpunkt zu ändern.

Was die Bodenverkehrsgenehmigung an Schutz nach sich zieht, entscheidet allein § 20 Abs. 1 BBauG (1960). Was diese Vorschrift an Schutz nicht gewährt, geht in die Bindungswirkung der Genehmigung nicht ein. Eine davon abgelöste Schutzfunktion der Bodenverkehrsgenehmigung ist nicht anzuerkennen (BVerwGE 42, 183, 186/7; a.A. Obermayer DVBl 1969, 237, 238; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 19 Rdn. 7, S. 15). Geht man davon aus, daß die in § 35 Abs. 2 BBauG (1960) genannten "öffentlichen Belange" sich mit dem

Maßstab des § 20 Abs. 1 BBauG (1960) decken (dazu oben unter 4), so kann die Baugenehmigung innerhalb der Bindungsfrist (§ 21 Abs. 1 BBauG 1960) nicht mit der Begründung versagt werden, öffentliche Belange stünden dem Vorhaben entgegen, weil es "unwirtschaftliche Aufwendungen für Abwasseranlagen erfordere" (§ 35 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960). Ein solcher Sachverhalt ist aber nicht gleichbedeutend mit der fehlenden Möglichkeit einer Erschließung überhaupt. Die "Möglichkeit der Erschließung" als Ausdruck der Bebaubarkeit eines Grundstücks (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 20 Rdn. 37) bestimmt sich maßgeblich nach den örtlichen Gegebenheiten (Beschaffenheit des Grundstücks, Lage in der Landschaft). Selbst wenn diese eine Sicherung der Erschließung innerhalb einer bestimmten, kürzeren Zeitspanne nicht erwarten lassen, weil beispielsweise der Anschluß eines entfernteren Baugebietes an das Abwassersystem unter Aussparen des dazwischenliegenden (noch unbebauten) Gebietes unwirtschaftlich wäre, ist damit die "Möglichkeit" der Erschließung nicht als solche verneint.

Unwirtschaftliche Aufwendungen für Abwasseranlagen im Sinne von § 35 Abs. 3 BBauG (1960) sind solche, die außer Verhältnis zu den Aufwendungen stehen, die für die Erschließung im Ortsbereich erwachsen, und ferner außer Verhältnis zu den Aufwendungen, die Vorhaben gleicher Art dann verursachen würden, wenn sie in einem beplanten Gebiet ausgeführt, also gemeinsam mit anderen und damit wirtschaftlich erschlossen würden (Schlichter/Stich/Tittel BBauG 2. Aufl. § 35 Rdn. 22). Wird die Bodenverkehrsgenehmigung für eine beabsichtigte bauliche Nutzung im Außenbereich (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG) erteilt, obwohl die Verwirklichung des Vorhabens zu unwirtschaftlichen Erschließungsaufwendungen führen muß, so wirkt sich dies nach § 21 Abs. 1 in Verb. mit § 20 Abs. 1 BBauG (1960) dahin aus, daß innerhalb der Drei-

jahresfrist die Baugenehmigung nicht aus diesem Grund verweigert werden darf. Denn die Bodenverkehrsgenehmigung bindet auch dann, wenn die §§ 20 ff BBauG der mit dem Rechtsvorgang bezweckten Nutzung entgegenstehen, die Genehmigung also zu Unrecht erteilt wurde (BVerwGE 29, 357; NJW 1969, 68; Weyreuther BBauBl 1969, 85, 86 Nr. 6; Schlichter/Stich/Tittel aaO § 21 Rdn. 2 m.w.Nachw.). Das gilt auch für den hier vorliegenden Fall, daß die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BBauG erforderliche Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nicht eingeholt wurde (BVerwG NJW 1969, 68, 69). Weitergehende "bodenrechtliche" (planungsrechtliche) Bindungswirkungen hat eine solche (rechtswidrige) Bodenverkehrsgenehmigung jedoch nicht, namentlich nicht in der von der Revision gewünschten Richtung, daß damit die "Möglichkeit der Erschließung" mit Bindung für den "bodenrechtlichen Teil" der Baugenehmigung positiv festgestellt sei (so auch Schlichter/Stich/Tittel aaO § 20 Rdn. 3, § 21 Rdn. 1; Gelzer aaO Rdn. 1063; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 21 Rdn. 8; Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 20 Bem. I 1 und § 21 Bem. I 1; Weyreuther aaO S. 88 Nr. 19; Ziegler DÖV 1977, 274, 276; a.A. Obermayer aaO S. 240; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 20 Rdn. 37).

Der Hinweis der Revision, daß die Bindung aus § 21 Abs. 1 BBauG (1960) ohne Erstreckung auf die Erschließung bei Rechtsvorgängen im Außenbereich einen wichtigen Teil ihrer Bedeutung verliere, rechtfertigt die aus ihm gezogenen Folgerungen nicht. Es ist zuzugeben, daß bei Ausklammerung der Erschließungsfrage die Gefahr besteht, daß sich eine im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren angezeigte Bauabsicht trotz erteilter Genehmigung später nicht verwirklichen läßt. Die Erstreckung der Prüfung auf diese Frage müßte andererseits aber dahin führen, daß die Versagungsgründe unangemessen erweitert und un-

erschlossene Grundstücke praktisch überhaupt nicht mit einer Bindungswirkung erworben werden könnten (BVerwGE 30, 203, 206). Dies würde das Anliegen der Bodenverkehrsgenehmigung, neben der Sicherung der Bauleitplanung auch die Interessen der an dem genehmigungsbedürftigen Rechtsvorgang Beteiligten zu schützen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 19 Rdn. 7), empfindlich beeinträchtigen.

6. Der Zubilligung einer Entschädigung steht hier an sich entgegen, daß die Ablehnung der Bauvoranfrage auch auf bauordnungsrechtliche Hinderungsgründe gestützt ist. Soweit sich ein solcher Grund für die Ablehnung der Baugenehmigung als tragfähig erweist, entfallen Entschädigungsansprüche nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) selbst dann, wenn die Entscheidung daneben auch auf planungsrechtliche Gründe gestützt wird, die durch die Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung (§ 21 Abs. 1 BBauG 1960) verdrängt werden (Senatsurteil in WM 1977, 1356, 1358 li.Sp.).

Der erbetene Vorbescheid ist der Eigentümerin vom Landratsamt auch, von der Widerspruchsbehörde ausschließlich mit der Begründung versagt worden, die nach Art. 54 BayBO erforderliche einwandfreie Beseitigung der Abwässer sei nicht gesichert, weil die Kläranlage der Gemeinde Z[REDACTED] nur knapp für die Ortschaft und das (vorgezogene) Baugebiet E[REDACTED] ausreiche, andererseits aber eine Klärung der Abwässer des Vorhabens der Eigentümerin in Drei-Kammer-Ausfaulgruben wegen der Bodenverhältnisse nicht in Betracht komme. Der Nachweis der gesicherten Erschließung (in bauordnungsrechtlicher Hinsicht) war durch die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung nicht entbehrlich geworden.

7. In Betracht kommt jedoch, was das Berufungsgericht nicht erwogen hat, die Zubilligung einer Entschädigung in entsprechender Anwendung von § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960), weil hier die Ablehnung der Baugenehmigung möglicherweise darauf zurückzuführen ist, daß die bei der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung seinerzeit zugrunde gelegte planungsrechtliche Beurteilung aufgegeben und hierdurch eine außerhalb der Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 BBauG (1960) stehende Zusicherung von bauordnungsrechtlicher Bedeutung gegenstandslos gemacht wurde.

a) Hierzu ergibt sich aus den in den Tatsacheninstanzen gewechselten Schriftsätzen der Beteiligten und aus den beigezogenen Verwaltungsakten folgender Sachverhalt:

aa) Der Voreigentümer T. hatte vor der Veräußerung der Waldgrundstücke Fl. Nr. und / am 1. Juli 1971 einen Vorbescheid nach Art. 92 BayBO erwirkt, der feststellte, daß sich die genannten Grundstücke u.a. dann zur Errichtung eines Feriendorfes eigneten, wenn das Vorhaben an die Kanalisation der Gemeinde Z. angeschlossen werde. Die Gemeinde hatte dieser Form der Abwasserbeseitigung zugestimmt, wenn für sie dadurch keine Kosten entstünden. Dies entsprach einem Beschluß vom 18. Dezember 1969, mit dem der Gemeinderat von Z. dem Voreigentümer T. "die Erlaubnis zum Anschluß des Feriendorfes Gru. an die Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage in Z." erteilt hatte, und zwar unter der Voraussetzung, daß T. die Kosten für die erforderlichen Anlagen trage und der Gemeinde keine Kosten entstünden. Diese dem Voreigentümer Trost gemachten Zusicherungen bildeten erkennbar die Grundlage für die Veräußerung der für den Bau des Feriendorfes bestimmten Grundstücke an die jetzige Eigentümerin.

bb) Der Anschluß des Vorhabens an die Kanalisation der Gemeinde scheiterte möglicherweise nur daran, daß die Gemeinde ihre planungsrechtlichen Vorstellungen, wie sie noch im Zeitpunkt der Abgabe der vorgenannten Erklärungen bestanden, änderte, den Bebauungsplanentwurf "Bl[REDACTED]" vom 25. Mai 1972 zurückstellte und das Baugebiet "E[REDACTED]" vorzog. Es ist nicht auszuschließen, daß das letztere Vorhaben die bestehende Abwasseranlage der Gemeinde so beanspruchte, daß daneben eine Entsorgung auch des geplanten Feriendorfes nicht mehr möglich war. Anlaß für diese Änderung der Bauleitplanung mag nicht zuletzt die Auffassung des Landratsamts gewesen sein, das Vorhaben der Eigentümerin sei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar (§ 20 Abs. 1 BBauG 1960), es bedürfe im übrigen eines Raumordnungsverfahrens, und im Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren sei die notwendige Zustimmung der Regierung von Niederbayern nicht eingeholt worden (so vor allem das Schreiben des Landratsamts an die Regierung von Niederbayern vom 4. Juni 1974).

b) Das waren planungsrechtliche Überlegungen, die seinerzeit zur Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung hätten führen können. Mit deren Erteilung durften sie jedoch einem innerhalb der Dreijahresfrist des § 21 Abs. 1 BBauG (1960) gestellten Antrag auf Baugenehmigung nicht mehr entgegengehalten werden. Gegen diese Bindung an die für die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung maßgebende planungsrechtliche Beurteilung hat die Widerspruchsbehörde an sich nicht verstoßen, denn sie hat den begehrten Vorbescheid ausschließlich aus bauordnungsrechtlichen Gründen (fehlende Sicherheit der Erschließung) versagt. Dies allein schließt aber eine Entschädigung gemäß § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) noch nicht aus. Ein Bedürf-

nis zum vermögensrechtlichen Schutz des Bürgers ist grundsätzlich auch dann anzuerkennen, wenn die Gemeinde innerhalb der Dreijahresfrist ihre der Bodenverkehrsgenehmigung zugrunde gelegten planungsrechtlichen Absichten ändert und dadurch eine im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung als gesichert anzusehende bauordnungsrechtliche Voraussetzung des Vorhabens beseitigt.

In einem solchen Fall ist § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) entsprechend anzuwenden. Die Baugenehmigung wird dann zwar nicht unmittelbar aus einem Grunde abgelehnt, über den nach § 20 Abs. 1 BBauG (1960) mit Bindungswirkung entschieden ist (Sicherung der Erschließung). Es liegt aber - was hier in Betracht kommt - eine Zusicherung der Gemeinde vor, diese Erschließung zu gewährleisten. Entfällt die Grundlage für die Einhaltung dieser Zusicherung (nur) deshalb, weil die Gemeinde ihre Bauleitplanung ändert, nachdem sich herausstellt, daß die der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung zugrunde liegende Beurteilung der "öffentlichen Belange" bzw. der "geordneten städtebaulichen Entwicklung" unzutreffend war, so rechtfertigt der Regelungszweck des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) - wirksamer vermögensrechtlicher Schutz des Vertrauens in die planungsrechtliche Zulässigkeit der mit dem Rechtsvorgang bezweckten Nutzung (vgl. dazu u.a. BVerwG BauR 1977, 405, 406) - die Zusbilligung eines Entschädigungsanspruchs. Andernfalls würde in Fällen solcher Art darüber hinweggesehen, daß die entscheidende Ursache für das Scheitern des Vorhabens im Bereich der Bauplanung liegt.

Ist hiernach die Baugenehmigungsbehörde für die Dauer von drei Jahren an die planungsrechtliche Beurteilung, die der Bodenverkehrsgenehmigung zugrunde liegt, gebunden und hat die - insoweit ebenfalls gebundene -

Gemeinde auf dieser Grundlage zugesichert, die Erschließung zu gewährleisten, so ist diese in entsprechender Anwendung von § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) zur Entschädigung verpflichtet, wenn die Baugenehmigung zwar an der fehlenden Erschließung scheitert, dies aber seine Ursache nur darin hat, daß eine nachträgliche Änderung der Bauleitplanung der gemachten Zusicherung die Grundlage entzogen hat. Damit gewinnt in solchen Fällen die Bodenverkehrsgenehmigung nicht etwa die Bedeutung einer Zusage, die Bauleitplanung in einer bestimmten Weise voranzutreiben. Sie entfaltet lediglich eine Schutzfunktion dahin, daß die Gemeinde ihre in den Genehmigungsbescheid eingegangenen Vorstellungen über die geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 20 Abs. 1 BBauG 1960) nicht ändern darf, ohne für den Vertrauensschaden des Eigentümers aufzukommen.

8. Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob hier ein Sachverhalt vorlag, der nach den unter 7. gemachten Ausführungen die Zubilligung eines Entschädigungsanspruchs rechtfertigt. Unter Aufhebung des Berufungsurteils war daher die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong