

**Die Bindungswirkung von Teilbaugenehmigungen im Verhältnis zur
abschließenden Baugenehmigung unter besonderer
Berücksichtigung des § 79 LBO SH**

Von Caspar David Hermanns, Berlin, und Dietmar Hönig, Freiburg
i. Br.

Der Faktor Zeit spielt im Wirtschaftsleben eine immer größere Rolle. Dies gilt insbesondere für solche gewerbliche oder industrielle Bauvorhaben, die mit viel Kapitalaufwand verbunden sind. Wenn hier der Zeitraum zwischen Bereitstellung des Kapitals und der endgültigen Fertigstellung des Projekts verkürzt werden kann, führt dies regelmäßig zu nicht unerheblichen Einsparungen. Insofern ist es verständlich, wenn Investoren möglichst rasch mit der tatsächlichen Verwirklichung ihres Vorhabens beginnen wollen. Dies können sie aber nur, wenn sie sicher sein können, daß ihre Investitionen rechtlich geschützt sind. Inwieweit die Teilbaugenehmigung Bindungswirkungen für die endgültige Baugenehmigung entfaltet und somit auch Sicherheit für den Investor vermitteln kann, soll im folgenden Beitrag erörtert werden.

I. Bauvorbescheid und Teilbaugenehmigung

Das Baurecht sieht verschiedene Instrumente vor, Bauherren schon vor der abschließenden Entscheidung über die endgültige Baugenehmigung Rechtssicherheit zu vermitteln. Zum einen ist dies der Bauvorbescheid. Gemäß § 72 Abs. 1 LBO SH kann schon vor Einreichen des Bauantrags auf gesonderten Antrag ein Bauvorbescheid erteilt werden, in dem einzelne Fragen des Vorhabens geklärt werden. Vielfach wird ein Bauvorbescheid beantragt, bevor ein kosten- und zeitintensives Baugenehmigungsverfahren eingeleitet wird. Infolgedessen beschränkt sich der Bauvorbescheid häufig auf die Beantwortung der bauplanungsrechtlichen Frage, ob eine Bebauung des betreffenden Grundstückes überhaupt möglich ist¹. Diese Beschränkung auf die Beantwortung der Frage der

planungsrechtlichen Zulässigkeit führt dazu, daß der Vorbescheid oftmals auch als Bebauungsgenehmigung bezeichnet wird², obwohl die landesrechtlichen Regelungen durchaus auch schon die Bescheidung bauordnungsrechtlicher Fragen zulassen, wenn der Antragsteller eine entsprechend konkrete Planung vorlegen kann. Dies wird aber, wie oben dargestellt, oftmals nicht der Fall sein.

Als weiteres Instrument der Vermittlung von Rechtssicherheit kommt neben dem Bauvorbescheid die Teilbaugenehmigung in Betracht. Diese gibt dem Bauherren nicht nur verbindlich Auskunft über einzelne Fragen hinsichtlich seines geplanten Vorhabens, sondern gestattet es ihm auch, mit bestimmten Arbeiten zu beginnen. Zumeist und so auch in Schleswig-Holstein, § 79 LBO SH, beschränkt das jeweilige Landesrecht Teilbaugenehmigungen auf Bauarbeiten an der Baugrube sowie auf einzelne Bauteile oder Bauabschnitte³. Jedoch umfaßt sie nicht, bei einem aus mehreren selbständigen Anlagen bestehenden Gesamtvorhaben, die Genehmigung einer der selbständigen Anlagen. Die Teilbaugenehmigung ist eben eine Baugenehmigung für nur einen Teil eines Vorhabens. § 79 LBO SH ist auch anders als § 78 LBO SH, der die Erteilung der endgültigen Baugenehmigung regelt, eine Ermessensvorschrift. Es besteht also grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Teilbaugenehmigung, auch wenn dieser öffentlich-rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen. Die Genehmigungsbehörde soll nicht gezwungen sein, eine Genehmigung gegen ihren Willen zu erteilen, wenn für die Teilbaugenehmigung keine dringende Notwendigkeit besteht und im konkreten Fall mit einem unverhältnismäßig hohen Arbeitsaufwand, der einem doppelten Arbeitsaufwand gleichkäme, verbunden wäre⁴.

¹Grotefels, in Hoppe/Grotefels, *Öff. BauR.*, 1995, § 15, Rn. 54.

²BVerwG, *Urt. v. 03.02.1984 - 4 C 39.82 -*, BVerwGE 69, 1, 2; *Urt. v. 23.05.1975 - IV C 28.72 -*, BVerwGE 48, 242, 244.

³Dazu können die Herstellung des Kellergeschosses und des Rohbaus gehören, siehe Grotefels (Fn. 1), § 15, Rn. 61.

⁴Bauer, in Simon: *BayBauO*, Stand: Mai 2000, Art. 76 Rn. 4; Böckenförde, in Gädtke/Böckenförde/Tennet/Heintz, *BauO NW*, 1998, § 76 Rn. 10.

II. Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung nach § 79 LBO SH

Der Inhalt und Umfang der Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung läßt sich aus § 79 LBO SH nicht ausdrücklich entnehmen. Ausgangspunkt der Überlegungen muß daher die Rechtsnatur der Teilbaugenehmigung sein. Gemäß § 79 Abs. 1 LBO SH kann die Genehmigungsbehörde eine Teilbaugenehmigung erteilen, wenn die Voraussetzungen des die Erteilung einer Baugenehmigung regelnden § 78 LBO SH vorliegen. So werden in § 79 LBO SH keine besonderen weiteren Voraussetzungen für eine Teilbaugenehmigung normiert, es kommt allein auf die Tatbestandsmerkmale des § 78 LBO SH an. Entsprechend weitreichend sind auch die Rechtswirkungen einer Teilbaugenehmigung nach § 79 LBO SH.

Sie hat zum einen eine umfassende gestattende Wirkung und ist eine vollwertige Baugenehmigung⁵. Die in der Teilbaugenehmigung erfaßten Bauteile und Bauabschnitte dürfen in dem von ihr vorgezeichneten Rahmen ausgeführt werden⁶. Weiterer und wesentlicher Aspekt der Rechtswirkungen einer Teilbaugenehmigung ist darüber hinaus als feststellender Teil der Genehmigung deren Bindungswirkung. Die Teilbaugenehmigung enthält zugleich die Feststellung, daß das Gesamtvorhaben grundsätzlich zulässig ist⁷.

Durch die Teilbaugenehmigung erwächst dem Antragsteller daher ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung des zum Gegenstand des Bauantrags gemachten Gesamtvorhabens, soweit in der Teilbaugenehmigung auch für die spätere Gesamtgenehmigung unabänderbare Bedingungen geschaffen werden. Demgemäß erstreckt sich die Bindungswirkung einer Teilbaugenehmigung nicht nur auf die planungsrechtliche Zulässigkeit, sondern auch auf die Vereinbarkeit mit den wesentlichen

⁵Bauer (Fn. 4), Art. 76, Rn. 2; Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer, Bauordnung für Berlin, 1999, § 63 Rn. 10.

⁶Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger/Reimus, BbgBO, Stand: Juni 2000, § 75, Rn. 14.

⁷OVG Frankfurt/O., B. v. 19.02.1997 - 3 B 137/96 -, NVwZ-RR 1998, 484, 486; OVG Schleswig, B. v. 17.11.1994 - 1 M 65/94 -; Bauer (Fn. 4), Art. 76, Rn.

bauordnungsrechtlichen Vorschriften⁸. Zwar bedeutet dies nicht, daß eine Teilbaugenehmigung die Bauaufsichtsbehörde dazu zwingt, das zur Genehmigung gestellte Projekt in allen Details genehmigen zu müssen. Insbesondere brauchen solche Teile nicht in die Prüfung mit einbezogen zu werden, die weder für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens noch für die Prüfung der durch die Teilbaugenehmigung zu gestattenden Arbeiten ohne Belang sind⁹. Dies kann besonders für die gesamte oberirdische Bauausführung infolge einer noch nicht feststehenden Geschoßzahl und daraus nicht berechenbarer Abstandsflächen gelten, wenn sich die Genehmigung nur auf unterirdische Bauteile bezieht¹⁰. Andererseits können durch ein bereits genehmigtes Fundament Fakten geschaffen werden, die durch nachträgliche Modifikationen des oberirdischen Baukörpers nicht mehr beseitigt werden können¹¹. In diesem Fall darf die Baugenehmigungsbehörde nicht mehr von den selbst festgesetzten Prämissen abweichen¹², denn ein Zweck einer Teilbaugenehmigung ist es, den Bauherren vor sich später als nutzlos erweisenden Investitionen zu schützen¹³. Zudem gebietet dies auch der Grundsatz des Vertrauensschutzes¹⁴. Die Reichweite der mit der Teilbaugenehmigung zusammenhängenden Bindungswirkung ist also von der Reichweite des Gegenstandes der jeweils gestatteten Teilbaumaßnahme abhängig.

III. Auswirkungen auf die endgültige Baugenehmigung

Die endgültige Baugenehmigung enthält hinsichtlich der in der Teilbaugenehmigung zu entscheidenden Frage der grundsätzlichen

2. Zur atomrechtlichen Teilgenehmigung grundlegend BVerwG, Urt. v. 19.12.1985 - 7 C 65.82 -, BVerwGE 72, 300, 309.

⁸OVG Frankfurt/O., B. v. 19.02.1997 - 3 B 137/96 -, NVwZ-RR 1998, 484, 486; OVG Münster, B. v. 03.04.1996 - 11 B 523/96 -, NVwZ-RR 1997, 401; VGH Kassel, B. v. 11.12.1995 - 4 TG 1337/95 -, NVwZ-RR 1997, 10; ebenso BGH, Urt. v. 10.02.1983 - III ZR 105/81 -, NVwZ 1983, 500, 501.

⁹OVG Münster, B. v. 03.04.1996 - 11 B 523/96 -, NVwZ-RR 1997, 401.

¹⁰OVG Koblenz, B. v. 07.12.1990 - 1 B 12509/90 -, NVwZ-RR 1991, 286.

¹¹VGH Kassel, Urt. v. 10.03.1967 - OS IV 152/66 -, BRS 18, Nr. 123; OVG Saarlouis B. v. 23.01.1980 - 2 2 W 1.1.80 - BRS 36, Nr. 206.

¹²Grotefels (Fn. 1), § 15 Rn. 63; Dirnberger (Fn. 6), § 75, Rn. 16.

¹³OVG Frankfurt/O., B. v. 19.02.1997 - 3 B 137/96 -, NVwZ-RR 1998, 484, 486.

¹⁴BGH, Urt. v. 10.02.1983 - III ZR 105/81 -, NVwZ 1983, 500, 501; Stüer, Handbuch zum Bau- und Fachplanungsrecht, 2. A., München 1998, Rn. 1371.

Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens keine Regelung mehr, sondern gibt insoweit nur den Inhalt der Teilbaugenehmigung wieder¹⁵. Dementsprechend darf die endgültige Baugenehmigung, als wiederholender Bescheid, nur abgelehnt werden, wenn ein Grund für eine Aufhebung der Teilbaugenehmigung gemäß der §§ 48 oder 49 VwVfG SH gegeben ist¹⁶. Gleiches gilt für weitere Anforderungen im Sinne von § 79 Abs. 2 LBO SH. Das Instrument der Teilbaugenehmigung – wie es auch in § 79 Abs. 1 LBO SH vorgesehen ist – würde leerlaufen, wenn die durch eine Teilbaugenehmigung ausgeführten Arbeiten und der damit verbundene Aufwand ohne weiteres in Frage gestellt werden könnten. Dann wären nämlich die Ziele der Rechtssicherheit und der Bildung von Vertrauensschutz für den Baubewerber nicht mehr herbeizuführen, so daß eine Teilbaugenehmigung für ihn ein wirtschaftliches Risiko ohne rechtliche Relevanz darstellen würde. Dabei ist weiter zu berücksichtigen, daß eine Teilbaugenehmigung durch die nachfolgende Baugenehmigung nicht ersetzt, sondern allein ergänzt wird. Insofern kann eine abschließende Baugenehmigung nicht eine vorhergehende Teilbaugenehmigung verdrängen, solange letztere nicht aufgehoben wurde¹⁷. Folglich handelt es sich bei Teilbaugenehmigungen um bestandskräftige Verwaltungsakte, die grundsätzlich nur unter den Voraussetzungen der §§ 48 oder 49 VwVfG SH wieder aufgehoben werden können.

IV. Auslegung des Vorbehalts zur Erteilung zusätzlicher Anforderungen, § 79 Abs. 2 LBO SH

Im Zusammenhang mit der Frage der Reichweite der Bindungswirkung von Teilbaugenehmigungen steht auch die Frage, nach der Zulässigkeit nachträglicher Anordnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß § 79 Abs. 2 LBO SH ausdrücklich normiert, daß für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens

¹⁵Schlotterbeck in Schlotterbeck/v. Arnim, LBO BW, 1997, § 61 Rn. 25.

¹⁶Entsprechend auch BGH, Urt. v. 10.02.1983 – III ZR 105/81 –, NVwZ 1983, 500, 501

¹⁷VGH Kassel, B. v. 11.12.1995 – 4 TG 1337/95 –, NVwZ-RR 1997, 10; a. A. Bauer (Fn. 4), Art. 76, Rn. 3; Sauter, LBO BW, 1999, § 61 Rn. 12

zusätzliche Anforderungen gestellt werden können, soweit die weitere Prüfung ergibt, daß diese für die öffentliche Sicherheit erforderlich sind¹⁸. Hierdurch könnte die Notwendigkeit, eine weiteren Anforderungen entgegenstehende Teilbaugenehmigung in einem aufwendigen Verfahren zunächst aufheben zu müssen, entbehrlich werden, wenn das gleiche Ziel durch die Anwendung des § 79 Abs. 2 LBO SH erreicht werden könnte.

Jedoch ist § 79 Abs. 2 LBO SH im Kontext des Gesamtgefüges von Teilbaugenehmigung und abschließender Baugenehmigung zu sehen. Die Teilbaugenehmigung soll als Verwaltungsakt dem Bauherren zum einen gestatten, sein Vorhaben auszuführen. Zum anderen soll dem Bauherren aber auch durch die für jedermann verbindliche Wirkung von Verwaltungsakten die Sicherheit gegeben werden, daß seine Investitionen Bestand haben werden und nicht durch nachträgliche Regelungen konterkariert werden können¹⁹. Dementsprechend wurde auch die dem § 79 Abs. 2 LBO SH entsprechende Regelung des Art. 83 Abs. 3 BayBO a. F. im Zuge der Novellierung der BayBO wegen Systemwidrigkeit aufgehoben. Bevor eine Teilbaugenehmigung erteilt wird muß feststehen, daß das Vorhaben von Einzelheiten abgesehen grundsätzlich genehmigungsfähig ist²⁰.

§ 79 Abs. 2 LBO SH kann den Regelungsgehalt einer Teilbaugenehmigung nicht beschränken oder umkehren, sondern allenfalls nicht in der Teilbaugenehmigung enthaltene und diese auch nicht abändernde Aspekte in das weitere

¹⁸Diese Regelung existiert in fast allen Bauordnungen der Länder.

¹⁹Auch Schlotterbeck (Fn. 15), § 61 Rn. 21 sieht darin eine Schmälerung des Bestandsschutzes und des dadurch begründeten Vertrauensschutzes.

²⁰Bauer (Fn. 4), BayBO, Art. 76, Rn. 6a; Wolf, BayBO, 1998, Art. 76 Rn. 3; Domning/Fuß, LBO SH, 1991, § 70 S. 2; für Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer (Fn. 5) § 63 Rn. 8 bleibt dabei die Reichweite des positiven Gesamturteils vom Gegenstand der jeweils gestatteten Teilbaumaßnahme abhängig. Grundlegend zur atomrechtlichen Teilgenehmigung BVerwG, Urt. v. 19.12.1985 - 7 C 65.82 -, BVerwGE 72, 300, 309; Sauter (Fn. 17) § 61 Rn. 12; Böckenförde (Fn. 4), § 76 Rn. 15 nehmen die Zulässigkeit zusätzlicher Anforderungen auf der Grundlage an, daß noch keine abschließende Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgt sei.

Genehmigungsverfahren einführen²¹. Solange aber die Teilbaugenehmigungen nicht aufgehoben wurden, dürfen in diesem Sinne auch keine die Regelungsgehalte der Teilbaugenehmigungen einschränkende oder gar verändernde weitere Anforderungen gemäß § 79 Abs. 2 LBO SH gestellt werden, selbst wenn dies die öffentliche Sicherheit gebieten sollte. Das folgt aus den allgemeinen Grundsätzen zur Wirkung bindend erlassener Verwaltungsakte²² und bedeutet wiederum, daß eine Teilbaugenehmigung solange Bestand hat, wie es nicht zu einer Aufhebung dieser Genehmigung kommt. Sie gilt auch unabhängig von der Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der erteilten Teilbaugenehmigung²³.

Insofern besteht auch ein Anspruch auf Erteilung der abschließenden Baugenehmigung ohne solche Auflagen, deren Fehlen sich zum einen schon aus dem Antrag zu der vorhergehenden Teilbaugenehmigung und aus der Teilbaugenehmigung selbst ergibt, zum anderen auch aus dem Genehmigungsantrag für das Gesamtvorhaben hervorging, daß eine nachträgliche Verwirklichung der in einer Auflage geforderten Maßnahme nach Ausschöpfung der Teilbaugenehmigungen nicht mehr möglich sein würde. Schließlich ist es für den Anspruch auf Erteilung der abschließenden Baugenehmigung noch unabdingbar, daß die ursprünglichen Teilbaugenehmigungen rechtmäßig erteilt worden sind. Letzteres bedeutet allerdings selbstverständlich nicht, daß nur eine Teilbaugenehmigung wirksam ist, die rechtmäßig erteilt wurde. Hier gelten wiederum die allgemeinen Grundsätze für die Wirksamkeit von Verwaltungsakten²⁴.

V. Folgen der abweichenden Bauausführung einer Teilbaugenehmigung für den Anspruch auf eine endgültige Baugenehmigung

²¹Domning/Fuß (Fn. 20) § 70 S. 3; Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer (Fn. 5) § 63 Rn. 9.

²²BVerwG, Urt. v. 03.02.1984 - 4 C 39.82 -, BVerwGE 69, 1, 3.

²³Große-Suchsdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert, NBauO, 1996, § 76 Rn. 7 u. 9.

²⁴Hierzu Sachs, in: Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 5. A. 1998, § 43, Rn. 180 ff..

Die Folgen einer abweichenden Bauausführung einer Teilbaugenehmigung sind davon abhängig, ob sie in formell oder materiell illegaler Weise erfolgt sind.

Beginnt der Bauherr vor dem Zugang der abschließenden Baugenehmigung gemäß § 78 Abs. 6 LBO SH mit weiteren Bauausführungen die nicht von der Teilbaugenehmigung erfaßt sind, so handelt er nach § 90 Abs. 1 Nr. 4 LBO SH ordnungswidrig. Es ist selbstverständlich, dass die Teilbaugenehmigung nur zur Ausführung der genehmigten Teile des Vorhabens berechtigt und die sofortige Einstellung der Bauarbeiten nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH angeordnet werden kann. Allerdings besteht auch weiterhin ein Anspruch auf die Erteilung der endgültigen Baugenehmigung, solange dieser nach § 78 Abs. 1 LBO SH keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, also die Bauausführung nur formell illegal war. Erst mit Erteilung der Baugenehmigung wird dann der ~~Wird gelegentlich über das Vorhaben freigegeben~~ ~~Wird gelegentlich über das Vorhaben freigegeben~~ Teilbaugenehmigung errichtet, kann ein Anspruch auf Erteilung der endgültigen Baugenehmigung nur von der zuvor erteilten Teilbaugenehmigung ausgehend bestehen. Seine von ihm baurechtswidrig geschaffenen Zustände erzeugen keinerlei Bindungswirkung. Dies hat zur Konsequenz, daß der Bauherr zwar weiterhin einen Anspruch auf eine abschließende Baugenehmigung hat. Er darf sein Vorhaben allerdings nur in dem genehmigten Rahmen verwirklichen. Folglich wird er die bereits ausgeführten Arbeiten an die erteilten Genehmigungen anpassen und gegebenenfalls die baurechtswidrigen Zustände auf Anordnung der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH beseitigen müssen.

VI. Folgen einer rechtswidrigen Teilbaugenehmigung

Ist nun eine Teilbaugenehmigung rechtswidrig erteilt worden, stellt sich die Frage, inwieweit die Baugenehmigungsbehörde diese zurücknehmen kann. Während früher die Rücknahme der Genehmigung aus Gründen des Vertrauensschutzes grundsätzlich nicht möglich war, wenn der Bauherr im Vertrauen auf die

Genehmigung mit dem Bau begonnen hatte²⁵, bewirkt der in § 48 III (L)VwVfG vorgeschriebene Ausgleich der Vertrauensschadens eine Umkehrung dieses Grundsatzes²⁶. Allerdings setzt sich dadurch die Baugenehmigungsbehörde, die eine Teilbaugenehmigung zurücknehmen will, der Gefahr aus, gemäß § 48 Abs. 3 S. 1 (L)VwVfG einen Erstattungsanspruch auszulösen, soweit sich der Bauherr auf Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes berufen kann. Dies birgt hohe finanzielle Risiken in sich, so daß Baugenehmigungsbehörden gut daran tun, vor Erteilung einer Teilbaugenehmigung so sorgsam vorzugehen, daß abändernde oder beschränkende Auflagen nicht erforderlich sind.

Bei der Entscheidung über die Rücknahme der Teilgenehmigung ist, wie beim Vorbescheid, die besondere Schutzfunktion des Verwaltungsaktes zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann auch der Ausgleich des Vertrauensschadens noch unzureichend sein und eine Rücknahme ausschließen. Ein schutzwürdiges Vertrauen scheidet jedenfalls in den Fällen des § 48 Abs. 2 S. 3 (L)VwVfG aus, wenn der Bauherr die Teilbaugenehmigung durch unredliches Verhalten erwirkt hat oder die Rechtswidrigkeit der Genehmigung kannte bzw. infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte. Letzterer Punkt wird besonders bei fehlerhaften oder unvollständigen Angaben in den einzureichenden Bauunterlagen relevant. Trägt der Bauherr sein durch das Bauvorhaben zu verwirklichendes Gebäude nicht ordnungsgemäß ein, so daß erst dadurch die zulässigen Abstände eingehalten werden, kann er sich gegenüber einer daraufhin erfolgenden Rücknahme durch die Behörde nicht auf den Vertrauensschutz berufen²⁷. Es reicht, daß er den Fehler erkennen mußte. Gleichsam fällt ihm das Verhalten der herangezogenen

²⁵ OVG Lüneburg Urt. v. 10.6.1971 - I A 104/69 - BRS 24, Nr. 153.

²⁶ Die Rücknahme wird allgemein als möglich angesehen, Sauter (Fn. 16), § 61 Rn. 15; Große-Suchsdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert (Fn. 22), § 76 Rn.7.

²⁷ Insofern muß es sich um ein kausales Verhalten handeln, wobei die Angaben in tragenden Bestandteilen der Entscheidung fehlerhaft sein müssen. Dazu BVerwG, Urt. v. 28.10.1983 - 8 C 91.82 -, BVerwGE 68, 159, 162 (zum Vertriebenenausweis).

Projektleiter und Unternehmer zu Last, wenn sich dieser als Erfüllungsgehilfen bedient²⁸.

Der Ausgleichsanspruch soll den von der Rücknahme Betroffenen so stellen, als wenn die Teilgenehmigung nicht ergangen wäre. Es soll das Vertrauensinteresse ersetzt werden, deshalb der Schaden, der dem Bauherrn dadurch entstanden ist, daß er auf den Bestand der Genehmigung vertraut hat; aber nicht das Interesse als wenn die Genehmigung erhalten bliebe. Der entgangene Gewinn, wie etwa der aus zukünftiger Vermietung, gehört deshalb nicht zum ersetzenden Vertrauensschaden²⁹. Im Einzelfall kann aber der Vertrauensschaden höher sein als das Interesse am Bestand, dann ist nach § 48 Abs. 3 S. 4 (L)VwVfG nur dieses Interesse auszugleichen. In der Regel werden die Baukosten zu erstatten sein, zu denen neben den Planungs- und Vermessungskosten vor allem die Kosten für die erbrachten Handwerksleistungen gehören. Der auszugleichende Vertrauensschaden wird dabei von der für die Rücknahme zuständigen Verwaltungsbehörde, also der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt³⁰.

Mit einer Teilbaugenehmigung können finanzielle Belastungen des Bauherren erheblich reduziert werden. Die Baugenehmigungsbehörde steht allerdings vor dem Problem, daß sie nur unter schwierigen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen und gegebenenfalls hohen finanziellen Aufwendungen den Regelungsgehalt einer Teilbaugenehmigung revidieren kann. Aufgrund der Abhängigkeit der Bindungswirkung vom Regelungsgegenstand der Teilbaugenehmigung empfiehlt es sich, zumindest den Regelungsgehalt einer Teilbaugenehmigung explizit auf die unterirdischen Arbeiten zu beschränken und die oberirdische Bauausführung allein von der abschließenden Baugenehmigung abhängig zu machen.

²⁸BGH, Urt. 25.10.1984 - III ZR 80/83 -, NJW 1985, 1692; Sachs (Fn. 24), § 48, Rn. 156.

²⁹Sachs (Fn. 24), § 48, Rn. 194.

³⁰Domning/Fuß (Fn.), LBO SH, § 69 S. 18.