

4

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 839 Ca, Fe

Zur Haftung einer Gemeinde für eine unrichtige mündliche Auskunft über die (künftige) bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung.

BGB § 254 Da

Zur Mitverantwortung eines Architekten für Schäden (nutzlose Planungsaufwendungen), die ihm infolge einer amtspflichtwidrig erteilten Falschauskunft einer Gemeinde über die zulässige Geschößzahl eines Wohngebäudes entstehen.

BGH, Urt. v. 17. April 1980 - III ZR 167/78 - OLG Celle
LG Göttingen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 167/78

URTEIL

Verkündet am

17. April 1980
Schorm,
Justizamtsinspektor
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Stadt B a d L [REDACTED] am H [REDACTED],
vertreten durch den Stadtdirektor,

Beklagten, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Bauingenieur Klaus-Peter H [REDACTED],
W [REDACTED]-R [REDACTED]-Straße [REDACTED], B [REDACTED]/D [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagten
und Revisionskläger,

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

4

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 1980
durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz,
Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen beider Parteien
wird das Urteil des 16. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Celle vom
5. Oktober 1978 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch über
die Kosten des Revisionsrechtszuges,
an das Berufungsgericht zurückverwie-
sen.

Von Rechts wegen

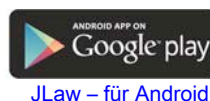
Tatbestand

Der Kläger macht gegen die beklagte Stadt Amtshaf-
tungsansprüche wegen einer falschen Auskunft über das
Maß der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken geltend.

Der Kläger, ein Bauingenieur und in die Architek-
tenliste eingetragener Architekt, wollte im Gebiet der
Beklagten an der Straße "Masttal" mehrgeschossige Wohn-
blocks errichten und die Wohneinheiten als Wohnungseigen-
tum veräußern. Er wandte sich wegen seiner Absicht,
Grundeigentum zu erwerben und zu bebauen, in der Zeit



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



von März bis Juli 1972 wiederholt an das Bauamt der Beklagten. Dort erkundigte er sich, ob eine dreigeschossige Bebauung zulässig sei. Bei einem dieser Gespräche legte er Zeichnungen mit dreigeschossigen Wohnbauten vor. Dem Kläger wurde bei diesen Unterredungen auf ausdrückliches Befragen mehrfach erklärt, die Grundstücke seien nach dem vorliegenden Planentwurf bzw. dem genehmigten Bebauungsplan auch dreigeschossig bebaubar. Dem Kläger wurde ferner von einem Beamten der Beklagten ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans übergeben.

Für das Gebiet, in dem der Kläger bauen wollte, stellte die beklagte Stadt im Frühjahr 1972 den Bebauungsplan Nr. 3 "Dietrichstal" auf. Dieser wurde am 17. April 1972 als Satzung beschlossen, am 1. Juni 1972 von dem Regierungspräsidenten in H [REDACTED] genehmigt, sodann ausgelegt und am 3. August 1972 bekannt gemacht. Von dem Regierungspräsidenten und von der Beklagten wurde später die Ansicht vertreten, der Bebauungsplan sei wegen der am 1. Juli 1972 erfolgten Eingemeindungen in die beklagte Stadt nicht rechtswirksam geworden.

Der Kläger erwarb am 4. August 1972, 30. September 1972 und am 13. März 1973 mehrere im Bereich des Bebauungsplans gelegene Grundstücke zum Preise von insgesamt 388.208 DM.

Der Bebauungsplan Nr. 3 sah für diese Grundstücke eine eingeschossige Bebauung vor. Die Begründung enthält hierzu folgende Ausführungen: "Am Masttal sind ein- und zweigeschossige Häuser vorhanden, desgleichen im Norden am Dietrichstal. Am Flößwehrtal stehen ein-,

zwei- und dreigeschossige Bauten. Die Baugrenzen und Festlegungen sind so getroffen, daß noch zu errichtende Bauten sich in den vorhandenen Rahmen einfügen."

Der wegen der Eingemeindungen von dem Rat der Beklagten am 24. September 1973 neu als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 "Dietrichstal" sah für die von dem Kläger erworbenen Grundstücke die Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung vor. Diese Festsetzungen wurden von dem Regierungspräsidenten in H[REDACTED] jedoch von der Genehmigungsverfügung vom 27. März 1974 ausgenommen, so daß dieser Bebauungsplan für die Grundstücke des Klägers keine neuen Festsetzungen trifft.

Unter dem 30. Januar 1973 reichte der Kläger einen Antrag auf Baugenehmigung ein, der sich auf zwei winkelförmig angeordnete, um einen Innenhof zu errichtende dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 51 Wohneinheiten bezog. Auch nach verschiedenen von ihr veranlaßten Änderungen stand die Baugenehmigungsbehörde bei dem Landkreis O[REDACTED]/H[REDACTED] der Planung ablehnend gegenüber, weil diese nach Ansicht der Behörde keine ausreichend aufgelockerte, "offene" Bauweise zum Gegenstand hatte. Deshalb kam es am 21. Mai 1973 zu einer Besprechung bei dem Regierungspräsidenten in H[REDACTED]. Bei dieser Gelegenheit ergab sich, daß der damalige Bebauungsplan Nr. 3 zwingend eine nur eingeschossige Bauweise vorsah.

Der Landkreis O[REDACTED]/H[REDACTED] - Baugenehmigungsbehörde - versagte durch Verfügung vom 11. Juli 1973 dem Kläger die nachgesuchte Baugenehmigung. Die Ablehnung wurde darauf gestützt, daß weder die vorgesehenen drei Geschosse noch die Bauweise nach den Festsetzungen des

Bebauungsplans Nr. 3, von dessen Verbindlichkeit ausgegangen wurde, zulässig seien.

Der gegen die Versagung der Baugenehmigung von dem Kläger eingelegte Widerspruch blieb erfolglos. Auch die Anfechtungsklage des Klägers wurde durch rechtskräftiges Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover vom 30. April 1974 abgewiesen. Das Verwaltungsgericht ging davon aus, daß die beabsichtigte dreigeschossige Bebauung den Festsetzungen des am 17. April 1972 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 3 widerspreche. Auch wenn die Zulässigkeit des Vorhabens zu Gunsten des Klägers nach § 34 BBauG beurteilt werde, sei der Klage der Erfolg zu versagen. Zu der vorhandenen aufgelockerten eingeschossigen Wohnhausbebauung stehe die Planung des Klägers, die dreigeschossige Wohnblöcke in einer Frontlänge von 44 m und einer Bautiefe von mehr als 43 m vorsehe, in einem auffälligen Mißverhältnis.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger Ersatz seiner nutzlosen Aufwendungen für das abgelehnte Bauvorhaben im Betrage von insgesamt 72.376,48 DM nebst Zinsen (eigene Architekten- und Ingenieurleistungen, Kosten für Bauantragsunterlagen, Aufwendungen für Lagepläne, verauslagte Verwaltungsgebühren). Ferner begehrt er die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen weiteren Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden sei, daß er auf die Richtigkeit der Auskünfte über die dreigeschossige Bebaubarkeit des erworbenen Geländes vertraut habe.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Zahlungsantrag abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das

Oberlandesgericht die Beklagte zur Zahlung von 1.200 DM nebst Zinsen verurteilt, in Höhe eines weiteren Betrages von 1.200 DM nebst Zinsen die Klage abgewiesen und im übrigen den Zahlungsanspruch dem Grunde nach zur Hälfte für gerechtfertigt erklärt und insoweit die Sache zur Entscheidung über den Betrag an das Landgericht zurückverwiesen.

Dagegen wenden sich beide Parteien mit der (zugelassenen) Revision. Der Kläger erstrebt mit seinem Rechtsmittel, daß seinem Zahlungsantrag in vollem Umfange entsprochen wird. Die Beklagte verfolgt ihren Antrag auf Abweisung des gesamten Zahlungsanspruchs weiter.

Entscheidungsgründe

I. Zum Haftungsgrund

1. Rechtsbedenkenfrei hat das Berufungsgericht angenommen, die Beamten des Bauamtes der Beklagten hätten Amtspflichten, die ihnen gegenüber dem Kläger oblagen, verletzt (§ 839 BGB, Art. 34 GG), als sie ihm mehrfach erklärten, die genannten Grundstücke seien nach dem Planentwurf bzw. dem genehmigten Bebauungsplan auch dreigeschossig bebaubar.

a) Es kann dahingestellt bleiben, ob die Bediensteten der Beklagten gehalten waren, dem Kläger die erbetenen mündlichen Auskünfte über die bauliche Nutzbarkeit der ihn interessierenden Grundstücke und den Stand der Bauleitplanung zu erteilen, oder ob sie ihn darauf hätten verweisen können, einen schriftlichen Vorbescheid einzuholen. Wenn die Beamten davon absahen, den Kläger

über diese Möglichkeit zu belehren, sondern sich darauf einließen, mündliche Auskünfte zu geben, mußten diese richtig, klar unmißverständlich und vollständig sein, damit der Kläger sich bei seinen Dispositionen entsprechend einrichten konnte (Senatsurteil vom 23. Februar 1978 - III ZR 97/76 = NJW 1978, 1522 = LM NRW OBG Nr. 4 = DVBl 1978, 704 m.w.Nachw.).

Die in der Zeit von März bis Juli 1972 erteilten Auskünfte bezogen sich auf den damaligen Stand der Bauleitplanung, also auf gegenwärtige Tatsachen und rechtliche Verhältnisse (Senatsurteile vom 8. Januar 1976 - III ZR 5/74 = LM § 839 (Ca) BGB Nr. 30 = VersR 1976, 495 = BGHWarn 1976 Nr. 2 und vom 30. Juni 1977 - III ZR 51/75 = NJW 1978, 371 = VersR 1977, 1053). Diese Auskünfte waren geeignet, für den Kläger eine Vertrauensgrundlage für Aufwendungen zur künftigen Bebauung der Grundstücke zu schaffen. Zwar war der Bebauungsplan "Dietrichstal" seinerzeit noch nicht in Kraft getreten. Im Zeitpunkt der letzten Auskunft (Juli 1972) lag jedoch schon die Genehmigung des Regierungspräsidenten als höherer Verwaltungsbehörde vom 1. Juni 1972 vor (§ 11 des hier maßgebenden BBauG 1960), so daß der Kläger unter den gegebenen Umständen damit rechnen durfte, der Plan werde mit dem ihm von der Beklagten erläuterten Inhalt wirksam werden. Die Genehmigung ist allerdings - wie sich aus einem Vermerk im Bebauungsplan vom 19. Juli 1972 ergibt - unter einer Auflage erteilt worden; es fehlt indes jeder Anhaltspunkt dafür, daß diese Auflage die später von dem Kläger erworbenen Grundstücke zum Gegenstand gehabt hätte. Die Festsetzungen, die diese Grundstücke betrafen, sind nach Auskunftserteilung im Planungsverfahren nicht mehr geändert worden. Der Kläger hat den

Grundbesitz auch erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 12 BBauG 1960) gekauft und auch die Aufwendungen, deren Ersatz er mit seinem Zahlungsantrag begehrt, erst in der Folgezeit gemacht. Damals bestand mangels inhaltlicher Änderungen des Entwurfs die durch die Auskünfte begründete Vertrauenslage noch fort (vgl. auch Senatsurteile vom 8. Januar 1976, 30. Juni 1977 und 23. Februar 1978, jeweils aaO).

b) Der Kläger hat bei seinen Dispositionen allerdings nicht nur auf die Richtigkeit der Auskünfte, sondern auch auf die Rechtswirksamkeit des am 3. August 1972 bekannt gemachten Bebauungsplans vertraut. Dieser Plan war entgegen den vom Berufungsgericht geäußerten Zweifeln gültig, als der Kläger die Aufwendungen machte, deren Ersatz er verlangt. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß mit Wirkung ab 1. Juli 1972 die Beklagte mit mehreren anderen Gemeinden zu einer neuen Gemeinde zusammengeschlossen wurde (vgl. § 1 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Bereich des Harzes vom 29. Februar 1972, Nds GVBl S. 125). Denn das eingeleitete Bauplanungsverfahren konnte im vorliegenden Falle "nahtlos" fortgeführt werden. Das folgt zwar nicht aus der erst am 1. Januar 1977 in Kraft getretenen Vorschrift des § 4 a Abs. 2 BBauG, die nur auf die nach diesem Zeitpunkt durchgeführten kommunalen Zusammenschlüsse Anwendung findet (Schrödter BBauG 4. Aufl. § 4 a Rdn. 1; Bielenberg/Dyong, Das neue Baurecht 3. Aufl. Rdn. 80 a). Es ergibt sich aber aus den Grundsätzen, die in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Einfluß kommunaler Gebietsänderungen auf laufende Bebauungsplanverfahren entwickelt worden sind. Hiernach konnten eingeleitete und noch nicht durch Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG 1960 abgeschlossene Bebauungsplanverfahren nach Inkrafttreten der gemeindli-

chen Neugliederung von den neuen Gemeinden ohne Wiederholung von Verfahrensabschnitten fortgeführt werden, wenn die gemeindliche Willensbildung bereits vor Inkrafttreten der Neugliederung abgeschlossen war (BVerwGE 45, 25, 26 f; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 2 Rdn. 12 a). Das war hier der Fall, da, als die kommunale Neugliederung am 1. Juli 1972 wirksam wurde, nicht nur der Satzungsbeschluß der Beklagten (§ 10 BBauG 1960), sondern auch die am 1. Juni 1972 erteilte Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 BBauG 1960 schon vorlagen. Der Rat der Beklagten ist allerdings mit Beschluß vom 18. Juli 1972, also nach der Neugliederung, den in der Genehmigungsverfügung enthaltenen Auflagen ausdrücklich beigetreten (vgl. Vermerk vom 19. Juli 1972 auf dem Bebauungsplan). Es ist aber nichts dafür vorgebracht, daß es sich dabei um Auflagen von wesentlicher Bedeutung gehandelt hätte.

c) Die dem Kläger mehrfach gegebene Auskunft, die fraglichen Grundstücke könnten auch dreigeschossig bebaut werden, war objektiv unrichtig. Im Bebauungsplanentwurf war eine eingeschossige Bebauung dadurch zwingend vorgeschrieben, daß die mit der Ziffer I ausgedrückte Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze von einem Kreis (Symbol für "zwingend", vgl. Ziffer 2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 - BGBl I S. 21 -) umgeben war. Die Art der Darstellung gab zwar, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, zu Mißverständnissen Anlaß, da auch die Ziffern II und III (ohne Kreis) im Planentwurf erscheinen. Das führte jedoch nicht dazu, daß die Festsetzung mangels hinreichender Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit unwirksam war (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG, PlanzeichenVO Vorbem. 4 u. § 2 Rdn. 9).

Aus dem Planentwurf und der ihm beigegebenen Legende ist zu entnehmen, daß der die Ziffer I umschließende Kreis die Bedeutung einer zwingenden Beschränkung der Bebauung auf Wohngebäude mit einem Vollgeschoß hat; bei näherer Betrachtung ist erkennbar, daß die Beifügung der Ziffern II und III irrtümlich geschah und auf der Verwendung eines Stempels für ein- bis dreigeschossige Bebauung beruhte. Deshalb kann entgegen der Ansicht der Revision der Beklagten auch keine Rede davon sein, bei der Markierung der Geschoßzahl "I" mit einem Kreis handle es sich um einen gänzlich unbeachtlichen "Planungsfehler", so daß das beplante Gelände von Anfang an dreigeschossig bebaubar gewesen sei.

d) Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht ein Verschulden der Beamten des Bauamtes der Beklagten, die dem Kläger die Falschauskunft erteilten, bejaht. Die Beamten mußten die zur Führung ihres Amtes erforderlichen Rechts- und Verwaltungskenntnisse besitzen oder sich verschaffen (BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Rdn. 289 mit Rechtsprechungsnachweisen). Von den mit Bebauungsplanangelegenheiten befaßten Beamten des Bauamtes der Beklagten konnte und mußte erwartet werden, daß ihnen die in der Anlage zur Planzeichenverordnung beschriebene Bedeutung des Kreises, der die Angabe der Geschoßzahl "I" umschloß, bekannt war. Bei Anwendung der verkehrserforderlichen Sorgfalt hätten die Beamten den Kreis nicht übersehen und seine Bedeutung für die erbetene Auskunft bei ihren Überlegungen nicht außer Betracht lassen dürfen.

2. Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht auch den Ursachenzusammenhang zwischen der von der Beklagten erteilten Falschauskunft und den nutzlosen Aufwendungen

des Klägers, die er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft gemacht hat, bejaht. Die (nach § 287 ZPO zu beurteilende) Frage nach der Kausalität der Amtspflichtverletzung für die Entstehung des Schadens stellt sich dahin, wie die mündliche Anfrage des Klägers nach der baulichen Nutzbarkeit des Geländes bei rechtmäßigem Vorgehen von den Bediensteten der Beklagten beantwortet worden wäre und welche Dispositionen er dann getroffen hätte (vgl. Senatsurteil vom 23. Februar 1978 aaO unter IV 1 a; BGB-RGRK aaO § 839 Rdn. 302). In diesem Falle hätte der Kläger, wie den Feststellungen des Berufungsgerichts zu entnehmen ist, keinen Bauantrag für ein drei-geschossiges Gebäude gestellt und (von Auslagen für einen Vorentwurf abgesehen) keine nutzlosen Aufwendungen für ein solches Vorhaben erbracht.

Der Zurechnungszusammenhang zwischen Amtspflichtverletzung und Schaden würde auch nicht entfallen, wenn das von dem Kläger geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig gewesen wäre, weil es den Anforderungen der §§ 15 und 22 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237) nicht genügt hätte. Die dem Kläger erteilte unrichtige Auskunft, er dürfe dreigeschossig bauen, war nach den gesamten Umständen geeignet, ihn auch in einen Irrtum darüber zu versetzen, ob das geplante Bauvorhaben nach seinem Umfang der Eigenart des Baugebiets und dem Erfordernis der offenen Bauweise entsprach. Demnach haben die Beamten der Beklagten durch die Erteilung der falschen Auskunft bei dem Kläger eine mindestens im Ansatz billigenwerte Motivation zu einem schadensträchtigen Willensentschluß geweckt, was für die haftungsrechtliche Zurechnung genügt (vgl. BGHZ 70, 374, 376; BGH NJW 1979, 712, 713;

s. ferner BGH NJW 1980, 223, 224). Wenn der Kläger ein nicht genehmigungsfähiges Projekt geplant hat, kann ihn allerdings eine Mitverantwortung an der Entstehung des Schadens nach § 254 BGB treffen (dazu unten II 2).

3. Dem Berufungsgericht ist auch dazu zuzustimmen, daß der Kläger den Schaden nicht durch Gebrauch eines Rechtsmittels im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB abwenden konnte. Der Kläger hat kein Rechtsmittel versäumt, wenn er es unterließ, eine Bauvoranfrage an die Baugenehmigungsbehörde zu richten (vgl. Senatsurteil vom 23. Februar 1978). Dieses Unterlassen kann nur unter dem Gesichtspunkt des Mitverschuldens (§ 254 BGB) Bedeutung erlangen.

Nach alledem kann die Revision der Beklagten mit ihren Rügen, soweit sich diese gegen die Bejahung des Haftungsgrundes durch das Berufungsgericht richten, keinen Erfolg haben.

II. Zur Mitverantwortung des Klägers für den Schaden (§ 254 BGB)

1. a) Das Berufungsgericht lastet es dem Kläger als Mitverschulden (§ 254 Abs. 1 BGB) an, daß er den ihm von den Beamten der Beklagten vorgelegten zeichnerischen Teil des Planentwurfs und vor allem den ihm ausgehändigten Auszug aus dem Planentwurf nicht oder nicht mit hinreichender Sorgfalt geprüft und daher nicht erkannt hat, daß zwischen diesen Unterlagen und den mündlichen Auskünften ein Widerspruch bestand.

Diese Beurteilung begegnet entgegen der Ansicht der Revision des Klägers keinen rechtlichen Bedenken.

Ein Bürger darf zwar im allgemeinen auf Erklärungen und Auskünfte eines Beamten vertrauen, solange er nicht begründeten Anlaß zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit hat (Senatsurteil vom 23. Februar 1978 aaO). Der Kläger als Architekt durfte aber die ihm zur Kenntnis gebrachten Planunterlagen nicht unbeachtet lassen; durch ein solches Verhalten verstieß er in vorwerfbarer Weise gegen die Gebote des eigenen Interesses (vgl. RG JW 1932, 1549, 1550 m.w.Nachw.: zur Verpflichtung, amtliche Benachrichtigungen zu überprüfen). Bei den Anforderungen an die Sorgfaltspflichten des Klägers kommt es entscheidend auf seine Kenntnisse und Fähigkeiten auf dem Gebiet des Bauwesens und der Bauplanung an. Der Kläger ist in die Architektenliste der Architektenkammer Niedersachsen eingetragen. Voraussetzung hierfür ist nach § 3 Abs. 1 des Nds. Architektengesetzes vom 23. Februar 1970 (Nds GVBl S. 37), daß er auf Grund beruflicher Ausbildung und Praxis im Bauwesen u.a. befähigt ist, bei der Aufstellung städtebaulicher Pläne mitzuwirken und Bauherren bei der Planung zu beraten, zu betreuen und zu vertreten. Hiernach mußte dem Kläger die Planzeichenverordnung und damit auch die Bedeutung des die Geschoßzahl "I" umgebenden Kreises bekannt sein. Daher hätten ihm bei sorgfältiger Prüfung der Planunterlagen zumindest erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Auskünfte, die Grundstücke seien dreigeschossig bebaubar, entstehen müssen. Diese Bedenken hätten ihn alsbald zu Rückfragen bei der Beklagten, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zur Klärung der Zweifel und zur Abwendung des Schadens geführt hätten, veranlassen müssen.

b) Dagegen geht das Berufungsgericht bei der Abwägung der beiderseitigen Schadensverursachung (§ 254 BGB) zum Nachteil des Klägers von rechtsirrigen Erwägungen aus.

4

Es verkennt, daß die Beamten der Beklagten die Hauptursache für den entstandenen Schaden gesetzt haben, indem sie bei dem Kläger einen Irrtum über die bauliche Nutzbarkeit des Geländes hervorriefen. Die Beklagte als Planungsträger, die mit dem Stand und Inhalt ihrer Planung besser als ein - wenn auch sachkundiger - Bürger vertraut sein mußte, trägt in erster Linie die Verantwortung für die schadensursächliche Falschbeurteilung der zulässigen Geschosßzahl durch den Kläger. Diesen trifft nur der weniger schwerwiegende Vorwurf, im eigenen Interesse bestehende Prüfungs- und Kontrollobligationen verletzt und deshalb einen vornehmlich von der Beklagten zu verantwortenden Fehler nicht aufgedeckt zu haben. Zudem war der Irrtum, dem beide Teile zum Opfer fielen, für die Bediensteten der Beklagten leichter zu vermeiden als für den Kläger. Denn den Beamten stand der gesamte Plan mit der Legende, die den Kreis als Symbol für eine zwingende Festsetzung der Geschosßzahl enthielt, zur Verfügung, während dem Kläger nur ein Planauszug ohne Erläuterung der Planzeichen ausgehändigt worden war.

Hiernach läßt es sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht (unbeschadet der folgenden Ausführungen zu 2) den Verantwortungsanteil des Klägers geringer bemessen und zu einer für ihn günstigeren Schadensverteilung gelangt wäre, wenn es seiner Beurteilung die vorstehenden rechtlichen Erwägungen zugrunde gelegt hätte. Daher ist das Berufungsurteil, soweit zum Nachteil des Klägers erkannt worden ist, auf dessen Revision aufzuheben und die Sache zur erneuten tatrichterlichen Abwägung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

2. Im Ergebnis zu Recht rügt auch die Beklagte mit ihrer Revision, daß das Berufungsgericht zu ihren Lasten in die Abwägung nach § 254 BGB nicht alle relevanten Umstände einbezogen hat. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine Mitverantwortung des Klägers für den Schaden durch die - mit Aufwendungen verbundene - etwaige Erstellung nicht genehmigungsfähiger Baupläne verneint hat, halten einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Dem Berufungsgericht ist zwar darin zuzustimmen, daß die Frage, ob der Genehmigung des Bauvorhabens (von der Geschosßzahl abgesehen) planungs- oder bauordnungsrechtliche Hindernisse entgegenstanden, durch das rechtskräftige Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover vom 30. April 1974 für die Parteien des vorliegenden Rechtsstreits nicht bindend entschieden ist. Allerdings erstreckt sich die Rechtskraftwirkung jenes Urteils, das im Verfahren zwischen dem Kläger und dem Landkreis Osterode ergangen ist, auch auf die beigeladene (§§ 121, 63 Nr. 3 VwGO; Eyermann/Fröhler VwGO 7. Aufl. § 121 Rdn. 65) Beklagte. Eine Bindung des Zivilrichters an die Entscheidung eines Verwaltungsgerichts (vgl. dazu BGB-RGRK aaO § 839 Rdn. 580 ff) greift hier jedoch nicht ein, weil es im verwaltungsgerichtlichen Verfahren um einen anderen Streitgegenstand ging. Dort war nämlich über die Zulässigkeit des Bauvorhabens des Klägers auf der Grundlage des objektiv geltenden Bauplanungsrechts, das nur eine eingeschossige Bebauung zuließ, zu entscheiden, während im jetzigen Rechtsstreit im Blick auf die Auskunft von einer Bebaubarkeit mit dreigeschossigen Gebäuden auszugehen ist. Daher ist im Verwaltungsrechtsstreit die Frage einer dreigeschossigen Bebauung nur unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 34 BBauG, der jetzt keine Rolle spielt, eingehend geprüft worden.

b) Das Berufungsgericht nimmt bei seiner eigenständigen Beurteilung der aufgeworfenen Frage jedoch mit rechtsirriger Begründung an, das geplante Bauvorhaben des Klägers habe den Anforderungen des § 15 Abs. 1 BauNVO entsprochen.

Nach Satz 1 dieser Vorschrift sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO - hier ist § 4 einschlägig - aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Rechtlich fehlerhaft stellt das Berufungsgericht, das sich dem Sachverständigen angeschlossen hat, vornehmlich auf die im Kurgebiet zulässigen baulichen Anlagen ab. Dieses ist jedoch als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) ausgewiesen, während das Bauprojekt des Klägers im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) errichtet werden sollte. Nach dem Wortlaut und auch dem Zweck des § 15 Abs. 1 BauNVO ist jedoch auf die Eigenart des jeweiligen Baugebiets im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO, nicht aber - wie es das Berufungsgericht tut - auf die Eigenart des gesamten Planungsgebiets abzuheben (vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 15 BauNVO Rdn. 14). § 15 BauNVO will sicherstellen, daß jedes einzelne Vorhaben nicht nur dem allgemeinen, durch die Baunutzungsverordnung normierten Gebietscharakter, sondern auch der besonderen Struktur des betreffenden Baugebiets nicht widerspricht (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 15 BauNVO Rdn. 6; Fickert/Fieseler BauNVO 4. Aufl. § 15 BauNVO Tn 1).

Es ist zwar nicht zu verkennen, daß das gesamte Planungsgebiet dem Kurparkgebiet zugeordnet ist (vgl. die Einleitung zur Begründung des Bebauungsplans). Daher wird

auch das allgemeine Wohngebiet, in dem das Vorhaben des Klägers entstehen sollte, in gewissem Umfange von den etwa 300 m entfernten hochgeschossigen Bauten im Kurgebiet (Sondergebiet) mitgeprägt. Insofern dürfen die städtebaulichen Gesamtzusammenhänge nicht vernachlässigt werden. Das vermag aber daran nichts zu ändern, daß es in erster Linie auf den Charakter des betreffenden Baugebiets ankommt. Bei der hiernach gebotenen sorgfältigen Würdigung des besonderen Gebietscharakters des allgemeinen Wohngebiets hat sich das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft zu stark von dem Charakter der Umgebung statt - wie erforderlich - von der Eigenart dieses Gebietes selbst leiten lassen.

c) Das Berufungsurteil läßt auch eine nähere Auseinandersetzung mit der Frage vermissen, ob das geplante Bauvorhaben nach seinem Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprach. Ein derartiger Widerspruch liegt u.a. vor, wenn sich eine bauliche Anlage in den bautechnischen Dimensionen (Fläche, Höhe usw.) von den übrigen - dem Gebietscharakter entsprechenden und ihn prägenden - Bauten unangemessen abhebt und insofern "aus dem Rahmen fällt" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 15 BauNVO Rdn. 27 a; Fickert/Fieseler aaO § 15 BauNVO Tn 10). Bei der Prüfung dieser Frage muß allerdings zugunsten des Klägers berücksichtigt werden, daß ein dreistöckiges Gebäude naturgemäß andere Ausmaße hat als ein eingeschossiges.

Dem Berufungsgericht hätte sich bei rechtlich richtigem Verständnis des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO die Frage aufdrängen müssen, ob die vom Kläger geplanten winkelförmigen Baukörper mit Flügellängen von über 44 m bzw. 43 m nicht schon nach ihrem äußeren Erscheinungsbild mit dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets

offensichtlich unvereinbar waren. Das unmittelbar angrenzende Nachbargelände war im Nordosten von eingeschossigen Häusern, im Südwesten von zweistöckiger Bebauung geprägt. Diese Gebäude weisen nach dem Bebauungsplan erheblich geringere Dimensionen und Baumassen auf (Gebäudelängen von überwiegend etwa 9 m bis höchstens etwa 15 m, Gebäudetiefen von höchstens 17 m). Zudem hat sich das Berufungsgericht nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob das Vorhaben des Klägers nicht der durch eine offene Bauweise charakterisierten Gebietsstruktur widersprach. Die Anordnung der beiden Baukörper wäre für ein Gebiet mit offener Bauweise zumindest ungewöhnlich gewesen. Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht, wenn es diese Umstände in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen und vornehmlich auf das betreffende Baugebiet abgestellt hätte, in der Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu einer anderen Beurteilung gelangt wäre.

d) Hiernach wäre eine Mitverantwortung des Klägers (zumindest) für die Hauptpositionen des ihm entstandenen Schadens begründet, wenn er mit erheblichem Kostenaufwand ein Bauvorhaben geplant hätte, das in dieser Form wegen Verstoßes gegen § 15 BauNVO nicht hätte genehmigt werden können. Der Kläger, als im Baurecht kundiger Architekt, hätte in zurechenbarer Weise gegen sein eigenes wohlverstandenes Interesse gehandelt, wenn er nicht, bevor er die kostenintensiven Planungsarbeiten aufnahm, das Projekt sorgfältig auf seine Vereinbarkeit mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung geprüft hätte. Zur Behebung von Zweifeln, die sich ihm im Blick auf die Dimensionen und die Anordnung der Baukörper hätten aufdrängen müssen, hätte er notfalls auch mit der Baugeneh-

migungsbehörde Kontakt aufnehmen oder dort sogar eine Bauvoranfrage stellen müssen. Das hat zwar auch das Berufungsgericht angenommen. Da es jedoch mit rechtsirrigen Ausführungen die Einhaltung der Vorschriften der Baunutzungsverordnung und daher auch (von der Geschosßzahl abgesehen) die Genehmigungsfähigkeit des Bauprojekts angenommen hat, läßt sich die Möglichkeit nicht ausschließen, daß es von einem rechtlich zutreffenden Ausgangspunkt her den Beitrag der Beklagten zur Schadensverursachung und damit auch ihre Haftungsquote für die in Betracht kommenden Schadensposten geringer veranschlagt hätte. Daher muß das Berufungsurteil, soweit zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist, auf deren Revision aufgehoben werden. Auch insoweit ist die Sache zur erneuten tatrichterlichen Würdigung unter den aufgezeigten rechtlichen Gesichtspunkten an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Krohn

Tidow

Peetz

Kröner

Boujong