

10/4

3

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:                      nein

BundesbauG § 9

Der Inhalt eines Bebauungsplans bestimmt sich allein nach den in ihm getroffenen Festsetzungen, den ihm beigegebenen Erläuterungen und der maßgebenden Bau-nutzungsverordnung.

BaunutzungsVO v. 26. November 1968, BGBI I 1233, § 10

Zur Abgrenzung zwischen einem Wochendhaus und einem Ferienhaus.

BGB § 839 Ca, Cb, Fe

Zu den Amtspflichten der Bediensteten einer Bau-genehmigungsbehörde bei Nichtigkeit eines Bebauungs-plans.

BGH, Urt. v. 10. April 1986 - III ZR 209/84 - OLG Celle

LG Lüneburg

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 209/84

### URTEIL

Verkündet am:  
10. April 1986  
Friederich,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landkreises C [REDACTED],  
vertreten durch den Oberkreisdirektor,  
Speicherstraße, C [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Dietrich S [REDACTED],  
G [REDACTED] Weg [REDACTED], K [REDACTED],
2. die Kauffrau Ingrid van de P [REDACTED],  
U [REDACTED]straße [REDACTED], H [REDACTED]-M [REDACTED],  
als Gesellschafter der Gesellschaft  
Bürgerlichen Rechts A [REDACTED] Struck-van de P [REDACTED],  
B [REDACTED] [REDACTED], F [REDACTED]/M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WI

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1986 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 23. Oktober 1984 aufgehoben.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg vom 28. September 1983 teilweise abgeändert. Die Klage wird abgewiesen, soweit sie von der Firma A■■■■ Struck-van de P■■■■ GmbH abgetretene Ansprüche betrifft.

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

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

### Tatbestand

Die Kläger, Gesellschafter einer als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gebildeten Arbeitsgemeinschaft gleichen Namens (im folgenden Arbeitsgemeinschaft), nehmen den beklagten Landkreis auf Feststellung der Schadensersatzpflicht aus schuldhafter Amtspflichtverletzung, hilfsweise aus enteignungsgleichem Eingriff in Anspruch.

Durch notarielle Verträge vom 17. Januar 1978 und 3./14. Januar 1980 erwarben die Kläger als Arbeitsgemeinschaft sowie die Firma A. Struck - van de P. GmbH (im folgenden GmbH) eine Reihe von Flurstücken in der Gemeinde Faßberg, Ortsteil Müden, und zwar zum Teil zu Eigentum, zum Teil in Form eines Erbbaurechts an dem jeweiligen Grundstück. Beabsichtigt war eine Bebauung mit Ferienhäusern, die zum Teil die Arbeitsgemeinschaft, zum Teil die GmbH errichten sollte. Erstere Ferienhäuser sollten auf Dauer an Feriengäste vermietet, letztere veräußert werden.

Unter dem 31. Januar 1979 (Eingang bei der Gemeinde Faßberg am 9. März 1979 und bei dem Landkreis Celle am 23. März 1979) beantragte der Kläger zu 1, der zugleich Geschäftsführer der GmbH ist, bei dem Beklagten zunächst die Baugenehmigung zur Errichtung von Ferienhäusern auf insgesamt 13 Grundstücken. Der Beklagte wies die Kläger mit Schreiben vom 20. April 1979 darauf hin, daß die Grundstücke nach dem für das Gebiet bestehenden, aus dem Jahre 1973 stammenden Bebauungsplan M. Nr. 1 "Vor dem G." der Gemeinde F. als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde

Müden nur mit Wochenendhäusern bebaut werden dürften, Ferienhäuser seien nicht zulässig, Baugenehmigungen könnten deshalb nicht erteilt werden. An dieser Beurteilung hielt der Beklagte in ablehnenden Baubescheiden vom Oktober/-November 1979 fest, die nach vorangegangenem Schriftwechsel ergingen. Die Gemeinde Faßberg hatte gegen die Errichtung von Ferienhäusern keine Bedenken.

Die Arbeitsgemeinschaft und die GmbH hatten mit Werkverträgen vom 12. Januar 1979 bereits die Lieferung und die Montage von insgesamt 13 kompletten Bausätzen für die zu errichtenden Ferienhäuser in Auftrag gegeben. Vor dem Landgericht war kein Streitpunkt, daß teilweise die GmbH Grundstücksberechtigte und Auftraggeberin war. Vertraglich vorgesehener Baubeginn war März 1979. Nachdem die ersten Bausätze angeliefert worden waren und auf den Grundstücken lagerten, beantragte der Kläger zu 1, der um Schäden an dem Baumaterial fürchtete, für fünf der Bauvorhaben statt der Genehmigung für Ferienhäuser die Genehmigung zur Errichtung von Wochenendhäusern. Diese Genehmigungen erteilte der Beklagte sofort. Bei den übrigen acht Anträgen wurde in erster Linie eine Genehmigung des Baus von Ferienhäusern, hilfsweise von Wochenendhäusern, sowie im übrigen hinsichtlich der schon genehmigten Wochenendhäuser die Genehmigung für die Nutzungsänderung der Wochenendhäuser als Ferienhäuser beantragt. Mit Bauscheinen vom 26. und 28. September sowie 5. November 1979 wurde die Genehmigung für acht Wochenendhäuser erteilt. Die Genehmigung der Errichtung von Ferienhäusern und die begehrte Nutzungsänderung versagte der Beklagte mit Bescheiden vom 17. Oktober und 5. November 1979. Dagegen gerichtete Widersprüche blieben erfolglos.

Die Arbeitsgemeinschaft erhob darauf Klage vor dem Verwaltungsgericht Braunschweig und begehrte - erfolglos - vorläufigen Rechtsschutz. Der entsprechende Beschluß des Verwaltungsgerichts vom 24. März 1981, der Zweifel an der Zulässigkeit eines - noch ausstehenden - Verbots der Nutzungsänderung in Ferienhäuser zum Ausdruck brachte, veranlaßte den Beklagten, seine Haltung zu ändern. Es kam zu einem Vergleich vom 16. November 1981 zwischen den Parteien, nach dem der Beklagte die schon gestellten und noch beabsichtigten Bauanträge auf Errichtung von Ferienhäusern oder die Anträge auf Nutzungsänderung in Ferienhäuser genehmigte und die Arbeitsgemeinschaft sich verpflichtete, die erhobene Klage vor dem Verwaltungsgericht zurückzunehmen. Entsprechend wurde verfahren; die Genehmigungen wurden Ende 1981/Anfang 1982 vom Beklagten erteilt.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten Schadensersatz wegen amtspflichtwidrig verzögerter Erteilung der Baugenehmigungen zur Errichtung von Ferienhäusern. Diese Genehmigungen hätten bei richtiger Auslegung des Bebauungsplans spätestens bis Juli 1979 erteilt werden müssen. Abgesehen davon sei der Bebauungsplan nichtig gewesen, so daß die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BBauG hätte beurteilt werden müssen. Danach aber seien sie unbedenklich gewesen. Hilfsweise begehren die Kläger Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs. Auch stützen sie sich auf Ansprüche, die die GmbH ihnen abgetreten hat.

Die Kläger haben beantragt, festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihnen sämtlichen Schaden zu ersetzen, der ihnen und der Firma A [REDACTED] Struck - van de P [REDACTED] GmbH dadurch bereits entstanden sei und noch entstehen werde, daß der Beklagte für die im Bereich des Bebauungsplans Nr. [REDACTED] "Vor dem G [REDACTED]" der Gemeinde 3105 F [REDACTED], Ortsteil M [REDACTED] gelegenen Flurstücke 110/79, 110/80, 110/81, 110/84, 110/85, 110/86, 110/75, 110/72, 110/76, 110/88, 110/104, 110/106, 110/107, 110/120, 110/121, 110/122, 110/59, 110/89, 110/93, 110/118 und 110/119 Baugenehmigungen zur Errichtung von Ferienhäusern nicht spätestens bis Ende Juli 1979 erteilt habe, sondern erst Ende 1981 und Anfang 1982, hilfsweise, sie nach enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten zu entschädigen.

Dem ist der Beklagte entgegengetreten.

Das Landgericht hat dem Antrag auf Feststellung einer Schadensersatzpflicht des Beklagten entsprochen mit der Begründung, die Vorhaben hätten nach § 34 BBauG genehmigt werden müssen, da der Bebauungsplan nichtig gewesen sei.

Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

## Entscheidungsgründe

### I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Bediensteten des Beklagten hätten durch die Ablehnung der von der Arbeitsgemeinschaft und von der GmbH beantragten Genehmigungen zur Errichtung von insgesamt 13 Ferienhäusern amtspflichtwidrig gehandelt. Schon bei richtiger Auslegung des Bebauungsplans M. Nr. 1 "Vor dem G." hätten sie zu dem Ergebnis kommen müssen, daß die Errichtung von Ferienhäusern zulässig gewesen sei. Für den Bebauungsplan sei noch die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 maßgebend gewesen. Diese habe nur Wochenendhausgebiete (§ 10) und Sondergebiete (§ 11) unterschieden; es sei aber nicht zwingend gewesen - wie später durch die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (§ 10 Abs. 1) bestimmt - Ferienhausgebiete als Sondergebiete auszuweisen. Die Gemeinde habe eine Ferienhausbebauung auch in einem Wochenendhausgebiet einplanen können. Das sei hier geschehen, wie sich aus dem Schreiben der Gemeinde F. vom 8. Juni 1979 an den Beklagten ergebe.

Die beantragten Genehmigungen hätten aber, so hat das Berufungsgericht weiter ausgeführt, auch aus einem anderen Grund erteilt werden müssen. Der Bebauungsplan sei - darüber bestehe inzwischen Einigkeit - nichtig gewesen. Dann aber hätten die Vorhaben nach § 34 BBauG genehmigt werden müssen. Sie hätten innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils errichtet werden sollen, auch hätten sie sich in die

nähere Umgebung eingefügt. In dem fraglichen Baugebiet seien nach vorangegangenen Genehmigungen des Beklagten bereits elf Grundstücke mit Ferienhäusern bebaut und genutzt worden. Das Gebiet habe daher zu einem nicht unerheblichen Teil aus Ferienhäusern bestanden und sei dadurch jedenfalls mit charakterisiert worden.

Von der Schadensersatzpflicht des Beklagten würden auch die Schäden hinsichtlich der restlichen acht Baugrundstücke erfaßt, für die eine Genehmigung zur Errichtung von Ferienhäusern nicht beantragt worden sei. Die Antragstellung sei lediglich wegen der Schwierigkeiten unterblieben, für die der Beklagte einzustehen habe.

Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

## II.

1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, schon auf der Grundlage des Bebauungsplans M. Nr. "Vor dem G. - " - seine Wirksamkeit unterstellt - hätten die Vorhaben der Kläger genehmigt werden müssen, kann nicht gebilligt werden.

a) Allerdings ist der Bebauungsplan ein Ortsgesetz, auf dessen Verletzung die Revision nicht gestützt werden kann (§ 549 ZPO). Soweit es sich um Fragen handelt, die nach nichtrevisiblem Recht zu entscheiden sind, können grundsätzlich keine Revisionsrügen aus den §§ 139 und 286 ZPO er-

hoben werden (BGHZ 3, 342). Jedoch hat der Senat ausgesprochen, daß dieser Grundsatz dann nicht zum Zuge kommt, wenn vom Standpunkt der Auslegung aus, die das Berufungsgericht selbst dem irrevisiblen Recht gegeben hat, die Urteilsbegründung verfahrensrechtlich zu beanstanden ist (Senatsurteil vom 25. November 1982 - III ZR 55/81 = WM 1983, 158/9). Eine weitere Einschränkung ist zu machen, wenn - wie im Streitfall - das Auslegungsergebnis unter Verletzung von materiellem Bundesrecht gefunden worden ist.

Der Inhalt eines Bebauungsplans (§ 9 BBauG) bestimmt sich allein nach den in ihm getroffenen Festsetzungen, den ihm beigegebenen Erläuterungen und der maßgebenden Baunutzungsverordnung. Nur soweit der Planungswille der Gemeinde darin Ausdruck gefunden hat, ist er beachtlich. Es ist unzulässig, spätere Erklärungen der Gemeinde zur Bestimmung des Inhalts des Bebauungsplans heranzuziehen. Das ist mit der Wirkung des Bebauungsplans, den Inhalt des von ihm erfaßten Grundeigentums zu bestimmen (Senatsurteil vom 11. November 1976 - III ZR 114/75 = BGHZ 67, 320, 326), nicht vereinbar. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts durften daher bei der Bestimmung des Inhalts des Bebauungsplans die Erklärungen der Gemeinde Faßberg im Schreiben vom 8. Juni 1979 keine Berücksichtigung finden.

b) Die Grundstücke, für die die Kläger die Genehmigung zur Errichtung von Ferienhäusern beantragt hatten, waren im Bebauungsplan als "Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO" ausgewiesen. Für diesen aus dem Jahr 1973 stammenden Bebauungsplan war die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom

26. November 1968 (BGBl I S. 1237) maßgebend (s. § 25 a BauNVO 1977). Nach § 10 BauNVO 1968 waren in Wochenendhausgebieten ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Ihre Grundfläche war im Bebauungsplan begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Das Wochenendhausgebiet ist nicht ein Sonderfall eines Wohngebietes, sondern stellt sich als ein Sondergebiet dar, das der Verordnungsgeber - abweichend von der Regel des § 11 in § 10 BauNVO - selbst inhaltlich bestimmt hat. Es dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten - also nicht dauernden - Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend. Der Begriff des Wochenendhauses ist gesetzlich nicht umschrieben, er hat sich aus der Zweckbestimmung herausgebildet. Bei einem Wochenendhaus handelt es sich nicht um eine "Dauer-"Wohnstätte, mag sie auch zum dauernden Wohnen geeignet sein (vgl. BVerwG DÖV 1975, 537). Das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer stellt daher eine baugebietswidrige Nutzung dar (Förster BauNVO 2. Aufl. § 10 Anm. 2; Franzen BauNVO § 10 Anm. I, 1; Müller/Neuffer BauNVO 3. Aufl. Anm. zu § 10; Fickert/Fieseler BauNVO 3. Aufl. Tn. 121; Gelzer Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn. 572).

Der Begriff des "Ferienhauses" und des "Ferienhausgebietes" war der Baunutzungsverordnung von 1968 unbekannt. Sie wurden erst durch § 10 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763) eingeführt. Nach

§ 10 Abs. 1 BauNVO 1977 kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, namentlich Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete in Betracht. In § 10 Abs. 4 heißt es: "In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen." Die auf Dauer angelegte Vermietung der Freizeitwohngelegenheiten an einen wechselnden, Erholung - im weitesten Sinne - suchenden Personenkreis gehört gerade zur Zweckbestimmung der Ferienhausgebiete und prägt mithin den Gebietscharakter (Fickert/Fieseler BauNVO 5. Aufl. § 10 Tn. 35).

Aus dem Fehlen einer Regelung zum Ferienhaus in der Baunutzungsverordnung 1968 kann aber nun nicht geschlossen werden, daß in einem nach dieser Verordnung zu beurteilenden Wochenendhausgebiet auch Ferienhäuser zulässig gewesen wären. Das würde im Grunde die Zulassung von Dauerwohnstätten bedeutet haben. Ein wesentliches Anliegen der Festsetzung von Wochenendgebieten ist es aber, zu verhindern, daß die (Wochenend-)Häuser zum dauernden Wohnen benutzt werden (vgl. Süß BayBgm 1965, 7; Straub BBauBl. 1964, 346; Fickert/Fieseler BauNutzVO 3. Aufl. Tn. 121). Zwar ist von Müller/Neuffer (BayNVO 3. Aufl. Anm. zu § 10) die Ansicht vertreten worden, "auch Häuser, die das ganze Jahr über nacheinander an mehrere Familien zum Zwecke des Erholungsaufenthalts vermietet werden, dürften als Wochenendhäuser anzusehen sein, sofern sie jeweils nicht mehr als einer Familie Aufenthalt bieten können"; auch meinen Fickert/

Fieseler (aaO), "Wochenendhäuser können mehreren Familien im Wechsel zur Erholung dienen". Doch kann dem - entgegen dem Berufungsgericht - nicht gefolgt werden für den Fall, daß das Vorhaben auf Dauer mietweise zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Sonst würde die Errichtung einer Dauerwohnstätte genehmigt, was - wie oben dargelegt - mit dem Charakter eines Wochenendhausgebietes unvereinbar wäre. Dem steht nicht entgegen, daß die Verhinderung einer unzulässigen Nutzungsänderung im Einzelfall schwer durchzusetzen sein mag.

Demnach bestehen gewichtige Anhaltspunkte dafür, daß die Ansicht der Bediensteten des Beklagten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans seien nur Wochenendhäuser, nicht aber die in erster Linie beantragten Ferienhäuser zulässig gewesen, zutreffend war.

Selbst wenn aber der Ansicht des Berufungsgerichts über die Zulässigkeit von Ferienhäusern in einem Wochenendhausgebiet zu folgen wäre, so würde es sich doch für die Bediensteten des Beklagten um die Lösung einer nicht einfachen - noch nicht höchstrichterlich geklärten - Rechtsfrage gehandelt haben, bei der sie zu einem vertretbaren Ergebnis gelangt sind. Es wäre daher in jedem Fall das - für eine Amtshaftung notwendige - Verschulden des Beamten zu verneinen (vgl. Kreft RGRK-BGB 12. Aufl. § 839 Rn. 293 m.w.Nachw.).

2. Auch soweit das Berufungsgericht ausgeführt hat, die Bediensteten des Beklagten hätten, da der Bebauungsplan

nichtig gewesen sei, jedenfalls nach § 34 BBauG die Vorhaben der Kläger genehmigen müssen, vermögen die getroffenen Feststellungen einen Amtshaftungsanspruch gegen den Beklagten nicht zu tragen.

a) Zwar besteht unter den Parteien kein Streit darüber, daß der Bebauungsplan nichtig war. Auch hat der Rat der Gemeinde durch Beschluß vom 10. Mai 1982 den ihn betreffenden Satzungsbeschluß wegen seiner Unwirksamkeit zurückgenommen (s. dazu RdErl. d. Nds. Sozialministers v. 31. Oktober 1980 -301-21013 - VVBauG 1980 Nr. 40.1 - NdsMB1 1980, 1513). Das allein reicht aber noch nicht aus, um eine Pflichtverletzung der Bediensteten des Beklagten anzunehmen. Dazu ist vielmehr erforderlich, daß diese den Bebauungsplan ihrer Entscheidung zugrunde legten, obwohl ihnen dessen Nichtigkeit bekannt war. Einer dahingehenden Behauptung der Kläger ist das Berufungsgericht nicht nachgegangen. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Bediensteten bei der Bearbeitung der Anträge der Kläger Anlaß hatten, die Wirksamkeit des Plans zu überprüfen und ob sie bei sachgerechter Beurteilung die Nichtigkeit des Plans hätten feststellen müssen. Das kann nur im Zusammenhang mit den Mängeln, die die Nichtigkeit des Plans zur Folge hatten, abschließend beurteilt werden. Dazu aber hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

b) Der Rat der Gemeinde hat in seinem Beschluß vom 10. Mai 1982 zur Nichtigkeit des Plans ausgeführt, der Plan sei vom Regierungspräsidenten nur mit planungserheblichen Maßgaben genehmigt worden. Vor der üblichen Bekanntmachung

der Genehmigung gemäß § 12 BBauG hätte es daher eines neuen Beschlusses durch die Gemeinde bedurft. Die Genehmigung des Bebauungsplans sei jedoch ohne erneuten Ratsbeschluß bekannt gemacht worden. Ein entsprechender Beschluß sei erst ca. drei Monate später nachgeholt worden. Eine - notwendige - erneute Auslegung des Plans habe nicht stattgefunden.

Diese Beurteilung mag zutreffen (dem Senat ist mangels hinreichender Feststellungen eine eigene Beurteilung nicht möglich). Es stellt sich dann die - vom Berufungsgericht nicht erörterte - Frage, ob die Bediensteten des Beklagten im Rahmen der Bearbeitung der Anträge der Kläger Anlaß hatten, die Wirksamkeit des Bebauungsplans eingehend zu überprüfen. Für eine Bejahung dieser Frage, könnte der Wortlaut des Genehmigungsvermerks auf dem Plan sprechen: "Genehmigt gemäß § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 mit der Maßgabe und Auflage der Genehmigungsverfügung, Lüneburg, den 28. Juni 1973 Der Regierungspräsident". Ein Vermerk, daß die Gemeinde diesen Maßgaben und Auflagen in rechtswirksamer Weise Rechnung getragen hatte, fehlte. Daß dies geschehen war, konnte kaum angenommen werden, da der Plan bereits am 12. Juli 1973 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden war. Ist eine solche Prüfungspflicht der Bediensteten des Beklagten anzunehmen, so hätten sie aus den im Gemeindebeschluß angegebenen Gründen zur Unwirksamkeit des Plans kommen müssen (vgl. zu diesem Fragenkreis - unter Berücksichtigung der 1973 bestehenden Rechtslage - Gelzer Planungsrecht 2. Aufl. Rn. 274 ff; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 11 Rn. 3 g; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 12 Rn. 3 mit Einschränkung).

c) Die Bediensteten der Genehmigungsbehörde handeln amtspflichtwidrig, wenn sie einen unwirksamen Bebauungsplan anwenden. Sie haben einen Bauwilligen auf die Bedenken, die gegen die Wirksamkeit eines Bebauungsplans bestehen, hinzuweisen (Senatsurteil vom 20. Oktober 1977 - III ZR 142/75 = WM 1978, 37). Wie sie sich weiter zu verhalten haben, insbesondere was der Planungsträger - die Gemeinde - zu veranlassen hat, ist umstritten (vgl. dazu Gierke ZfBR 1985, 14 ff. und 62 ff. m.Nachw.; Jung NVwZ 1985, 790). Der Senat hat dazu bislang nicht Stellung genommen (auch nicht im Urteil vom 24. Juni 1982 - III ZR 169/80 = BGHZ 84, 292). Eine abschließende Stellungnahme ist auch jetzt nicht veranlaßt.

Nach Nr. 40.3.2. des Runderlasses des Nds. Sozialministers vom 31. Oktober 1980 (aaO) ist die Genehmigungsbehörde von sich aus nicht befugt, die Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Bauleitplanes anzunehmen und diese Annahme ihrer Entscheidung zugrunde zu legen. Hält sie einen Bebauungsplan für unwirksam, so hat sie vielmehr die Gemeinde und die Kommunalaufsicht zu unterrichten (Nr. 40.3.1). Gegen diese Regelung sind rechtliche Bedenken nicht zu erheben. Diese Regelung ist zwar zeitlich erst nach der Ablehnung der Bauanträge durch den Beklagten erlassen worden. Doch ist eine Pflicht, in dieser Weise zu verfahren, auch schon für die vorhergehende Zeit anzuerkennen. Das bedeutet hier, daß die Bediensteten des Beklagten erst nach Anhörung der Gemeinde und der Kommunalaufsicht über die Anträge der Kläger hätten entscheiden dürfen. Daß diese Anhörung bereits Ende Juli 1979 hätte abgeschlossen sein können, dürfte kaum anzunehmen sein.

d) Für ein Außerkrafttreten des Bebauungsplans kraft Wohnheitsrecht - wie es die Parteien in den Vorinstanzen erörtert haben - dürften die Voraussetzungen nicht gegeben sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als auch des Bundesgerichtshofs tritt eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit nur dann außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und wenn die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (BVerwGE 54, 5; Senatsurteile vom 25. November 1982 - III ZR 55/81 = WM 1983, 158 und vom 19. September 1985 - III ZR 162/84 = BGHZ 97, 1, 5). Selbst wenn die im Planungsgebiet errichteten 11 Häuser nicht als Wochenendhäuser, sondern als Ferienhäuser genehmigt worden sind, würde angesichts der Größe und Gestaltung des Gebietes noch nicht von einer Funktionslosigkeit der Festsetzung gesprochen werden können.

e) Auch der Annahme des Berufungsgerichts, im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans hätte den Anträgen der Kläger nach § 34 BBauG entsprochen werden müssen, kann nicht ohne weiteres gefolgt werden.

Das Fehlen eines die Bebauung lenkenden Bebauungsplans im Sinne des § 30 BBauG wird vom Gesetz nur dann für unschädlich gehalten, wenn und weil die bereits vorhandene Bebauung die unerläßlichen Grenzen setzt. Nur dieser

lenkende Einfluß der bereits vorhandenen Bebauung macht die Rechtsfolge des § 34 BBauG erträglich. Dementsprechend setzt seine Anwendbarkeit voraus, daß ein Grundstück durch die vorhandene Bebauung in irgendeiner Weise geprägt wird. Wenn eine Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen, gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Bauplanung fähig ist, kann von einer Baulücke keine Rede mehr sein. § 34 BBauG ist dann nicht anwendbar (BVerwGE 41, 227). Hiermit hätte sich das Berufungsgericht angesichts der Größe der Fläche, die die Kläger zu bebauen beabsichtigten und die das gesamte unbebaute Plangebiet umfaßte, befassen müssen. Den bereits genehmigten und errichteten elf Ferienhäusern, die fast ausschließlich am Rand des Gebiets stehen, (29/1442 I) kann kaum eine "prägende Kraft" beigemessen werden.

3. Das Berufungsgericht ist weiter der Ansicht, der Beklagte habe auch für die Schäden einzustehen, die hinsichtlich der acht Baugrundstücke entstanden seien, für die eine Baugenehmigung nicht gestellt worden sei. Dem kann nicht in vollem Umfang gefolgt werden.

Die Amtspflichten der Bediensteten einer Baugenehmigungsbehörde erstrecken sich zwar im allgemeinen auf die Grundstücke, deren Bebauung beantragt ist. Insoweit besteht die Pflicht gegenüber den Baubewerbern, die Anträge ordnungsgemäß und zügig zu bearbeiten. Der Schutzzweck dieser Amtspflicht erfaßt regelmäßig nicht Grundstücke, die nicht Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind.

Der Streitfall weist jedoch insoweit eine Besonderheit auf, als die acht in Rede stehenden Grundstücke im selben Gebiet gelegen waren und für die Zulässigkeit ihrer Bebauung mit Ferienhäusern sich dieselben Rechtsfragen stellten, wie für die Grundstücke, deren Bebauung die Kläger beantragt hatten. Die Ablehnung dieser Anträge durch den Beklagten war ursächlich dafür, daß es die Kläger unterließen, die von ihnen beabsichtigten weiteren Bauanträge zu stellen. Sie durften die Ablehnung weiterer gleichgelagerter Bauanträge als sicher ansehen. Das war auch den Bediensteten des Beklagten aus dem vorangegangenen Schriftwechsel bekannt. Es begegnet daher keinen Bedenken, als von dem Schutzzweck der aufgezeigten Amtspflicht umfaßt auch die Grundstücke der Kläger anzusehen, für die sie - sei es persönlich oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts - wegen der ablehnenden Haltung des Beklagten es unterließen, an sich beabsichtigte Anträge auf Bebauung mit einem Ferienhaus zu stellen.

Das kann indessen nicht gelten für die Grundstücke, an denen für die Firma A■■■■ Struck-van de P■■■■ GmbH Erbbau-rechte bestellt worden waren. Das waren die Flurstücke Nr. 110/59, Nr. 110/89, Nr. 110/93, Nr. 110/118 und Nr. 110/119. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine von den Klägern und der von ihnen gebildeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts streng zu unterscheidende juristische Person. Mag auch der Kläger zu 1 zugleich ihr Geschäftsführer gewesen sein, so ist sie doch gegenüber den Bediensteten des Beklagten nicht als Baubewerber aufgetreten noch hat sie ihnen gegenüber zu erkennen gegeben, daß sie die Erbbaugrundstücke mit Ferienhäusern bebauen wollte und

von einer entsprechenden Antragstellung nur wegen der ablehnenden Haltung des Beklagten gegenüber den gleichgelagerten Anträgen der Kläger absah. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung kann mithin nicht als "Dritte", der gegenüber den Bediensteten des Beklagten Amtspflichten obgelegen haben, angesehen werden. Schon deswegen haben ihr Amtshaftungsansprüche, die sie an die Kläger hätte abtreten können, nicht zugestanden.

4. Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff (wegen faktischer Bausperre) scheiden schon deshalb aus, weil der Beklagte nicht der richtige Anspruchsgegner ist. Er ist nicht "unmittelbar begünstigt" (s. Krohn/Löwisch Eigentum Enteignung Entschädigung 3. Aufl. Rn. 426 m.w.Nachw.).

5. Demnach kann das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Die Klage ist, soweit sie von der Firma A■■■■ Struck-van de P■■■■ GmbH abgetretene Ansprüche betrifft, schon jetzt als unbegründet abzuweisen. Da im übrigen noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, muß in diesem Umfang die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Halstenberg