

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 254/87

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

betreffend die Grundstücke Gemarkung D [REDACTED],
Flur 12, Flurstücke 483, 485, 514, 515, 520, 91,
516, 518, 548, 550, 553; Flur 9, Flurstücke 880,
17/1 und 5/1

an dem beteiligt sind:

1.

2.

3.

4.

Antragsteller und
Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

5.

Antragsgegnerin und
Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

6. der Regierungspräsident K [REDACTED],
Z [REDACTED]straße 10, K [REDACTED],

Beteiligter

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm
am 18. Mai 1989
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 1) bis 4)
gegen das Urteil des Senats für Bauland-
sachen des Oberlandesgerichts Köln vom
12. Oktober 1987 (7 U [Baul.] 274/86) wird
nicht angenommen.

Die Beteiligten zu 1) bis 4) tragen die
Kosten des Revisionsverfahrens (§ 161
Abs. 1 BBauG i.V.m. §§ 97 Abs. 1, 100
ZPO).

Streitwert: 10.912.260,78 DM

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

1. Der Planungsschaden:

a) Das Berufungsgericht hat den Entschädigungsanspruch der Beteiligten zu 1) bis 4) daran scheitern lassen, daß durch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7819-27 nicht in eine "zulässige Nutzung" der Grundstücke der Q [REDACTED] KG eingegriffen worden sei (§ 44 Abs. 1 und Abs. 2 BBauG). Eine den Festsetzungen jenes Plans entsprechende Bebauung wäre nämlich nur dann zulässig gewesen, wenn die Erschließung gesichert gewesen wäre (§ 30 BBauG); diese Voraussetzung sei indes zu keinem Zeitpunkt erfüllt gewesen, da die Q [REDACTED] KG der Stadt B [REDACTED] niemals ein zumutbares, hinreichend detailliertes Erschließungsangebot gemacht habe. - Dies hält den Angriffen der Revision stand.

b) Hauptstreitpunkt zwischen den Beteiligten zu 1) bis 4) einerseits und der Stadt B [REDACTED] andererseits ist, ob sich die allgemeine Erschließungsaufgabe der Gemeinde (§ 123 Abs. 1 BBauG) im vorliegenden Fall zu einer aktuellen Erschließungspflicht zugunsten der Verwirklichung des ursprünglichen Bebauungsplanes "verdichtet" hatte. Dabei ist im Grundsatz davon auszugehen, daß die Gemeinde nicht berechtigt ist, die Wirkungen eines qualifizierten Bebauungsplanes - nämlich, daß er Bauvorhaben nicht ausschließt,



sondern (vor allem) zuläßt - durch übersteigerte Anforderungen an die "Sicherung der Erschließung" i.S. des § 30 BBauG zu unterlaufen (vgl. BVerwG NJW 1975, 402 und 1977, 405 [407]). Die Gemeinde darf Erschließungsangebote jedoch ablehnen, wenn ihr die Annahme des Angebots nicht zugemutet werden kann. Unzumutbar sind Angebote, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht ausreichend verläßlich sind, die sich also nicht eignen, die Erschließung wahrhaft zu sichern, d.h. einen Zustand herbeizuführen, der in seiner Verläßlichkeit die fehlende Erschließung gleichsam ersetzt (BVerwG NJW 1977, 405 [407]). Von diesen Grundsätzen ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Die Auffassung der Revision, es habe nicht zwischen einem "Erschließungsangebot" und dem "Angebot auf Abschluß eines Erschließungsvertrages" unterschieden, und sei deshalb zu übersteigerten Anforderungen gelangt, geht fehl. Denn auch das Berufungsgericht hat nicht etwa die Vorlage eines unterschriftsreifen Vertragsentwurfs verlangt. Es hat lediglich - in einer einzelfallbezogenen Berücksichtigung der Besonderheiten des konkreten Projekts - gefordert, daß die erschließungswillige Firma Q [REDACTED] bereits im Rahmen ihres Erschließungsangebotes die bautechnischen und wirtschaftlichen Details der Planung zur Überprüfung offenlegte. Dies hält sich in dem vom Bundesverwaltungsgericht (aaO) abgesteckten Rahmen der Prüfungskompetenz, ob das Erschließungsangebot hinreichend verläßlich ist. Vor allem hat insoweit das Argument des Berufungsgerichts Gewicht, daß die Gemeinde nicht nur wegen ihrer Beteiligung an den Erschließungskosten (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG), sondern vor allem wegen ihrer späteren Verkehrssicherungspflicht an den fertiggestellten Erschlie-

Bungsanlagen ein schutzwürdiges Interesse an einer frühzeitigen Klärung des Plankonzeptes hat.

c) Auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Sachverhalt völlig unzureichend - weil einseitig und selektiv - festgestellt und gewürdigt, ist unberechtigt. Das Berufungsgericht ist vielmehr unter Zugrundelegung des Sachvortrags der Beteiligten und unter Auswertung der von ihnen eingereichten Urkunden zu der Schlußfolgerung gelangt, daß weder die ursprüngliche Planung der Ingenieure Schugt und Küper, noch das spätere Angebot der Strabag geeignet waren, eine hinreichend verlässliche Grundlage für die Erschließung zu sichern. Erhebliche Beweisantritte sind dabei nicht übergangen worden; auch im übrigen lassen die Darlegungen des Berufungsgerichts Rechtsfehler nicht erkennen.

d) Aus dem Verhalten der Stadt B [REDACTED] während der Verhandlungen lassen sich ebenfalls keine den Beteiligten zu 1) bis 4) günstigere Folgerungen herleiten. Der Umstand, daß die Stadt dem Erschließungsprojekt wohlwollend gegenüberstanden und in den Vorbesprechungen keine Einwände erhoben hatte, bedeutete nicht, daß die Stadt gehalten war, sich verbindlich auf die Annahme eines Planungskonzeptes festzulegen, solange dieses den Anforderungen an eine hinreichende Verlässlichkeit noch nicht entsprach. Deshalb läßt es keinen Rechtsfehler erkennen, wenn das Berufungsgericht angenommen hat, dieses grundsätzliche Einverständnis habe unter dem Vorbehalt gestanden, daß der Stadt Gelegenheit zur näheren Überprüfung eingeräumt werde. Der Stadt kann auch nicht zum Vorwurf gemacht werden, daß sie es gegenüber der Q [REDACTED] KG

an Auflagen oder Hinweisen habe fehlen lassen, in welcher Beziehung sie das Erschließungskonzept für überprüfungs- oder ergänzungsbedürftig halte. Wie der Senat im Urteil vom 16. Oktober 1980 (III ZR 65/79 = LM BBauG § 30 Nr. 1) ausgesprochen hat, ist bei einer nachträglichen Änderung der Bauleitplanung für die Frage, ob ein auf dem ursprünglichen Bebauungsplan fußendes Erschließungskonzept für die Gemeinde zumutbar ist, auf die Zeit abzustellen, bevor die Gemeinde sich entschließt, den neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Stichzeitpunkt ist also hier der 25. Juli 1974, als der Rat der Stadt B. beschloß, den Bebauungsplan zu ändern. Zwar hätte die Gemeinde möglicherweise auch noch nachträglich ein - zumutbares - Angebot annehmen müssen, solange der frühere Bebauungsplan als Rechtssatz noch in Kraft war (vgl. BVerwG NJW 1977, 405 [407]); sie war aber nicht (mehr) gehalten, einem unzumutbaren Angebot ihrerseits durch Auflagen oder Hinweise zur Annahmefähigkeit zu verhelfen.

2. Der Vertrauensschaden:

Es kann dahinstehen, ob der Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens nach § 39 j BBauG ebenfalls daran scheitert, daß die Erschließung der Grundstücke nicht gesichert war (anderer Ansicht: Gaentzsch in BerlKomm z. BauGB [1988] Rn. 9 zu § 39 BauGB [= § 39 j BBauG 1976]). Denn die Aberkennung der durch das Berufungsurteil beschiedenen Einzelpositionen wird bereits durch die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts getragen, wie die Revisionserwiderung zu Recht hervorhebt.

Im einzelnen gilt hierzu folgendes:

a) Honorar der Ingenieure S [REDACTED] und K [REDACTED] (25.200 DM): Die tatrichterliche Feststellung, daß die Firma Q [REDACTED] die Planung der Ingenieure S [REDACTED] und K [REDACTED] hat fallenlassen, läßt Rechtsfehler nicht erkennen. Das gilt - wie das Berufungsgericht im einzelnen dargelegt hat -, obwohl die Firma Q [REDACTED] diese Pläne nachträglich mit der Bauvoranfrage eingereicht hat. Die Aufwendungen für diese Planung sind daher nicht durch das Vertrauen in den Bestand des ursprünglichen Plans verursacht worden.

b) Aufwendungen für die Alternativplanung (185.659,68 DM). Sie betrafen ein Konzept, das der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Rechnung tragen sollte, dienten also gerade nicht der Vorbereitung einer Nutzung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen früheren Bebauungsplanes.

c) Zinsschäden (444.909,72 DM und 32.500,08 DM). Es kann dahinstehen, ob diese Positionen überhaupt von § 39 j BBauG erfaßt werden. Jedenfalls haben die Beteiligten zu 1) bis 4) für diese Schadenspositionen keinen Beweis angetreten.

3. Auch im übrigen enthält das Berufungsurteil keinen revisionsrechtlich relevanten Rechtsfehler.

4. Amtshaftung; enteignungsgleicher Eingriff; vertragliche
Risikoübernahme:

Die diesbezüglichen Ansprüche sind nicht Gegenstand des
vorliegenden Baulandverfahrens (vgl. Senatsurteil vom
7. Februar 1980 - III ZR 23/78 = BRS 36 Nr. 175).

Krohn

Kröner

Werp

Rinne

Wurm