

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB §§ 276 Fa, 839 Ca, Fe

Zur Frage der Haftung einer Gemeinde, die nach erfolgter Teilungsgenehmigung die Verhandlungen mit dem Eigentümer über den Abschluß eines (für die Erteilung der Baugenehmigung notwendigen) Erschließungsvertrages aus sachfremden Gründen abbricht.

BGH, Urt. v. 7. Februar 1980 - III ZR 23/78 - OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 23/78

URTEIL

Verkündet am

7. Februar 1980

Schorm,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Jürgen G [REDACTED],
[REDACTED], D [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. K [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt S [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister in S [REDACTED],
Rathaus,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. B [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 3. Februar 1978 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines etwa 28.700 qm großen Grundstücks in dem im Ortsbereich der beklagten Stadt gelegenen Gebiet "Im K[REDACTED]" (Parzellen Nr. [REDACTED]/37, 1[REDACTED]/37, 10[REDACTED]/37, 8[REDACTED]/37, 7[REDACTED]/36, 4[REDACTED]/33 und 48[REDACTED]/33 in Flur 29 der Gemarkung Ma[REDACTED]). Auf dem Grundstück befand sich früher eine Teerfabrik; der Kläger hat diese Gebäude - mit bauordnungsrechtlicher Genehmigung der Beklagten - abreißen lassen, um auf dem Grundstück ein Einkaufszentrum (Selbstbedienungsverbrauchermarkt) zu errichten. Zur Vorbereitung dieser Nutzung sind ihm



am 9. Juni 1972 und am 3. April 1974 Teilungsgenehmigungen (gem. §§ 19 ff BBauG) erteilt worden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Entwurfs eines Bebauungsplans "Im K[REDACTED]", der im April/Mai 1974 öffentlich ausgelegen hat und das Grundstück als Sondergebiet ausweist. Während des Aufstellungsverfahrens hatten mehrfach Besprechungen zwischen dem Planungsamt der Beklagten und dem Kläger sowie einer Firma Sch[REDACTED] GmbH stattgefunden. Dieses Unternehmen hatte ebenfalls Grundstücke "Im K[REDACTED]" erworben und plante die Errichtung von Wohnbauten. Der Planungsausschuß hatte die Zustimmung zur Offenlegung des (bereits mehrfach geänderten) Bebauungsentwurfs von der Erfüllung verschiedener "Bedingungen" abhängig gemacht, u.a. davon, daß die Erschließungsverträge nur mit beiden Bauträgern (als Gesamtschuldnern) gemeinsam abzuschließen seien. In einer Besprechung mit Beamten der Beklagten am 10. Oktober 1973 erklärten sich beide Bauträger bereit, Erschließungskosten in Höhe von insgesamt 2.535.000 DM zu übernehmen und für die "Erschließung des Geländes mit öffentlichen Straßen, Kanälen, Beleuchtung usw." gesamtschuldnerisch zu haften. Der Kläger "verpflichtete" sich u.a., das Einkaufszentrum ab Baugenehmigung innerhalb von 2 Jahren zu verwirklichen. Am Ende der Besprechung wurde festgehalten: "Die ins Auge gefaßte Regelung der Verwirklichung des Bebauungsplans ist abhängig von einer entsprechenden Beschlußfassung des Stadtrates sowohl hinsichtlich des noch abzuschließenden Vertrages als auch des noch festzusetzenden Bebauungsplanes".

Am 1. April 1974 suchte der Kläger um die Genehmigung zum Bau eines Einkaufszentrums nach. Gleichzeitig verhandelte er mit der Beklagten über den Abschluß eines Erschließungsvertrages weiter und bot für die voraussichtlichen Kosten (des Einkaufszentrums) eine Bankbürgschaft in Höhe von 1,5 Mio DM an.

Zu dem Abschluß des Erschließungsvertrages kam es nicht. Die Beklagte schätzte die gesamten Erschließungskosten auf 4,5 Mio DM und verlangte im August 1974 hierüber von dem Kläger eine Bankbürgschaft. Als der Kläger erklärte, in dieser Höhe eine Bürgschaft weder beibringen zu können noch zu wollen, lehnte die Beklagte den Abschluß eines Erschließungsvertrages ab und versagte für die beantragte Baugenehmigung ihr Einvernehmen (§ 36 BBauG).

Inzwischen hatte sich bei der Beklagten ein anderes Planungskonzept durchgesetzt. Am 16. Dezember 1975 beschloß der Stadtrat der Beklagten, das bisherige Planverfahren nicht weiterzuführen und wegen "geänderter Sachlage" für den Bereich "K[REDACTED]" einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, weil die städtebauliche Situation die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Supermarkt nicht mehr rechtfertige.

Die Baugenehmigung wurde schließlich am 24. Februar 1975 abgelehnt, weil das Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung nicht unbedenklich (§ 34 BBauG) und auch die Erschließung nicht gesichert sei. Die hiergegen erhobene Klage wurde durch rechtskräftiges Urteil des Oberverwaltungsgerichts des Saarlandes vom 10. September 1976 abgewiesen.

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Schadensersatz in Anspruch. Er hat im wesentlichen vorgetragen, leitende Beamte der Beklagten hätten die Erteilung der Baugenehmigung als sicher hingestellt und die Unterschrift zu dem inhaltlich bereits feststehenden Erschließungsvertrag als bloße Formsache bezeichnet. Die Beklagte habe den Abschluß des Erschließungsvertrages aus sachfremden Gründen verweigert, indem sie den geschätzten Erschließungsaufwand auf einen Betrag (4,5 Mio DM) angehoben habe, der nach ihrer Kenntnis aus den Vorverhandlungen nicht zu verwirklichen gewesen sei. Durch die Versagung der Baugenehmigung habe er - der Kläger - einen "Millionenschaden" erlitten, der in den Einzelheiten noch nicht überschaubar sei.

Der Kläger hat im ersten Rechtszug beantragt, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen Schaden zu ersetzen, der daraus entstehe, daß die Beklagte die Erteilung der vom Kläger beantragten Baugenehmigung von der vorherigen Beibringung einer Bürgschaft über 4,5 Mio DM zur Sicherung eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages zwischen den Parteien abhängig mache.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hat bestritten, dem Kläger irgendwelche Zusicherungen über die Verwirklichung seines Vorhabens gegeben zu haben. Zur Ablehnung des Erschließungsvertrages sei es nur gekommen, weil der Kläger nur bereit gewesen sei, die für das geplante Einkaufszentrum selbst erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, nicht jedoch die für das gesamte Baugebiet anfallenden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsverfahren hat der Kläger sein Vorbringen und sein Begehren teilweise geändert.

Er hat beantragt,

- A) festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden sei oder entstehe, daß die Beklagte ihn auf sein Schreiben vom 21.12.1971 hin nicht darüber belehrt habe, daß mangels eines Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan für das Gebiet "Im K [REDACTED]" nicht möglich sei,

hilfsweise festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden sei oder entstehe, daß

- a) die Beklagte ihn auf sein Schreiben vom 21.12.1971 nicht darüber belehrt habe, daß mangels eines Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan für das Gebiet "Im K [REDACTED]" nicht möglich sei, und
b) er wegen dieser Unterlassung Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes zur Errichtung eines Selbstbedienungseinkaufszentrums getroffen habe,

hilfsweise festzustellen,

- a) daß er Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes zur Errichtung eines Selbstbedienungseinkaufszentrums auf dem Gebiet "Im K [REDACTED]" in S [REDACTED] [REDACTED] deshalb getroffen habe, weil die Beklagte ihn auf sein Schreiben vom 21.12.1971 nicht darüber belehrt habe, daß mangels eines Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan für das Gebiet "Im K [REDACTED]" nicht möglich sei,

und

- b) die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen Schaden zu ersetzen, der ihm wegen dieser Maßnahmen entstanden sei oder entstehe.

B) hilfsweise

1. festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen Schaden zu ersetzen, der daraus entstehe, daß er darauf vertraut habe, die Beklagte werde das Bebauungsplanverfahren "K[REDACTED]" in S[REDACTED] ordnungsgemäß zu Ende führen,
2. unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen Schaden zu ersetzen, der daraus entstehe, daß sie die Erteilung der beantragten Baugenehmigung von der vorherigen Beibringung einer Bürgschaft über 4,5 Mio DM zur Sicherung eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages zwischen den Parteien abhängig gemacht habe.

Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine im zweiten Rechtszug gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Soweit der Kläger im Rechtsstreit die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für Schäden begehrt, die er auch im Verfahren gemäß § 21 Abs. 3 Satz 4 BBauG (1976) angemeldet hat, hält das Berufungsgericht die Klage

für unzulässig, weil für solche Ansprüche ein "besonderes Verfahren" eröffnet sei, so daß es für die Geltendmachung im vorliegenden Rechtsstreit an dem erforderlichen Rechtsschutzinteresse fehle.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Die vom Berufungsgericht herangezogene Senatsentscheidung vom 18. Dezember 1975 - III ZR 128/73 = NJW 1976, 1264 erlaubt hier den aus ihr gezogenen Schluß nicht. Sie betrifft einen Fall notwendiger Anrufung der (höheren) Verwaltungsbehörde für einen Entschädigungsanspruch, der ausschließlich in dem vom Bundesbaugesetz geregelten Verfahren geltend zu machen ist. Eine solche Zuweisung in das Verfahren nach dem Bundesbaugesetz besteht nicht für Ansprüche aus Amtspflichtverletzung oder culpa in contrahendo (Verschulden beim Vertragsschluß), die Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits sind (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 21 Rdn. 41). Unerheblich ist hierbei, daß sich die beiden Anspruchsgruppen in einzelnen Schadenspositionen überschneiden können.

II.

Soweit der Kläger Schadensersatz mit der Begründung begehrt, die Beklagte habe ihn auf seine Anfrage vom 21. Dezember 1971, ob die Errichtung eines SB-Warenhauses auf dem Gelände der ehemaligen Teerfabrik grundsätzlich zulässig sei, nicht darüber belehrt, daß in Ermangelung eines Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan für das Gebiet "Im K[REDACTED]" nicht habe aufgestellt werden können, hat das Berufungsgericht eine Verpflichtung der Beklagten verneint.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind nicht begründet.

Allerdings könnte insoweit - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - die Schadensursächlichkeit eines in der von dem Kläger beschriebenen Weise amts-pflichtwidrigen Verhaltens der Beklagten nicht schon deshalb verneint werden, weil nicht das Fehlen eines Flächennutzungsplans, sondern allein die mangelnde Sicherung der Erschließung zur Versagung der Baugenehmigung geführt hat. Denn wenn es zuträfe, daß die Beamten der Beklagten verpflichtet waren, den Kläger schon damals über die Aussichtslosigkeit ("Unmöglichkeit") einer baldigen verbindlichen Bauleitplanung zu unterrichten, hätte dies geeignet sein können, den Kläger davon abzuhalten, weitere Aufwendungen für ein praktisch nicht realisierbares Projekt zu machen.

Eine derartige Verpflichtung der Beamten bestand jedoch im damaligen Zeitpunkt nicht. Die im Antwortschreiben vom 28. Dezember 1971 gegebene Auskunft, der Kläger könne den für solche Fälle gesetzlich vorgesehenen Vorbescheid (§ 92 LBO) beantragen, entsprach der Rechtslage. Zu einer darüber hinausgehenden Rechtsauskunft waren die Beamten nicht verpflichtet. Das stark formalisierte Vorbescheids-Verfahren bietet die Gewähr, daß die zu beteiligenden Stellen gehört und etwaige planungsrechtliche Hindernisse rechtzeitig und umfassend ermittelt werden. Dem Bauherrn wird hierdurch eine verlässliche Grundlage für seine Dispositionen verschafft. Er hat daher grundsätzlich keinen Anspruch darauf, außerhalb dieses Verfahrens verbindliche "Rechts"-Auskünfte zu erhalten.

Es kann deshalb dahinstehen, ob - wie das Berufungsgericht annimmt - nicht auch ein Verschulden der Beamten zu verneinen ist, weil ihnen konkrete Umstände nicht bekannt waren, die es zwingend nahelegten, daß ein etwaiger (damals noch nicht einmal in der Aufstellung begriffener) Bebauungsplan "Im K[REDACTED]" an dem fehlenden Flächennutzungsplan scheitern müsse (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG).

III.

Der Kläger begehrt weiter Ersatz des Schadens, den er erlitten habe, weil er im Vertrauen darauf, daß die Beklagte das Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß zu Ende führe, in erheblichem Umfang Aufwendungen gemacht habe. Eine Ersatzverpflichtung gründet er auch darauf, daß die Beklagte die Erteilung der beantragten Baugenehmigung von einer Bürgschaft über 4,5 Mio DM zur Sicherung der Erschließungskosten abhängig gemacht hat.

Das Berufungsgericht hat auch insoweit eine Ersatzpflicht verneint. Im wesentlichen hat es dazu ausgeführt: Der einzelne Bürger habe keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinde, die insoweit nur im Allgemeininteresse tätig werde, verletze nicht die ihr gegenüber einem Dritten obliegende Amtspflicht, wenn sie die Bauleitplanung erst nach längerer Zeit und mit unerwartetem Ergebnis abschließe. Es könne daher dahinstehen, welche Erklärungen über die Art und Weise der Bauleitplanung die zuständigen Beamten während des Planaufstellungsverfahrens gegenüber dem Kläger abgegeben hätten. Dem Kläger sei jedenfalls bekannt gewesen, daß

der einzelne Beamte nicht in der Lage gewesen sei, den gewünschten Bebauungsplan mit Wirkung für und gegen alle zu erstellen. Bei dieser Rechtslage hätte der Kläger mit dem Einsatz finanzieller Mittel entsprechend vorsichtig sein müssen. Im übrigen sei das Vorhaben nicht deshalb gescheitert, weil die Bauleitplanung nicht den Vorstellungen und Entwürfen des Klägers entsprochen habe, sondern deshalb, weil es über die Erschließungskosten nicht zu einer Einigung gekommen sei. Ursache der Schäden, die der Kläger nach seiner Darstellung erlitten habe, sei mithin nicht das Vertrauen auf die angeblichen Zusicherungen von Beamten gewesen, sondern der Umstand, daß der Erschließungsvertrag nicht abgeschlossen wurde. Eine Verpflichtung zum Vertragsabschluß habe für die Beklagte nicht bestanden. Sie habe durch die Weigerung, den Vertrag zu schließen, selbst dann keine Amtspflicht gegenüber dem Kläger verletzt, wenn ihre Forderung nach erhöhter Sicherheitsleistung eines stichhaltigen sachlichen Grundes entbehrt und nur eine vorgeschobene Begründung gewesen sei.

Diese Ausführungen sind, wie die Revision zutreffend rügt, nicht frei von Rechtsirrtum.

IV.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der einzelne Bürger grundsätzlich kein subjektiv-öffentliches Recht auf Erschließung und damit auch nicht auf den Abschluß eines Erschließungsvertrages hat (§ 123 Abs. 4 BBauG; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 123 Rdn. 3). Daraus allein kann indessen nicht - wie

das Berufungsgericht annimmt - gefolgert werden, daß eine Ersatzpflicht gegenüber dem Bürger stets ausscheidet, wenn ein erwarteter Vertragsschluß infolge "überraschenden" Verhaltens des Stadtrats ausbleibt. In der Rechtsprechung ist anerkannt, daß die allgemeine Erschließungspflicht sich unter besonderen Umständen zu einer aktuellen Erschließungspflicht zugunsten bestimmter Vorhaben "verdichten" kann (BVerfGE 33, 265, 291: nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 30 BBauG; BVerwG DVBl 1975, 37; DVBl 1977, 41; vgl. auch Weyreuther, DVBl 1970, 3 f, 6 f). Namentlich der Erlaß eines qualifizierten Bebauungsplans trägt zur Verdichtung der sich aus § 123 Abs. 1 BBauG ergebenden allgemeinen Erschließungspflicht der Gemeinde bei. In diesem Fall darf eine Gemeinde das Angebot eines Dritten, die in einem qualifizierten Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen, nur ablehnen, wenn ihr die Annahme des Angebots nicht zugemutet werden kann (BVerwG DVBl 1977, 41).

Die Voraussetzungen des § 30 BBauG lagen hier freilich nicht vor. Nach dem unstreitigen Parteivorbringen war vielmehr beabsichtigt, das Vorhaben des Klägers nach § 33 BBauG zu behandeln (und zuzulassen). Vor dem Abschluß der Planung - die erst die Ausschlußwirkung des § 30 BBauG für Vorhaben, die dem Plan widersprechen, wirksam werden läßt - wird in der Regel eine aktuelle und fällige Verdichtung der Erschließungspflicht nicht anzunehmen sein (vgl. Weyreuther aaO S. 6, 7). Auch die positive Stellungnahme der Gemeinde zu dem Antrag auf Teilungsgenehmigung (§§ 19, 36 BBauG) wird grundsätzlich einen Anspruch auf Erschließung nicht auslösen (BVerwG Buchholz 406.11 § 123 BBauG Nr. 16).

2. Das schließt jedoch Schadensersatzansprüche nicht aus, die auf bürgerlich-rechtlicher (§ 839 BGB) oder öffentlich-rechtlicher (culpa in contrahendo) Grundlage erwachsen können, wenn die Gemeinde dem Eigentümer die alsbaldige Durchführung der Erschließung zusichert (vgl. Schlichter/Stich/Tittel aaO § 123 Rdn. 3 aE; Gelzer Bauplanungsrecht 3. Aufl. Rdn. 507). Im Interesse des redlichen Grundstücksverkehrs und der Förderung der für die bauliche Entwicklung der Gemeinden notwendigen Privatinitiative der Grundeigentümer, die nicht allgemein als "Spekulation" und "Profitorientierung" (vgl. Urteil des Landgerichts S. 9) abgetan werden kann, besteht ein anzuerkennendes Bedürfnis dafür, der Freiheit der Gemeinde im Bereich der Planung und Erschließung in besonderen Fällen einen finanziellen Ausgleich für das enttäuschte Vertrauen ihres Partners zur Seite zu stellen (Senatsurteil vom 22. November 1979 - III ZR 186/77 - S. 22; Dolde, NJW 1979, 890, 891). Nach dem Vorbringen des Klägers läßt sich für die revisionsrechtliche Beurteilung nicht ausschließen, daß ein solcher Fall hier gegeben ist.

Über Ersatzansprüche aus culpa in contrahendo wegen des Nichtzustandekommens eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ist im Zivilrechtsweg jedenfalls dann zu entscheiden, wenn - wie hier - ein Sachzusammenhang mit Ansprüchen aus Amtshaftung (§ 839 BGB) besteht (vgl. BGHZ 71, 386, 388).

3. Die Parteien standen in längeren Verhandlungen, die zum Abschluß eines Erschließungsvertrages, d.h. eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (BGHZ 54, 287), führen sollten. Wie der Senat für den sog. Folgekostenvertrag

näher dargelegt hat, sind auf solche Verträge nicht-subordinationsrechtlicher Art, die darauf abzielen, daß der private Vertragspartner sich auf eine Zusammenarbeit mit einem Träger staatlicher Gewalt einrichtet und den gemeinsam erstrebten Erfolg durch eigene Investitionen und sonstige Aufwendungen fördert ("Kooperationsverträge"), die im Bereich des bürgerlichen Rechts entwickelten Grundsätze über eine Haftung wegen Verschuldens beim Vertragsschluß (culpa in contrahendo) grundsätzlich anwendbar (Senatsurteile vom 8. Juni 1978 - III ZR 48/76 = BGHZ 71, 392 und vom 22. November 1979 - III ZR 186/77). Schon während der Verhandlungen über den Abschluß eines Vertrages schuldet der Verhandlungspartner dem anderen Teil im Hinblick auf das durch die Verhandlungen begründete vertragsähnliche Vertrauensverhältnis die zumutbare Rücksichtnahme auf dessen berechnete Belange. Dazu gehört auch, daß er die Vertragsverhandlungen nicht grundlos (ohne triftigen Grund, aus sachfremden Erwägungen) abbricht, wenn er zuvor das Vertrauen des anderen Teils, der Vertrag werde mit Sicherheit zustandekommen, erweckt hat. Ein schuldhafter Verstoß gegen diese Pflicht kann zu der Verpflichtung führen, dem Verhandlungspartner den dadurch verursachten Vertrauensschaden zu ersetzen (BGHZ 71, 386, 395 m.w.Nachw.).

4. Ein "Verschulden" der Gemeinde scheidet allerdings aus, wenn einem ins Auge gefaßten Vertrag die Grundlage entzogen wird, weil der Gemeinderat eine andere Planungskonzeption entwickelt und das bisherige Planaufstellungsverfahren aufhebt.

Es läßt sich nicht ausschließen, daß hier eine solche Entwicklung nach der Kommunalwahl eingetreten ist. Sie könnte ihren Abschluß in dem Beschluß des Stadtrats der Beklagten vom 16. Dezember 1975 gefunden haben. Für das Revisionsverfahren ist jedoch davon auszugehen, daß eine solche Änderung der Planung nicht dazu berechtigte, das Vorhaben des Klägers - von der Sicherung der Erschließung abgesehen - abzulehnen.

Nach dem Vorbringen des Klägers, das durch den Inhalt der zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten verwaltungsgerichtlichen Akten erhärtet wird, ist die Teilung der Grundstücke, auf denen der Verbrauchermarkt errichtet werden sollte - was in den Anträgen jeweils angegeben war - am 9. Juni 1972 und am 3. April 1974 genehmigt worden. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde am 1. April 1974, also innerhalb von 3 Jahren seit Erteilung der Genehmigung eingereicht. Aus den in § 20 BBauG genannten Gründen (hier: mangelnde Vereinbarkeit mit der vorhandenen Bebauung im unbeplanten Innenbereich, § 34 BBauG) durfte deshalb die Baugenehmigung nur versagt werden, wenn nach Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung die für die Erteilung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen sich geändert hatten (§ 21 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1; BVerwG BRS 24 Nr. 94 = Buchholz 406.11 § 21 Nr. 12 = BauR 1972, 146; Schlichter/Stich/Tittel aaO § 21 Rdn. 4; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 21 Rdn. 34; Gelzer aaO Rdn. 1525).

Ein solcher Sachverhalt ist hier auch nach dem Vorbringen der Beklagten nicht anzunehmen. Ihre Absicht, die dem bisherigen Aufstellungsverfahren zugrundeliegende Planung zu ändern, stellte zudem - auch unabhängig von

dem hier wesentlichen Zeitmoment - eine Änderung der maßgebenden rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen im Sinne von § 21 Abs. 2 Satz 1 BBauG nicht dar (vgl. OVG Münster NJW 1964, 2078; Schlichter/Stich/Tittel aaO § 21 Rdn. 4; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 21 Rdn. 36). Ein Rückgriff auf § 33 BBauG zu Lasten des Klägers war ebenfalls nicht möglich, weil die Vorschrift ausschließlich einen positiven Zulässigkeits-tatbestand enthält (BVerwGE 20, 127 = DVBl 1965, 284) und deshalb die Bindungswirkung einer bereits erteilten Bodenverkehrsgenehmigung nicht einschränken kann (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 21 Rdn. 36 aE).

Für die revisionsrechtliche Beurteilung ist somit davon auszugehen, daß die nachgesuchte Baugenehmigung allein deshalb abgelehnt werden konnte, weil das Vorhaben nach der vorhandenen Erschließung nicht unbedenklich war (§ 34 BBauG 1960). Dieser Versagungsgrund bestand, weil die tatsächlich vorhandenen Erschließungseinrichtungen - wie übrigens der Kläger nicht anzweifelt - zur Versorgung und Entsorgung des Baugrundstücks nicht ausreichten und die Stadt den Abschluß eines Erschließungsvertrages verweigert hatte.

5. Bei dieser Rechtslage kommt nach dem Vorbringen des Klägers in Betracht, daß die Beklagte nach den Grundsätzen der (öffentlich-rechtlichen) culpa in contrahendo zum Ersatz des Vertrauensschadens verpflichtet ist, weil sie die Verhandlungen über den Abschluß des Erschließungsvertrages, von dem die Erteilung der Baugenehmigung allein noch abhing und dessen Zustandekommen nach ihrem bisherigen Verhalten vom Kläger als sicher angenommen werden durfte, ohne triftigen Grund, aus sachfremden Erwägungen, schuldhaft abgebrochen hat (vgl. BGHZ 71, 386, 395).

Da der Abschluß des Vertrages an der Forderung der Beklagten nach einer (gesamtschuldnerischen) Bürgschaft über 4,5 Mio DM scheiterte, bedarf es der Klärung, ob diese Forderung dem Inhalt und dem Verlauf der bisherigen Verhandlungen entsprach oder aber überzogen war und ein unbilliges Verlangen darstellte, das geeignet war, alle bisherigen Dispositionen des Klägers zu entwerten. Das Berufungsgericht hat zu den unter Beweis gestellten Behauptungen des Klägers, nach den Verhandlungen sei für ihn ein Erschließungskostenbetrag von höchstens 1,5 Mio DM in Betracht gekommen, eine weitere Belastung mit den Kosten einer Untertunnelung (zur Rußhütte hin mit Anschlußleistungen wie Bahnverlegung u.ä.) in Höhe von 3 Mio DM sei von ihm bereits im Oktober 1973 definitiv unter Hinweis auf das sonst nicht zu vermeidende Scheitern des Projekts abgelehnt worden, und die schließlich geforderten 4,5 Mio DM seien um mindestens 2,5 Mio DM übersetzt gewesen, keine Feststellungen getroffen.

Wenn die Unterstellung des Berufungsgerichts, die Forderung nach einer Bürgschaft von 4,5 Mio DM sei "nicht stichhaltig" und sogar nur "vorgeschoben" gewesen, zutreffen sollte, kommt zudem eine Haftung der Beklagten gemäß § 839 BGB in Verb. mit Art. 34 GG in Betracht. Im Hinblick auf die Teilungsgenehmigungen, die gemäß § 21 Abs. 1 BBauG zu einer Bindung in planungsrechtlicher Hinsicht geführt hatten, bestand hier die Amtspflicht der Beklagten, diese gesetzliche Bindung nicht durch grundlose Ablehnung des dem Kläger in Aussicht gestellten Erschließungsvertrages im Ergebnis zu unterlaufen (Amtspflicht zu konsequentem Verhalten). Ein daraus herzuleitender Ersatzanspruch wäre nicht auf den Ersatz des Ver-

trauensschadens beschränkt; er ginge vielmehr auf Herstellung der Vermögenslage, die bei Erfüllung der Amtspflicht eingetreten wäre.

V.

Auf die Revision des Klägers ist somit das angefochtene Urteil aufzuheben. Hiervon ist die Entscheidung über die "Hauptanträge" (A) nicht auszunehmen. Diese betreffen nämlich nicht einen anderen Streitgegenstand als die mit den "Hilfsanträgen" (B) verfolgten Ansprüche. Vielmehr handelt es sich insoweit um ein einzelnes anspruchsbegründendes Element eines vom Kläger umfassend in den Prozeß eingeführten Lebenssachverhalts, das durch eine Teilentscheidung nicht aus dem einheitlichen Anspruch herausgetrennt werden kann.

Nußgens

Krohn

Peetz

Kröner

Boujong