

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

NRWOrdnungsbehördenG i.d.F. v. 28. Oktober 1969,
GVBl. S. 732, § 41 Abs. 1 Buchst. b) = § 39 i.d.F.
v. 13. Mai 1980, GVBl. S. 528, BGB § 839 Fe;
BundesbauG § 21

Zur Haftung einer Gemeinde gegenüber einem Bauwilligen,
der im Vertrauen auf die Gültigkeit einer rechtswidri-
gen Teilungsgenehmigung nutzlose Aufwendungen macht.

BGH, Urt. v. 11. Oktober 1984 - III ZR 27/83 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 27/83

URTEIL

Verkündet am
11. Oktober 1984
Freitag,
Justizobersekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma H[REDACTED] H[REDACTED] und B[REDACTED] G[REDACTED]gesellschaft mbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Erk B[REDACTED], S[REDACTED],
E[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt M[REDACTED],

vertreten durch den Stadtdirektor, M[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. Oktober 1982 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der beklagten Stadt Schadensersatz bzw. Entschädigung wegen Erteilung einer angeblich unrichtigen Auskunft über die Baulandqualität bestimmter Grundstücke und wegen Erteilung einer rechtswidrigen Teilungsgenehmigung.

Bei der Klägerin handelt es sich um eine Grundstücksgesellschaft. Sie ist mit der H. H. GmbH verbunden, die sich als Bauträgergesellschaft betätigt. Geschäftsführer beider Gesellschaften ist der Kaufmann B.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Anfang 1979 bot sich der Klägerin die Möglichkeit, von dem Landwirt G[REDACTED] Teilflächen eines ca. 120.000 qm großen unbebauten Geländes, das im Außenbereich der Beklagten liegt und bisher nicht erschlossen ist, teils käuflich zu erwerben, teils im Erbbaurecht zu übernehmen. In nordöstlicher Richtung grenzt an dieses Gebiet das Gelände der britischen K[REDACTED]-Kaserne mit einem Schießstand an. In dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 sind die hier interessierenden Grundflächen als Wohngebiet ausgewiesen. Der Rat der Beklagten beschloß am 19. Dezember 1978 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 720 "Sieben Bauern".

Im Februar/März 1979 erkundigte sich der Geschäftsführer der Klägerin bei dem Leiter des Planungs- und Vermessungsamtes der Beklagten, D[REDACTED], nach der Bebaubarkeit des Geländes. Der Inhalt der von D[REDACTED] auf die mündliche Anfrage erteilten Antwort ist zwischen den Parteien umstritten.

Am 19. Juni 1979 schloß die Klägerin mit dem Landwirt G[REDACTED] einen notariellen Erbbaurechtsvertrag, mit dem ihr dieser an bestimmten Grundstücken - mit Ausnahmen näher bezeichneter Teilflächen - für die Dauer von 99 Jahren ein Erbbaurecht mit der Befugnis bestellte, auf den Erbbaugrundstücken Gebäude zu Wohnzwecken im Rahmen einer Wohnsiedlung zu errichten. Die Klägerin verpflichtete sich in dem Vertrag zur Zahlung eines Erbbauzinses von jährlich 1,65 DM/qm ab 15. Dezember 1979. Wenige Tage später - am 25. Juni 1979 - schloß die Klägerin mit G[REDACTED] einen notariellen Grundstücksvertrag, mit der ihr G[REDACTED] bestimmte Teilflächen zum Preise von 20 DM/qm verkaufte. Diese Flächen sollte die

Klägerin als Wegeflächen erwerben und später auf Grund eines Erschließungsvertrages auf die Beklagte übertragen.

Zum Abschluß eines von den Parteien vorgesehenen Erschließungsvertrages kam es nicht. Zwar erteilte die Beklagte auf den Antrag des von der Klägerin beauftragten Vermessungsingenieurs S. vom 24. Juli 1979 auf Grund des § 19 des Bundesbaugesetzes zur Teilung der Grundstücke, die Gegenstand der beiden Verträge waren, am 24. Oktober 1979 die Teilungsgenehmigung. Auch kündigte sie der Klägerin mit Schreiben vom 27. Februar 1980 die Übersendung eines Entwurfs eines Erschließungsvertrages an, wies aber zugleich darauf hin, daß der Schießstand der britischen Streitkräfte Schallschutzmaßnahmen erforderlich mache, deren Kosten zu den Erschließungskosten zu rechnen seien. Obwohl das Bundesvermögensamt B. ursprünglich der geplanten Wohnbebauung ausdrücklich zugestimmt hatte, erhob dieses Amt Anfang 1980 wegen des vorhandenen Schießstandes Bedenken gegen die Wohnbebauung. Die Bauleitplanung der Beklagten geriet darauf ins Stocken. Die Beklagte holte im Laufe des Jahres 1980 ein schalltechnisches Gutachten ein, in dem der Gutachter alternativ verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorschlug, unter anderem die Errichtung eines Lärmschutzwalles.

Die Klägerin und die mit ihr verbundene Bauträgergesellschaft konnten nunmehr die vorgesehene Wohnbebauung nicht verwirklichen. Die Klägerin beantragte zwar eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem Grundstück, an dem ihr ein Erbbaurecht mit dem Vertrag vom 19. Juni 1979 bestellt worden war.

Diesen Antrag beschied die Beklagte aber nicht. Die von der Klägerin im Verwaltungsrechtsweg erhobene Untätigkeitsklage wurde rechtskräftig abgewiesen. Die Klägerin hat inzwischen vor den Verwaltungsgerichten die rechtskräftige Feststellung erstritten, daß ihr ein Anspruch auf eine Teilungsgenehmigung gemäß dem Antrag vom 24. Juli 1979 nicht zustand.

Mit der vorliegenden Teilklage begehrt die Klägerin Ersatz von Aufwendungen im Betrage von 40.712,38 DM nebst Zinsen, die sie im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft und die Rechtmäßigkeit der Teilungsgenehmigung erbracht habe. Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht sieht den von der Klägerin zu führenden Beweis, daß ihrem Geschäftsführer persönlich im Frühjahr 1979 von Bediensteten der Beklagten eine unrichtige Auskunft über die Bebaubarkeit des umstrittenen Geländes erteilt worden sei, als nicht erbracht an.

Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Würdigung der erhobenen Beweise liegt weitgehend auf tatrichterlichem Gebiet und kann in der Revisionsinstanz nur auf Rechtsfehler überprüft werden. Solche sind nicht

erkennbar; auch die Revision zeigt keine entscheidungserheblichen Verfahrensverstöße auf.

2. Dagegen halten die Erwägungen des Berufungsgerichts zu der Frage, ob Amtsträger der Beklagten dem Zeugen K. eine für den Schaden ursächliche unrichtige Auskunft über die bauliche Nutzbarkeit des fraglichen Geländes erteilt haben, der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht stellt dazu fest, daß der Leiter des Planungs- und Vermessungsamtes der Beklagten, D., dem Zeugen K., dem Vertreter der von der Klägerin für die Kreditgewährung eingeschalteten Bank, erklärt hat, daß die Möglichkeit einer Bebauung des Geländes bestehe, ohne daß ein langwieriges Bebauungsplanverfahren abgewartet zu werden brauche. Es kann sich jedoch nicht davon überzeugen, daß die Äußerungen D. für den Entschluß der Klägerin, den Grundbesitz bzw. das Erbbaurecht zu erwerben, ursächlich geworden seien. Nach den Bekundungen des Zeugen K. hat er indes den Geschäftsführer der Klägerin über das Ergebnis des mit D. geführten Gesprächs unterrichtet. Diesen für eine Kausalität der Auskunft sprechenden Umstand hat jedoch das Berufungsgericht, das auf die Abwesenheit des Geschäftsführers der Klägerin bei dem Gespräch zwischen D. und K. abhebt, nicht erkennbar berücksichtigt. Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht zu einer für die Klägerin günstigeren Beurteilung der Kausalitätsfrage gelangt wäre, wenn es die Weitergabe der Kellermeier erteilten Auskunft an den Geschäftsführer der Klägerin in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hätte.

3. a) In seiner Hilfsbegründung führt das Berufungsgericht aus, D■■■■ habe gegenüber K■■■■ (wahrheitsgemäß) nur von "der Möglichkeit der Bebauung vor Abschluß eines Planaufstellungsverfahrens gesprochen, ohne sich in zeitlicher Hinsicht festzulegen". Auch das ist nicht frei von Rechtsirrtum. Das Oberverwaltungsgericht hat in seinem zwischen den Parteien ergangenen rechtskräftigen Urteil vom 6. April 1984 (auf das unten noch näher eingegangen wird) ausgesprochen, daß die von der Klägerin beabsichtigte Wohnhausbebauung des im Außenbereich gelegenen Geländes öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BBauG beeinträchtigte, weil sie wegen ihres Umfangs und ihrer Bedeutung nur auf Grund einer förmlichen Bauleitplanung hätte durchgeführt werden können. Wie das Oberverwaltungsgericht weiter ausgeführt hat, fehlte dem Vorhaben der Klägerin auch die "Planreife" im Sinne des § 33 BBauG. Dieser Beurteilung tritt der erkennende Senat bei.

b) Hiernach war die von dem Leiter des Planungs- und Vermessungsamtes der Beklagten dem Bankkaufmann K■■■■ erteilte und von diesem (wie für die Revisionsinstanz zu unterstellen ist) an den Geschäftsführer der Klägerin weitergeleitete Auskunft objektiv falsch. Einer Durchführung des nicht privilegierten Vorhabens der Klägerin im Außenbereich stand die Vorschrift des § 35 Abs. 2 BBauG entgegen. Das Vorhaben war im Zeitpunkt der Auskunftserteilung auch nicht nach § 33 BBauG zulässig, weil zumindest die nach dieser Vorschrift erforderliche Planreife noch nicht gegeben war. Nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Leiter des Planungs- und Vermessungsamtes den Zeugen K■■■■ nicht auf das Mindesterfordernis der Planreife hingewiesen. Die-

sen wesentlichen Gesichtspunkt hätte der Beamte, wenn er von dem Zeugen K[REDACTED] ohne jede Einschränkung nach der alsbaldigen Bebaubarkeit des Geländes gefragt worden sein sollte, ansprechen müssen. Zwar entsprach die Planung der Klägerin dem Bebauungsplanentwurf der Beklagten in seiner damaligen Fassung. Wie das Obergerverwaltungsgericht in seinem erwähnten Urteil ausgeführt hat, war aber seinerzeit der notwendige Abwägungsprozeß (vgl. § 1 Abs. 7 BBauG) noch nicht abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hatte noch nicht stattgefunden (vgl. § 2 a Abs. 6 BBauG). Es konnten also noch Bedenken und Anregungen vorgebracht werden, die zu einer dem Vorhaben der Klägerin entgegenstehenden Änderung des Planentwurfs führen konnten.

c) Bei dieser Sachlage läßt sich nicht ausschließen, daß die Auskunft - dem Stande der Erkenntnismöglichkeiten des Beamten entsprechend - unvollständig und unrichtig war (vgl. Senatsurteile vom 23. Februar 1978 - III ZR 97/76 = NJW 1978, 1522, vom 17. April 1980 - III ZR 167/78 = NJW 1980, 2576 und vom 10. Juli 1980 - III ZR 23/79 = NJW 1980, 2573). Die Erteilung einer unrichtigen mündlichen Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstücks bildet eine rechtswidrige Maßnahme im Sinne des § 41 Abs. 1 Buchst. b) des nordrhein-westfälischen Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden - Ordnungsbehördengesetz (OBG) - in der hier maßgeblichen Fassung vom 28. Oktober 1969 (GVBl. S. 732) - heute § 39 Abs. 1 Buchst. b) in der Fassung des OBG vom 13. Mai 1980 (GVBl. S. 528) -, wenn und soweit der Auskunftsuchende auf die Richtigkeit vertrauen und seine wirtschaftlichen Dispositionen danach ausrichten darf (Senatsurteil vom 23. Februar 1978 aaO). Unter diesen Voraussetzungen stellt eine unrichtige mündliche Auskunft auch eine - aller-

dings Verschulden voraussetzende - Amtspflichtverletzung im Sinne von § 839 BGB, Art. 34 GG dar (vgl. Senatsurteile vom 17. April 1980 und 10. Juli 1980, jew. aaO). Die Amtspflicht, derartige Auskünfte vollständig, richtig und unmißverständlich zu erteilen, besteht jedem gegenüber, auf dessen Antrag oder in dessen Interesse die Auskunft erteilt wird (Kreft in BGB-RGRK 12. Aufl. Rn. 252 vor § 839 m.w.Nachw.).

Nach alledem kann die Ablehnung von Ersatzansprüchen wegen Erteilung einer (an die Klägerin weitergeleiteten) unrichtigen oder unvollständigen Auskunft gegenüber dem Zeugen K [REDACTED] keinen Bestand haben.

II.

Das Berufungsgericht hat ferner Entschädigungsansprüche wegen Erteilung einer rechtswidrigen Teilungsgenehmigung abgelehnt. Auch diese Auffassung ist von Rechtsirrtum beeinflusst

1. Nach § 41 Abs. 1 Buchst. b) OBG ist ein Schaden, den jemand durch Maßnahmen der Ordnungsbehörden erleidet, zu ersetzen, wenn er durch rechtswidrige Maßnahmen, gleichgültig ob die Ordnungsbehörde ein Verschulden trifft oder nicht, entstanden ist. Der Begriff der "Maßnahme" ist, wie der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen hat, bewußt weit gefaßt worden (Senatsurteile BGHZ 72, 273, 275 m.w.Nachw.; 84, 292, 294 mit Beispielen; 86, 356, 358). Darunter fällt auch eine Teilungsgenehmigung nach § 19 BBauG, die einen Verwaltungsakt darstellt (Brügelmann/Grauvogel/Dürr BBauG § 19 Rn. 30; Schrödter BBauG 4. Aufl.

§ 20 Rn. 1; Gelzer Bauplanungsrecht 4. Aufl. Rn. 1484).

Die Rechtswidrigkeit der von der Beklagten erteilten Teilungsgenehmigung vom 24. Oktober 1979 steht nunmehr auf Grund des zwischen den Parteien ergangenen rechtskräftigen Feststellungsurteils des Oberverwaltungsgerichts vom 6. April 1984 auch für den vorliegenden Rechtsstreit bindend fest (Senatsurteil BGHZ 72, 273, 275 m.w.Nachw.). Zwar lautet der Tenor dieses Urteils nur dahin, daß der Klägerin kein Anspruch auf die Teilungsgenehmigung zustand. Aus den Urteilsgründen, die zur Auslegung des Tenors mit heranzuziehen sind (Senatsurteil vom 27. November 1980 - III ZR 95/79 = LM § 39 [Fd] BGB Nr. 21) ergibt sich jedoch, daß eine Teilungsgenehmigung überhaupt nicht ausgestellt werden durfte, weil die Voraussetzungen für ihre Erteilung nicht erfüllt waren. Der Erlaß des Urteils des Oberverwaltungsgerichts und der Eintritt seiner Rechtskraft können als Tatsachen, die sich erst während der Revisionsinstanz ereignet haben, bei der Urteilsfindung noch berücksichtigt werden, da hierdurch schützenswerte Belange der Gegenpartei nicht beeinträchtigt werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 85, 288, 290 und vom 17. Mai 1984 - III ZR 142/82 -, jew. m.w. Nachw.).

2. Nach dem (für die Revisionsinstanz als richtig zu unterstellenden) Vorbringen der Klägerin ist ihr dadurch ein Schaden entstanden, daß sie im Vertrauen auf die Rechtmäßigkeit der Teilungsgenehmigung Aufwendungen erbracht hat, die sich später als nutzlos erwiesen. Der Ersatz solcher fehlgeschlagener Aufwendungen fällt in den Schutzbereich der Haftungsnorm des § 41 Abs. 1 Buchst. b) OBG (vgl. zu diesem Kriterium Senatsurteil BGHZ 86, 356, 362).

a) Die Teilungsgenehmigung ist auf Grund § 19 Abs.1 Nr. 3 BBauG erteilt worden (zum Erfordernis der Teilungsgenehmigung bei der Belastung eines Teils eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 19 Rn. 36). Die Klägerin, in deren Auftrag der Vermessungsingenieur S. die Teilungsgenehmigung beantragt hat, war als Erwerberin antragsberechtigt (vgl. BVerwG BauR 1976, 259, 260 f. und BauR 1978, 37 f.; Brügelmann/Grauvogel/Dürr aaO § 19 Rn. 33 m.w.Nachw.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 19 Rn. 63).

b) Die Teilungsgenehmigung erfüllt eine Schutzfunktion zugunsten des Bauwilligen. Im Genehmigungsverfahren wird, wie § 20 BBauG zeigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der mit dem Teilungsvorgang bezweckten Grundstücksnutzung vorweg geprüft. Die Bindungswirkung der erteilten Genehmigung (§ 21 Abs. 1 BBauG) führt dazu, daß die beabsichtigte Nutzung (vorbehaltlich des § 21 Abs.2 Satz 1 BBauG) nicht aus planungsrechtlichen Gründen versagt werden darf (vgl. zum Ganzen Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 19 Rn. 15; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3.Aufl. § 19 Rn. 1; s. auch Senatsurteil vom 10. Juli 1980 - III ZR 23/79 = NJW 1980, 2573, 2575; BVerwGE 18, 242, 245). Diese Regelung gewährt dem Bauwilligen einen wirksamen vermögensrechtlichen Schutz des Vertrauens in die planungsrechtliche Zulässigkeit der mit dem Teilungsvorgang bezweckten Nutzung des Grundstücks (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 1978 - III ZR 98/76 = LM § 21 BBauG Nr. 2 Bl.4; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 21 BBauG Rn. 1, 26; Finkelburg/Ortloff, Öffentl. Baurecht, 1981, S. 102). Die Bindungswirkung und ihre Schutzfunktion kommen auch der rechtswidrigen Teilungsgenehmigung zu (Senatsurteile BGHZ 73, 229, 233 und vom 12. Januar 1978 aaO Bl. 3, jew. im Anschluß an BVerwGE 29, 357; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO

§ 21 Rn. 3; Brügelmann/Grauvogel/Dürr aaO § 21 Rn. 3). Der durch die Genehmigung begünstigte Bürger ist, wie das Oberverwaltungsgericht in seinem schon mehrfach erwähnten Urteil ausgesprochen hat, materiell-rechtlich nicht gehindert, geltend zu machen, daß die Teilungsgenehmigung zu Unrecht erteilt worden sei.

c) Der Umfang der Bindung an die Teilungsgenehmigung nach § 21 Abs. 1 BBauG deckt sich mit den in § 20 Abs. 1 BBauG bezeichneten Versagungsgründen (Senatsurteile BGHZ 73, 229, 232 und vom 12. Januar 1978 aaO; BVerwGE 30, 203, 204; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 21 Rn. 6; Brügelmann/Grauvogel/Dürr aaO § 21 Rn. 5; Schlichter/Stich/Tittel aaO § 21 Rn. 2: Spiegelbildlichkeit der Versagungsgründe und der Bindungswirkung). Im Streitfall stand der Versagungsgrund des § 20 Abs. 1 Nr. 3 BBauG der Erteilung der Genehmigung entgegen, wie das Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 6. April 1984 näher ausgeführt hat. Danach war die von der Klägerin beabsichtigte Bebauung des Außenbereichsgrundstücks mit nicht privilegierten Wohnhäusern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die mit der Teilung bezweckte Wohnhausbebauung hätte öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BBauG beeinträchtigt, weil sie wegen ihres Umfangs und ihrer Bedeutung (rund 70 Häuser) nur auf Grund einer förmlichen Bauleitplanung hätte verwirklicht werden dürfen. Die Klägerin konnte jedoch nach dem oben Gesagten im Blick auf die Teilungsgenehmigung im Rahmen des § 21 Abs. 1 BBauG darauf vertrauen, daß ihr Vorhaben nicht am Fehlen einer verbindlichen Bauleitplanung scheitern werde und durfte entsprechende Vermögensdispositionen zur Vorbereitung einer Bebauung des Geländes treffen.

3. Der Antrag der Klägerin auf Erteilung der Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus hatte allerdings deshalb keinen Erfolg, weil eine ausreichende Erschließung der Grundstücke nicht gesichert war. Auf die Frage der Erschließung erstreckt sich jedoch die Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 BBauG nicht (Senatsurteile vom 7. Juli 1977 - III ZR 103/75 = LM § 21 BBauG Nr. 1 und vom 12. Januar 1978 aaO; BVerwGE 30, 203, 205; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 21 Rn. 6; Brügelmann/Grauvogel/Dürr aaO § 21 Rn. 5; Schlichter/Stich/Tittel aaO § 20 Rn. 3; Gelzer aaO Rn. 1446, 1515; Ernst/Hoppe, Das öffentl. Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Aufl., Rn. 492 a). Das steht aber - jedenfalls bei einer Fallgestaltung wie sie hier vorliegt - einer Haftung der Gemeinde nach § 41 Abs. 1 Buchst. b) OBG nicht entgegen.

Im vorliegenden Fall ist die Erschließung des Geländes nämlich daran gescheitert, daß die Bauleitplanung wegen des Erfordernisses von Schallschutzmaßnahmen im Blick auf den Schießstand der britischen Streitkräfte ins Stocken geriet. Damit hat sich ein Risiko verwirklicht, das mit der Erteilung einer Teilungsgenehmigung vor Abschluß der förmlichen Bauleitplanung verbunden ist. Mit Recht hat das Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 6. April 1984 darauf hingewiesen, "daß in dem fraglichen Bereich divergierende Interessen betroffen waren, die eine Koordinierung durch eine spezifisch planerische Abwägung verlangten". Vor allem machte die Nähe des Schießplatzes, die der Beklagten bei ordnungsgemäßer Planung nicht hätte verborgen bleiben können, eine genauere Ermittlung der Lärmbelastigungen, eine Gewichtung der Zumutbarkeit der möglichen Beeinträchtigungen und eine Abwägung mit den Bedürfnissen der künftigen Bewohner

erforderlich. Somit ist es letztlich aus planerischen Gründen nicht zur Erschließung gekommen. Hätte die Beklagte das der Erteilung der Genehmigung zugrunde liegende Konzept der Bauleitplanung rechtzeitig realisiert, so hätte die Klägerin nach ihrem Vortrag auch die Erschließung durchgeführt. Daher vermag es die Beklagte auch nicht zu entlasten, daß sie in die Teilungsgenehmigung den Vorbehalt aufgenommen hat, eine Baugenehmigung werde nur ausgestellt, wenn die Erschließung gesichert sei. Im Blick auf die in den §§ 19 bis 21 BBauG zum Ausdruck gekommene Wertung des Gesetzgebers und die daraus abgeleitete Schutzfunktion der Teilungsgenehmigung für den Bauwilligen fällt es in den Risikobereich der Gemeinde, daß sie die bei der Genehmigungserteilung schon in Angriff genommenen planerischen Voraussetzungen für eine spätere Erschließung in der Folgezeit nicht schaffen konnte. Daher liegt der geltend gemachte Vertrauensschaden, soweit er auf die rechtswidrige Teilungsgenehmigung zurückzuführen ist, im Schutzbereich der Haftungsnorm des § 41 Abs. 1 Buchst. b) OBG (vgl. auch Senatsurteil vom 12. Januar 1978 aaO zu Nr. 7; anders als in jenem Fall scheidet hier allerdings eine analoge Anwendung des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG aus, weil keine nachträgliche Änderung der Verhältnisse eingetreten ist, sondern der Mangel einer verbindlichen Bauleitplanung der Teilungsgenehmigung von Anfang an anhaftete).

III.

Hiernach ist die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils zur erneuten tatrichterlichen Prüfung, inwieweit die erhobenen Ersatzansprüche wegen Erteilung einer Falschauskunft über die Bebaubarkeit des Geländes

und wegen Erteilung einer rechtswidrigen Teilungsgenehmigung begründet sind, an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Für die weitere Sachbehandlung durch das Berufungsgericht wird auf folgendes hingewiesen:

Der Zeuge K [REDACTED], der die ihm erteilte Auskunft an die Klägerin weitergab, hat sich als Vertreter der Bank, die den Erwerb des Geländes bzw. des Erbbau-rechts finanzieren sollte, bei dem Zeugen D [REDACTED] nach der Bebaubarkeit des Geländes erkundigt. Für die Bank ging es darum, die mit einer Finanzierung des Projekts verbundenen Risiken abzuschätzen. Ob K [REDACTED] nach der Bebaubarkeit der Flächen innerhalb eines bestimmten Zeitraums fragte, ist dem Berufungsurteil nicht zu entnehmen. Für die Frage, inwieweit bereits die weitergegebene mündliche Auskunft geeignet war, eine Vertrauensgrundlage zu bilden, kann auch von Bedeutung sein, ob die Bank ihre endgültigen Dispositionen erkennbar erst von der Erteilung der noch ausstehenden Teilungsgenehmigung abhängig machen wollte. Wäre K [REDACTED] nur eine vorläufige, unverbindliche Auskunft erteilt worden, so hätte sich an deren Rechtsnatur durch die Weiterleitung an die Klägerin nichts geändert.

Nach dem bisherigen Sachstand liegt die Annahme nahe, daß die Bediensteten der Beklagten bei objektiver Betrachtung damit rechnen mußten, daß Kellermeier den Inhalt der Auskunft an die Klägerin weiterleitete, die an der Klärung der Bebaubarkeitsfrage ein gleichgerich-

tetes Interesse hatte. Es wird auch zu prüfen sein, ob der Geschäftsführer der Klägerin, der den Zeugen D [REDACTED] erst später aufsuchte, sich bei seinen wirtschaftlichen Dispositionen überhaupt von der ihm von K [REDACTED] erteilten Information oder von den ihm von D [REDACTED] persönlich gegebenen Auskünften leiten ließ.

Krohn

Tidow

Boujong

Engelhardt

Halstenberg