

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 839 Cb, Fe; NRWOBG § 39 Abs. 1 Buchst. b

- a) Die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens an den Antragsteller gerichtete, schriftliche und vom Amtsleiter unterzeichnete Mitteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde, daß "gegen das Bauvorhaben keine planungs- und baurechtlichen Bedenken bestehen", kann geeignet sein, bei dem Adressaten - aber auch bei einem Dritten, der am Erwerb des Objekts zur Durchführung des Bauvorhabens interessiert ist - ein schutzwürdiges Vertrauen in die Richtigkeit der Auskunft zu begründen, das Grundlage für Vermögensdispositionen sein kann.
- b) In einer derartigen Mitteilung kann auch eine "Maßnahme" i.S. des § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW gegenüber dem genannten Personenkreis liegen (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 16. Januar 1992 - III ZR 18/90 - BGHZ 117, 83).

BGH, Urt. v. 5. Mai 1994 - III ZR 28/93 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 28/93

Verkündet am:
5. Mai 1994
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 1994 durch die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Deppert, Streck und Schlick

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 21. Januar 1993 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über den Zahlungsantrag entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung 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

Der Kläger verlangt von der beklagten Stadt Schadensersatz bzw. Entschädigung wegen Erteilung eines rechtswidrigen - wie er meint - "Vorbescheids" und anschließender Erteilung einer rechtswidrigen, später wieder zurückgenommenen, Baugenehmigung.

Im Jahre 1986 bot sich dem Kläger die Möglichkeit, aus einem 3.335 m² großen, in einem - nicht beplanten - allgemeinen Wohngebiet liegenden, bis dahin als Gärtnerei genutzten Grundstück in H. Teilflächen von ca. 1.780 m² zwecks Errichtung eines Lebensmittelmarkts und eines Blumengeschäfts im Bauherrenmodell zu erwerben. Am 2. Juni und am 12. Dezember 1986 schloß er Kaufverträge über je eine Teilfläche mit dem Mitinitiator des Bauherrenmodells, dem Steuerberater Z., bzw. mit I. A., die ihrerseits dem eingetragenen Eigentümer, F. A., Teilflächen abgekauft hatten. Die Ausführung des Bauvorhabens vergab der Kläger durch Generalübernehmervertrag vom 15. Dezember 1986. Die Auflassung des Grundbesitzes auf den Kläger erfolgte am 14. Oktober 1987, die Eigentumsumschreibung am 5. Januar 1988.

Am 8. November 1984 hatte der Architekt N. bei der Beklagten eine Bauvoranfrage für ein Lebensmittelgeschäft und einen Blumenladen auf der in Rede stehenden, an der H.-Straße gelegenen Fläche eingereicht. Der Bau- und Planungsausschuß und der Verkehrsausschuß der Beklagten beschlossen am 11. September 1985, für das Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BBauG mit der Auflage herzustellen, "daß

das Grundstück nur rechts raus verlassen werden darf". Unter Hinweis auf diesen Beschluß reichte N. unter dem 23. September 1985 für den Eigentümer Andree und für Z. einen Baugenehmigungsantrag ein, wobei er in demselben Schreiben die Rücknahme seines Antrags auf Vorbescheid vom 26. Oktober 1984 erklärte; das Bauaufsichtsamt vermerkte jedoch auf dem am 24. September 1985 eingegangenen Schreiben: "Bei einem Gespräch mit ... N. wurde klargestellt, daß er hiermit nur auf einen schriftlichen Bescheid verzichtet ...". Am 20. Dezember 1985 sandte die beklagte Stadt als untere Bauaufsichtsbehörde an A. und Z. folgendes, von dem Leiter des Bauaufsichtsamts, Oberbaurat W., unterzeichnetes Schreiben:

"Hinsichtlich des von Ihnen mit Datum vom 24.09.1985 eingereichten Bauantrages teile ich Ihnen mit, daß gegen das Bauvorhaben keine planungs- und baurechtlichen Bedenken bestehen."

Nach mehreren Änderungen des Antrags sowohl hinsichtlich des Bauvorhabens als auch in bezug auf die als Bauherren auftretenden Personen erteilte die Beklagte am 16. Dezember 1986 Z. die Baugenehmigung für ein teilweise zweistöckiges Gebäude auf einer überbauten Fläche von 846 m² für ein Blumen- und Lebensmittelfachgeschäft einschließlich 28 Stellplätzen an der H.-Straße. Gegen die Baugenehmigung erhoben Anwohner Widerspruch. Auf Antrag eines Widerspruchsführers gab das Verwaltungsgericht Düsseldorf am 11. Juni 1987 im Wege der einstweiligen Verfügung der Beklagten auf, bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Widerspruch Z. die Fortführung der Bauarbeiten zu untersagen; die hiergegen gerichteten Beschwerden Z. und der Beklagten wies das Oberverwaltungsgericht für das Land Nord-

rhein-Westfalen zurück. Mit Bescheid vom 22. Dezember 1987 nahm die Beklagte die Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 zurück. Gegen den Rücknahmebescheid erhob Z. Anfechtungsklage, die das Verwaltungsgericht abwies. Seine Berufung gegen dieses Urteil nahm Z. zurück.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger geltend gemacht, er habe im Vertrauen auf den "Vorbescheid" vom 20. Dezember 1985, dessen Z. sich in den Verhandlungen mit dem Kläger bedient habe, und auf die Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 die Verträge zum Erwerb und zur Bebauung des Objekts abgeschlossen und im Zusammenhang damit umfangreiche, jetzt nutzlos gewordene, Aufwendungen getätigt. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Zahlungsklage und einen Feststellungsantrag des Klägers abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Zahlungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt in dem beantragten Umfang zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Wegen des Bescheids vom 22. Dezember 1987 über die Rücknahme der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986, der rechtmäßig war, für sich genommen stehen dem Kläger keine Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche gegen die Beklagte zu. Soweit das Berufungsgericht dies ausspricht, greift die Revision das Urteil auch nicht an.

II.

Wegen rechtswidriger Erteilung der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 zieht das Berufungsgericht Schadensersatz- bzw. Entschädigungsansprüche des Klägers unter dem Gesichtspunkt einer Amtspflichtverletzung der Beklagten (§ 839 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. Art. 34 GG) und im Hinblick auf § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW in Betracht. Es verneint solche Ansprüche im Ergebnis wegen eines nach seiner Auffassung völlig überwiegenden Mitverschuldens auf der Klägerseite.

Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Was den Amtshaftungsanspruch (§ 839 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. Art. 34 GG) angeht, so nimmt das Berufungsgericht allerdings an sich rechtsfehlerfrei an, daß Bedienstete der Beklagten mit der Erteilung der Baugenehmigung vom 16. De-

zember 1986 schuldhaft ihnen (auch) gegenüber dem Kläger obliegende Amtspflichten verletzt haben.

a) Nach dem im Revisionsverfahren vorliegenden Prozeßstoff ist davon auszugehen, daß die Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 rechtswidrig war.

aa) Dies ergibt sich allerdings nicht schon, wie das Berufungsgericht meint, aus einer Bindung des Gerichts im vorliegenden Amtshaftungsprozeß an die entsprechende Beurteilung in dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 19. Mai 1989. Zwar sind nach ständiger Rechtsprechung die Zivilgerichte an verwaltungsgerichtliche Urteile im Rahmen ihrer Rechtskraftwirkung gebunden, die zwischen den Parteien ergangen sind (vgl. etwa BGHZ 93, 87, 91). Streitgegenstand des Rechtsstreits vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf war aber die Rechtmäßigkeit des Bescheids vom 12. Dezember 1987 über die Rücknahme der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986, nicht die Baugenehmigung selbst. Zwar war die Rechtmäßigkeit der Rücknahme der Genehmigung logisch abhängig von der Rechtswidrigkeit der Genehmigung. Gleichwohl war letzteres nur eine Vorfrage, über die nicht mit Rechtskraftwirkung entschieden wurde (vgl. Senatsurteil vom 17. Februar 1983 - III ZR 184/81 - NJW 1983, 2032; Eyermann/Fröhler VWGO 9. Aufl. § 121 Rn. 25; Zöllner/Vollkommer ZPO 18. Aufl. vor § 322 Rn. 34; BGHZ 93, 330, 335; 94, 29, 33). Ob das Urteil des Verwaltungsgerichts Rechtskraftwirkungen gegenüber dem am Verwaltungsrechtsstreit nicht beteiligten Kläger entfalten konnte, kann daher auf sich beruhen.

bb) Dem angefochtenen Urteil kann jedoch - insbesondere im Hinblick auf die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Verschulden der Bediensteten der Beklagten - entnommen werden, daß das Berufungsgericht sich der Beurteilung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf in dem Urteil vom 19. Mai 1989 auch in eigener Würdigung angeschlossen hat. Jenes Urteil vom 19. Mai 1989 nimmt seinerseits auf die Würdigung derselben Kammer des Verwaltungsgerichts in der vorausgegangenen, auf einer Augenscheinnahme beruhenden, vom Oberverwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren bestätigten Entscheidung im einstweiligen Verfügungsverfahren (Beschluß vom 11. Juni 1987) Bezug, das Bauvorhaben mißachte das Gebot der Rücksichtnahme auf die sonstige Bebauung, verstoße mithin, da es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge, gegen § 34 BBauG. Das ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden (Senat BGHZ 93, 87, 91).

b) Auch soweit das Berufungsgericht ein Verschulden (Fahrlässigkeit) der Bediensteten der Beklagten bei der Erteilung der rechtswidrigen Baugenehmigung bejaht, läßt seine Würdigung keinen Rechtsfehler erkennen. Sie knüpft an den Grundsatz an, daß jeder Beamte die für sein Amt erforderlichen Rechts- und Verwaltungskenntnisse besitzen oder sich verschaffen muß (vgl. etwa Senatsurteil vom 19. März 1992 - III ZR 117/90 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Verschulden 20), und stellt zusätzlich auf die begründeten Einwendungen ab, die vor der Erteilung der Baugenehmigung von seiten der Grundstücksnachbarn erhoben worden waren.

c) Mit Recht sieht das Berufungsgericht auch den Kläger hinsichtlich der nach dem bisherigen Sachstand von den

Bediensteten der Beklagten schuldhaft verletzten Amtspflicht als geschützten "Dritten" an. Die Amtspflicht, eine rechtswidrige Baugenehmigung nicht zu erteilen, obliegt der Bauaufsichtsbehörde auch gegenüber dem antragstellenden Bauherrn (st.Rspr.; vgl. Senatsurteil vom 19. März 1992 - III ZR 117/90 - VersR 1992, 698, 699). Er soll nicht in die Gefahr gebracht werden, einen vorschriftswidrigen Bau auszuführen, der keinen Bestand haben kann und unter Umständen wieder beseitigt werden muß; insoweit soll ihm eine verlässliche Grundlage für seine wirtschaftlichen Dispositionen verschafft werden. Zu Recht hat das Berufungsgericht den Kläger, obwohl er im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Beklagten nicht als Antragsteller in Erscheinung getreten war, als in diesem Sinne geschützten Bauherren behandelt.

Bei Bauverwaltungsakten kann der Kreis der geschädigten Dritten unterschiedlich zu bestimmen sein, je nachdem ob es um die Erteilung oder um die Versagung des betreffenden Bescheides geht (vgl. etwa Senatsurteile vom 6. Mai 1993 - III ZR 2/92 - VersR 1993, 966, für BGHZ 122, 317 vorgesehen; vom 23. September 1993 - III ZR 139/92 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Bauvorbescheid 6; und vom 24. Februar 1994 - III ZR 6/93 -, für BGHR vorgesehen).

Die - erteilte - Baugenehmigung ist nicht an die Person des Antragstellers gebunden, sondern auf das Grundstück und das Bauvorhaben bezogen. Deshalb ist bei der Erteilung der Baugenehmigung nicht nur auf die Interessen des Antragstellers selbst, sondern auf diejenigen der Personen in individualisierter und qualifizierter Weise Rücksicht zu nehmen.

men, die im berechtigten, schutzwürdigen Vertrauen auf den Bescheid unmittelbar die Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens in Angriff nehmen wollen und zu diesem Zweck konkrete Aufwendungen für die Planung des Vorhabens tätigen. Dies gilt jedenfalls in den Grenzen eines überschaubaren zeitlichen und sachlichen Zusammenhangs (Senatsurteil vom 6. Mai 1993 aaO), der hier gegeben war.

d) Die Art des geltend gemachten Schadens - Ersatz nutzloser Aufwendungen, die der Kläger im Vertrauen auf die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung gemacht haben will - fällt auch in den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht der Beklagten.

Ein maßgebliches Kriterium für den Schutzzweck öffentlicher Genehmigungen der Ordnungsbehörden besteht in dem Vertrauen, das sie begründen sollen (Senatsurteil vom 13. Juli 1993 - III ZR 22/92 - BGHR BGB OBG NW § 39 Abs. 1 Buchst. b Maßnahme 9, für BGHZ 123, 166 vorgesehen). Die Erteilung einer Baugenehmigung begründet für den Bauherren grundsätzlich einen Vertrauenstatbestand dahin, daß er sein Bauvorhaben nunmehr verwirklichen kann, ohne mit öffentlich-rechtlichen Hindernissen rechnen zu müssen (Senatsurteil vom 12. Juni 1975 - III ZR 34/73 - NJW 1975, 1968, 1969; Beschluß vom 22. Februar 1989 - III ZR 41/87 - VersR 1989, 594). Gleichwohl kann im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände Anlaß bestehen, die Schutzwürdigkeit des Vertrauens in die Rechtsbeständigkeit einer Baugenehmigung - nicht erst unter dem Gesichtspunkt des Mitverschuldens (wie in dem Senatsurteil vom 12. Juni 1975 aaO und in dem Senatsbeschluß vom 28. Juni 1984 - III ZR 182/83 - NJW

1985, 265) - in Frage zu stellen. Im Schrifttum wird dies für den Fall in Betracht gezogen, daß die Baugenehmigung von dritter Seite angefochten wurde, wenn das eingelegte Rechtsmittel nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet ist (de Witt/Burmeister, Amtshaftung und rechtswidrig erteilte Genehmigungen, NVwZ 1992, 1039, 1044). Der Streitfall gibt keinen Anlaß, darauf näher einzugehen, denn dem angefochtenen Urteil und dem Parteivorbringen ist nicht zu entnehmen, daß der Kläger mit Vermögensdispositionen für das in Rede stehende Bauvorhaben erst begonnen hat, nachdem schon Widersprüche gegen die Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 eingegangen waren.

2. Mit Recht hat das Berufungsgericht auch § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW als Anspruchsgrundlage für das Entschädigungsbegehren des Klägers herangezogen.

a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Beklagte in dem vorliegenden Baugenehmigungsverfahren als Ordnungsbehörde tätig geworden ist, weil die Bauaufsichtsbehörden nach der ausdrücklichen Regelung in § 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BauO NW Ordnungsbehörden sind und mithin bei der Entscheidung über einen Baugenehmigungsantrag als solche tätig werden (vgl. Senatsurteile vom 13. Juli 1993 aaO und vom 10. März 1994 - III ZR 9/93 -, für BGHZ vorgesehen).

b) Der Begriff der Maßnahme im Sinne dieser Vorschrift, der bewußt weit gefaßt worden ist, umfaßt nach der Rechtsprechung des Senats auch eine rechtswidrige Baugenehmigung im Verhältnis zum Empfänger, der sich auf sie ver-

läßt, mit den Bauarbeiten beginnt und dann ihren Widerruf hinnehmen muß (Senatsbeschlüsse vom 22. Februar 1989

- III ZR 41/87 - VersR 1989, 594; und vom 29. Juni 1989

- III ZR 274/88 - BGHR BGB NW OBG § 39 Abs. 1 Buchst. b

Maßnahme 2). Darüber hinaus ist für die Frage, ob die Baugenehmigung gegenüber dem Kläger eine (ordnungsbehördliche

"Maßnahme" war, die gleiche Unterscheidung maßgeblich wie bei der Prüfung, ob er geschützter "Dritter" im Sinne von

§ 839 Abs. 1 Satz 1 BGB ist (vgl. - für die Bauvoranfrage - Senatsurteil vom 6. Mai 1993 aaO).

3. Soweit das Berufungsgericht im Zusammenhang mit beiden Anspruchsgrundlagen ein Mitverschulden (§§ 254 BGB, 39 Abs. 4 OBG NW) annimmt, das zu einem völligen Wegfall von Schadensersatz- bzw. Entschädigungsansprüchen führe, greifen jedoch die Rügen der Revision durch.

a) Das Berufungsgericht führt unter - im Ansatz zu-
treffendem - Hinweis auf die Rechtsprechung des Senats (Ur-
teil vom 12. Juni 1975 aaO; Beschluß vom 28. Juni 1984 aaO;
vgl. auch Beschluß vom 22. Februar 1989 aaO) aus, ein Bau-
herr dürfe nicht unbegrenzt, gleichsam blind, auf den Be-
stand einer erteilten Baugenehmigung vertrauen, sondern er
sei bei gegebenem Anlaß gehalten, ihre Rechtswidrigkeit in
Betracht zu ziehen und seine zukünftigen Vermögensdisposi-
tionen darauf einzustellen. Bei Durchführung eines geneh-
migten Bauvorhabens trotz Widerständen aus der Nachbar-
schaft nehme der Bauherr das Risiko eines Schadens infolge
späterer Aufhebung der Baugenehmigung bewußt auf sich.

Von derartigen Widerständen der Anlieger - so das Berufungsgericht weiter - hätten der Steuerberater Z. und insbesondere der Architekt N. hier mit Sicherheit ausgehen müssen. Damit sei bei größeren Bauvorhaben gewerblicher Art in der Nähe von Wohngebieten generell zu rechnen, wie aufgrund entsprechender Berichte in den Massenmedien allgemein bekannt sei, und solche Widerstände hätten sich hier auch aus Stellungnahmen in der Lokalpresse ergeben. Im übrigen ergebe sich aus dem Schreiben des Architekten N. vom 24. Juli 1985 an den Vorsitzenden der SPD-Fraktion im Rat der beklagten Gemeinde, daß ihm konkrete Einwände der Nachbarn gegen die Art des Bauvorhabens bekannt gewesen seien. Diesbezügliche Kenntnisse des Architekten wie auch solche des Steuerberaters Z. müsse sich der Kläger zurechnen lassen. Wenn aber ein Bauherr ernstlich mit dem Erfolg von Widersprüchen gegen die Baugenehmigung rechnen müsse, könne er sich wegen der trotzdem noch vorgenommenen Aufwendungen nicht mehr auf einen durch die Erteilung der Baugenehmigung geschaffenen Vertrauenstatbestand berufen. Das führe hier zum vollständigen Wegfall des Anspruchs, denn daß der Kläger Vermögensdispositionen eingeleitet habe, obwohl er erheblichen Anlaß gehabt habe, daran zu zweifeln, daß die Baugenehmigung bestandskräftig werde, sei so gravierend, daß dahinter das haftungsbegründende Verhalten der Bediensteten der Beklagten vollständig zurücktrete.

b) Hieran ist richtig, daß die nach § 254 BGB bzw. § 40 Abs. 4 OBG NW vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Verursachungs- und Verschuldensbeiträge im Einzelfall dazu führen kann, daß der Betroffene den gesamten Schaden, der ihm durch voreilige Inangriffnahme von Baumaßnahmen

entstanden ist, selbst tragen muß (Senatsbeschlüsse vom 28. Juni 1984 aaO und vom 22. Februar 1989 aaO).

c) Rechtlich nicht zu beanstanden ist jedenfalls im Ergebnis auch, daß das Berufungsgericht dem Kläger ein Verschulden des Architekten N. bzw. des Steuerberaters Z., was die Nichtbeachtung mit der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 verbundener Risiken angeht, zurechnet. Für die Würdigung, daß der Kläger für Sorgfaltsverstöße - also auch für einem unbedingten Vertrauen in die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 entgegenstehende Kenntnisse - N. bzw. Z. einstehen muß, genügt bereits, daß beide jedenfalls ab 2. Juni 1986 als (verdeckte) Erfüllungsgehilfen des Klägers anzusehen sind. Denn beginnend mit diesem Datum hat der Kläger unter anderem mit Z. verschiedene Verträge abgeschlossen, die auf den Erwerb des für das Bauvorhaben benötigten Grundbesitzes und seine Bebauung nach Maßgabe der beantragten Baugenehmigung im Rahmen eines von Z. unter Mitwirkung von N. initiierten Bauherrenmodells hinausliefen, wobei zu den für die Verwirklichung des Bauherrenmodells konzipierten Verträgen auch ein Generalübernehmervertrag gehörte, der sich auch auf die gesamten Architektenleistungen, unter anderem auch für die durchgeführte und noch durchzuführende Planung des Objekts, bezog. Aus dieser Sicht entstand durch die der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 vorausgegangenen monatelangen, auch noch nach dem 2. Juni 1986 fortdauernden Verhandlungen, bei denen sich der Kläger von da ab der Sache nach des Architekten N. und des Steuerberaters Z. als Verhandlungsgehilfen bediente, auch eine - für die Anwendbarkeit des § 278 BGB erforderliche - Sonderverbindung zwischen dem Kläger und

der Bauaufsichtsbehörde (vgl. Senatsbeschlüsse vom 22. Februar 1989 aaO und vom 27. Februar 1992 - III ZR 204/90 - BGHR BGB NW OBG § 40 Abs. 4 Baugenehmigungsverfahren 1). Dies gilt unbeschadet der Tatsache, daß der Kläger im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Bauaufsichtsamt nicht als Antragsteller in Erscheinung getreten ist.

d) Daß den Architekten N. bzw. den Steuerberater Z. ein - noch dazu weit überwiegendes - Verschulden trifft, hat das Berufungsgericht jedoch nicht rechtsfehlerfrei festgestellt.

aa) Wie die Revision zu Recht anführt, darf der Bürger grundsätzlich von der "Rechtmäßigkeit der Verwaltung" ausgehen und demgemäß darauf vertrauen, daß die Behörden das ihnen Obliegende richtig und sachgemäß tun (Senatsurteil vom 18. Oktober 1990 - III ZR 260/88 - BGHR BGB § 254 Baugenehmigungsverfahren 2; Senatsbeschlüsse vom 22. Februar 1989 aaO; vom 29. Juni 1989 - III ZR 274/88 - BGH BGB § 254 Abs. 2 Baugenehmigung 1; und vom 29. März 1990 - III ZR 145/88 - BGHR BGB § 254 Abs. 1 Baugenehmigung 1). Nicht nur der Kläger, sondern auch die Initiatoren des vorliegenden Bauherrenmodells, ein Architekt und ein Steuerberater, brauchten hinsichtlich der Beurteilung der hier entscheidenden planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe des seinerzeit geltenden § 34 Abs. 1 BBauG 1976 - auch unter dem Gesichtspunkt des Gebots der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, sei es als Bestandteil des Tatbestandsmerkmals des "Sich-Einfügens" in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1, sei es im Hinblick auf Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1977 -

nicht klüger zu sein als die mit der Bearbeitung des Bauantrags betrauten Beamten der Bauaufsichtsbehörde.

bb) Dazu, daß sich wenigstens einem Fachmann wie etwa dem Architekten N. schon allein nach den objektiven Gegebenheiten des Baugrundstücks unter Berücksichtigung des Gebietscharakters der weiteren Umgebung die (absolute, also auch nicht etwa durch angemessene Modalitäten der Bauplanung vermeidbare) Unzulässigkeit des der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung unterbreiteten Bauvorhabens hätte aufdrängen müssen (vgl. Senatsbeschlüsse vom 22. Februar 1989 aaO und vom 29. Juni 1989 aaO), fehlt es an konkreten Feststellungen des Berufungsgerichts. Nähere Aussagen hierzu sind insbesondere deshalb erforderlich, weil in einem allgemeinen Wohngebiet, um das es sich nach der Eigenart der näheren Umgebung handelte (vgl. Beschluß des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 11. Juni 1987), zur Versorgung des Gebiets dienende "Läden" zugelassen waren (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1977) und Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehreren hundert Quadratmetern, auch in der Form von Selbstbedienungsläden, nicht als von vornherein außerhalb des Rahmens solcher "Läden" liegend angesehen wurden (vgl. VGH Baden-Württemberg BauR 1980, 253; OVG Lüneburg BauR 1986, 187; Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG, 35. LfG, BauNVO 1977 § 4 Rn. 15). Angesichts dessen genügte für die Beantwortung der Frage, ob sich die Unzulässigkeit des Bauvorhabens dessen Initiatoren, insbesondere dem Architekten, aus sich heraus aufdrängte, auch nicht die pauschale Bezugnahme auf das Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 19. Mai 1989 i.V. mit dem Beschluß vom 11. Juni 1987, wie sie das Berufungsgericht im Zusammenhang

mit der Frage der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung - zulässigerweise - vorgenommen hat (oben 1. a. bb).

Aus den Feststellungen des Berufungsgerichts ergibt sich auch nicht, daß dem Bauvorhaben unüberwindbare baurechtliche Hindernisse aus vom Architekten selbst zu verantwortenden Bereichen - etwa in bezug auf nach Bauordnungsrecht einzuhaltende Grenzabstände (vgl. Senatsbeschuß vom 27. Februar 1992 aaO) - entgegengestanden hätten. In dem Beschuß des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 11. Juni 1987 wird die Frage, ob ein Verstoß gegen § 6 BauO NW 1984 vorlag, ausdrücklich offen gelassen.

cc) Bei der Annahme, Z. und insbesondere N. hätten mit Sicherheit von Widerständen der Nachbarn ausgehen müssen bzw. N. seien solche positiv bekannt gewesen, hat das Berufungsgericht, wie die Revision zutreffend rügt, verfahrensfehlerhaft (§ 286 ZPO) das Vorbringen des Klägers übergangen, von Widerständen gegen das Bauvorhaben sei den Antragstellern nur zu Anfang etwas bekannt geworden; Oberbaurat W. habe aufgrund der Eingabe betroffener Nachbarn vom 8. Juli 1985 dem Architekten N. gegenüber geäußert, es seien nur berechnigte Wünsche der Nachbarn zu berücksichtigen, er, W., werde die Dinge jetzt selbst in die Hand nehmen und mit den Nachbarn verhandeln; dies sei ausweislich des Vermerks W. am 29. August 1985 geschehen; das Bauvorhaben sei den Nachbarn in allen Einzelheiten vorgestellt worden und sie hätten ihr Einverständnis erklärt, worüber W. den Architekten N. unterrichtet habe.

Wenn, wie der Kläger vorgetragen hat, weder der Architekt noch die als Bauherren auftretenden Personen in der Folgezeit bis zur Erteilung der Baugenehmigung von Nachbarforderungen und Widerständen gehört haben - die Erörterung in der Lokalpresse fand vor August 1985 statt -, wenn spätere Änderungen des Bauantrags auf Wünschen des Bauaufsichtsamts beruhten bzw. mit ihm abgestimmt waren und wenn, dem eigenen Vorbringen der Beklagten folgend, die Forderungen der Nachbarn in den Planungen berücksichtigt waren, kann es dem Architekten nicht zum Verschulden gereichen, wenn er davon ausging, das Bauvorhaben könne unangefochten verwirklicht werden.

Ohne Beweisaufnahme zu diesem Punkt hätte daher nicht zu Lasten des Klägers ein Mitverschulden angenommen werden dürfen.

4. Sollten sich insoweit Anhaltspunkte für Sorgfaltsverstöße des Architekten N. und des Steuerberaters Z. ergeben, so könnte allerdings unter Umständen Anlaß für die Prüfung bestehen, ob der Kläger nicht Schadensersatzansprüche gegen beide oder einen von ihnen hat (§§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB, 39 Abs. 2 Buchst. a OBG NW; vgl. Senatsurteil vom 19. März 1992 - III ZR 117/90 - VersR 1992, 698).

5. Das Berufungsgericht hat sich - aus seiner Sicht folgerichtig - nicht mit der Frage befaßt, inwieweit die vom Kläger im einzelnen angeführten Aufwendungen für den Grundstückserwerb und die Durchführung des Bauvorhabens auf der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 beruhen. Das Landgericht hatte dies unter Hinweis darauf, daß der Kläger die

maßgeblichen, Zahlungspflichten auslösenden Verträge schon vor dem 16. Dezember 1986 abgeschlossen hat, verneint. Der Kläger hat dem mit seiner Berufung entgegengehalten, die Erteilung der Baugenehmigung sei "Geschäftsgrundlage" für alle Verträge gewesen. Dieses Vorbringen ist nicht von vornherein unschlüssig. Für die Revisionsinstanz ist zu unterstellen, daß der Kläger die geltend gemachten Beträge nicht gezahlt und auch nicht geschuldet hätte, wenn nicht die Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 erteilt worden wäre. Soweit "Geschäftsgrundlage" das Vorliegen einer bestandskräftigen (unanfechtbaren) Baugenehmigung gewesen sein sollte, könnte sich allerdings bei Zugrundelegung dieser Argumentation die spätere Rücknahme der Baugenehmigung aufgrund der erfolgreichen Widersprüche der Nachbarn für den Kläger schadensmindernd ausgewirkt haben.

III.

Schadensersatz- bzw. Entschädigungsansprüche des Klägers im Hinblick auf das Schreiben des Bauaufsichtsamts vom 20. Dezember 1985 an Z. lehnt das Berufungsgericht mit der Begründung ab, dieses Schriftstück sei unter den gegebenen Umständen nicht geeignet gewesen, ein schutzwürdiges Vertrauen als Grundlage für Vermögensdispositionen in bezug auf das vorliegende Bauvorhaben zu begründen.

Auch diese Würdigung begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

1. Das Berufungsgericht sieht in dem Schreiben vom 20. Dezember 1985 weder einen Bauvorbescheid (§ 66 BauO NW), noch eine Zusicherung i.S.v. § 38 VwVfG, sondern nur eine Auskunft. Der Senat tritt dieser Auslegung der baubehördlichen Äußerung, die der uneingeschränkten Überprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt (vgl. Zöller/Schneider ZPO 18. Aufl. § 550 Rn. 11), bei.

a) Die Annahme einer verwaltungsrechtlichen Zusicherung (zur Abgrenzung von der Auskunft vgl. Senatsurteil vom 16. Januar 1992 - III ZR 18/90 - BGHZ 117, 83 = LM BGB § 839 [Fe] Nr. 117 mit Anm. Schmidt) scheidet von vornherein aus, weil, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, das Bauaufsichtsamt mit seiner Äußerung nicht - auch nicht dem Sinne nach - die verbindliche Zusage gemacht hat, einen bestimmten Verwaltungsakt (hier: die beantragte Baugenehmigung) später zu erlassen.

b) Mit Recht hat das Berufungsgericht dem Schreiben der Beklagten aber auch die Rechtsnatur eines Vorbescheids abgesprochen. Ob die Begründung des Berufungsgerichts hierfür zutrifft, es habe wegen der Rücknahme des ursprünglichen Antrags vom 26. Oktober 1984 kein vor dem eigentlichen Bauantrag gestellter Antrag auf Erlass eines Vorbescheids, sondern allenfalls ein mit dem Bauantrag vom 23. September 1985 verknüpfter neuer Antrag auf Erlass eines Vorbescheids vorgelegen, kann dahinstehen. Entscheidend ist, daß das Schreiben vom 20. Dezember 1985 bei Würdigung aller Umstände, insbesondere nach seinem äußeren Bild und der Art, wie es den Antragstellern bekannt gemacht wurde, erkennbar noch keinen förmlichen, nach Voraussetzungen und Rechtsfolgen an

§ 66 BauO NW ausgerichteten, rechtsmittelfähigen Verwaltungsakt - im Sinne eines vorweggenommenen Teils der Baugenehmigung (vgl. BVerwGE 48, 242, 244 ff; 68, 241, 243 f = NJW 1984, 1474; BVerwG NVwZ 1989, 863) - darstellen sollte und sich auch aus der Sicht der Antragsteller nicht so darstellte: Das Schreiben ist nicht, wie sie sonst bei Bauverwaltungsakten üblich ist, mit einer Überschrift, die auf einen förmlichen Bescheid hindeutet - etwa "Vorbescheid" -, versehen. Mit dem Schreiben sind keine inhaltsbestimmenden Bauvorlagen verbunden worden (vgl. aber § 66 BauO NW i.V. mit § 70 Abs. 2 Satz 3 BauO NW; zum Sinn der für den Vorbescheid vorgesehenen Verbindung vgl. Thiel/Rößler/Schumacher, Baurecht in NRW 24. Erg.-Lfg./September 1992, Nr. 31.00, § 66 Rn. 21). Es ist entgegen § 66 BauO NW i.V. mit § 70 Abs. 1 Satz 3 BauO NW nicht zugestellt worden. Die förmliche Zustellung ist zwar entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts für den Bauvorbescheid nicht Wirksamkeitsvoraussetzung (Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht, Bd. II, 2. Aufl. § 83 IV 1 a Fn. 137). Sie hat aber ihre besondere Bedeutung als Nachweis des Zeitpunktes der Bekanntgabe (§ 41 VwVfG), mit der die Frist beginnt, während derer der Vorbescheid Geltung hat (§ 66 Abs. 1 Satz 2 BauO NW). Wenn eine Bauaufsichtsbehörde, die - wie auch hier anzunehmen ist - im Umgang mit den speziellen Vorschriften, die für den Bauvorbescheid in Nordrhein-Westfalen gelten, vertraut ist, bei amtlichen Äußerungen gegenüber Baubewerbern von den im Gesetz hierfür vorgesehenen Förmlichkeiten absieht, so geschieht dies im Zweifel bewußt - und auch für den verständigen Empfänger erkennbar - mit dem Ziel, keinen eigentlichen Vorbescheid mit den damit verbundenen Wirkungen (vgl. BVerwG aaO) zu erlassen. Dem-

nach hat hier das Bauaufsichtsamt den Antragstellern Z. und A. nur eine Art "Zwischenbescheinigung" im Sinne einer Auskunft über die - derzeitige - planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens gegeben.

2. Jeder Amtsträger hat die Pflicht, Auskünfte und Belehrungen richtig, klar, unmißverständlich, eindeutig und vollständig zu erteilen. Dies gilt auch und gerade für den Bereich des öffentlichen Baurechts (Senatsurteil vom 16. Januar 1992 aaO m.w.N.). Das Berufungsgericht lastet nach dem Zusammenhang seiner Ausführungen dem Leiter des Bauaufsichtsamts der Beklagten an, schon bei der Abgabe der Erklärung vom 20. Dezember 1985 (fahrlässig) gegen diese Amtspflicht verstoßen zu haben, weil er die im Zusammenhang mit der Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 erörterten planungsrechtlichen Bedenken außer acht gelassen habe. Diese Würdigung, die der Kläger als ihm günstig hinnimmt, legt der Senat im Revisionsverfahren zugrunde. Damit kann dem Schreiben vom 20. Dezember 1985 sowohl unter dem Gesichtspunkt einer schuldhaften Amtspflichtsverletzung als auch dem einer rechtswidrigen ordnungsbehördlichen Maßnahme haftungsbegründende Bedeutung zukommen.

a) Die verletzte Amtspflicht hatte den Schutzzweck, den Kläger vor schädlichen Vermögensdispositionen der Art zu bewahren, wie er sie ersetzt verlangt.

aa) In dem Urteil vom 16. Januar 1992 aaO hat der Senat ausgesprochen: Die im Rahmen eines förmlichen Bauanfrageverfahrens abgegebene mündliche Erklärung eines Sachbear-

beiters, der zuständige Beamte werde den beantragten Vorbescheid erlassen, begründet kein schutzwürdiges Vertrauen dahin, daß der Vorbescheid entsprechend erlassen werde; dies gilt auch dann, wenn dem Antragsteller der nicht unterzeichnete Entwurf des Vorbescheids von dem Sachbearbeiter bereits ausgehändigt worden ist. In derartigen Erklärungen und in der Übergabe eines solchen Entwurfs liegt auch keine "Maßnahme" i.S.d. § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW, die - bei Rechtswidrigkeit - den Antragsteller zum Ersatz von Aufwendungen berechtigen würde, wenn der Vorbescheid schließlich nicht erlassen wird. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch unter Bezugnahme auf dieses Urteil der Auskunft vom 20. Dezember 1985 jegliche Eignung als Grundlage für ein schutzwürdiges Vertrauen abgesprochen.

bb) Der hier zu beurteilende Sachverhalt unterscheidet sich in wesentlichen Punkten von demjenigen, der dem Senatsurteil vom 16. Januar 1992 zugrunde lag.

In jenem Fall hatte der Bauinteressent (nur) ein formelles Bauvoranfrageverfahren mit dem Ziel betrieben, die planungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens zu klären. Für alle Verfahrensbeteiligten lag offen zutage, daß nur und erst der dieses Verfahren beendende Vorbescheid diese Klärung herbeiführen konnte. Vor dem Verfahrensabschluß abgegebene Erklärungen des - nicht zur Unterzeichnung des Vorbescheides zuständigen - Sachbearbeiters konnten allenfalls den jeweiligen Stand der behördeninternen Willensbildung offenlegen, also allenfalls unverbindliche Prognosen über den mutmaßlichen Ausgang des Verwaltungsverfahrens beinhalten; wegen ihrer fehlenden Außenwirkung waren sie von

vornherein ungeeignet, eine "Verlässlichkeitsgrundlage" für etwaige finanzielle Dispositionen des Bauinteressenten zu begründen.

Anders verhält es sich hier: Auf die Voranfrage des Architekten N. vom 8. Oktober 1984 wäre ein Bauvorbescheid ergangen, wenn N. nicht schon am 23. September 1985 den eigentlichen Bauantrag gestellt hätte; wobei die Umstellung des Antrags gerade darauf beruhte, daß die zuständigen Ausschüsse der beklagten Gemeinde am 11. September 1985 beschlossen hatten, das Einvernehmen für das Bauvorhaben in dem laufenden Voranfrageverfahren auszusprechen. Nur der Bauantrag war aus der Sicht der Beteiligten ein Hindernis für einen förmlichen Vorbescheid. Auf der anderen Seite war zu berücksichtigen, daß der Architekt N. zu seiner schriftlichen Erklärung, den Antrag auf Vorbescheid zurückziehen zu wollen, gegenüber dem Leiter des Bauaufsichtsamts mündlich klargestellt hatte, er verzichte "nur auf einen schriftlichen Bescheid"; das bedeutete, daß er die Voranfrage nicht insgesamt zurückziehen wollte. Vor diesem Hintergrund war das Schreiben vom 20. Dezember 1985 auch ohne die eigentlichen rechtlichen Bindungen, die ein Bauvorbescheid für die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren begründet hätte, mehr als nur die unverbindliche Äußerung einer vorläufigen Ansicht oder eine bloße Mitteilung über den derzeitigen behördeninternen Stand der Beurteilung des Bauvorhabens. Das Schriftstück war vielmehr nach Anlaß, äußerer Gestaltung und Inhalt - unterschrieben vom Amtsleiter - "nach außen" gerichtet und enthielt der Sache nach eine amtliche Bescheinigung über die bauplanungsrechtliche und die grundsätzliche bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

des Vorhabens, die erkennbar den Sinn hatte, den Baubewerbern anstelle eines Vorbescheids eine Grundlage für Vermögensdispositionen - etwa als Dokument bei Bemühungen um eine Veräußerung oder eine Finanzierung des Objekts - an die Hand zu geben. Darin lag aus der Sicht derer, die Anstalten machten, das Bauvorhaben zu verwirklichen, eine einem Bauvorbescheid jedenfalls annähernd vergleichbare Vertrauensgrundlage.

cc) Soweit sich das Berufungsgericht für seine gegen-
teilige Beurteilung zusätzlich darauf stützt, daß der Steuerberater Z. als einer der Adressaten der Verlautbarung vom 20. Dezember 1985 nach den gesamten Umständen erheblichen Anlaß gehabt habe, an der Rechtmäßigkeit der beantragten Baugenehmigung - mithin auch der Auskunft - zu zweifeln, fehlt es - abgesehen von der Frage, inwieweit sich der Kläger in bezug auf die behördliche Auskunft vom 20. Dezember 1985 "Bösgläubigkeit" anderer Personen zurechnen lassen müßte (dazu unten d) - an rechtsfehlerfreien Feststellungen (s. oben II 3 d).

b) Das schutzwürdige Vertrauen, das die Auskunft nach dem im Revisionsverfahren zugrundezulegenden Sachverhalt zu begründen geeignet war, durfte grundsätzlich auch der Kläger in Anspruch nehmen, dem das Objekt im Jahre 1986 - nach seinem Vortrag unter Hinweis auch auf das Schreiben des Bauaufsichtsamts vom 20. Dezember 1985 - vorgestellt wurde und der auf der Grundlage der ab dem 2. Juli 1986 geschlossenen Verträge das Bauvorhaben als Bauherr durchführen wollte. Der Kläger war danach bezüglich der Auskunft, dem Grunde nach nicht anders als wenn ein förmlicher Bauvorbe-

scheid vorgelegen hätte (vgl. Senatsurteile vom 6. Mai 1993 aaO und vom 23. September 1993 aaO), "Dritter" i.S.v. § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB bzw. Betroffener der "Maßnahme" nach § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW.

Auch wenn der Kläger die besonderen Umstände, die zu dem Schreiben vom 20. Dezember 1985 geführt hatten (oben c. aa.), nicht kannte, stellte sich das Schreiben nach seiner äußeren Form und seinem sachlichen Inhalt aus der Sicht des Klägers als eine verlässliche amtliche Aussage über die derzeitige baurechtliche Beurteilung des darin genannten Bauvorhabens auf dem betroffenen Grundstück dar. Daß das Schriftstück an bestimmte Antragsteller (A. und Z.) adressiert war, nahm ihm nicht den Eindruck einer nicht ausschließlich personen-, sondern objektbezogenen "Bescheinigung" unter anderem auch bestimmt zur Vorlage an Dritte, die am Erwerb des Grundstücks zum Zwecke der Durchführung eben dieser Bebauung interessiert waren. Umgekehrt mußte sich die Möglichkeit, daß eine amtliche Äußerung dieser Art von Außenstehenden in dem dargestellten Sinne verstanden werden könnte, auch für die Bauaufsichtsbehörde aufdrängen. Sie mußte insbesondere auch damit rechnen, daß die derzeitigen Antragsteller nicht selbst bauen, sondern das betreffende Objekt mit Gewinn an einen anderen Bauinteressenten veräußern wollten - und zwar gegebenenfalls auch unter Verwendung der "Bescheinigung" vom 20. Dezember 1985.

c) In welchem Umfang die vom Kläger im einzelnen geltend gemachten fehlgeschlagenen Aufwendungen (soweit sie überhaupt auf der Auskunft vom 20. Dezember 1985 und nicht erst auf der Baugenehmigung vom 16. Dezember 1986 beruhen;

zu letzterem s. oben II 5) in den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht fallen, nicht eine der materiellen Rechtslage widersprechende Auskunft zu erteilen, muß einer umfassenden tatrichterlichen Würdigung durch das Berufungsgericht überlassen werden, das sich damit - aus seiner Sicht folgerichtig - noch nicht befaßt hat. Zu berücksichtigen ist, daß selbst ein Bauvorbescheid, mithin erst recht eine bloße Auskunft, wie sie hier gegeben wurde, dem Bauherren noch keine Veranlassung gibt, schon mit der Durchführung des Baues zu beginnen - auch nicht dazu, durch verbindliche, vorbehaltsslose verpflichtende Verträge die Bauarbeiten zu vergeben. Andererseits hat der Senat für das Bauvoranfrageverfahren bezogen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit entschieden, daß derjenige, der im Vertrauen auf die Richtigkeit einer ihm amtspflichtwidrig erteilten Bebauungsgenehmigung Aufwendungen für den Erwerb vermeintlichen Baugeländes oder für die Planung eines Bauvorhabens macht, deren Ersatz verlangen kann, wenn später die Bebauung des Geländes aus Gründen scheitert, die schon zur Versagung des Vorbescheids hätten führen müssen (Senatsurteile BGHZ 105, 57, und vom 6. Mai 1993 aaO).

d) Nicht frei von Rechtsirrtum ist schließlich, daß das Berufungsgericht, soweit die Eignung der Auskunft vom 20. Dezember 1985 als Vertrauensgrundlage insgesamt oder ein Mitverschulden bei einzelnen Vermögensdispositionen (§§ 254 BGB, 40 Abs. 4 OBG NW) in Frage steht, dem Kläger ohne weiteres die vom Berufungsgericht angenommenen Kenntnisse der Initiatoren N. und Z. zurechnet. Insoweit muß gegebenenfalls differenziert werden:

Diejenigen Aufwendungen, die der Kläger, nachdem ihm das Objekt im Jahre 1986 unter Hinweis auf das Schreiben des Bauaufsichtsamts vom 20. Dezember 1985 angeboten worden war, gemacht oder rechtlich verbindlich begründet hat, um die Rechtsstellung zu erwerben, die ihn im Verhältnis zum Grundstückseigentümer bzw. zu den Initiatoren des Vorhabens zum berechtigten Bauherren machen sollte, lagen zeitlich vor dem Entstehen einer rechtlichen Sonderbeziehung zwischen dem Kläger und der Bauaufsichtsbehörde, die zur Anwendbarkeit des § 278 BGB führen konnte (BGB-RGRK/Kreft 12. Aufl. § 839 Rn. 316, 317). Denn eine solche Sonderbeziehung wurde hier erst durch das (interne) Einrücken des Klägers in die Bauherrenstellung begründet. Nichts anderes ergibt sich im Blick auf den anerkannten Grundsatz, daß regelmäßig mit dem Augenblick der Amtspflichtverletzung zwischen dem Beamten bzw. der für ihn haftenden Körperschaft und dem Betroffenen Beziehungen schuldrechtlicher Art entstehen, die es dem Betroffenen zur Pflicht machen, den Schaden abzuwenden (BGB-RGRK/Kreft aaO Rn. 317): "Betroffener" i.S. dieses Grundsatzes wurde der Kläger im vorliegenden Zusammenhang nicht vor der (internen) Übernahme der Stellung als Bauherr.

Für Aufwendungen, die der Kläger im Anschluß an die Absprachen getroffen hat, die ihn im Verhältnis zum Grundstückseigentümer bzw. zu den Initiatoren des Bauherrenmodells zum Bauherren machen sollten, kommt die Annahme einer Sonderrechtsbeziehung zwischen dem Kläger und der Bauaufsichtsbehörde und im Rahmen derselben die Zurechnung von Kenntnissen oder Sorgfaltsverstößen der mit dem Bauaufsichtsamt weiter verhandelnden Initiatoren zu Lasten des

Klägers gemäß §§ 254 BGB, 40 Abs. 4 OBG NW, 278 BGB in Betracht. Maßgeblich für die (interne) Übernahme der Stellung als Bauherren durch den Kläger war nach dem bisherigen Sachstand in erster Linie der Grundstückskaufvertrag vom 2. Juni 1986 zwischen Z. und dem Kläger (s. auch oben II 3 c).

Engelhardt

Werp

Deppert

Streck

Schlick