

3

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 839 C, Fe

Der für die Bearbeitung eines Baugesuchs zuständige Beamte ist gegenüber dem Antragssteller grundsätzlich dann zu einem Hinweis auf eine -wie ihm bekannt- mit einiger Wahrscheinlichkeit bevorstehende Änderung einer baurechtlichen Vorschrift verpflichtet, wenn ihm die Bauwünsche des Bauwilligen bekannt sind, die sich nicht nach der gegenwärtigen, wohl aber nach der in Aussicht genommenen Regelung verwirklichen lassen.

BGH, Urt. v. 6. April 1960 - III ZR 38/59 - OLG München
LG München I

3

III ZR 38/59

Verkündet
am 6. April 1960
Scheibl, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Anton M [REDACTED] in Mü [REDACTED], C [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Stadtgemeinde M ü [REDACTED], vertreten durch den
Oberbürgermeister,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 6. April 1960 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla
und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom
28. November 1958 - an Verkündungs Statt zugestellt
am 2. Dezember 1958 - aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger reichte am 4. März 1955 bei der Lokalbaukommission Mü. den Plan Nr. 12555/55 für die Errichtung eines Neubaus zweier Wohngebäude an der O. strasse 15 in M. ein; der Tekturplan Nr. 30121/55 wurde nachgereicht. Entsprechend der damals gültigen Baustaffel 10 war im Bauplan außer dem Dachgeschoß nur ein Obergeschoß vorgesehen.

Der in den Diensten der Beklagten stehende Baurat Wenwieser hatte als Bezirksreferent der Lokalbaukommission die Pläne zu prüfen und die Entscheidung über die Plangenehmigung herbeizuführen. Er verlangte eine Änderung der Dachvorsprünge und der überdeckten Balkone und besprach dies mit dem Architekten des Klägers, Endrass. Die Tekturpläne wurden dementsprechend erstellt.

Mit Bürobeschluß vom 23. Mai 1955 stellte die Lokalbaukommission die Genehmigung der Pläne Nr. 12555/55 und 30121/55 mit bestimmten Auflagen in Aussicht; dieser Beschluß wurde dem Kläger am 10. Juni 1955 zugestellt. Im Nachgang hierzu genehmigte die Lokalbaukommission durch "Bürobeschluß" vom 13. Juli 1955 das Bauge such des Klägers nach den eingereichten Plänen grundsätzlich unter den Bedingungen des Vorbescheides. Am 14. September 1955 verfügte die Lokalbaukommission, daß auf die Ausfertigungen der Pläne Nr. 12555/55 und 30121/55 der Vermerk über die Genehmigung laut Bürobeschluß vom 13. Juli 1955 zu setzen sei. Die Pläne wurden am gleichen Tage mit einem dementsprechenden



Genehmigungsvermerk versehen. Der Kläger erhielt die für ihn bestimmten Ausfertigungen und ließ die Neubauten errichten.

Inzwischen war am 12. April 1955 ein Beschluß des Baurechtsausschusses der Beklagten vom 21. Dezember 1954, der für den hier in Frage kommenden Teil der C-Strasse anstelle der bisher gültigen Baustaffel 10 die Einführung der Baustaffel 4 vorsah, im Generalstadtplan vorgemerkt worden. Der Generalstadtplan und die Baustaffelpläne lagen im Zimmer 319 der Lokalbaukommission auf; sie waren allen Bauinteressenten und Architekten zugänglich. Nach der Baustaffel 4 war die Errichtung eines weiteren Stockwerks zulässig.

Die Regierung von Oberbayern hatte am 12. Juli 1955 den Beschluß des Baurechtsausschusses über die Änderung der Baustaffel gebilligt. Die Änderung der Mü-Staffelbauordnung wurde im Amtsblatt der Stadt Mü-Nr. 29 vom 26. August 1955 verkündet; sie trat am folgenden Tage in kraft.

Der Kläger begehrt von der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung und der Enteignung Ersatz der ihm durch Ausführung der Bauten nach der Baustaffel 10 entstandenen Nachteile. Hierzu hat er vorgetragen:

Als Baurat Wex Anfang Mai 1955 von dem Architekten der bauausführenden Firma Hu, He, eine Änderung der Traufenführung und die

Verkleinerung der Dachvorsprünge gefordert habe, sei die geplante Änderung der Baustaffel schon in den Generalstadtplan eingetragen, mit der Einführung der Baustaffel 4 für das Bauprojekt also zu rechnen gewesen. Der Kläger habe Baurat We[REDACTED] auch bei einer weiteren Unterredung Mitte Mai 1955 darauf aufmerksam gemacht, daß er nur deshalb auf seinem Grundstück Garagen einbauen müsse, weil er nicht zweistöckig bauen dürfe und daher ohne den Garageneinbau mit einer Rendite nicht rechnen könne. Baurat We[REDACTED] habe aber das Baugesuch in der bisherigen Form weiterbehandelt und dessen Genehmigung herbeigeführt, ohne den Kläger auf die Änderung der Baustaffel und die damit gegebenen weitergehenden, für den Kläger günstigeren Baumöglichkeiten hinzuweisen. Wenn Baurat We[REDACTED] etwa von der Änderung der Baustaffel nichts gewußt habe, so liege sein Verschulden darin, daß er sich nicht rechtzeitig informiert habe. Baurat We[REDACTED] sei verpflichtet gewesen, ihn - den Kläger - rechtzeitig über die Baustaffeländerung aufzuklären und ihm dadurch die Umstellung seiner Baupläne auf die neue Baustaffel 4 zu ermöglichen. In diesen Unterlassungen des Baurats We[REDACTED] liege seine schuldhaftes Amtspflichtverletzung, zugleich auch eine entschädigungspflichtige Enteignung.

Im übrigen sei nach der Baustaffel 10 die vom Kläger beabsichtigte Balkonüberdachung zulässig gewesen. Die hiergegen von Baurat We[REDACTED] erhobene Beanstandung sei willkürlich gewesen, weil dem Nachbarn des Klägers die Überdachung gestattet worden sei.

Der Architekt des Klägers habe seine Sorgfaltspflicht dadurch erfüllt, daß er sich vor Einreichung der Pläne über die damals gültige Baustaffel unterrichtet habe; nach späteren Änderungen der Baustaffel zu forschen, sei er nicht verpflichtet gewesen. Somit bestehe kein anderweitiger Ersatzanspruch gegen den Architekten.

Zur Höhe seines Schadens hat der Kläger geltend gemacht: Er müsse, um die aus der Bauweise nach Baustaffel 10 entstandenen Nachteile zu beseitigen, nunmehr eine Reihe von kostspieligen Baumaßnahmen durchführen; ein weiterer Schaden sei ihm durch Mietausfälle, Aufwendungen für Ersatzwohnungen der Mieter (während der notwendigen Bauarbeiten), größere Abnutzung der Balkone und geringere Abschreibungsmöglichkeiten entstanden. Der Kläger fordert von seinem Gesamtschaden einen Teilbetrag von 50 000 DM und hat diese Klageforderung später dahin aufgegliedert, daß er verlangt:

- 40 000 DM für Bauarbeiten,
- 2 000 " für Mietausfall und Aufwendungen,
- 2 000 " für Ansprüche aus verstärkter Balkonabnutzung,
- 6 000 " für Ausfall an Steuerermäßigungen.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 50 000 DM nebst 5 % Zinsen hiervon seit dem 14. September 1955 zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und geltend gemacht:

Die vom Kläger eingereichten Pläne seien, wie üblich, von der allgemeinen Einlaufstelle dem Referat "Generalstadtplan" zugeliefert worden, in dem die damals gültige Baustaffel 10 eingetragen worden sei. Diese Baustaffel sei für den Sachbearbeiter, Baurat We■■■■■■, maßgebend gewesen. Die Absicht des Baurechtsausschusses, die Baustaffel zu ändern, sei Baurat We■■■■■■ nicht bekannt gewesen. Die Stadtplanung und die Festsetzung der Baustaffeln gehörten nicht zu seinem Arbeitsgebiet. Baurat We■■■■■■ werde auch in das Verfahren auf Änderung der Baustaffel nicht eingeschaltet. Diese Angelegenheit werde von einer anderen Abteilung behandelt. Die Baustaffeln würden durch ortspolizeiliche Vorschrift festgesetzt. Die Änderung trete nicht schon mit der Eintragung des Beschlusses des Baurechtsausschusses im Generalstadtplan, sondern erst mit der Verkündung im Amtsblatt der Beklagten in Kraft. Über diese Rechtsvorschriften müsse sich jeder Bauwerberselbst vergewissern. Er könne die Änderungen aus dem Amtsblatt entnehmen oder auf Zimmer 319 der Lokalbaukommission Einsicht in den dort aufliegenden Generalstadtplan und die Baustaffelpläne nehmen. Die (vorgelegten) Akten der Lokalbaukommission enthielten überdies keinen Hinweis darauf, daß der Kläger die Errichtung eines zweiten Obergeschosses beabsichtigt habe. Baurat We■■■■■■ sei demnach nicht verpflichtet gewesen, den Kläger auf die geplante Änderung der Baustaffel hinzuweisen, zumal der in den Plänen vorgesehene einstöckige Bau auch nach der Baustaffel 4 zulässig gewesen wäre. Der Kläger hätte auch die Möglichkeit gehabt, nach dem Inkrafttreten der Änderung der Baustaffel (27. August 1955)

1

11

4

1

staffel 4 das Baugesuch des Klägers auch nicht unzulässig gemacht, handelt es sich im wesentlichen um die Anwendung irrevisiblen Mü[REDACTED] Ortsrechtes, insbesondere der Mü[REDACTED] Baustaffelordnung und Bauordnung. Soweit das Oberlandesgericht hierbei überörtliches, insbesondere bayerisches Landesrecht mitberücksichtigt hat, sind Rechtsbedenken nicht ersichtlich; solche sind auch von beiden Parteien in der Revisionsinstanz nicht mehr geltend gemacht worden.

II.

1.) Das Berufungsgericht hält die Klageansprüche, soweit sie auf schuldhafte Amtspflichtverletzung im Zusammenhang mit der Änderung der Baustaffel gestützt worden sind, mit im wesentlichen folgenden tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen für unbegründet:

Zweck der Veröffentlichung einer Ortssatzung im Amtsblatt der Beklagten sei es, die Öffentlichkeit über die neuen Rechtsvorschriften zu unterrichten. Außer dieser Möglichkeit, sich über die Baustaffeländerung Kenntnis zu verschaffen, habe dem Kläger noch eine andere, weit bequemere Informationsmöglichkeit zur Verfügung gestanden. Der Generalstadtplan und die Stadtbaupläne hätten im Jahre 1955 im Zimmer 319 der Lokalbaukommission zur allgemeinen Einsicht aufgelegt, wo sie von allen Interessenten jederzeit hätten eingesehen werden können. Die Beklagte habe diese Einrichtung zu dem Zweck geschaffen, die Bauwerber und ihre Architekten über die Stadtbaupläne und die jeweils geltende Baustaffel zu unterrichten. Gleich-

zeitig habe diese Einrichtung auch zur Entlastung der mit der Prüfung der Baugesuche befaßten Sachbearbeiter dienen sollen, deren Arbeit dadurch erleichtert werden sollte, daß sie selbst keine Auskünfte über die (je- weils) geltenden Baustaffeln zu geben brauchten, son- dern alle Interessenten an die Einrichtung in dem Zim- mer 319 verwiesen konnten. Diese Arbeitserleichterung sei auch deshalb geboten gewesen, weil die für die Bau- gesuche zuständigen Sachbearbeiter mit der Stadtplanung nichts zu tun gehabt hätten. Diese obliege (unstreitig) einem besonderen Arbeitsgebiet, das auch an dem Verfah- ren wegen der Änderung von Baustaffeln beteiligt sei. Der mit der Plangenehmigung befaßte Sachbearbeiter müß- te sich daher selbst erst mit der Abteilung "Stadtpla- nung" in Verbindung setzen oder sich durch Einsichtnah- me in den Baustaffelplan oder in das Amtsblatt Kenntnis von etwaigen Baustaffeländerungen verschaffen.

Der Kläger habe somit jederzeit die Möglichkeit gehabt, von der gerade zu diesem Zweck geschaffenen Informationsmöglichkeit (auf Zimmer 319) Gebrauch zu machen und die Baustaffelpläne selbst (oder durch sei- nen Architekten) einzusehen; ferner habe Baurat We schuldlos davon ausgehen können, daß der Kläger von dieser Möglichkeit Gebrauch machen würde, wenn er höher - als es die bisher gültige Baustaffel zuließ - bauen wollte; und schließlich sei dem Kläger möglich und auch zumutbar gewesen, sich durch wiederholte Ein- sichtnahme der auf Zimmer 319 aufliegenden Pläne über die (eine) geplante Baustaffeländerung selbst zu unter- richten. Deshalb sei Baurat We nicht verpflichtet

gewesen, von sich aus den Kläger auf die geplante Staffeländerung und auf die damit verbundenen Bauerleichterungen hinzuweisen. Das gelte auch trotz des zweimaligen im Mai 1955, jedenfalls vor dem 13. Juli 1955 erfolgten Hinweises des Klägers an Baurat Wenwieser, daß er den Neubau mit zwei Stockwerken (Obergeschossen) hätte bauen wollen, falls dies möglich gewesen wäre. Denn die Baustaffeländerung (von 10 nach 4) sei erst am 27. August 1955 in Kraft getreten, und es sei im Mai und auch noch am 13. Juli 1955 nicht voraussehbar gewesen, wann die Staffeländerung in Kraft treten werde. Es habe damals nicht einmal mit Sicherheit festgestanden, ob es - wegen der Möglichkeit von nachträglichen Änderungen oder eines Einspruchs der Regierung - überhaupt zu der geplanten Staffeländerung kommen würde. Daher habe kein Anlaß bestanden, dem Kläger nahezu legen, sein Baugesuch zurückzunehmen oder zurückstellen zu lassen. Es sei auch nicht Aufgabe des Baurats Wenwieser gewesen, dem Kläger die diesem obliegende eigene Prüfung der Baumöglichkeiten abzunehmen. Die Errichtung eines zweiten Obergeschosses in dem geplanten Neubau sei nicht nur von der Baustaffel, sondern vor allem auch von der für Baurat Wenwieser ungeklärten Finanzierung eines solchen Vorhabens abhängig gewesen. Baurat Wenwieser habe es dem Kläger überlassen, können, die weitere Entwicklung der Staffelfestsetzung durch weitere (laufende) Nachfrage auf dem Zimmer 319 der Lokalbaukommission selbst zu verfolgen.

Das Berufungsgericht führt weiter aus:

Daß Baurat Wenwieser auf eine ausdrückliche Frage dem Kläger eine falsche Auskunft erteilt habe, behauptete dieser selbst nicht.

Das Baugesuch sei überdies schon mit dem Bürobeschuß vom 13. Juli 1955 endgültig genehmigt und die sachliche Prüfung des Gesuchs mit diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden. Am 14. September 1955 sei nur noch verfügt worden, daß der Genehmigungsvermerk auf die Planausfertigungen zu setzen sei, der alsdann dem Kläger auch bekanntgemacht worden sei. Da in dieser Zwischenzeit vom 13. Juli bis 14. September 1955 eine Änderung der einschlägigen Bestimmungen, die das Baugesuch nunmehr als unzulässig hätte erscheinen lassen, nicht eingetreten sei, habe für den Sachbearbeiter der Lokalbaukommission kein Anlaß bestanden, den Antrag nochmals zu überprüfen und den Kläger auf die am 27. August 1955 in Kraft getretene Staffelländerung und die erweiterten Baumöglichkeiten hinzuweisen. Der Kläger habe sein Baugesuch auch nicht an irgend eine Bedingung geknüpft, insbesondere nicht daran, daß die Baustaffel 10 bei Erteilung des Genehmigungsvermerks (im September 1955) noch in Kraft sei; ein entsprechender mündlicher Vorbehalt des Klägers sei in den Akten der Lokalbaukommission ebenfalls nicht enthalten gewesen, so daß auch insoweit ein Anlaß zur Aufklärung über die Staffelländerung nicht bestanden habe.

2.) Wenn die Revisionserwiderung darauf hinweist, eine schuldhaftes Amtspflichtverletzung des Baurat Wenwieser sei auf alle Fälle schon deshalb zu verneinen, weil das Oberlandesgericht eine Amtspflicht dieses Beamten zur Aufklärung des Klägers über die u.U. bevorstehende Änderung der Baustaffel verneint habe, so kann dem nicht gefolgt werden.

Es ist hier schon zweifelhaft, ob das Berufungsgericht die Unterlassungen des (oder der) Beamten der Lokalbaukommission als objektiv pflichtgemäß angesehen hat. Denn es sagt am Schluß dieses Teils der Urteilsgründe (BU S.15), die Beamten der Lokalbaukommission hätten "ihre Aufklärungspflicht sonach nicht schuldhaft verletzt".

Darüber hinaus gilt der Grundsatz, daß ein Verschulden eines Beamten nicht angenommen werden kann, wenn ein Kollegialgericht sein Verhalten als objektiv gerechtfertigt gebilligt hat, nicht schlechthin. Er kommt insbesondere dann nicht zur Anwendung, wenn das Kollegialgericht - das gilt hier auch für die Ausführungen des Landgerichts - den Sachverhalt im Blick auf das Vorliegen von Amtspflichtverletzungen nicht ausreichend oder nicht erschöpfend gewürdigt hat, sowie wenn es schon in seinem rechtlichen Ausgangspunkt einer fehlsamen Betrachtungsweise unterlegen ist (vgl.BGB RGRK 11.Aufl. § 839 Anm.48 mit Nachweisen).

In dieser Hinsicht ist hier von Bedeutung, daß die Vorinstanzen keine tatsächlichen Feststellungen getroffen haben über die widerstreitenden Behauptungen der Parteien, ob und gegebenenfalls wann Baurat We[REDACTED] von der geplanten Änderung der Baustaffel, die immerhin schon ab 12. April 1955 in dem aufliegenden Generalstadtplan vorgemerkt war, tatsächlich Kenntnis erlangt hat; und weiter, daß nach dem festgestellten Sachverhalt Baurat We[REDACTED] jedenfalls durch zweimaligen Hinweis des Klägers im Mai 1955 - jedenfalls vor dem 13. Juli 1955 - wußte, daß der Kläger seinen Neubau mit zwei Stockwerken (Obergeschossen) bauen wollte.

Zwar kann sich in der Regel der mit der Prüfung eines Gesuchs befaßte Beamte auf die ihm gesetzlich oder auf Grund von Dienstanweisungen obliegenden Aufgaben beschränken. Das bedeutet hier, daß gegen Baurat We [REDACTED] der Vorwurf einer Pflichtverletzung nicht daraus hergeleitet werden kann, daß er der Prüfung des Baugesuchs des Klägers die ihm nach den bisherigen Feststellungen (aus den in den Akten der Lokalbaukommission befindlichen Plänen ergibt sich dafür nichts) von der dafür zuständigen Stelle mitgeteilte gültige Baustaffel (10) zugrunde legte; ferner, daß er jedenfalls ohne Vorliegen eines besonderen Anlasses sich nicht laufend nach etwaigen, zwischenzeitlich geplanten Änderungen der Baustaffel erkundigte. Denn nach dem festgestellten Sachverhalt war er mit der Änderung von Baustaffeln dienstlich überhaupt nicht befaßt und ihm wurde von einer anderen Stelle der Beklagten für das eingehende, von ihm zu bearbeitende Baugesuch die dafür gültige Baustaffel mitgeteilt, Ob das Referat (der Lokalbaukommission) "Generalstadtplan" etwa von sich aus auch geplante und bereits vorgemerkte Änderungen einer Baustaffel den mit dem Plangenehmigungsverfahren befaßten Bezirksreferenten der Lokalbaukommission mitzuteilen hatte (oder hat), braucht nicht entschieden zu werden, da auf eine solche Unterlassung der Amtshaftungsanspruch des Klägers nicht gestützt worden ist.

Eine besondere tatsächliche Lage kann jedoch auch besondere Pflichten für den Beamten schaffen, da aus der Art der von ihm wahrzunehmenden Aufgabe oder aus der besonderen konkreten Lage des Einzel-

alles sich ebenfalls Amtspflichten ergeben können (vgl. BGB RGRK 839 Anm. 32 und 33; Urt. des Senats vom 7. Mai 1956 in NJW 1956, 1234 = LM Nr. 2 zu § 253 BGB). Hierbei darf vor allem der heute gefestigte Grundsatz nicht außer acht bleiben, daß der Beamte "Helfer des Staatsbürgers" zu sein hat, woraus im Einzelfall seine Pflicht folgen kann, den von ihm zu betreuenden Personenkreis gegebenenfalls ausreichend zu belehren und aufzuklären, damit insbesondere ein Gesuchsteller im Rahmen des jeweils Möglichen und Zulässigen das erreichen kann, was er zu erreichen wünscht, und damit vermeidbarer Schaden von ihm ferngehalten wird (vgl. LM Nr. 5 zu § 839 C BGB; BGHZ 15, 305, 312 = LM Nr. 14 zu § 839 C BGB mit Anm.; Urt. des Senats vom 26. September 1957 III ZR 65/56 in NJW 1957, 1873 = LM Nr. 9 zu § 839 Fe BGB mit Anm.). Die Ausführungen der Revisionserwiderung, ein Beamter brauche schlechthin auf künftiges oder werdendes oder bevorstehendes Recht nicht hinzuweisen, sind nicht stichhaltig. Daß ein Beamter unter besonderen Umständen auch künftige, bevorstehende Rechtsvorschriften in den Kreis seiner Erwägungen ziehen und gegebenenfalls den von ihm zu betreuenden Personenkreis in dieser Hinsicht aufklären muß, hat der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 11. Juli 1957 III ZR 28/56 = LM Nr. 9 zu § 21 RNotO ausgesprochen. Im vorliegenden Falle handelt es sich zudem nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten um häufig sich ändernde, rein örtliche Vorschriften von im wesentlichen technischer Natur, die gerade das Aufgabengebiet der Lokalbaukommission betreffen oder berühren.

Nach dem festgestellten Sachverhalt wußte Baurat We[REDACTED] auf Grund von zweimaligen Hinweisen des Klägers anlässlich dessen Vorsprachen, daß dieser seinen Neubau (an sich) mit zwei Stockwerken (Obergeschossen) bauen wollte. Es lag dann für den insoweit sachverständigen Baurat We[REDACTED] auf der Hand, daß der Kläger an der Durchführung dieser seiner Absicht nur durch die damals gültige Baustelle 10 gehindert war oder jedenfalls sein konnte. Wenn Baurat We[REDACTED] deshalb - gleichgültig auf welchem Weg und in welcher Weise, und ob es auch nur durch Zufall - von der geplanten Baustaffeländerung noch im Verlaufe seiner Bearbeitung des Gesuchs tatsächlich erfuhr und damit von den für den Kläger (künftig) günstigeren Baumöglichkeiten, die genau dessen ihm bekannten Bauabsichten entsprachen, so begründete diese besondere Lage des Falles auch besondere Pflichten für Baurat We[REDACTED]. Hierbei ist entscheidend, daß die Baustaffel jedenfalls allgemein von grundsätzlicher Bedeutung für die Bearbeitung und Genehmigung des Baugesuches war und somit auch eine etwaige künftige Änderung der Baustaffel in einer engen inneren Beziehung zu dem Amtsgeschäft der Genehmigung des Baugesuchs stand. War darüber hinaus, - wie hier - dem Sachbearbeiter bekannt oder erkennbar, daß die derzeitige Baustaffel den eigentlichen Bauwünschen des Bauherrn entgegenstand, daß aber eine geplante und nach dem festgestellten Sachverhalt jedenfalls mit einiger Wahrscheinlichkeit bevorstehende Baustaffeländerung diesen Bauwünschen entsprechen werde, so bestand auch eine Amtspflicht des Sachbearbeiters zumindest dahin gehend, den Kläger auf diese geplante Baustaffeländerung hinzuweisen oder sonstwie hierauf aufmerksam zu

3

machen. Der Beamte soll nicht "beziehungslos" zu dem ihm vorgebrachten Anliegen des Bürgers und zu seinen sonstigen amtlichen Aufgaben seine Amtstätigkeit ausüben, insbesondere nicht "sehenden Auges" zulassen, daß der bei ihm vorsprechende Bürger einen Schaden erleidet, den zu vermeiden der Beamte durch einen kurzen Hinweis oder eine entsprechende Aufklärung in der Lage ist. Die Aufklärungspflicht des Baurats We... bestand somit hier - seine Kenntnis von der geplanten und bereits vorgemerkten Baustaffeländerung unterstellt - auf jeden Fall für den Zeitpunkt der zweimaligen Vorsprachen des Klägers (oder seines Architekten) im Mai 1955 oder zeitlich jedenfalls vor dem 13. Juli 1955.

Mit den Erwägungen, daß die Änderung der Baustaffel nicht mit Sicherheit feststand und ihr Verbindlichwerden überhaupt noch zweifelhaft war, sowie daß Baurat We... dem Kläger nicht den Rat zu erteilen brauchte, seinen Bauantrag zurückzunehmen oder zurückstellen zu lassen, und ferner, daß der sachbearbeitende Beamte im Plangenehmigungsverfahren nicht die dem Bauwilligen allgemein obliegende eigene Pflicht zur Prüfung der Baumöglichkeiten abzunehmen verpflichtet sei - worauf das Berufungsgericht z.T. abgestellt hat - , kann die erwähnte Aufklärungspflicht nicht verneint werden. Denn jedenfalls stand eine neue Baustaffelregelung in Aussicht, die die dem Sachbearbeiter bekannten Bauwünsche des Klägers auch rechtlich ermöglichte. Eine Amtspflicht zur Raterteilung, die zugleich kalkulatorische Grundlagen des Bauherrn berührt, muß zwar mit dem Berufungsgericht verneint werden. Das beeinflusst aber nicht die gekennzeichnete Pflicht des Be-

anten zur schlichten Aufklärung darüber, daß sich die Baustaffel ändern werde oder könne. Das Berufungsgericht überspannt auch seine Anforderungen und verletzt eine Erfahrungsregel, wenn es dem Bauherrn zumutet, er müsse sich ständig selbst nach etwaigen Änderungen der sein Baugesuch berührenden Rechtsvorschriften - hier also der Baustaffelordnung - erkundigen, zumal wenn ihm von der Behörde hierzu die technische Möglichkeit verschafft worden sei. Im allgemeinen wird es vielmehr genügen und es entspricht der Regel, daß ein Bauherr vor dem Einreichenseiner Baupläne sich nach den hierfür geltenden Rechtsvorschriften erkundigt und seine Pläne hiernach ausrichtet. Sobald aber der Bauantrag eingereicht ist und von der zuständigen Behörde bearbeitet wird, kann der Bauwillige im allgemeinen darauf vertrauen und erwarten, daß ihm von der Behörde etwaige zwischenzeitliche Änderungen der Rechtslage eröffnet oder sonstwie mitgeteilt werden. Deshalb kann im Gegensatz zur Meinung des Berufungsgerichts eine Amtspflichtverletzung des Baurat We nicht schon deshalb verneint werden, weil er "ohne Verschulden habe davon ausgehen können", der Kläger werde sich "laufend" über die Entwicklung der Baustaffelordnung unterrichten. Allerdings könnten im Einzelfall derartige eigene Unterlassungen des Bauherrn (und im Hinblick auf § 278 BGB u.U. auch seines Architekten) im Rahmen des § 254 BGB berücksichtigt werden.

Da die Würdigung des Berufungsgerichts in den aufgezeigten Punkten von Rechtsirrtum beeinflusst ist,

der Vorderrichter über die nach alledem rechtlich erhebliche Tatsache, ob Baurat We[REDACTED] im Zeitpunkt der zweimaligen Vorsprachen des Klägers (oder seines Architekten) von der geplanten und mit einiger Wahrscheinlichkeit bevorstehenden Baustaffeländerung Kenntnis hatte, Feststellungen nicht getroffen hat, für die Prüfung in der Revisionsinstanz aber insoweit von der Tatsachenbehauptung des Klägers auszugehen ist, kann das Berufungsurteil mit der ihm bisher gegebenen Begründung nicht gehalten werden.

3.) Falls Baurat We[REDACTED] zur Zeit der zweimaligen Vorsprachen des Klägers im Mai 1955 (oder jedenfalls vor dem 13. Juli 1955) keine Kenntnis von der geplanten und bereits vorgemerkten Baustaffeländerung hatte, so können doch auch für den Fall, daß er davon erst später erfuhr - insbesondere in der Zeit nach dem 13. Juli 1955 - , Amtspflichtverletzungen noch nicht verneint werden.

Insoweit begegnet es Rechtsbedenken, daß das Oberlandesgericht für die Zeit zwischen dem 13. Juli und 14. September 1955 (und der darauf folgenden Bekanntgabe der Genehmigung des Baugesuchs an den Kläger) allein darauf abstellt, daß zwar eine Änderung der Baustaffel für das Bauprojekt des Klägers mit Wirkung vom 27. August 1955 eingetreten sei, diese Änderung aber das Baugesuch des Klägers nicht unzulässig gemacht habe, der Bauantrag vielmehr auch unter Zugrundelegung der neuen Bau-

staffel 4 habe genehmigt werden können und dürfen. Es ist zwar richtig, daß im Hinblick darauf, daß der Kläger sein Baugesuch selbst nicht an eine Bedingung geknüpft oder einen entsprechenden sonstigen Vorbehalt in Bezug auf die Baustaffel 10 nicht gemacht hatte, Amtspflichtverletzungen von anderen Beamten der Beklagten als Baurat We[REDACTED] nicht angenommen werden können, wenn sie im Zuge der Durchführung und Bekanntgabe der Genehmigung des Baugesuchs dem Kläger von der am 27. August 1955 in Kraft getretenen Baustaffeländerung keine Kenntnis gaben. Anders kann jedoch die Rechtslage beurteilt werden, wenn in der Zeit nach dem 13. Juli 1955 Baurat We[REDACTED] noch mit dem Baugesuch dienstlich befaßt war. In dieser Beziehung kann nicht - wie vom Berufungsgericht geschehen - darauf abgehoben werden, daß die Prüfung des Baugesuchs schon am 13. Juli 1955 "endgültig abgeschlossen" und das Gesuch mit dem Bürobeschuß von diesem Tage "endgültig genehmigt worden" sei. Denn dieser "Bürobeschuß" vom 13. Juli 1955 war noch ein Behördeninternum und die Genehmigung dem Kläger gegenüber überhaupt noch nicht erteilt, also noch nicht wirksam. Solange aber ein Genehmigungsverfahren im Verhältnis zum Gesuchsteller noch nicht rechtlich wirksam abgeschlossen ist, kann und muß gegebenenfalls auch eine erneute Prüfung erfolgen; insbesondere dann, wenn vor dem Wirksamwerden die der Genehmigung zugrundeliegenden oder zugrunde gelegten Rechtsvorschriften sich ändern oder geändert haben. Dies ergibt sich zweifelsfrei daraus, daß im umgekehrten Fall -d.h. wenn durch eine, vor Wirksamwerden der Genehmigung an den Bauherren in

Kraft getretene neue Baustaffel die geplante und zur Genehmigung eingereichte Bauweise nicht mehr zugelassen ist - in der Regel (mangels gegenteiligen Gesetzesvorbehalts) dieses neue Recht anzuwenden ist und eine behördenintern schon ausgesprochene, aber dem Gesuchsteller gegenüber noch nicht wirksam gewordene Genehmigung noch versagt oder mit Auflagen und dergleichen entsprechend dieser neuen Rechtslage verbunden werden kann.

War somit die dienstliche Bearbeitung des Bausuchs des Klägers vor Zugang der Genehmigung an ihn noch nicht abgeschlossen und Baurat We weiterhin mit dieser Angelegenheit befaßt, so kann in dem Unterlassen eines Hinweises auf die ihm zwischenzeitlich bekannt gewordene geplante oder schon in Kraft getretene Baustaffeländerung eine Amtspflichtverletzung des Baurats We gefunden werden, nämlich wenn ihm zu dieser Zeit die an ihn herangetragenen wirklichen Bauwünsche des Klägers noch bewußt waren oder ihm - besonders im Hinblick auf den Umfang seiner Dienstgeschäfte und die Art der Abwicklung solcher Plangenehmigungen - zumutbar bekannt sein mußten. Dazu kann abschliessend zur Zeit noch nicht Stellung genommen werden.

Es bedarf keiner besonderen Hervorhebung, daß auch in diesem Zusammenhang der § 254 BGB Platz greifen kann.

4.) Das klageabweisende Urteil kann auch nicht mit einer anderen Begründung aufrecht erhalten werden:

Das Verhalten des Klägers gegebenenfalls nach § 254 BGB zu würdigen und alsdann die notwendige Abwägung des beiderseitigen Verschuldens und der wechselseitigen Verursachung vorzunehmen, wird Aufgabe des Tatrichters sein.

Nach dem bisher festgestellten Sachverhalt kann zur Zeit auch noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob und gegebenenfalls inwieweit Ersatzansprüche des Klägers gegen seinen Architekten bestehen (§ 839 Abs.1 S.2 BGB), zumal insoweit die Bedingungen des abgeschlossenen Architektenvertrages maßgebend sein werden.

III.

Soweit Baurat We... von dem Kläger aus Anlaß der Bearbeitung des Baugesuchs verlangt hat, die ursprünglich von diesem vorgesehenen Dachvorsprünge und überdeckten Balkone abzuändern - welchem Verlangen der Kläger auch nachgekommen ist -, hat das Berufungsgericht Amtspflichtverletzungen des Bau-rats We... ebenfalls verneint. Hierzu führt es aus:

Dieses Verlangen habe mit der Baustaffelordnung nichts zu tun, finde vielmehr seine Rechtsgrundlage allein in der Mü... Bauordnung und (oder) der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936, die solche Änderungen aus ästhetischen Gründen oder wegen der Einfügung des Baues in die Umgebung oder wegen der äußeren Gestaltung des Strassenbildes zu-

ließen. Insoweit sei der Lokalbaukommission ein weiterer Ermessensspielraum eingeräumt. Daß Baurat We[redacted] bei seinen Beanstandungen von diesem seinem Ermessen willkürlich oder in hohem Maße grob fehlerhaft Gebrauch gemacht habe, dafür biete kein Anhaltspunkt. Ein solcher ergebe sich insbesondere nicht aus der Tatsache, daß dem Grundstücksnachbarn des Klägers für seinen (später errichteten) Neubau solche Dachvorsprünge und Überdeckungen der Balkone gestattet worden seien. Denn der Grundstücksnachbar habe unter Ausnutzung der späteren neuen Baustaffel zulässigerweise ein Stockwerk höher bauen dürfen und tatsächlich auch gebaut, so daß insoweit die Einheitlichkeit der Baugestaltung, insbesondere eine gleiche First- und Traufhöhe nicht mehr habe erzielt werden können; unter diesen Umständen sei die dem Grundstücksnachbarn erteilte Genehmigung für die Dachvorsprünge und Balkonüberdeckungen verständlich.

Die Revision bemängelt hierzu, das Berufungsgericht habe verfahrenswidrig von der beantragten Augenscheinseinnahme Abstand genommen, und es habe sich nicht beschränken dürfen auf den Eindruck, den die Lichtbilder von den Neubauten des Klägers und des Nachbarn vermittelten. Diese Rüge ist unbegründet. Der Kläger selbst hat diese Lichtbilder dem Gericht zu Beweis Zwecken vorgelegt, und es kann nicht anerkannt werden, daß sich aus ihnen nicht hinreichend deutlich der zu beurteilende, verhältnismäßig einfache Sachverhalt ergebe, nämlich die vom Kläger und auch von der Beklagten behauptete verschiedenartige Bauweise der beiden benachbarten Neubauten.

Im übrigen geht das Oberlandesgericht bei seiner rechtlichen Würdigung insoweit von dem Sachvortrag des Klägers über die Verschiedenartigkeit der Bauten aus, und es ist nicht dargelegt, was durch eine Augenscheinseinnahme sonst noch an Tatsächlichem bewiesen werden sollte.

In sonstiger Hinsicht sind gegen die rechtlichen Ausführungen des Berufungsgerichts zu diesem Punkt Rechtsbedenken nicht zu erheben, jedenfalls soweit die Zeit bis zum Inkrafttreten der neuen Baustaffel 4 am 27. August 1955 in Frage steht. Für die Zeit danach kann jedoch wiederum von Bedeutung sein, ob und in welcher Weise Baurat We mit dem Baugesuch, hier insbesondere mit der Durchführung der Genehmigung und seiner Verlautbarung an den Kläger, noch befaßt war, und ob ihm auch insoweit diese Bauwünsche des Klägers noch bekannt waren oder bekannt sein mußten (vgl. hierzu oben unter II 3)). Daß jedenfalls die vom Kläger gewünschte Bauweise mit Dachvorsprüngen und überdeckten Balkonen bei Zugrundelegung der neuen Baustaffel 4 zulässig und möglich war, hat das Berufungsgericht selbst unangreifbar ausgeführt.

Für die abschliessende Beurteilung dieser geltend gemachten Amtshaftungsansprüche des Klägers bedarf es also ebenfalls weiterer tatrichterlicher Aufklärung.

IV.

Soweit das Berufungsgericht Ansprüche des Klägers nach Enteignungsgrundsätzen verneint hat, ist dies frei von Rechtsirrtum.

Der Kläger hat nicht vorgetragen, daß die Baustaffel 10 mit der Beschränkung der Geschoßhöhe gegenüber einem etwaigen früheren Rechtszustand, also gegenüber seiner früheren Rechtsposition einen Vermögensnachteil gebracht hat. Daß eine Beschränkung der Bauweise, insbesondere die Bestimmung von Geschoßhöhen in einer Bauordnung, nicht schlechthin eine Enteignung darstellt, weil solche Baubeschränkungen in der Regel nur Sozialbindung des Eigentums darstellen, ist anerkannt (vgl. BGHZ 15, 268, 275/276; BGHZ 9, 1, 3).

Aus dem vom Kläger vorgetragenen Sachverhalt ergibt sich auch sonst nicht, daß ihm durch hoheitlichen Akt der Beklagten etwas "genommen" worden ist. Denn er hat lediglich ein Baugesuch auf der Grundlage der (damals) gültigen Baustaffel 10 eingereicht, das hier- nach auch beschieden worden ist. Daß die Genehmigung des Baugesuchs auch nach der neuen Baustaffel 4 zulässig blieb, hat das Berufungsgericht in irrevisibler Form ausgeführt, und die Baustaffel 4 selbst brachte dem Kläger nicht Vermögensnachteile, sondern Vorteile. Der unterlassene Hinweis auf die bevorstehende Einführung der neuen Baustaffel 4 -worum es hier allein geht- ist aber kein enteignender Eingriff.

Nach alledem war auf die Revision des Klägers das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens