

69

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : ja

BGB § 276 Fa, Fb

- a) Aus den Verhandlungen einer Gemeinde mit einem Bauwilligen über den Abschluß eines (öffentlich-rechtlichen) Vertrages zur Abwälzung von Folgelasten der Bebauung (sog. Folgelastenvertrag) können sich Pflichten der Gemeinde ergeben, deren Verletzung zur Haftung nach den Grundsätzen des Verschuldens beim Vertragsschluß (culpa in contrahendo) führt.
- b) Eine Haftung der Gemeinde wegen Verschuldens beim Vertragsschluß tritt nicht schon deshalb ein, weil der von ihr später aufgestellte Bebauungsplan (§ 8 BBauG) die im Folgelastenvertrag vorausgesetzte bauliche Nutzung von Grundstücken nicht oder nicht in dem gewünschten Maß ermöglicht.
- c) Es kann die Haftung der Gemeinde begründen, wenn sie gegenüber dem Verhandlungspartner unrichtige, seine Vermögensdispositionen nachhaltig beeinflussende Angaben über den Stand der Bauleitplanung macht oder ihm Tatsachen verschweigt, deren Kenntnis ihn veranlaßt hätte, sich vom Folgelastenvertrag früher als dann geschehen zu lösen.

BGH, Urt. v. 8. Juni 1978 - III ZR 48/76 - OLG München

LG München I

70

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 48/76

URTEIL

Verkündet am

8. Juni 1978

Schorm,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der G[redacted] W[redacted]- und S[redacted]gesellschaft
mbH, gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführer
Hans P[redacted] und Hans B[redacted], So[redacted]straße [redacted], M[redacted]

Klägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

g e g e n

die Gemeinde Gr[redacted], gesetzlich vertreten durch den
1. Bürgermeister Dr. R[redacted], Rathaus, Gr[redacted],

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [redacted] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. April 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. Oktober 1975 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, eine g[estrichelte] W[estrichelte]- und S[estrichelte]gesellschaft, verhandelte im Jahre 1970 mit der beklagten Gemeinde über den Abschluß eines Vertrages, der vorsah, daß sie für "Nachfolgelasten" einer von ihr auf dem Gemeindegebiet geplanten Wohnanlage 425.000 DM zahlen, die zur Erschließung benötigten Straßenflächen an die Gemeinde kostenlos abtreten und die Versorgung sicherstellen sollte. Bei den Verhandlungen wurde in Aussicht genommen, einen Bebauungsplan aufzustellen und der Klägerin eine Baugenehmigung nach § 33 BBauG zu sichern. Im Verlauf der Verhandlungen gab die Beklagte nach Darstellung der



Klägerin Erklärungen dahin ab, daß auf dem Baugrundstück eine bestimmte Nutzung zugelassen werde und der Bebauungsplan im Gemeinderat und mit allen behördlichen Stellen durchgesprochen sei mit dem Ergebnis, daß der Realisierung des Bebauungsplans nichts entgegenstehe. Hierauf schloß die Klägerin am 15. Dezember 1970 den Vertrag mit dem vorstehend bezeichneten Inhalt mit der Gemeinde ab und zahlte am selben Tag 425.000 DM vereinbarungsgemäß auf ein Sperrkonto ein; die Zinsen aus diesem Guthaben sollten der Gemeinde vom Tage der Billigung des Bebauungsplans an zustehen. Das zur Bebauung benötigte Grundstück erwarb die Klägerin durch Vertrag vom 11. Januar 1971 aus privater Hand zum Preis von über 2 Millionen DM. In der Folgezeit legte die Klägerin der Gemeinde mehrere von ihr gefertigte Entwürfe von Bebauungsplänen vor. Die Gemeinde brachte Änderungswünsche vor, die sich auf Modalitäten der Planung bezogen; die von der Klägerin gewünschte bestimmte Nutzung wurde von der Gemeinde in dem darüber geführten Schriftverkehr als "gebilligt" bezeichnet. Die Klägerin erklärte ihrerseits, sie werde der Gemeinde weder für frühere noch für die jetzige Planung Kosten in Rechnung stellen; dabei gehe sie davon aus, daß der Bebauungsplan bis zum 15. November 1971 gebilligt sei und "Planungssicherheit gemäß § 33 BBauG" bestehe.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde schließlich am 20. Dezember 1972 von der Gemeinde verabschiedet. Nach seiner Auslegung brachten die Träger öffentlicher Belange umfangreiche Bedenken gegen die Planung vor. Außerdem wandte sich eine Bürgerinitiative gegen die beabsichtigte Bauleitplanung. Hierüber verzögerte sich der Satzungsbeschluß.

Schließlich teilte die Beklagte im Dezember 1973 der Klägerin mit, sie habe nunmehr andere Planungsabsichten. Es sei ein neuer Aufstellungsbeschluß gefaßt worden, der eine geringere bauliche Nutzung vorsehe; mit der Ausarbeitung dieses Bebauungsplans seien bereits zwei Architekten beauftragt worden.

Mit der Klage macht die Klägerin einen Teil des Schadens geltend, den sie nach ihrer Ansicht dadurch erlitten hat, daß sie auf "Zusicherungen" der Gemeinde über die Zulassung eines bestimmten Maßes baulicher Nutzung vertraut habe.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision, der die Beklagte entgegentritt, verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Der erkennende Senat ist auch für die Prüfung zuständig, ob die Klägerin aus der Verletzung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages oder aus Verschulden beim Abschluß eines solchen Vertrages Ansprüche herleiten kann. Es handelt sich um Schadensersatzansprüche aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten im Sinne von § 40 Abs. 2 Satz 1 VwGO (in der vor dem Inkrafttreten des § 97 Nr. 1 VwVerfG am 1. Januar 1977 geltenden Fassung), die in engem Zusammenhang mit Amtshaftungsansprüchen stehen und daher dem Zivilrechtsweg zugewiesen sind (vgl. Senatsurteil in BGHZ 43, 34 = DVBl 1965, 276; Ule Verwaltungsprozeßrecht 6. Aufl. 1975 S. 45).

II.

1. Das Berufungsgericht hat eine Ersatzpflicht der beklagten Gemeinde wegen Verletzung einer übernommenen Verpflichtung, einen Bebauungsplan mit der von der Klägerin gewünschten baulichen Nutzung zu beschließen, mit mehrfacher Begründung verneint. Es hat hierzu in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, daß namentlich die Vereinbarung vom 15. Dezember 1970 eine dahingehende Verpflichtungserklärung nicht enthalte. Selbst wenn man die Behauptungen der Klägerin über Äußerungen der beiden Bürgermeister am 28. Oktober und 7. Dezember 1970 als richtig unterstelle, könne darin schon nach dem objektiven Erklärungswert nicht die Bekundung des Willens gesehen werden, eine Verpflichtung (zu einer bestimmten Bauleitplanung) einzugehen. Diese Erklärungen ("Zusicherungen") hätten vielmehr nur zum Ausdruck gebracht, daß nach dem Meinungsstand im Gemeinderat in seiner damaligen Zusammensetzung mit einer Durchführung der Bauleitplanung zu rechnen sei. Anders habe die Klägerin als eine mit dem Bauplanungs- und Kommunalrecht vertraute große Bauträgergesellschaft diese Äußerungen auch nicht auffassen können. Diese Beurteilung gelte auch für die späteren Erklärungen der Beklagten, auf welche die Klägerin abhebe.

Gegen diese tatsächlichen Feststellungen erhebt die Revision keine Verfahrensrüge. Soweit sie beanstandet, daß das Berufungsgericht auf die Fachkenntnisse und Erfahrungen der Klägerin abgestellt hat, rügt sie damit nur die Verletzung sachlichen Rechts bei der Prüfung, ob die Beklagte bestehende Aufklärungspflichten zum Nachteil der Klägerin verletzt hat.

Aus den hiernach für das Revisionsgericht bindenden Feststellungen (§ 561 Abs. 2 ZPO) folgt, daß die Beklagte durch die spätere Verabschiedung eines Bebauungsplans mit einer von den Wünschen der Klägerin abweichenden baulichen Nutzung des Plangebiets nicht gegen eine der Klägerin gegenüber bestehende öffentlich-rechtliche Pflicht aus Vertrag oder Zusage verstoßen hat. Ebenso scheidet bei diesem Sachverhalt die Möglichkeit aus, die genannten Erklärungen der Beklagten hätten, wenn schon nicht die Bedeutung einer vertraglichen Verpflichtung ("Zusagevertrag", vgl. Bullinger, DÖV 1977, 812, 814), so doch die einer einseitigen Zusage, also einer hoheitlichen Selbstverpflichtung zu einem bestimmten Tun mit Bindungswillen (vgl. BVerwG DVBl 1966, 857; dazu jetzt § 38 VwVerfG) haben sollen.

2. Daneben bestand aber auch keine Amtspflicht der Beklagten der Klägerin gegenüber, einen Bebauungsplan mit dem ursprünglich ins Auge gefaßten Inhalt zu beschließen. Der erkennende Senat hat im Urteil vom 30. Januar 1975 (III ZR 18/72 = LM Nr. 48 Art. 14 [Ce] GrundG = WM 1975, 630 = MDR 1975, 651) erwogen, ob die in § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG (1960) der Gemeinde auferlegte Pflicht, auch die von der Bauleitplanung berührten privaten Interessen der Grundeigentümer oder der sonst dinglich Berechtigten zu berücksichtigen, diesen Personen gegenüber Amtspflichten erzeugen kann. Der vorliegende Fall erfordert keine abschließende Stellungnahme zu dieser Frage. Die Klägerin macht nicht geltend, ihre nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG zu beachtenden Belange als Eigentümerin seien bei der Verabschiedung des (späteren) Bebauungsplans in die vorzunehmende Gesamtabwägung nicht eingestellt worden. Sie

hebt vielmehr darauf ab, die ihr gemachten "Zusagen" hätten bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine präjudizielle Bedeutung für das Maß der vorzusehenden baulichen Nutzung gehabt, die nicht beachtet worden sei. Damit verkennt die Klägerin das Wesen der rechtsstaatlichen Planung. Die in § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG (1960) vorgeschriebene Abwägung setzt einen Abwägungsvorgang voraus, der grundsätzlich ungebunden und umfassend sein soll. Ein der Einleitung des Planungsverfahrens vorgegebener, mehr oder weniger festgelegter und in dieser Festlegung von einem Begünstigten erzwingbarer Planinhalt würde sich innerhalb des Planverfahrens nahezu notwendig als eine zu mißbilligende - und daher zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führende - Verkürzung der gebotenen Abwägung darstellen (vgl. Senatsurteile in BGHZ 66, 322, 326 = NJW 1976, 1745 = LM Nr. 2 BBauG § 1 und in BGHZ 67, 320, 326 = NJW 1977, 388, 389 = LM Nr. 3 BBauG § 1; BVerwGE 45, 309, 315; BVerwG DVBl 1977, 529, 530; BayObG BayVBl 1976, 378). Das Bestehen einer Amtspflicht setzt allerdings nicht voraus, daß der Dritte, in dessen Interesse sie besteht, einen Anspruch auf ein entsprechendes Tätigwerden des Beamten hat. Indessen wäre aber auch eine Amtspflicht ohne korrespondierenden Erfüllungsanspruch, die nur dem Interesse eines bestimmten Grundeigentümers dient, mit einer rechtsstaatlichen Bauleitplanung nicht vereinbar, weil sie die Gewichte der abzuwägenden Belange zugunsten eines Sonderinteresses verfälschen müßte. Dem steht nicht entgegen, daß im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen eine teilweise Vorwegnahme der planerischen Entscheidung unbedenklich sein kann, auch wenn sie sich in faktischen "Zusagen", die mit dem Gemeinderat abgestimmt sind, niedergeschlagen

hat (Senatsurteil BGHZ 66, 322, 326 m.w.Nachw.). Die Bauleitplanung ist auch nicht schon deshalb fehlerhaft, weil ihr etwa ein Folgelastenvertrag vorausgegangen ist und sich das auf die den Plan tragende Abwägung ausgewirkt hat (BVerwGE 45, 309, 317; BVerwG NJW 1973, 1895, 1897, kritisch dazu von Mutius, VerwA 65 [1974] 212/213). Je stärker und umfassender aber die Vorentscheidungen sind, umso geringer ist die Gewähr, daß die planerische Entscheidung auf einer umfassenden Würdigung aller zu berücksichtigenden Belange nach Maßgabe der ihnen zukommenden Bedeutung beruht. Die an die Nichteinlösung faktischer "Zusagen" allgemein geknüpfte Sanktion der Schadensersatzleistung wäre zwar für die planende Körperschaft kein unüberwindbares Hindernis (vgl. BVerwGE 45, 309, 318); sie würde aber wegen des damit verbundenen indirekten Zwangs zu einer bestimmten Planung generell die Gefahr schaffen, daß die Gemeinden die Planungsentscheidungen nicht mehr in den gesetzlich vorgeschriebenen Bahnen treffen (BayObLG aaO S. 379; v. Mutius aaO S. 213).

Hiernach stellt die Verabschiedung eines Bebauungsplans, dessen Festsetzungen einer vorab gegebenen faktischen "Zusage" widersprechen, nicht schon wegen dieses Widerspruchs eine Amtspflichtverletzung zu Lasten eines bestimmten Grundeigentümers dar, dem diese "Zusage" gemacht wurde. Das schließt andererseits nicht aus, daß die Planungsentscheidung wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Vermögensinteressen dieses Grundeigentümers zu einer Ersatzleistung der Gemeinde aus anderen Gründen führt, etwa deshalb, weil die "Zusage" geeignet war, einen Vertrauenstatbestand zu schaffen, dessen Beseitigung die Kompensation des

Vertrauensschadens nach sich zieht (vgl. dazu §§ 38 Abs. 2, 48 Abs. 2, 3 VwVerfG; Bullinger, DÖV 1977, 812, 815; Maurer in Festschrift zum 50-j. Bestehen des R. Boorberg Verlags, 1977, 223 ff, 226).

III.

1. Das Berufungsgericht hat auch Ansprüche aus Verschulden beim Vertragsschluß (culpa in contrahendo) verneint. Es hat dazu ausgeführt: Solche Ansprüche reichten hier, wenn man diese Anspruchsgrundlage in Betracht ziehe, nicht weiter als Amtshaftungsansprüche wegen Verletzung von Aufklärungspflichten. Die Klägerin habe wegen ihrer Erfahrung im Planungs- und Kommunalrecht keines Hinweises darauf bedurft, daß sie vor verbindlicher Planausweisung noch keinen Rechtsanspruch auf eine bauliche Nutzung ihrer Grundstücke mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,69 und der Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 gehabt habe. Die ihr gegebenen "Zusagen" der Beklagten hätten nur deren Bereitschaft bekundet, die Durchführung des gesetzlichen Planungsverfahrens anzuregen. Für die Klägerin habe unter diesen Umständen kein Anlaß bestanden, aufgrund gefaßter Gemeinde-ratsbeschlüsse vor Ablauf des Planaufstellungsverfahrens darauf zu vertrauen, daß der schließlich genehmigte Bebauungsplan ihren Vorstellungen entsprechen werde. Im übrigen sei nicht dargetan, daß die Klägerin über den jeweiligen Stand der beabsichtigten Bauleitplanung getäuscht worden sei und infolge einer Irreführung nutzlose, sonst vermiedene Aufwendungen gemacht habe. Dies gelte auch für die Erklärung der Beklagten vom 28. Oktober 1970, die Bebauungsplanabsichten seien mit allen behördlichen Stellen durchgesprochen gewesen.

Gegen diese rechtliche Beurteilung wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

2. Die im Bereich des bürgerlichen Rechts entwickelten Grundsätze über eine Haftung wegen Verschuldens beim Vertragsschluß sind grundsätzlich auch auf Verhandlungen anwendbar, die zum Abschluß einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bürger und Staat führen sollen (BVerwG DÖV 1974, 133; OVG Münster DÖV 1971, 276; Simons Leistungsstörungen verwaltungsrechtlicher Schuldverhältnisse, 1967, 172 ff; Meyer NJW 1977, 1705, 1712; Knack VwVerfG § 62 Rdn. 3 zu §§ 275, 280, 323 ff BGB; für nichtsubordinationsrechtliche Verträge der öffentlichen Hand bereits BGHZ 6, 330, 334; 21, 59, 65; vgl. auch BAG NJW 1963, 1843). Die Ausrichtung der öffentlichen Verwaltung auf das Gemeinwohl schließt einen vermögensrechtlichen Ausgleich von Interessengegensätzen der Vertragspartner nicht aus. Der Anspruch wegen Verschuldens beim Vertragsschluß gründet sich auf das besondere Vertrauen desjenigen, der sich zum Zwecke von Vertragsverhandlungen in den Einflußbereich eines anderen begibt, und auf die Verhaltenspflichten, die dem anderen Teil daraus und aus dem Gebot von Treu und Glauben erwachsen. Der Anspruch beruht also auf dem Erfordernis des Vertrauensschutzes (BGHZ 60, 221, 223/224; Larenz in Festschrift für Ballerstedt, 1975, 397, 415 ff; Nirk in Festschrift für Ph. Möhring, 1975, 73, 75 ff). Dieser Vertrauensschutz kann - als Merkmal jeder rechtsstaatlichen Ordnung - auch im öffentlichen Recht von dem Adressaten hoheitlicher Tätigkeit in Anspruch genommen werden (vgl. § 48 Abs. 2, 3, § 38 Abs. 2 VwVerfG; Maurer aaO 223 f). Die Anwendung dieses Grundsatzes bietet sich vor allem bei Verhandlungen über Verträge

an, die darauf abzielen, daß der private Vertragspartner sich vereinbarungsgemäß für eine gewisse Zeit auf eine Zusammenarbeit mit einem Träger staatlicher Gewalt einrichtet und den gemeinsam erstrebten Erfolg durch eigene Investitionen oder sonstige Geldaufwendungen fördert. Solche "Kooperationsverträge" (vgl. dazu Bullinger DÖV 1977, 812, 819), zu denen die sog. Folgelastenverträge (Verträge über die Abwälzung der Kosten von Einrichtungen, die sich als notwendige Folge der Bebauung darstellen - Schulen, Krankenhäuser, etc., vgl. v. Mutius aaO S. 202 - auf Private), gehören, zeichnen sich durch eine besonders enge Verbindung der beiderseitigen Interessen aus. Sie können von der Geltung des Vertrauensgrundsatzes nicht deshalb ausgenommen werden, weil in diesen Fällen die Vertragsverhandlungen nicht zu einer vertraglichen Verpflichtung des Planungsträgers, einen (bestimmten) Bebauungsplan aufzustellen, führen sollen, vielmehr der private Vertragspartner sich in der Regel auf Absichts- und Wissens-erklärungen des Planungsträgers einrichtet. Eine solche "Abstimmung" mit der Planung ist, wenn sie im Einvernehmen mit dem für den Erlass der Satzung berufenen Gemeindeorgan geschieht und die Planung nicht unter Verkürzung des Abwägungsvorgangs in eine ganz bestimmte Richtung drängt, grundsätzlich nicht zu mißbilligen. Sie wird in vielen Fällen überhaupt erst eine Realisierung der Planung ermöglichen (vgl. dazu BVerwGE 45, 309, 317). Wenn auch die Gemeinde sich nicht wirksam dahin binden kann, eine Satzung als Ortsgesetz zu erlassen (vgl. oben II 2; Senatsurteil in WM 1976, 453, 454), so kann sie doch im Einzelfall durch ihr Verhalten einen Vertrauenstatbestand setzen, der sie zwar nicht verpflichtet, die

Planung überhaupt oder in einer bestimmten Richtung zu betreiben, der aber bei Enttäuschung des dem anderen Teil gewährten und von ihm in Anspruch genommenen Vertrauens zu einem Anspruch auf Ersatz des Vertrauensinteresses führen kann (vgl. dazu u.a. Bullinger aaO S. 819 r.Sp.). Dies muß schon deshalb gelten, weil in der Lebenswirklichkeit die Grenze zwischen einer "Zusage" (als bindende Verpflichtung für ein künftiges Verhalten) und einer "Auskunft" (über gegenwärtige Gegebenheiten) oft fließend ist. Vielfach wird die Erklärung, man werde (künftig) etwas Bestimmtes tun, die Mitteilung bedeuten, man habe (gegenwärtig) eine solche Absicht. Bezieht sich die Mitteilung über den (gegenwärtigen) Meinungsstand auf das zur Aufstellung des Bebauungsplans berufene Gemeindeorgan, so beantwortet sich die Frage, ob dieser Sachverhalt einem sich darauf einrichtenden Dritten, der mit der Gemeinde in Verhandlungen über den Abschluß eines Folgelastenvertrages steht, eine schutzwürdige Vertrauensposition verschafft, maßgeblich danach, ob der Meinungsstand im Gemeinderat nur das Ergebnis einer vorläufigen Befassung mit der Planung ist oder ob sich diese Auffassung nach Prüfung aller zu erwägenden Belange und nach Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Interessen gebildet hat. Jedenfalls bei der zweiten Fallgruppe kann der dem Verhandlungspartner gebührende Vertrauensschutz so stark werden, daß ein Abrücken des Planungsträgers von der als sicher hingestellten Planung nur um den Preis der Kompensation möglich ist. Die Auffassung, das Vertrauen des Grundeigentümers auf die Einhaltung einer "Zusage" für eine bestimmte Planung könne einen Ersatzanspruch nur auslösen, wenn bei dem interessierten Grundeigentümer der Eindruck

habe entstehen müssen, mit der gemeindlichen Zusicherung sei über die Planung "unabänderlich, endgültig und verbindlich entschieden" (so Luhmann BayVBl 1974, 456, 459; ihm folgend BayObLG BayVBl 1976, 378, 379), ist jedenfalls für die Pflichtensituation, wie sie unter Verhandlungspartnern besteht, zu eng. Sie berücksichtigt nicht hinreichend, daß die Aufnahme von Vertragsverhandlungen dem Träger der öffentlichen Verwaltung eine - gegenüber den allgemeinen Amtspflichten - gesteigerte Pflicht zur Berücksichtigung der Interessen des Verhandlungspartners auferlegt (Simons aaO S. 174, 175). Die Erwägung, eine der Gemeinde drohende Ersatzpflicht würde einen unerwünschten indirekten Zwang auf die Handhabung ihres planerischen Ermessens ausüben (BayObLG aaO), schlägt gegenüber einer Ersatzpflicht wegen Verschuldens bei Vertragsschluß nicht durch. Dieser Rechtsgedanke findet gerade dort Anwendung, wo ein bestimmtes Verhalten des anderen Teils nicht erzwingbar ist, das Ausbleiben dieses Verhaltens jedoch mit der Sanktion des Schadensersatzes belegt wird (vgl. Larenz aaO S. 415 ff).

3. Im bürgerlichen Recht ist anerkannt, daß das schließliche Scheitern eines Vertragsabschlusses im Hinblick auf den Vertrauensschutz in zweierlei Hinsicht zu einer Haftung wegen Verschuldens beim Vertragsschluß führen kann.

a) Schon während der Verhandlungen über den Abschluß eines Vertrages schuldet jeder Verhandlungspartner dem anderen im Hinblick auf das durch die Verhandlungen begründete vertragsähnliche Vertrauensverhältnis zumutbare Rücksichtnahme auf dessen berech-

tigte Belange. Dazu gehört auch, daß er die Vertragsverhandlungen nicht grundlos (ohne triftigen Grund, aus sachfremden Erwägungen) abbricht, wenn er zuvor das Vertrauen des anderen Teils, der Vertrag werde mit Sicherheit zustandekommen, erweckt hat. Ein schuldhafter Verstoß gegen diese Pflicht kann zu der Verpflichtung führen, dem Verhandlungspartner den dadurch verursachten Vertrauensschaden zu ersetzen (BGH NJW 1967, 2199 = LM Nr. 23 /Fa/ BGB § 276; NJW 1970, 1840 = LM Nr. 34 /Fa/ BGB § 276; LM Nr. 28 /Fa/ BGB § 276; dazu Larenz aaO S. 415 ff). In rechtsähnlicher Anwendung dieser Grundsätze kann eine Haftung der Beklagten nicht deshalb bejaht werden, weil - wie hier - der neu gewählte Gemeinderat eine andere Planungskonzeption (Verminderung der Verdichtung der Wohnbebauung) als die bisherige entwickelt und das frühere Planaufstellungsverfahren aufgehoben hat. Das lag in seinem Planungsermessen, das im übrigen nur durch die gesetzlichen Bindungen der Bauleitplanung eingeschränkt war. Angesichts dieser (relativen) Planungsfreiheit des Ortsgesetzgebers kann sich hier die im bürgerlichen Recht zu prüfende Frage, ob der Verhandlungspartner den Vertragsschluß "grundlos" verweigert hat, sinnvoll nicht stellen. Auch für die Annahme, die Gemeinde könne durch die Verabschiedung eines den gesetzlichen Erfordernissen entsprechenden Bebauungsplans, mit dem sie ihrer Verpflichtung zur Bauleitplanung im Rahmen des Erforderlichen genügt, einem einzelnen gegenüber schuldhaft (§ 276 BGB) handeln, ist hier kein Raum.

b) Ein Verschulden kann in solchen Fällen daher nur in einem Verhalten der Gemeinde gesehen werden, das außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung liegt,

namentlich in einem Verhalten, das dem Verhandlungspartner unrichtige, seine Vermögensdispositionen nachteilig beeinflussende Eindrücke über den Stand der Bauleitplanung vermittelt.

Bei Verhandlungen über den Abschluß eines (bürgerlich-rechtlichen) Vertrages besteht regelmäßig die Verpflichtung, den anderen Teil über Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck gefährden und für die Entschliebung des Partners von wesentlicher Bedeutung sein können (BGHZ 60, 221, 224; BGH NJW 1974, 849, 861 m.w.Nachw.; vgl. auch Hartweg, JuS 1973, 733, 737 ff). Eine schuldhafte Verletzung solcher Pflichten aus Vertragsverhandlungen kann auch darin liegen, daß das Vertrauen einer Verhandlungspartei auf das bevorstehende Zustandekommen eines (länger dauernden) Vertragsverhältnisses erweckt und die Partei zu Aufwendungen veranlaßt wird, die sie nicht gemacht hätte, wenn sie nicht mit dem Vertragschluß gerechnet hätte (BGH LM Nr. 3 und 11 [Fa] BGB § 276). Ein Ersatz des Vertrauensschadens kann auf dieser Grundlage auch gewährt werden, wenn der eine Teil sich im Vertrauen auf Zusicherungen des anderen Teils über die ordnungsmäßige Abwicklung des Vertrages zum Vertragsschluß bereit gefunden hat, es aber nach Vertragsabschluß unterläßt, dem Vertragspartner wesentliche Informationen über die voraussichtliche Undurchführbarkeit des Geschäfts zu geben, und dieser deshalb Dispositionen trifft, die ihm schädlich sind, oder solche nicht trifft, die ihn vor Schaden bewahren können (vgl. BGH Urt. v. 19. Dezember 1977 - II ZR 164/76 = WM 1978, 425).

78

Diese Haftungsgrundsätze können grundsätzlich auch bei den Verhandlungen über den Abschluß eines Folgelastenvertrages und seine Durchführung Geltung beanspruchen. Der Grundstückseigentümer erwartet zwar in diesen Fällen für sein Leistungsversprechen keine Gegenleistung in Form einer vertraglichen Bindung der Gemeinde, einen seiner Vorstellung entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen; an die Stelle dieser - aus Rechtsgründen nicht erreichbaren - rechtlichen Bindung tritt vielmehr die durch sonstige Handlungen der Gemeinde begründete, mehr oder minder sichere Aussicht, daß die Gemeinde die nach dem Sinn des Vertrages von ihr zu erbringende Leistung tatsächlich bewirken wird. Je umfangreicher der Grundstückseigentümer auf die Erreichung des auch im Interesse der Gemeinde liegenden Ziels (vgl. § 2 Abs. 1 BBauG) "vorleistet", desto stärker sind die sich aus Treu und Glauben für die Gemeinde ergebenden Pflichten, den anderen Teil über Risiken, die in ihrem Verantwortungsbereich liegen, umfassend aufzuklären. Die dazu vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ergeben indessen nicht, daß die Beklagte gegen diese Verpflichtungen verstoßen hat.

4. Das Berufungsgericht führt aus, die Klägerin habe nicht dargetan, daß die - unterstellte - Äußerung des 1. Bürgermeisters der Beklagten vom 28. Oktober bzw. 7. Dezember 1970, die Bebauungsplanabsichten der Gemeinde (nach dem damaligen Stand) seien "mit allen behördlichen Stellen durchgesprochen worden", unrichtig und für die von ihr gemachten Aufwendungen ursächlich gewesen sei. Sie mache nämlich geltend, selbst die späteren Stellungnahmen der Behörden hätten im

Grundsatz nichts gegen den Bebauungsplanentwurf enthalten und auch das Landratsamt habe im Schreiben vom 8. April 1972 keine wesentlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Diese rechtliche Würdigung läßt angesichts des Sachvortrags der Klägerin keinen Rechtsfehler erkennen.

a) Die Klägerin hat allerdings vorgetragen, sie habe den Folgelastenvertrag nur geschlossen und das Grundstück nur erworben, um die "Planungssicherheit nach § 33 BBauG" für eine kurzfristig zu erteilende Baugenehmigung zu erhalten. Es war die Pflicht ihres Verhandlungspartners, der Beklagten, die Klägerin bereits vor diesen Dispositionen auf planungsrechtliche Risiken hinzuweisen, die nach ihrem Erkenntnisstand diesem Vorhaben vor allem auch in zeitlicher Hinsicht hinderlich werden konnten. Dabei war vor allem der angestrebten vorzeitigen Genehmigung des Bauvorhabens auf der Grundlage des § 33 BBauG Beachtung zu schenken. Nach dieser Bestimmung wird ein Vorhaben zulässig, wenn die Bauleitplanung eine bestimmte "Planreife" erlangt hat, die den Planungsstand "konkret" erkennen läßt (BVerwG BRS 23 Nr. 33). Das setzt einen Stand der Planungsarbeiten voraus, in dem in der Regel bereits die rechtserheblichen Stellungnahmen der an der Planaufstellung zu beteiligenden Stellen bekannt sind, damit diese bei der Prüfung auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den künftigen Festsetzungen berücksichtigt werden können (OVG Lüneburg DVBl 1964, 151; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 2. Aufl. § 33 Rdn. 4). Ist dies unterblieben, so besteht die Gefahr, daß die im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligende höhere Verwaltungs-

behörde (§ 36 Abs. 1 Satz 2 BBauG) ihre Zustimmung aus Rechtsgründen verweigert (Schlichter/Stich/Tittel aaO § 36 Rdn. 10).

b) Die Erklärungen der Beklagten konnten hier von der Klägerin jedoch nicht so verstanden werden, als seien die zu beteiligenden behördlichen Stellen, namentlich alle Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG, vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 2 Rdn. 92), zum damaligen Zeitpunkt bereits (förmlich) angehört worden und hätten gegen diese Planung keine Einwendungen erhoben. Der allgemein gehaltene Hinweis auf ein "Durchsprechen" mit "allen behördlichen Stellen" war nach seinem Erklärungszweck unter den hier vorliegenden Umständen nicht schon dahin zu verstehen, die umfassende Anhörung sei im Sinne einer einmütigen Billigung der Planung bereits abgeschlossen. Das ergibt sich nicht zuletzt daraus, daß die Klägerin den Beschluß des Gemeinderats über den Bebauungsplan erst für einen nach Ostern 1971 liegenden Zeitpunkt erwartete (vgl. S. 9 der Klageschrift). Es fehlt an Hinweisen dafür, daß vor diesem Zeitpunkt die Planungsvorstellungen der Beklagten - außer in der Frage der baulichen Nutzung - schon so bestimmt und ausgereift waren, daß eine abschließende Anhörung aller in Frage kommenden behördlichen Stellen möglich und sachdienlich war.

Es bedarf nicht der Entscheidung, ob Erklärungen einer Gemeinde des hier behaupteten Inhalts allgemein eine Vertrauensgrundlage erst abgeben können, wenn sie im einzelnen erkennen lassen, mit welchen (bestimmten) behördlichen Stellen und mit welchem konkreten sachlichen Ergebnis die beabsichtigte Bauleitplanung erörtert worden ist. Jedenfalls im vorliegenden Fall spricht nichts

für die Annahme, die im Bauplanungsrecht nicht unerfahrene Klägerin habe durch diese Erklärungen einen unvollkommenen und daher unrichtigen Eindruck vom Stand der Abstimmung der Planungsabsichten mit den in Frage kommenden behördlichen Stellen erhalten. Die Klägerin hat nicht dargetan, daß einem solchen Verständnis ihrer Sachdarstellung entgegenstehendes Vorbringen vom Berufungsgericht übergangen worden ist. Namentlich enthält ihr Vorbringen nicht die Behauptung, die nach der Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen behördlichen Stellungnahmen ließen erkennen, daß mit einer umfassenden Billigung der Bebauungsplanung schon im Oktober/Dezember 1970 nicht habe gerechnet werden dürfen. Damit scheidet die Möglichkeit aus, daß die Beklagte zum genannten Zeitpunkt für die Entschließung der Klägerin wesentliche Tatsachen aus ihrem Kenntnissbereich unrichtig dargestellt oder verschwiegen hat.

c) Auch die Verzögerung der von der Klägerin erwarteten Baugenehmigung, die sich daraus ergab, daß die Bauleitplanung der Beklagten nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans zum Teil erheblichen Einwendungen behördlicher Stellen ausgesetzt war, stellte daher ein Risiko dar, für das die Beklagte nach den Grundsätzen der Haftung für Verschulden beim Vertragsschluß nicht einzustehen hat. Zu diesem Risiko gehörte es auch, daß die Bauleitplanung in der Amtszeit des bisherigen Gemeinderats nicht mehr abgeschlossen werden und der zu wählende neue Gemeinderat eine andere, von den Vorstellungen der Klägerin abweichende Plankonzeption zur Satzung erheben würde.

81

Zwar blieb die Beklagte auch nach dem Abschluß des Folgelastenvertrages verpflichtet, die Klägerin über alle ihr nicht zugänglichen Tatsachen zu unterrichten, die der Klägerin hätten Anlaß geben können, sich von dem Vertrag und den damit verbundenen finanziellen Verpflichtungen früher, als das dann geschehen ist, zu lösen. Die Klägerin behauptet aber auch insoweit nicht, daß die Beklagte ihr wesentliche Tatsachen verschwiegen habe.

5. Bei dieser Rechtslage scheidet auch die Möglichkeit aus, daß die Beklagte durch ihr Verhalten vor und nach dem Abschluß des Folgelastenvertrages Amtspflichten verletzt hat, die ihr gegenüber der Klägerin oblagen (§ 839 BGB, Art. 34 GG).

Nußgens

Krohn

Peetz

Lohmann

Kröner