

54

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ : nein  
-----

GVG § 13; Verwaltungsrecht - Allgemeines  
(öffentlich-rechtliche Verpflichtungen)

Zur Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs bei Ansprüchen aus einem Grundstückstauschvertrag, der sowohl privatrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Regelungen enthält.

BGH, Urt. v. 9. Dezember 1982 - III ZR 56/81 - OLG Düsseldorf  
LG Duisburg

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 56/81

### URTEIL

Verkündet am: 9. Dezember 1982

Schorm,  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter

in dem Rechtsstreit der Geschäftsstelle

des Bestattungsunternehmers Walter S [REDACTED],  
M [REDACTED] Straße 37, D [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Stadt D [REDACTED],  
vertreten durch den Oberstadtdirektor, Rathaus,  
D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

54

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat  
auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 1982 durch  
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter  
Dr. Tidow, Kröner, Boujong und Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil  
des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts  
Düsseldorf vom 19. Februar 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Durch Vertrag vom 20. Oktober 1972 übertrug der Klä-  
ger - unter Zustimmung seiner inzwischen verstorbenen  
und von ihm allein beerbten Ehefrau - im Wege eines  
Grundstückstausches verschiedene - insgesamt 15.917 qm  
große - Grundstücke auf die Gemeinde R[REDACTED]-K[REDACTED],  
wofür er andere, teilweise noch zu vermessende Grundstük-  
ke erhielt. Dazu gehörten auch die Flurstücke 182 und  
183, Flur 16, der Gemarkung K[REDACTED]. Die Gemeinde  
verpflichtete sich, die Grundstücke bis zum 31. Dezember  
1977 in einem Bebauungsplan als Bauland auszuweisen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 24. Oktober 1972 verpflichtete sich die Gemeinde ergänzend für den Fall, daß die auf den Kläger übertragenen Grundstücke nicht fristgerecht als Bauland ausgewiesen wurden, ein anderes Grundstück von etwa 3.300 qm Größe mit einer Tiefe von 30 m bis 45 m und einer nicht nur zweigeschossigen Bauweise als Bauland auszuweisen und dem Kläger zu übereignen. Weiter sollte die Gemeinde berechtigt sein, anstelle dieses Grundstücks ein in einem näher bezeichneten Bereich gelegenes Baugrundstück von gleicher Größe und entsprechenden Qualitätsmerkmalen zu übertragen.

In der Zwischenzeit wurde die Beklagte im Zusammenhang mit der Gebietsneugliederung Rechtsnachfolgerin der Gemeinde R[REDACTED]-K[REDACTED]. Es stellte sich heraus, daß ein Bebauungsplan nicht - wie vertraglich vorgesehen - bis zum 31. Dezember 1977 aufgestellt sein würde.

Die Parteien führten daher Verhandlungen über Ersatzgrundstücke. Das Liegenschaftsamt der Beklagten bot dem Kläger im Jahr 1977 das an der R[REDACTED]straße gelegene Flurstück Nr. 841, Flur 17 der Gemarkung R[REDACTED] an. Es war 2.740 qm groß und lag im Gebiet eines verbindlichen Bebauungsplans. Danach war es mit einem viergeschossigen Wohngebäude von 40 m Länge und 12 m Tiefe bebaubar. Der Kläger war mit dem Grundstück einverstanden unter der Bedingung, daß er abweichend vom Bebauungsplan den Baukörper um 90 Grad drehen und 14 m tief errichten dürfe. Im rückwärtigen Grundstücksteil sollte die Errichtung von zwei Zeilen Tiefgaragen gestattet werden. Im August 1977 beantragte der Architekt F[REDACTED] namens des Klägers einen entsprechenden Bauvorbescheid, den das Bauordnungsamt der Beklagten im November 1977 erteilte. Im April 1978 stellte der Architekt F[REDACTED] im eigenen Namen einen

dem Vorbescheid entsprechenden Bauantrag. Er war nämlich mit dem Kläger übereingekommen, das Grundstück käuflich zu erwerben und mit 28 Eigentumswohnungen zu bebauen. Das war der Beklagten bekannt und wurde von ihr in einem dem Kläger im Juni 1977 übersandten Vertragsentwurf berücksichtigt, der außer dem Grundstück R[REDACTED]straße ein weiteres etwa 440 qm großes Ersatzgrundstück an der K[REDACTED]straße betraf. Zum Vertragsabschluß kam es jedoch nicht.

Im Sommer 1978 legten mehrere Nachbarn des Grundstücks Ringstraße gegen die beabsichtigte, vom Bebauungsplan abweichende Bebauung Widerspruch ein. Die Beklagte hob daraufhin im Oktober 1978 den Vorbescheid vom November 1977 auf. Den dagegen vom Architekten F[REDACTED] eingelegten Widerspruch wies der Regierungspräsident im August 1979 zurück.

Der Kläger hat - aus eigenem und von dem Architekten F[REDACTED] abgetretenem Recht - von der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung und der Vertragsverletzung Schadensersatz in Höhe von 462.356,07 DM nebst Zinsen verlangt (312.356,10 DM nutzlos aufgewendete Architektenkosten, 100.000 DM Wertverlust des geringer bebaubaren Grundstücks und 50.000 DM erhöhte Finanzierungskosten ).

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die vom Kläger auf 230.707,33 DM nebst 6 % Zinsen seit dem 1. Januar 1979 beschränkte Berufung ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Berufungsantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Das Berufungsgericht hat der Klage im wesentlichen aus folgenden Gründen den Erfolg versagt:

Die Bediensteten des Liegenschaftsamtes der Beklagten hätten zwar mit dem Kläger die Bauvoranfrage abgesprochen, sie hätten aber nicht (pflichtwidrig) einen Erfolg der Anfrage zugesichert oder den Bestand des ergangenen Vorbescheids garantiert. Die durch die Bauvoranfrage dem Kläger entstandenen Kosten könnten daher nicht unter dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung geltend gemacht werden. Die Erteilung eines rechtswidrigen Vorbescheids könne zwar eine Amtspflichtverletzung sein. Diese sei aber nicht für den vom Kläger angeführten Schaden ursächlich geworden. Er habe nicht dargelegt, welche Leistungen der Architekt F. nach Erteilung des Vorbescheids vom November 1977 bis zu dem Zeitpunkt erbracht habe, als vereinbart worden sei, daß F. das Grundstück erwerben solle.

Ein Anspruch wegen "Verschuldens bei Vertragsschluß" im Hinblick auf die Verhandlungen, die zum Entwurf vom Juni 1977 geführt hätten, stehe dem Kläger nicht zu.

Soweit die Verträge vom 20. und 24. Oktober 1972 als Anspruchsgrundlage in Betracht kämen, sei der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten nicht gegeben, da es sich um öffentlich-rechtliche Verträge handle (§ 40 Abs. 2 Satz 1 VwGO).

Dem Architekten F. [REDACTED] hätten Ersatzansprüche gegen die Beklagte nicht zugestanden; er hätte daher auch nicht solche Ansprüche an den Kläger abtreten können.

## II.

Die Revision des Klägers führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht eine Haftung der Beklagten für die Bediensteten ihres Bauordnungsamtes nach § 839 BGB in Verb. mit Art. 34 GG wegen der Erteilung eines rechtswidrigen Vorbescheids verneint.

a) Der Vorbescheid nach § 84 BauO NW ist - wie die "Bebauungsgenehmigung" - allgemein ihrem Wesen nach keine auf bestimmte Ablehnungsgründe bezogene Baugenehmigungszusage, sondern ein Ausschnitt aus dem feststellenden Teil der Baugenehmigung, der sich über die bodenrechtliche Bebauungsfähigkeit eines Grundstücks verhält, d.h. ein vorweggenommener Teil unmittelbar der Baugenehmigung selbst (BVerwG BRS Bd. 29 Nr. 116). Durch die Einholung des Vorbescheids wird dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens die Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde herbeizuführen, bevor er die mit dem Bauantrag einzureichenden Unterlagen (Pläne, Bauzeichnungen, Festigkeitsberechnungen usw.) beschafft. Mit dieser Regelung wird eindeutig zumindest auch bezweckt, dem Bauherrn hinsichtlich der gestellten Fragen durch den Vorbescheid eine verlässliche Grundlage für seine weiteren Planungen zu geben und ihn davor

zu bewahren, die zumeist mit erheblichem Kostenaufwand verbundenen Bauunterlagen vergeblich anfertigen zu lassen. Die Pflicht der Baugenehmigungsbehörde geht zumindest auch dahin, dem Bauherrn eine möglichst verlässliche Grundlage für seine weiteren Dispositionen zu geben (BGHZ 60, 112, 117). Die Pflicht der Bediensteten des Bauordnungsamtes der Beklagten, einen im Einklang mit der bodenrechtlichen Ordnung stehenden Vorbescheid zu erteilen, bestand daher auch dem Kläger als Bauherrn gegenüber.

b) Diese Pflicht haben sie fahrlässig verletzt, als sie den Vorbescheid vom November 1977 erteilten. Es besteht kein Streit darüber, daß dieser Bescheid rechtswidrig war, weil er die Befreiung von den Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans in Aussicht stellte, obwohl die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BBauG nicht gegeben waren. Die Bediensteten hatten - wie der Regierungspräsident in seinem Widerspruchsbescheid vom 30. Oktober 1978 dargelegt hat - den Begriff der "offenbar nicht beabsichtigten Härte" verkannt und die "berechtigten Interessen der Nachbarn" nicht angemessen berücksichtigt. Das rechtfertigt - jedenfalls nach den bislang getroffenen Feststellungen - den Vorwurf der Fahrlässigkeit.

c) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Erteilung des rechtswidrigen Vorbescheids vom November 1977 sei für den vom Kläger geltend gemachten Schaden (Aufwendungen für den Architekten) nicht ursächlich geworden. Der Kläger habe bereits vor diesem Zeitpunkt dem Architekten Franze einen Gesamtauftrag erteilt. Auch habe er trotz richterlichen Hinweises nicht angegeben, welche Leistungen der Architekt F. nach November 1977 für ihn erbracht habe.

Dagegen bestehen durchgreifende Bedenken. Der Kläger hat zwar bei seiner Anhörung vor dem Berufungsgericht bekundet, er habe - nachdem ihm das Grundstück R[REDACTED]straße angeboten worden sei - bei einer Gelegenheit den Architekten F[REDACTED] beauftragt, mit der Beklagten zu verhandeln, eine Bauvoranfrage einzureichen und den Bauantrag zu stellen. Daraus kann aber nicht - wie das Berufungsgericht offenbar meint - gefolgert werden, daß das Ergebnis der Verhandlungen des Architekten und der Verlauf des Verfahrens vor der Baugenehmigungsbehörde ohne Einfluß auf den Umfang und den Bestand des erteilten Auftrags sein sollten. Es entspricht der Lebenserfahrung, daß die Aufwendungen für den im April 1978 gestellten Bauantrag im Vertrauen auf den Bestand des Vorbescheids gemacht worden sind, von ihm also verursacht worden sind. Für eine andere Fallgestaltung, wie sie das Berufungsgericht angenommen hat, hätte es einer näheren Begründung bedurft. Daran fehlt es.

d) Diesem Anspruch kann nicht entgegengehalten werden, dem Vertreter des Klägers, dem Architekten F[REDACTED], sei die Rechtswidrigkeit des Vorbescheids bekannt gewesen und diese Kenntnis müsse sich der Kläger zurechnen lassen (§ 166 BGB).

Das Berufungsgericht hat nicht näher dargelegt, aus welchen Umständen es die Kenntnis des Architekten F[REDACTED] herleitet. Hinsichtlich der in § 31 Abs. 2 BBauG verwendeten Begriffe "offenbar unbeabsichtigte Härte" und "berechtigte Interessen der Nachbarn" enthält das angefochtene Urteil keine Feststellungen, die eine solche Schlußfolgerung tragen. Soweit das Berufungsgericht darauf abheben will, daß vor Erteilung des Vorbescheids

nicht die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eingeholt worden war, ist das nicht tragfähig. Bei dieser nach § 31 Abs. 2 BBauG notwendigen Zustimmung zu einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes handelt es sich um ein Verwaltungsinternum (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 31 Rdn. 82). Die Zustimmung ist von der Baugenehmigungsbehörde einzuholen, und zwar vor der Erteilung eines Vorbescheids, in dem eine Befreiung in Aussicht gestellt wird (Rössler BauO NW 2. Aufl. Anm. zu § 84 S. 534; Gädtke/Temme BauO NW 6. Aufl. Anm. zu § 84 S. 548). In den Vorbescheid muß dies nicht aufgenommen werden.

e) Allerdings würde der hier erörterte Ersatzanspruch wegen einer Amtspflichtverletzung der Bediensteten des Bauordnungsamtes nur den Schaden umfassen, der nach der Erteilung des rechtswidrigen Vorbescheids entstanden ist; sei es, daß der Kläger im Vertrauen auf den Bestand des Vorbescheids es unterlassen hat, bereits eingeleitet gewesene Planungsaufwendungen zu beenden, sei es, daß er erst aufgrund des Vorbescheids mit Aufwendungen, die der Verwirklichung des Bauvorhabens dienen, begonnen hat.

Die zur Vorbereitung der Bauvoranfrage vom Kläger gemachten Aufwendungen wären jedoch durch die Bediensteten des Bauordnungsamtes (mit-)verursacht, wenn diese den Bediensteten des Liegenschaftsamtes auf entsprechende Anfrage amtspflichtwidrig mitgeteilt hätten, ein Vorbescheidsantrag des Klägers mit dem späteren Inhalt werde positiv beschieden, und wenn dies dem Kläger mitgeteilt worden wäre. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

2. Ob der Kläger gemäß § 48 Abs. 3 Satz 1 VwVfG NW einen Ausgleich für die Aufwendungen verlangen kann, die er im Vertrauen auf den Bestand des (rechtswidrigen und) zurückgenommenen Vorbescheids gemacht hat, bedarf keiner Entscheidung. Ein solcher Anspruch kann im ordentlichen Rechtsweg nicht geltend gemacht werden (§ 48 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 6 VwVfG NW).

3. a) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht eine Zusicherung der Bediensteten des Liegenschaftsamtes dahingehend, eine Bauvoranfrage des Klägers mit abgesprochenem Inhalt werde Erfolg haben, verneint. Dies wird von der Revision auch nicht angegriffen. Sie ist jedoch der Ansicht, eine Haftung der Beklagten ergebe sich daraus, daß die Bediensteten durch ihr Verhalten einen Vertrauenstatbestand geschaffen hätten, aufgrund dessen der Kläger seinem Architekten den Auftrag erteilt habe, (zunächst) den Bauvorbescheid zu beantragen.

b) Ein solcher im Rahmen der Amtshaftung zu berücksichtigender, durch das Verhalten der Bediensteten des Liegenschaftsamtes begründeter Vertrauenstatbestand hat sich im allgemeinen nur dahin auswirken können, daß eine entsprechende Bauvoranfrage des Klägers beim Bauordnungsamt unterstützt werde. Das aber ist geschehen.

4. a) Das Berufungsgericht hat den Rechtsweg für unzulässig erachtet, soweit der Kläger seinen Ersatzanspruch aus einer Verletzung von Pflichten herleitet, die in den Verträgen vom 20. und 24. Oktober 1972 ihre Grundlage haben. Die Schadensersatzansprüche würden aus öffentlich-rechtlichen Verträgen hergeleitet, für die der Verwaltungsrechtsweg nach § 40 Abs. 2 Satz 1 VwGO gegeben sei.

b) Der Senat hat für § 40 Abs. 2 Satz 1 VwGO in der vor dem Inkrafttreten des § 97 Nr. 1 VwVerfG am 1. Januar 1977 geltenden Fassung entschieden, daß Ansprüche, die aus einer Verletzung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages hergeleitet werden, dem Zivilrechtsweg zugewiesen sind (BGHZ 71, 386, 388; 76, 343, 348). Ob diese Auffassung auch für die Neufassung des § 40 Abs. 2 Satz 1 VwGO gilt, die hier anzuwenden ist (Klagschrift am 29.2. 1980 eingereicht), hat der Senat bislang nicht entschieden (Zum Rechtsweg bei Verletzung von Pflichten aus öffentlich-rechtlichen Benutzungsverhältnissen vgl. Senatsurteile vom 22. September 1977 - III ZR 146/75 = VersR 1978, 38, 39 und vom 13. Oktober 1977 - III ZR 122/75 = VersR 1978, 85, 86). Die Neufassung nimmt Schadensersatzansprüche aus der Verletzung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages von der Zuweisung an das Zivilgericht ausdrücklich aus. Es ist daher fraglich, ob die Zulässigkeit des Rechtswegs auch weiterhin aus dem "engen Sachzusammenhang" mit Amtshaftungsansprüchen hergeleitet werden kann (dagegen Redeker/von Oertzen VwGO 7. Aufl. § 40 Rdn. 43; Kopp VwGO 5. Aufl. § 40 Rdn. 71; Eyermann/Fröhler VwGO 8. Aufl. § 40 Rdn. 31; Ule, Verwaltungsprozeß, 7. Aufl. 1978 S. 46; Erichsen/Martens, Allgem. VerwR S. 249). Diese Frage bedarf jedoch keiner abschließenden Stellungnahme.

c) Das Berufungsgericht hat die Verträge vom 20./24. Oktober 1972 als öffentlich-rechtliche Verträge eingestuft. An diese Ansicht ist das Revisionsgericht nicht gebunden. Wohl ist es Sache des Tatrichters, den Inhalt eines Individualvertrages festzustellen, und die Feststellung bindet den Revisionsrichter, wenn sie ordnungsgemäß getroffen ist. Diese Bedeutung hat indessen die

tatrichterliche Auslegung nur für den Inhalt der Vereinbarungen, über den hier keine Zweifel bestehen; bei der rechtlichen Einordnung des Geschäfts geht es dagegen um die Beurteilung von Rechtsfragen, die das Revisionsgericht selbständig vorzunehmen hat (BGHZ 56, 365, 368).

Der Senat hat in seinem Urteil vom 22. November 1979 (III ZR 186/77 = BGHZ 76, 16) einen dem vorliegenden Grundstückstauschvertrag ähnlichen Vertrag als privatrechtlich gewertet; er hat darauf abgehoben, daß der "Schwerpunkt" der Vereinbarung auf privatrechtlichem Gebiet liege (dem Vertrag das "Gepräge" gebe). Das Bundesverwaltungsgericht hat es zur Annahme eines in vollem Umfange öffentlich-rechtlichen Vertrages genügen lassen, wenn eine einzelne aus ihm folgende Verpflichtung dem öffentlichen Recht zuzuordnen ist (BVerwGE 42, 331, 333; vgl. Menger VerwArch 1973, 203 f.; Frank DVBl. 1977, 682, 690). Dagegen hat es im Urteil vom 29. Mai 1981 (4 C 72.78 = ZfBR 1981, 241) - von dem Bestehen eines gemischt öffentlich-rechtlichen/privatrechtlichen Vertrages ausgehend - den Verwaltungsrechtsweg (nur) für zulässig erachtet, soweit es sich um den öffentlich-rechtlichen Vertragsteil handelt.

d) Auch nach dieser Auffassung wäre hier der ordentliche Rechtsweg zu bejahen. In dem Grundstückstauschvertrag vom 20. Oktober 1972 hat sich die Gemeinde R [REDACTED] K [REDACTED] als Gegenleistung für die ihr vom Kläger übertragenen Grundflächen u.a. verpflichtet, ihm die Flurstücke Nr. 182 und Nr. 183 zu Eigentum zu übertragen und diese Flurstücke bis zum 31. Dezember 1977 in einem Bebauungsplan als Bauland auszuweisen. Während die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung privatrechtlicher Natur ist,

muß die Verpflichtung zur Baulandausweisung dem öffentlichen Recht zugeordnet werden. Letztere ist nichtig; denn nach der übereinstimmenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und des Bundesverwaltungsgerichts entbehren vertragliche Zusagen einer Gemeinde, einen inhaltlich näher bestimmten Bebauungsplan innerhalb bestimmter Zeit aufzustellen oder doch zumindest die Aufstellung in Übereinstimmung mit dem Vertragspartner zu fördern, der Wirksamkeit (BGHZ 76, 16, 22 m.w.Nachw.; BVerwG ZfBR 1981, 241 m.w.Nachw.). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts führt dies jedoch nicht zur Nichtigkeit des gesamten Vertragswerks. Vielmehr haben die Parteien offensichtlich den privatrechtlichen Grundstückstausch auch für den Fall gewollt, daß eine Bauplanausweisung der Flurstücke Nr. 182 und Nr. 183 - aus welchen Gründen auch immer - nicht möglich sein sollte. Das ergibt sich eindeutig aus dem wenige Tage später, am 24. Oktober 1972 geschlossenen Ergänzungsvertrag, in dem es unter Ziffer II Nr. 3 u.a. heißt: "Die Gemeinde R- K- ist auch berechtigt, anstelle des vorbezeichneten, ca. 3.300 qm großen Baugrundstückes Herrn S- ein Baugrundstück in einer Größe von 3.300 qm außerhalb des gegenwärtigen Gemeindegebietes bis 5 km westlich von der gegenwärtigen westlichen Gemeindegrenze von R- K- zu Eigentum zu übertragen, wenn dieses Grundstück eine Grundstückstiefe von 30 bis 45 Metern hat und in einer Bauweise bebaubar ist, die nicht nur zweigeschossig sein darf." Damit war ersichtlich ein bereits in einem bestandskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenes Grundstück gemeint.

e) Demnach ist der ordentliche Rechtsweg hinsichtlich des Ersatzanspruchs des Klägers, soweit er aus einer Verletzung der Verträge vom 20./24. Oktober 1972 hergeleitet wird, zu bejahen.

Für diesen Anspruch kommt es darauf an, ob und in welchem Umfang der Kläger aufgrund der ihm bei der Erfüllung des Grundstückstausches obliegenden Mitwirkung berechtigt war, zur Prüfung der Bebaubarkeit des angebotenen Grundstücks Ringstraße Aufwendungen zu machen, insbesondere einen Architekten hinzuzuziehen. Das läßt sich bei dem derzeitigen Stand des Verfahrens nicht abschließend beantworten.

5. Ansprüche aus dem Rechtsgedanken einer Haftung für Verschulden beim Vertragsschluß - vom Berufungsgericht erörtert im Zusammenhang mit dem Vertragsentwurf vom Juni 1977 - scheiden aus. Diese auf Abschluß eines privatrechtlichen Vertrages gerichteten Verhandlungen sind erst nach der Stellung des Bauantrages geführt worden. Aufwendungen, die der Kläger nicht zur Vorbereitung eines Bauantrags (auf der Grundlage des Vorbescheids vom November 1977) gemacht hat, sind jedoch der Beklagten nicht zuzurechnen.

6. Nach alledem kann das angefochtene Urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehenbleiben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Es muß daher aufgehoben werden. Da noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Bei dem derzeitigen Stande des Verfahrens ist eine Stellungnahme zu der Frage, ob zur Begründung der Klage auch abgetretene Ansprüche des Architekten F[REDACTED] dienen können, nicht veranlaßt.

Richter Dr. Tidow  
hat Urlaub und kann  
nicht unterschreiben

Krohn

Krohn

Kröner

Boujong

Scholz-Hoppe