

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

Verwaltungsgerichtso (VwGO) § 40; GVG § 13

Zur Frage des Rechtswegs für Schadensersatzansprüche aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Verträge (hier: Solche Ansprüche eines Bürgers gegen die öffentliche Hand gehören jedenfalls dann vor die ordentlichen Gerichte, wenn der Vertrag seinem Inhalt nach darauf abzielte, als gegeben vorausgesetzte amtliche Pflichten für den konkreten Sachverhalt zu bestimmen und festzulegen, selbst wenn damit eine Verschärfung der Pflichten - über den Rahmen der allgemeinen Amtspflichten hinaus - und eine erhöhte Sicherung der Vertragspartner bezweckt gewesen sein sollte).

BGH, Urt.v. 21. Dezember 1964 - III ZR 70/63 OLG Hamm/Westf.
LG Hagen

III ZR 70/63

Verkündet am 21. Dezember 1964
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Heinrich H [REDACTED], P [REDACTED]-B [REDACTED],
R [REDACTED]straße,

Klägers, Widerbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadtgemeinde P [REDACTED], vertreten durch
den Rat der Stadt,

Beklagte, Widerklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Hamm/Westf. vom 8. Januar 1963 wird
zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisions-
rechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des 2 1/2-geschossigen Hauses Postr. am Bahnhofs-Vorplatz in P. Das Haus war bis 1940 an ein Elektrizitätswerk vermietet, das dort Büro, Werkstatt, Magazin und Ausstellungsräume unterhielt, es diente zu Kriegsbeginn kurze Zeit als Hilfslazarett sowie vom 1. Juni 1941 an als Unterkunft für Betriebsangehörige eines gewerblichen Unternehmens und war nach Kriegsende vorübergehend von der Besatzungsmacht in Anspruch genommen. Danach wurden Wohnungssuchende vom Wohnungsamt eingewiesen.

Nachdem im September 1955 ein Mieter ausgezogen war, forderte das Wohnungsamt mit Verfügung vom 30. September 1955 von dem Kläger die Bereitstellung der freigewordenen Räume und wies mit Verfügung vom 20. Oktober 1955 dem Kläger drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu. Der Kläger, der sich schon seit längerer Zeit, aber vergeblich bemüht hatte, das Haus wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, legte hiergegen Beschwerde ein. Am 9. Mai 1956 schlossen das Wohnungsamt der Beklagten und der Kläger vor der Beschwerdestelle in Wohnungssachen der Kreisverwaltung A. nachstehenden Vergleich:

- "1. Das Wohnungsamt P. hebt die angefochtenen Verfügungen vom 30.9. und 20.10.1955 auf.

Das Wohnungsamt P. erkennt an, daß das Haus Postraße hinkünftig als Geschäfts-Wohnhaus gilt und nach den Bestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes zu behandeln ist.

Das Wohnungsamt sichert zu, den im Erdgeschoß wohnenden Mieter H. bis spätestens zum 31.12.1956 anderweitig unterzubringen und wird um eine frühere Umquartierung bemüht sein.



Weiter sichert das Wohnungsamt zu, die übrigen Bewohner des Hauses P. Straße bis zum 31.12.1957 anderweitig unterzubringen, falls der Beschwerdeführer dies wünscht.

2. Der Beschwerdeführer nimmt seine Beschwerde zurück. Er erklärt, daß er, falls sich die Mietparteien zur Umquartierung nicht bereit erklären, nicht vor den unter 1 angegebenen Terminen auf Räumung zu klagen.

Der Beschwerdeführer verzichtet gegenüber der Stadt Plettenberg auf etwaige Schadensersatzforderungen aus der bisherigen Belegung des Hauses P. Straße.

Der Beschwerdeführer übernimmt die Kosten des Verfahrens".

Die Räumung des Hauses verzögerte sich über die vereinbarten Termine hinaus, teils weil die Mieter besondere Anforderungen an die Ersatzwohnungen stellten, teils aus anderen Gründen. Es wurden frei

das Erdgeschoß am 15. April 1957,
das Obergeschoß am 10. November 1958,
das Dachgeschoß zum Teil am 15. Juni 1958, im übrigen
am 15. Januar 1959.

Inzwischen war durch Beschluß des Rates der beklagten Stadt vom 25. Juni 1957 ein Leitplan aufgestellt worden, der vom 12. August bis zum 7. September 1957 offenlag, am 17. Oktober 1958 von dem Regierungspräsidenten genehmigt und durch den Rat der Stadt am 24. November 1958 förmlich festgestellt wurde. Er sieht dort, wo das Haus des Klägers steht, einen Omnibusbahnhof vor. Einsendungen des Klägers blieben ohne Erfolg.

Der Kläger fordert Schadensersatz oder eine Entschädigung von der beklagten Stadt, weil deren Verhalten es ihm unmöglich gemacht habe, sein Haus überhaupt nutzbringend zu verwerten, insbesondere es - wie er beabsichtigt habe - für gewerbliche Zwecke zu vermieten; er hat vorgetragen: Im Jahre 1956 habe er mit dem Kaufmann S. einen Vorvertrag geschlossen, in welchem S. sich verpflichtet habe, das stark abgewohnte Haus zu mieten, es im Inneren auf seine Kosten umbauen und instandsetzen zu lassen. Zum Abschluß eines Mietvertrages sei es nicht mehr gekommen, weil noch vor dem Auszug des letzten Mieters der Leitplan aufgestellt und deshalb befürchtet worden sei, das Haus werde alsbald abgebrochen werden und der erhebliche Kostenaufwand für den Innenausbau werde sich nicht mehr lohnen. Nach dem Auszug des letzten Mieters habe der Kläger einen Mieter, der zur Instandsetzung des Hauses bereit war, nicht mehr finden können. Auch seine Verhandlungen mit der Oberpostdirektion D. seien gescheitert, nachdem die Oberpostdirektion von der Beklagten verständigt worden sei, das Haus müsse alsbald oder in wenigen Jahren abgerissen werden.

Die Stadt habe - so meint der Kläger - Vertragspflichten und ihre Beamten hätten Amtspflichten ihm gegenüber verletzt, indem für eine rechtzeitige Freimachung des Hauses nicht Sorge getragen worden sei, indem man ihn bei den Vergleichsverhandlungen nicht auf die Vorbereitung eines Leitplanes hingewiesen, aber (im Sommer 1958) die Oberpostdirektion von dem unvermeidlichen Abbruch des Hauses verständigt und es schließlich versäumt habe, den Rat der Stadt vor der Feststellung des Leitplanes darauf hinzuweisen, welche Ansprüche der Kläger infolge der Inanspruchnahme seines Hauses zustehen würden. Im übrigen habe sich der Leitplan - angesichts der besonderen sein Grundstück betreffenden Umstände - für ihn

faktisch als Sperre jeglicher Benutzung ausgewirkt, so daß ihm eine Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen gebühre.

Der Kläger hat die Mindererträge an Mietzins für die Zeit vom 1. April 1958 bis zum 30. April 1960, die er mit der Klage geltend macht, mit 26.966 DM errechnet und beantragt, die Beklagte zur Zahlung dieses Betrages nebst 5 % Zinsen seit dem 15. Mai 1960 zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und widerklagend die Feststellung beantragt, daß dem Kläger auch für die Zeit nach dem 1. Mai 1960 ein Schadensersatzanspruch aus dem Vergleich vor der Beschwerdestelle nicht zustehe. Sie hat eine Verletzung ihrer Pflichten aus dem Vergleich und eine Verletzung von Amtspflichten ihrer Bediensteten in Abrede gestellt und sich weiter darauf berufen, der Vorschlag, einen Autobusbahnhof zu schaffen, sei erstmals in einer Studie des Dipl.Ing. Bo. vom 22. November 1956 (also 1/2 Jahr nach dem Vergleich) aufgetaucht. Den geltend gemachten Schaden habe der Kläger überwiegend selbst verschuldet, indem er es versäumt habe, die Wohnungen seines Hauses jeweils nach Freiwerden zu vermieten. Der angebliche Planungsschaden sei eine Folge der Sozialgebundenheit seines Eigentums, die der Kläger entschädigungslos hinnehmen müsse.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage - entgegen dem auf ihre Abweisung gerichteten Antrage des Klägers - stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Entscheidung über die Berufung des Klägers zunächst bis zum Abschluß eines gemäß § 47 AufbauG NRW vor der Enteignungsbehörde anhängig gemachten Verfahrens ausgesetzt und - nachdem der Regierungspräsident in A. als Enteignungsbehörde die Durchführung eines Verfahrens

zur Ermittlung und Feststellung einer Entschädigung abgelehnt hat - die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine bisherigen Anträge weiter. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Der Kläger hat den Klageanspruch begründet als Anspruch auf Schadensersatz

- a) wegen schuldhafter Verletzung der Vertragspflichten aus dem Vergleich vom 9. Mai 1956, die er darin sieht, daß die Beklagte den Mietern seines Hauses nicht rechtzeitig Ersatzwohnungen beschafft und überdies vertragswidrig der Oberpostdirektion mitgeteilt habe, das Haus werde alsbald abgerissen werden,
- b) wegen Verschuldens beim Vertragsschluß (negatives Interesse), weil die Beklagte ihn nicht auf die Vorbereitung eines Leitplanes hingewiesen habe, deren Kenntnis ihn vom Abschluß des Vergleichs abgehalten haben würde,
- c) wegen der Amtspflichtverletzungen städtischer Beamter, die er darin sieht, daß die Beamten es pflichtwidrig versäumt hätten, die Mitglieder des Rates der Stadt vor der Beschlußfassung über den Leitplan darauf hinzuweisen, welche Ansprüche der Kläger wegen der Inanspruchnahme seines Grundstücks haben werde; und daß die Beamten bei der Mitteilung an die Oberpostdirektion den Eindruck erweckt hätten, der Abbruch des Gebäudes sei alsbald, jedenfalls in wenigen Jahren zu erwarten,

und als Anspruch auf Entschädigung,
weil die tatsächliche Wirkung des Leitplanes,
daß er sein Haus nutzbringend nicht mehr ver-
werten könne, praktisch einer Enteignung gleich-
komme, die langjährige Verzögerung der Durch-
führung des Leitplanes sich faktisch als Sperre
jeglicher Benutzung des Grundstücks ausgewirkt
habe und ihm damit die Substanz seines Eigen-
tums wenigstens teilweise entzogen worden sei.

Das Berufungsgericht hat den Rechtsweg zu den ordentlichen
Gerichten hinsichtlich aller Klagegrundlagen ohne Rechtsfehler
für gegeben erachtet. Das ergibt sich, soweit der Kläger
seinen Anspruch aus Amtshaftung (§ 839 BGB mit Art. 34 GG)
herleitet, aus Art. 34 Satz 3 GG und für einen Anspruch auf
Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen aus
Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG, jedenfalls nachdem der Regierungs-
präsident die Festsetzung einer Entschädigung abgelehnt und
den Kläger auf den Rechtsweg verwiesen hat (vgl. BGHZ 32,
338).

Soweit der Kläger Schadensersatz wegen der Verletzung
vertraglicher Pflichten aus dem Vergleich vom 9. Mai 1956
fordert, ist der ordentliche Rechtsweg durch § 40 Abs. 2 VerwGO
geöffnet, weil es sich um einen Schadensersatzanspruch aus
der "Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten" handelt.
Der Vergleich vom 9. Mai 1956 ist ein öffentlich-rechtlicher
Vertrag. Die Beziehungen der Parteien, die zu der Vereinbarung
führten, gehören dem öffentlichen Recht zu; denn ihr Aus-
gangspunkt waren die hoheitlichen Maßnahmen des Wohnungs-
amts der Beklagten, durch die das Haus des Klägers im Interesse
der Wohnraumbewirtschaftung beansprucht wurde und gegen die
der Kläger sich mit den Mitteln des öffentlichen Rechts wehrte.

Auch ist nicht zu bezweifeln, daß die Erklärungen des Wohnungsamts - es hebe die angefochtenen Verfügungen auf, erkenne an, daß das Haus künftig als Geschäfts-Wohnhaus gelten und entsprechend behandelt werden solle, und werde für seine Freimachung sorgen - einen öffentlich-rechtlich geordneten Sachverhalt zum Gegenstande haben. Die Vereinbarung ist daher insoweit öffentlich-rechtlicher Natur. In diesem Zusammenhang bedarf es nicht der Prüfung der rechtlichen Natur der Erklärungen des Klägers. Denn selbst wenn die Verpflichtungen und Leistungen des Klägers - etwa sein Verzicht auf Ansprüche wegen der bisherigen Belegung - ganz oder teilweise einen privatrechtlichen Gegenstand gehabt haben sollten, läge allenfalls ein gemischter Vertrag mit teils privatrechtlichem, teils öffentlich-rechtlichem Inhalt vor; auch dann wäre wegen der Zulässigkeit des Rechtsweges auf den Charakter der Pflichten abzustellen, die in Streit sind (Lerche, Die verwaltungsgerichtliche Klage aus öffentlich-rechtlichen Verträgen in "Staatsbürger und Staatsgewalt" 1963 Bd. II S. 59, 66), und das sind die vereinbarten Pflichten und Leistungen des Wohnungsamts. Durch diese wurde die künftige Behandlung des Hauses im Rahmen der Wohnraumbewirtschaftung festgelegt und zugleich - mit der Zusicherung, die Mieter anderweit unterzubringen - die dementsprechende Folgerung gezogen, ohne daß der Boden des öffentlichen Rechts verlassen wurde. Es ist gerechtfertigt, die vereinbarten Pflichten der Beklagten ihrer Natur nach als öffentlich-rechtliche Pflichten anzusehen.

Allerdings kann hier die Frage aufgeworfen werden, ob die Pflichten, deren Verletzung der Kläger der Beklagten vorwirft, erst durch den Vergleich vom 9. Mai 1956 begründet wurden oder ob sie nicht als Amtspflichten der Be-

diensteten der Beklagten - unabhängig von ihrer Anführung und näheren Ausgestaltung in dem Vergleich - schon bestanden. Das kann zunächst hinsichtlich der als "Verschulden beim Vertragsschluß" vorgetragenen Gesichtspunkte gelten; denn die Beamten der Beklagten waren ohnehin dienstlich verpflichtet, den Kläger über ihnen bekannte Umstände, deren Kenntnis für seine Entschließung erkennbar wesentlich sein konnte, zu unterrichten, wenn sie Zweifel an seiner Kenntnis haben konnten (vgl. BGH Urteil vom 14. Juni 1962 - III ZR 52/61 -; Beyer DVBl 1962, 613, 618). Eine Amtspflicht kann aber auch bei der Absprache über die Freimachung der Wohnungen in Rede stehen. Denn wenn das Wohnungsamt den Standpunkt des Klägers als richtig anerkannte und die angegriffenen Verfügungen aufhob, dann ergab sich schon aus diesen Umständen die Amtspflicht, im Rahmen des Zumutbaren die Folgen der bisherigen unrichtigen Sachbehandlung zu beseitigen, wenigstens aber den Kläger bei seinem Bemühen, den nunmehr rechtlich anerkannten Zustand praktisch zu verwirklichen, nach Kräften zu unterstützen (BGHZ 18, 366). Diese Erwägungen deuten in die Richtung, daß der Vergleich die streitigen Verpflichtungen nicht eigentlich begründete, sondern ihren Umfang und die Art ihrer Erfüllung nach den gegebenen Umständen abstimmt und der Sachlage anpaßt. Die Revision bestätigt dies im Grunde, indem sie in allen Handlungen und Unterlassungen, die der Beklagten als Verletzung vertraglicher Pflichten vorgeworfen werden, zugleich die Verletzung von Amtspflichten sieht. Selbst wenn der vertraglichen Vereinbarung auf Seiten der Beklagten Amtspflichten zugrunde lagen und gelegt wurden, enthebt dies nicht der Prüfung, ob die Klage wegen Verletzung vertraglicher Pflichten begründet ist; denn hierauf beruft der Kläger sich in erster Linie. Auch diese Prüfung steht den ordentlichen Gerichten zu.

Streitig und bisher höchstrichterlich nicht entschieden ist, ob § 40 Abs. 2 VerwGO mit seiner Fassung "Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten" nur die Verletzung von Amtspflichten und ähnlicher durch Gesetz begründeter Pflichten (z.B. §§ 1697, 1848, 1853 BGB, § 82 KO; Schunck-De Clerck, Verwaltungsgerichtsordnung zu § 40 Anm. 4 b S. 145), oder auch die von vertraglich begründeten öffentlich-rechtlichen Pflichten meint. Der Wortlaut der Bestimmung deckt beide Fälle, denn öffentlich-rechtliche Pflichten können - darüber besteht kein Streit (vgl. Ule, Verwaltungsgerichtsbarkeit zu § 40 Anm. II S. 75) - durch Vertrag ebenso wie durch Gesetz begründet werden. Angesichts des Wortlauts und des aus der Entstehungsgeschichte ersichtlichen Zwecks der Vorschrift - den ordentlichen Rechtsweg für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten zu erhalten, in denen ein enger Sachzusammenhang mit der Enteignung und der Amtshaftung gegeben ist (Bericht des Rechtsausschusses des Bundestages vom 12. Mai 1959, Bundestagsdrucksache Nr. 1094 der 3. Wahlperiode) - ist die Auffassung, mit den Schadensersatzansprüchen aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten seien lediglich die Amtshaftungsansprüche aus § 839 BGB mit Art. 34 GG gemeint (so Eyermann-Pröhler, Verwaltungsgerichtsordnung 3. Aufl., zu § 40 Randnote 80, 95; Redeker-v. Oertzen, Verwaltungsgerichtsordnung zu § 40 Randnote 16), nicht haltbar. Wäre diese Auffassung richtig, dann wäre die Anführung der "Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten" in § 40 Abs. 2 VwGO überflüssig und sinnlos, denn für Amtshaftungsansprüche ist der Rechtsweg schon mit Verfassungsrang durch Art. 34 GG eröffnet; sie läßt sich auch - abgesehen von den entgegenstehenden Erörterungen bei der Entstehung der Vorschrift - nicht unter dem Gesichtspunkt halten, daß § 40 Abs. 2 VerwGO die Zuweisungen öffentlich-rechtlicher Streitigkeiten an die ordentlichen Gerichte zusammen-

fassend habe angeben wollen, denn die Bestimmung erwähnt nicht die Enteignung (Art. 14 GG), sondern regelt ausdrücklich nur die möglichen Zweifelsfälle der vermögensrechtlichen Ansprüche aus "Aufopferung" und aus öffentlich-rechtlicher Verwahrung. Schon Wortlaut und Fassung der Bestimmung sprechen daher für die Auslegung, daß der Oberbegriff "öffentlich-rechtliche Pflichten" neben den Amtspflichten einen gewissen Raum (so Ule zu § 40 Anm. IV 2 a, der allerdings in Anm. II S. 75 die Anwendung auf Vertragspflichten ablehnt) für andere öffentlich-rechtliche Verpflichtungen läßt. So hat der erkennende Senat die Entscheidung über Schadensersatzansprüche, die aus der Verletzung der Pflichten aus einem öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnis (Schlachthof) gegen die öffentliche Hand hergeleitet werden, unter Betonung des Gesichtspunkts der "Sachnähe" in den ordentlichen Rechtsweg verwiesen (BGH, Urteil vom 7. Februar 1963 - III ZR 170/61 = DVBl 1963, 438 und VersR 1963, 477).

Die Frage, ob Schadensersatzansprüche wegen Verletzungen der Pflichten aus einem öffentlich-rechtlichen Vertrag in den ordentlichen Rechtsweg gehören, ist in jüngster Zeit im Schrifttum verschieden behandelt worden; Beinhardt (Verw.Arch 1964, 210 ff, 256 ff, 260) hat sie - ohne nähere Begründung - verneint, Lerche (Staatsbürger und Staatsgewalt Bd. II S. 59 ff, 69 f) und Brückler (DRiZ 1964, 372) haben sie bejaht. Ohne daß es einer abschließenden Behandlung der Frage im Ganzen bedürfte, kann der Senat sich der letzten Ansicht jedenfalls für einen Fall wie den vorliegenden anschließen, in dem Schadensersatzansprüche gegen die öffentliche Hand aus der Verletzung einer Vereinbarung hergeleitet werden, die ihrem Inhalt nach gerade darauf abzielte, die als gegeben vorausgesetzten dienstlichen

Pflichten für den konkreten Sachverhalt zu bestimmen und festzulegen, selbst wenn dem der Gedanke zugrunde gelegen haben sollte, die Pflichten - über den Rahmen von Amtspflichten hinaus - vertraglich zu verschärfen und dem Kläger damit eine höhere Sicherheit zu geben. Daß der Anspruch auf Erfüllung der Vereinbarung im Verwaltungsrechtsweg geltend gemacht werden müßte, kann dem nicht entgegenstehen; denn auch hinsichtlich der Amtspflichten ist für eine Verpflichtungsklage ein anderer Rechtsweg als für die Schadensersatzklage gegeben (§ 42 VerwGO). Der Gesetzgeber hat diese systematische Ungenauigkeit im Hinblick auf eine bewährte Überlieferung in Kauf genommen, um für den Fall einer Zahlungsklage (Entschädigung oder Schadensersatz) die Prüfung des Sachverhalts unter den mehreren rechtlichen Gesichtspunkten, die erfahrungsgemäß vielfach zur Begründung miteinander verbunden werden, zu ermöglichen. Dieser überwiegende Gesichtspunkt des Sachzusammenhangs nötigt dazu, den ordentlichen Rechtsweg jedenfalls dann zu bejahen, wenn der Problembereich der Amtspflichten mit dem der Vertragspflichten derart verbunden ist, daß eine getrennte Betrachtung dem Streitverhältnis nicht gerecht werden würde. Das trifft für die vorliegende Streitsache zu; denn hier können in der Tat die Amtspflichten nicht losgelöst von den vertraglichen Pflichten betrachtet werden, ohne daß ein schiefes Bild entstünde, ja der Vertrag legt die Deutung nahe, daß die Parteien durch ihre Vereinbarung gerade festhalten wollten, wie die vorausgesetzte Amtspflicht bei der gegebenen Sachlage erfüllt werden sollte. Nicht die unbestimmten Rechtsbegriffe "des Zumutbaren und Möglichen", sondern ausgehandelte Termine, die beiden Seiten Sicherheit und Klarheit gaben und auch der Beklagten einen als ausreichend erkannten Spielraum gewährten, sollten hinsichtlich der Freimachung der Räume einerseits die Pflichten der Beklagten,

andererseits die Rechte des Klägers bestimmen. Eine getrennte Betrachtung und Würdigung der Amtspflichten und der Vertragspflichten würde hier nicht nur den Sachzusammenhang vernachlässigen, sondern auch den erkennbaren Vorstellungen der Parteien vom Inhalt des Rechtsverhältnisses widersprechen.

Das Berufungsgericht hat sich hiernach mit Recht für befugt gehalten, darüber zu entscheiden, ob dem Kläger ein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung der Pflichten aus dem Vergleich vom 9. Mai 1956 zustehe.

Das Gleiche muß gelten, soweit der Kläger Ansprüche wegen eines Verschuldens beim Vertragsschluß geltend macht. Ob und inwieweit der Rechtsgedanke einer Haftung für Verschulden beim Vertragsschluß für öffentlich-rechtlicher Verhältnisse anwendbar ist (vgl. hierzu RG HR 1933 Nr. 1307; RGZ 110, 293; BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 276 Anm. 109), ob es insbesondere für Fälle der hier fraglichen Art - angesichts der bereits erwähnten Amtspflicht zur Aufklärung - dieses Rechtsgedankens bedarf, kann dahinstehen. Jedenfalls beruft der Kläger sich zur Begründung seines Schadensersatzanspruchs auf beide rechtlichen Gesichtspunkte und auch insoweit würde die Beschränkung der Prüfung auf einen von ihnen dem Zusammenhang der Dinge nicht gerecht werden und zu einer nur unvollständigen Prüfung des Sachverhalts führen. Da die Frage, ob eine Amtspflicht zur Aufklärung verletzt ist, in den ordentlichen Rechtsweg gehört, muß die Prüfung sich notwendig auch darauf erstrecken, ob Anbahnung und Abschluß der Vereinbarung für die beklagte Stadt Pflichten begründete, aus deren Verletzung dem Kläger der Klageanspruch zustehen könnte.

2. Das Berufungsgericht hält die Wirksamkeit des Vergleichs vom 9. Mai 1956 für unbedenklich, denn eine Gemeinde könne sich rechtswirksam verpflichten, durch Bereitstellung

von Ersatzraum für die Freimachung eines Hauses, das - entgegen der nun klargestellten Rechtslage - bisher der Bewirtschaftung unterlag, zu sorgen. Dieser Ansicht, die von den Parteien nicht angegriffen wird, ist zuzustimmen. Insbesondere läßt sich eine Unwirksamkeit des Vergleichs nicht daraus folgern, daß er sich auf künftiges Verwaltungshandeln der Beklagten bezog und der Kläger seinerseits auf etwa bisher entstandene Ansprüche verzichtete; denn es fehlt an jedem Anhalt dafür, daß die Erfüllung von Amtsobliegenheiten in unzulässiger Weise mit wirtschaftlichen Gegenleistungen gekoppelt worden wäre (vgl. BGHZ 17, 61; 26, 84; 35, 69, 75).

Nach der Erörterung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat werden Umstände, die darauf schließen ließen, daß die Vorschrift in § 56 der Gemeindeordnung von Nordrhein-Westfalen beim Abschluß des Vergleichs nicht beachtet wäre, nicht vorgetragen. Ein Mangel der Vertretungsmacht wird nicht gerügt.

Der Vortrag der Revision, es sei Vergleichsgrundlage gewesen, daß der Kläger sein Haus für einen gewerblichen Betrieb freibekommen solle, und die Beklagte habe gewußt, daß diese Absicht sich nicht verwirklichen lassen werde, weil sie mit dem baldigen Abbruch des Hauses gerechnet habe, ist nicht geeignet, eine Unwirksamkeit des Vergleichs nach § 779 BGB darzulegen. Denn abgesehen davon, daß die Stadtverwaltung unstreitig - wie die Urteile des Landgerichts und des Berufungsgerichts festhalten - am 9. Mai 1956 noch nicht wußte, daß ein künftiger Leitplan an der Stelle des Hauses des Klägers einen Omnibusbahnhof vorsehen werde, war die Freimachung des Hauses für einen gewerblichen Zweck nicht die Grundlage, sondern das Ziel der Vereinbarung. Allenfalls ließe sich sagen, daß beide Beteiligten ihrer Vereinbarung zugrundegelegt hätten, der Kläger werde sein Haus einem ge-

verblichen Zweck zuführen können, wenn es freigemacht sei. Diese Grundlage war aber beim Vergleichsabschluß tatsächlich und rechtlich gegeben; sie wurde - wenn überhaupt - erst durch die spätere Feststellung des Leitplans berührt. Die Dinge liegen hier wie bei einer späteren Änderung der Gesetzeslage, die die Unwirksamkeit des Vergleiches nicht zur Folge hat (BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 779 Anm. 32). Überdies liegt nichts dafür vor, daß der Streit oder die Ungewißheit über die Eigenschaft des Hauses als Wohnhaus oder Geschäftshaus nicht entstanden wäre, wenn die Beteiligten von dem künftigen Leitplan gewußt hätten.

II.

Das Berufungsgericht hat daher zutreffend den Schadensersatzanspruch des Klägers nach Maßgabe sowohl der Amtspflichten als auch der vertraglichen Pflichten der Beklagten geprüft; es hat einen Anspruch - entgegen der Ansicht der Revision - ohne Rechtsfehler verneint:

1. Das Berufungsurteil läßt dahinstehen, ob die Beklagte - trotz der bestehenden Wohnungsnot - für alle Mieter des Hauses rechtzeitig Ersatzraum hätte zur Verfügung stellen können. Jedenfalls sei der Schaden nicht dadurch verursacht worden, daß Ersatzwohnungen zu spät bereitgestellt worden seien. Bei rechtzeitiger Räumung würde der Kläger - wie er eingeräumt habe - erst vom 1. April 1958 an vermietet haben können, weil er das ganze Haus nur an einen Mieter habe abgeben wollen, der die gesamten Instandsetzungs- und Umbaukosten im Innern habe übernehmen sollen. Der Leitplan habe aber schon vom 12. August bis zum 7. September 1957 offengelegen und danach sei der Mietinteressent nicht mehr bereit gewesen, zu den vom Kläger gewünschten Bedingungen abzuschließen. Deshalb sei der behauptete Mietausfall nicht

adäquat durch eine Pflichtverletzung verursacht worden, die der Beklagten zur Last falle.

Die Revision rügt demgegenüber, das Berufungsgericht habe übersehen (§ 286 ZPO), daß der Leitplan erst am 24. November 1958 festgestellt worden sei; es habe bei seinen Erwägungen nicht auf Planung und Offenlegung, sondern nur auf die förmliche Feststellung des Leitplans abstellen dürfen.

Das greift nicht durch. Das Berufungsgericht unterstellt hier eine Pflichtverletzung, verneint aber deren Ursächlichkeit für den geltend gemachten Schaden. Hierbei mußte das Berufungsgericht davon ausgehen, wie die Dinge verlaufen wären und wie die Vermögenslage des Klägers wäre, wenn seitens der Beklagten pflichtgemäß gehandelt worden wäre (LM zu BGB § 839 D Nr. 2 u. 5). Das Berufungsgericht ist sogar noch einen Schritt weitergegangen, indem es zu Gunsten des Klägers angenommen hat, ein pflichtgemäßes Handeln würde auch den Erfolg gehabt haben, daß das Haus am 31. Dezember 1957 tatsächlich frei von Mietern gewesen wäre. Seine Folgerung, dann hätte der Kläger erst vom 1. April 1958 an wieder vermieten können, weil er nur einen einzigen Mieter für das ganze Haus, aber nicht mehrere Einzelmietler für Teile des Hauses habe nehmen wollen und weil die teils auf den Kläger, teils auf den Mieter entfallenden Instandsetzungsarbeiten Zeit beansprucht hätten, entspricht dem Vortrag des Klägers und der Berechnung der Klagesumme. Die Feststellung, damals sei der Mietinteressent (S. [REDACTED]) nicht mehr bereit gewesen, das Haus zu den gewünschten Bedingungen zu übernehmen, denn er sei schon nach der Offenlegung des Leitplans abgesprungen, ist tatsächlicher Natur; sie wird von der Revision nicht angegriffen und ist für das Revisionsgericht bindend (§ 561 Abs. 2 ZPO). Allerdings erlangte der Leitplan - worauf die

Revision hinweist - rechtliche Wirksamkeit erst, nachdem die Gemeinde ihn - nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde - förmlich festgestellt hatte (§ 7 AufbauG NRW), und es mag sein, daß - solange dies noch nicht geschehen war - die bloße Aufstellung und Offenlegung eines Leitplans dem Mietinteressenten noch nicht hätten Veranlassung geben müssen, von der Anmietung abzusehen. Darauf aber kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Denn hier hatte das Berufungsgericht lediglich zu prüfen, wie die Dinge sich bei richtigem Verhalten seitens der Beklagten tatsächlich entwickelt haben würden. Der Kläger hat im Laufe des Rechtsstreits drei Mietinteressenten genannt

- a) die Firma Brücken, die jedoch von weiteren Verhandlungen absah, weil ein genauer Räumungstermin nicht festlag; dies muß jedenfalls vor dem Dezember 1956 gewesen sein, denn am 11. Dezember 1956 schloß der Kläger - nach seiner Behauptung - einen bindenden Vorvertrag mit festumrissenen Bedingungen mit
- b) dem Feinkosthändler S. [REDACTED], der - wie der Kläger selbst vorgetragen hat - Anfang 1957, solange der Leitplan nicht beschlossen und der Öffentlichkeit vorgelegt war, noch gemietet und das Risiko eines noch nicht beschlossenen und genehmigten Leitplans auf sich genommen hätte, aber auf den Mietvertrag später verzichtet habe, weil er wegen des Leitplans damit gerechnet habe, das mit erheblichen Investitionen instandzusetzende Haus bald wieder aufgeben zu müssen und
- c) die Oberpostdirektion D. [REDACTED], mit der der Kläger im Jahre 1958 wegen der Anmietung des Erdgeschosses verhandelte, die aber mit ihrem noch zu erörternden Schreiben vom 7. Juli 1958 ablehnte.

Der einzige ernsthafte Interessent für das ganze Haus war hiernach Sievers und es ist rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht an dessen Verhalten gemessen hat, ob dem Kläger durch die verspätete Freimachung des Hauses ein Schaden entstanden ist. War aber S. [REDACTED] - wie das Berufungsgericht dem Vortrag des Klägers selbst entnehmen konnte - schon nach der Offenlegung des Leitplans nicht mehr zum Vertrag bereit, so kann der erst später eintretende Umstand, daß Obergeschoß und Dachgeschoß nicht fristgerecht frei wurden, den Schaden nicht verursacht haben.

2. Das Berufungsgericht hat eine Verpflichtung der Beklagten, den Kläger beim Abschluß des Vergleichs am 9. Mai 1956 auf die Vorarbeiten für einen Leitplan hinzuweisen, verneint, weil damals die im späteren Leitplan vorgesehene Verwendung des Hauses noch unbekannt gewesen, diese Möglichkeit vielmehr - dies hält das Berufungsurteil ebenso wie das landgerichtliche Urteil als unstreitig fest - erstmalig in einer Studie des Dipl. Ing. Bo. [REDACTED] vom 22. November 1956 aufgetaucht sei. Dafür, daß eine Inanspruchnahme des Grundstücks schon in früheren Planungen vorgesehen gewesen sei, bestehe kein Anhalt. Allenfalls könne es sich nur um Überlegungen gehandelt haben, die noch nicht zu einer konkreten Planung geführt hätten und die die Beklagte dem Kläger nicht hätte offenbaren müssen.

Die Rüge der Revision, das Berufungsurteil verletze die §§ 288, 532 ZPO, scheitert an dem unstreitigen Sachverhalt. Es ist allerdings richtig, daß die Beklagte in der Klagebeantwortung vom 15. Juni 1960 (dort Bl. 5) hat ausführen lassen, die im Leitplan vorgesehene Verwendung der Gebäudefläche für einen Omnibusbahnhof gehe auf ein früheres Projekt zurück, an dem seit 1954 gearbeitet worden sei. Diese schriftliche Erklärung, mit der die Beklagte darlegen wollte,

daß die Aufstellung des Leitplanes nicht als Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten angesehen werden könne, war schon deshalb kein Geständnis, weil es an einer entsprechenden Behauptung des Klägers fehlte. Allerdings könnte es sich um ein vorweggenommenes Geständnis handeln, nachdem der Kläger in seiner Erwiderung vom 25. Juni 1960 (dort Bl. 4) den Vortrag der Beklagten aufgenommen und hieraus die Folgerung gezogen hat, die Beklagte habe schon 1954 die Inanspruchnahme des Geländes geplant. Nachdem die Beklagte im Schriftsatz vom 19. Dezember 1960 (dort Bl. 5) die Entwicklung des Leitplans geschildert hat, und nach gerichtlicher Erörterung hat der Kläger seinen Vortrag dahin verallgemeinert, die Beklagte habe ihn am 9. Mai 1956 wenigstens auf den "werdenden" Leitplan hinweisen müssen; schließlich ist - ausweislich des Tatbestandes des landgerichtlichen Urteils (§ 314 ZPO) - noch im ersten Rechtszug zwischen den Parteien unstreitig geworden, daß der Vorschlag, das Grundstück des Klägers für einen Omnibusbahnhof zu verwenden, erstmalig in einer Studie des Dipl.Ing. Bo. [REDACTED] vom 22. November 1956 auftauchte und dieser Vorschlag in den Leitplan aufgenommen wurde, an dessen Vorbereitung schon vor dem 9. Mai 1956 gearbeitet worden war. Da hiernach der Kläger selbst nicht mehr behauptete, schon seit 1954 sei der Plan eines Omnibusbahnhofs an dieser Stelle erwogen worden, konnte der (offenbar mißverständlich formulierten) ersten Erklärung der Beklagten die Wirkung eines Geständnisses nicht zukommen. In der Berufungsbegründung (dort Bl. 2) hat der Kläger mit Rücksicht auf den unstreitigen Sachverhalt die schriftsätzliche Erklärung der Beklagten als ein Geständnis dafür werten wollen, daß seit 1954 der Plan bestanden habe, das Grundstück des Klägers - wenn nicht für einen Omnibusbahnhof, so doch überhaupt für irgend einen Zweck - in Anspruch zu nehmen. Diese Auslegung der Erklärung

ist offenbar verfehlt. Die Beklagte ist ihr in dem Schriftsatz vom 18. November 1961 (dort Bl. 3) entgegengetreten, indem sie die Entwicklung der Planung ausführlich geschildert und durch Vorlage von Urkunden belegt hat. Das Berufungsgericht hat als auch im Berufungsrechtszug unstreitig festgehalten, daß der Vorschlag, das Gelände des Klägers in einen Omnibusbahnhof einzubeziehen, erstmals in der Studie vom 22. November 1956 gemacht worden sei; es hat jedoch nicht feststellen können, daß schon seit 1954 der Plan einer Inanspruchnahme der Grundfläche bestanden habe. Vielmehr ist das Berufungsgericht in tatsächlicher Würdigung zu der Überzeugung gelangt, daß allenfalls seit 1954 Überlegungen geschwebt hätten, die aber erst nach dem 22. November 1956 sich zu einer konkreten Planung verdichtet hätten. Diese tatsächliche Feststellung ist verfahrensrechtlich nicht angreifbar.

Hiernach konnte die Beklagte am 9. Mai 1956 den Kläger über den künftigen Plan eines Omnibusbahnhofs nicht unterrichten, weil damals ein solcher Plan noch nicht bestand. Die Ansicht der Revision, die von langer Hand vorbereitete Planung habe zur Zeit des Vergleichsabschlusses schon festgestanden, scheitert an dem unstreitigen Sachverhalt. Wenn die Revision weiter meint, es könne nicht auf eine "konkrete" Planung ankommen - denn daran habe es bis zur förmlichen Feststellung des Leitplans am 24. November 1958 überhaupt gefehlt -, entscheidend müsse vielmehr sein, ob schon "allgemeine Pläne" vorlagen, so ist dem entgegenzuhalten: Der Senat hat in seinem Urteil vom 6. April 1960 - III ZR 38/59 - (LM zu BGS § 839 C Nr. 54 = NJW 1960, 1244) ausgeführt, daß die Behörde einen Antragsteller, dessen Gesuch in einer inneren Beziehung zu künftigen, werdendem oder bevorstehendem Recht (Beustaffel-Änderung) steht, dann hierüber zu

unterrichten hat, wenn die Rechtsänderung geplant und mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Nichts anderes meint das Berufungsurteil, indem es die "konkrete Planung" der bloßen "Überlegung" gegenüberstellt. Das Berufungsgericht versteht also unter einer "konkreten" Planung ersichtlich nicht - wie die Revision meint - erst den förmlich festgestellten Leitplan (dieser wird ohnehin öffentlich bekannt gemacht), sondern einen bereits auf das Gegenständliche bezogenen, auf seine Durchführbarkeit hin abgewogenen, ausgearbeiteten Plan, für dessen Verwirklichung einige Wahrscheinlichkeit besteht. Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht diese Voraussetzungen in tatsächlicher Hinsicht nicht bestätigt gefunden hat. Sollte die Revision meinen, die Beklagte habe den Kläger jedenfalls über die Vorbereitung eines Leitplans - gleichviel, ob dieser einen Omnibusbahnhof vorsah oder nicht, - unterrichten müssen, so übersieht sie, daß die Unterrichtungspflicht eine innere Beziehung des den Gegenstand der Unterrichtung bildenden Sachverhalts zu den Maßnahmen, zu deren Vorbereitung die Unterrichtung erfolgen soll, also wenigstens voraussetzt, daß die Kenntnis für die Entschliebung des Klägers ersichtlich wesentlich war; das aber hat das Berufungsgericht aus tatsächlichen Gründen verneint. Fehlt es jedoch an tatsächlichem Anhalt dafür, daß im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses die Interessen des Klägers durch die Planung mehr als die der Allgemeinheit berührt wurden, so ist schon aus diesem Grunde eine Unterrichtungspflicht der Beklagten zu verneinen.

3. Eine Verletzung vertraglicher oder dienstlicher Pflichten - so führt das Berufungsurteil weiter aus - liege auch nicht darin, daß die Beklagte der Oberpostdirektion L. im Sommer 1958 mitgeteilt habe, das Grundstück sei nach dem Leitplan als öffentliche Verkehrsfläche ausge-

wiesen, das Haus müsse bei Durchführung abgerissen werden. Daß die Beklagte durch diese Mitteilung eine Vermietung des Hauses an die Bundespost habe verhindern wollen, behauptete der Kläger selbst nicht. Der Pflicht zu sachgerechter Auskunft würde es allerdings widersprochen haben, wenn die Beklagte, obwohl die Durchführung des Planes noch ungewiß war, mit ihrer Mitteilung den Eindruck erweckt hätte, der Abbruch des Gebäudes stehe in wenigen Jahren bevor. Diese Behauptung des Klägers aber treffe nicht zu, denn die Oberpostdirektion sei sachgerecht nur davon unterrichtet worden, daß beim Ausbau des Bahnhofsvorplatzes ein Abbruch des Hauses unvermeidlich sei.

Die Revision wendet demgegenüber lediglich ein, die Beklagte habe die Oberpostdirektion nicht schon im Sommer 1958 von ihren Plänen verständigen dürfen, da der Leitplan erst am 24. November 1958 förmlich festgestellt worden sei. Es ist kaum verständlich, wenn die Revision einerseits die Stadt für verpflichtet halten will, dem Kläger schon im Mai 1956 von bloßen Überlegungen Kenntnis zu geben, sie andererseits aber für verpflichtet hält, der Bundespost gegenüber sogar den schon offengelegten Leitplan zu verschweigen, obwohl für die Bundespost als Pächterin des Nachbarhauses und als Interessentin für das Haus P. Straße eine sachgerechte Unterrichtung nicht weniger wichtig war als für den Kläger. Inwiefern die Revision es rechtfertigen will, die Unterrichtungspflicht gegenüber dem Kläger und der Bundespost unterschiedlich zu behandeln, bedarf keiner weiteren Aufklärung; denn es ist weder ersichtlich, daß die Stadt der Oberpostdirektion die Auskunft nicht hätte geben dürfen, noch daß die erteilte Auskunft inhaltlich pflichtwidrig gewesen wäre. Die Revision läßt außer acht, daß der Leitplan im August/September 1957 schon ausgelegt und die planerische Absicht damit öffentlich

bekannt gemacht worden war. Bei dieser Sachlage könnte eine dienstliche Verfehlung allenfalls angenommen werden, wenn die Stadtverwaltung die Oberpostdirektion dahin unterrichtet hätte, der Abbruch des Hauses sei beschlossene Sache und stehe in Kürze bevor (vgl. BGHZ 17, 96, 107). Das Berufungsgericht stellt jedoch in tatrichterlicher Würdigung des Verhandlungsergebnisses fest, die Stadt habe die Oberpostdirektion nur davon verständigt, daß beim Ausbau des Bahnhofsvorplatzes der Abbruch des Gebäudes nicht zu vermeiden sei. Damit blieb offen, ob und wann es hierzu tatsächlich kommen werde. Nach der Offenlegung des Leitplanes besagte die Mitteilung nicht mehr, als daß die Beklagte damit rechne, der noch nicht genehmigte Leitplan werde genehmigt, förmlich festgestellt und durchgeführt werden; die Mitteilung war insoweit sachgerecht. Zu näherer rechtlicher Erläuterung war die Beklagte nicht verpflichtet, da sie die öffentlich bekannt gemachten Tatsachen und die rechtlichen Folgen als bekannt voraussetzen konnte. Eine Pflichtverletzung seitens der Beklagten, insbesondere die Verletzung von Pflichten gegenüber dem Kläger, ist hierbei nicht ersichtlich.

4. Schließlich hat das Berufungsgericht erwogen, der Kläger könne Schadensersatzansprüche auch daraus nicht herleiten, daß die Beamten - wie er behauptet habe - bei den Beratungen des Rates über den Leitplan nicht auf die vom Kläger angekündigten Schadensersatzansprüche hingewiesen hätten; denn eine Amtspflicht, dies zu tun, habe nicht dem Kläger gegenüber bestanden.

Diese Ausführungen, die von der Revision nicht angegriffen werden, lassen einen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers nicht erkennen.

III.

1. Das Berufungsgericht hat auch den Anspruch auf eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen nicht für begründet gehalten; es hat erwogen:

Der Leitplan nach dem Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen sei allerdings eine ortsgesetzliche Norm. Er habe aber weder ein Nutzungs- noch ein Bauverbot zur Folge, sondern schließe lediglich die Änderung der bisherigen Nutzung in einer dem Leitplan widersprechenden Weise aus. Diese Beschränkung des Eigentums berühre nicht dessen Wesensgehalt und sei deshalb keine Enteignung. Durch das Verbot der Nutzungsänderung werde der Kläger nicht berührt; denn er dürfe das bis 1940 als Geschäftshaus genutzte Gebäude, das nur infolge der besonderen Verhältnisse der Kriegs- und Nachkriegszeit zeitweilig Wohnzwecken diene, wieder einer gewerblichen Nutzung zuführen, ohne den Einwand befürchten zu müssen, daß die baulichen Maßnahmen für diesen Zweck eine Wertsteigerung bedeuteten, die bei einer späteren Enteignung nicht berücksichtigt werden könne; denn insoweit werde die Beklagte durch den Vergleich, in dem sie das Haus als Geschäftshaus anerkannt habe, gebunden. Der Gesetzgeber habe die Nutzungsbindung in § 8 AufbauG NRW nicht als Enteignung aufgefaßt. Der Kläger sei deshalb durch diese Bestimmung nicht gehindert, nach Erneuerung und Modernisierung seines Hauses wieder zu der bisher zulässigen Nutzung überzugehen. Zwar habe die Aufstellung des Leitplanes dem Kläger erkennbar tatsächliche Nachteile gebracht. In seinen Rechten aber sei der Kläger nicht betroffen und es fehle überdies auch an einem tatsächlichen behördlichen Eingriff. Denn es sei weder unmittelbar das Eigentum des Klägers berührt, noch sei der Kläger rechtswidrig in der

Nutzung oder Verwertung seines Eigentums behindert worden. Die Aufstellung des Leitplans habe das Grundeigentum ebenso unberührt gelassen wie etwa die Ansprüche aus einem Mietverhältnis. Deshalb könne auch die Verzögerung der Durchführung des Leitplans nicht als entschädigungspflichtiger Eingriff gewertet werden, weil es eben an einem hoheitlichen Eingriff überhaupt fehle.

2. Bei ihrer Rüge, das Berufungsgericht habe nicht darauf abstellen dürfen, ob ein rechtswidriger Eingriff vorliege, vielmehr genüge die praktische Verhinderung der Benutzbarkeit durch den Leitplan, um einen Enteignungsfall anzunehmen, verkennt die Revision: Das Berufungsurteil lehnt sich an die Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 17, 96 an, nach deren Leitsatz die Aufstellung von "vorbereitenden Bauleitplänen" - auch soweit im Hinblick auf die vorbereitende Planung die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten für das betroffene Grundstück tatsächlich gemindert werden - weder einen Eingriff in das Grundeigentum noch einen Eingriff in einen zum Vermögen gehörenden geldwerten Anspruch aus einem Mietverhältnis enthält und daher einen Anspruch auf Entschädigung nicht begründet. In den Entscheidungsgründen hat der Senat - nachdem die rechtliche Einwirkung eines "vorbereitenden Bauleitplans" auf das Eigentum verneint worden ist (aaO S. 100 f) - ausgeführt, daß auch die tatsächliche Einwirkung einen Entschädigungsanspruch begründen könne, wenn das Verhalten der Behörde entweder unmittelbar in das Eigentum eingegriffen oder rechtswidrig die Nutzung oder Verwertung des Eigentums behindert habe (aaO S. 101). Das Berufungsgericht hat nicht - wie die Revision meint - eine Entschädigung nur bei rechtswidrigen Handeln zusprechen wollen, es ist vielmehr bei seiner Prüfung des Anspruchs genau den durch die genannte Entscheidung gewiesenen Weg gegangen.

3. Jedoch stellt sich hier die Frage, ob das Berufungsgericht von der richtigen Voraussetzung ausgegangen ist, indem es den Leitplan nach den §§ 5 - 9 AufbauG NRW als einen "vorbereitenden Bauleitplan" angesehen und behandelt hat.

Während das in BGHZ 17, 96 behandelte Berliner Planungsgesetz, ebenso wie das Hessische Aufbaugesetz (LM zu Hess. AufbauG Nr. 14), mehrere vorbereitende Pläne vorsah, die erst im "endgültigen Bauleitplan" bzw. im "Bebauungsplan" Rechtsverbindlichkeit nach außen erlangten, vollzog sich die Planung nach dem Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen (vgl. Abschn. B II der Begründung des Gesetzes bei Göderitz-Blunck, Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen S. 69) in zwei Stufen:

1. Aufstellung des generellen Planes für die Nutzung der Fläche des gesamten Aubaubgebietes (Leitplan).
2. Aufstellung spezieller Pläne im Rahmen des Leitplans zur Durchführung des Aufbaus (Durchführungsplan).

Im Leitplan war nach § 6 AufbauG NRW die beabsichtigte Entwicklung des städtebaulichen Aufbaues der Gemeinde als Ganzes darzustellen und dementsprechend besonders festzustellen; Die künftige Gliederung des Gemeindegebietes, die Führung des Durchgangs- und Ortsverkehrs, grundsätzliche Angaben über die Aufschließung, die Wohndichte und die beabsichtigte Art der Bebauung sowie über die vorgesehene Verteilung der öffentlichen Gebäude. Der Leitplan bestand aus "zeichnerischen Darstellungen" (im Maßstab 1 : 10 000 bis 1 : 2 000) und aus Erläuterungen hierzu. Seinem Inhalt nach ließe der Leitplan sich zwanglos unter die vorbereitenden Pläne einordnen; jedoch nötigt der Umstand, daß der Leitplan nach einhelliger Auffassung (vgl. BVerwG NJW 1960, 2355;

Göderitz-Blunck, Aufbaugesetz zu § 8 Anm. 2 und 1. Nachtragslieferung S. 102, zu § 7 Anm. 1; Ernst-Friede, Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen, 4. Aufl., zu § 7 Anm. 6) ortsgesetzliche Norm war (vgl. auch BGNZ 22, 32), mehr noch die in den §§ 8, 9 AufbauG NRW behandelte Wirkung der Feststellung des Leitplans zur Prüfung, ob nicht dem Leitplan von vornherein allgemeine Rechtsverbindlichkeit innewohnte, die einen Einfluß auf das Eigentum haben konnte.

Von einer Rechtsverbindlichkeit des Leitplans für den einzelnen Grundeigentümer ging § 8 AufbauG NRW ersichtlich aus, indem er - für den Fall einer Änderung der bisherigen Nutzungsart - nur eine Nutzung zuließ, die dem Leitplan entsprach, und damit das Recht des Eigentümers, seine Sache im Rahmen der Gesetze zu nutzen (Art. 14 GG; § 903), gegenüber dem bisherigen Rechtszustand einengte. Das galt allerdings nicht unbedingt und unabänderlich; vielmehr konnte die Gemeinde, wenn die Entwicklung dies erforderte, den Leitplan ändern oder ergänzen, sie durfte mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde auch im Einzelfall Ausnahmen zulassen (§ 9 AufbauG NRW). Besonders die letzte Bestimmung (§ 9 Abs. 2) deutet darauf hin, daß der Landesgesetzgeber den Leitplan hinsichtlich des Änderungsverbots schon als unmittelbar bindendes Recht angesehen wissen wollte.

Der Landesgesetzgeber - darin ist dem Schrifttum zuzustimmen (vgl. Göderitz-Blunck zu § 8 Anm. 3; Ernst-Friede zu § 8 Anm. 1 S. 112) - hat das Änderungsverbot nicht als Entziehung oder Einengung eines Rechts, sondern als eine Bestimmung des Inhalts des Eigentums angesehen; das ergibt sich bereits daraus, daß das Gesetz eine Entschädigung hierfür nicht vorsah, sich damit aber sicherlich nicht, über die ihm durch Art. 14 GG gezogenen Grenzen hinwegsetzen wollte.

In diese Richtung weist namentlich auch die spätere Entwicklung. Nach § 173 Abs. 2 BBauG können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die auf Grund des bisherigen Rechts aufgestellten vorbereitenden städtebaulichen Pläne unverändert oder mit besonderen Maßgaben weitergelten, wenn sie den an einen Flächennutzungsplan gestellten Anforderungen inhaltlich und verfahrensrechtlich im wesentlichen entsprechen. In Ausübung dieser Ermächtigung hat das Land Nordrhein-Westfalen durch § 2 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GVBl 1960, 433) bestimmt, daß Leitpläne, die nach den §§ 5 - 7 AufbauG NRW aufgestellt sind, seit dem 29. Juni 1961 (§ 28) als Flächennutzungspläne weitergelten. Damit ist der Leitplan jetzt in die Kategorie der "vorbereitenden Bauleitpläne" (§§ 5 - 7 BBauG), für deren etwa nachteilige Wirkungen auch das Bundesbaugesetz eine Entschädigung nicht kennt, eingereiht worden und es ist die Annahme gerechtfertigt, daß er - nach Auffassung des Landesgesetzgebers - hierhin von Anfang an gehörte.

In diesem Zusammenhang ist wesentlich das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Mai 1958 (BBauBl 1958, 423), das die Frage behandelt, ob ein Aufbauplan nach dem Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetz vom 21. Mai 1949 (GVBl 93) deshalb als Enteignung zu werten sei, weil alle öffentlichen und privaten Planungen dem Aufbauplan anzupassen waren, alle Bauvorhaben dem Aufbauplan entsprechen mußten und bereits erteilte Baugenehmigungen widerrufen werden konnten, soweit sie dem Aufbauplan widersprachen und das Bauvorhaben noch nicht ernstlich begonnen war (§ 9). Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage verneint, weil die Feststellung des Aufbauplans als solche die baurechtliche Stellung des Einzelnen unberührt gelassen habe, vielmehr erst die konkreten Maßnahmen, die auf Grund von § 9 AufbauG SchlH hätten ange-

ordnet werden können, einen Eingriff in die Rechte des Bürgers bedeutet hätten.

Nicht anders liegt es hier. Daß das Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen ein "Änderungsverbot", das Schleswig-Holsteinische Gesetz aber ein "Anpassungsgebot" vorsah, begründet einen wesentlichen Unterschied für die rechtliche Beurteilung nicht. Gehörte aber der Leitplan nach dem Recht des Landes Nordrhein-Westfalen zu den "vorbereitenden" Leitplänen, so kann der Senat sich der Ansicht anschließen, daß die Feststellung des Leitplans noch nicht ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum des Klägers war, sondern eine aus den Bedürfnissen des Gemeinwesens geborene Begrenzung des Inhalts seines Eigentums deutlich machte, die alle gleichermaßen traf und der sein Grundstück auf Grund seiner Situationsgebundenheit unterlag (vgl. Göderitz-Blunck zu § 8 Anm. 3; Ernst-Friede zu § 8 Anm. 2).

4. Soweit die Klage darauf gestützt wird, daß die Beklagte die Feststellung des endgültigen Durchführungsplans unangemessen verzögert habe, ist zu sagen: Selbst wenn die Wirkung des Leitplans nach § 8 AufbauG NRW einer aus Planungsgründen verhängten Bausperre (BGHZ 30, 338) oder einer Änderungssperre (§§ 14, 18 BBauG) gleichgeordnet würde, ist diese Wirkung mit dem 29. Juni 1961, an dem der Leitplan zu einem "Flächennutzungsplan" wurde, entfallen. Denn dem Flächennutzungsplan - als einer bloßen "Darstellung" (vgl. § 5 BBauG) der planerischen Absicht - kommt eine solche bindende Wirkung nicht zu, er kann auch nicht die Grundlage einer Veränderungssperre bilden (§ 14 BBauG).

Im übrigen geht aus dem Vortrag des Klägers selbst nicht hervor, daß er durch die Bestimmung in § 8 AufbauG NRW in der Nutzung und Verwertung seines Eigentums gehindert worden wäre. Es ist nicht vorgetragen worden, daß ein beabsichtigter

Ausbau des Hauses wegen des Änderungsverbots habe aufgegeben werden müssen oder daß die Beklagte aus diesem Grunde einem Umbauvorhaben Schwierigkeiten entgegengesetzt habe. Das wäre - wie das Berufungsurteil richtig ausführt - in der Tat rechtlich auch nicht möglich gewesen. Denn nachdem das Haus Wohnungswirtschaftlich als Geschäfts-Wohnhaus anerkannt, seine Freimachung für diesen Zweck mit Hilfe der Beklagten betrieben und - vor der förmlichen Feststellung des Leitplans - im Wesentlichen auch durchgeführt worden war, konnte als "bisherige Nutzungsart" im Sinne von § 8 AufbauG NRW nur die Bestimmung als Geschäfts-Wohnhaus gewertet werden, der das Haus früher gedient hatte und für die es schon vor dem Leitplan im Rahmen des geltenden Rechts bereitgemacht wurde. Das "Änderungsverbot" hätte dem zweckmäßigen Ausbau des Hauses nicht entgegengestanden und die Berücksichtigung einer Wertsteigerung bei etwaiger späterer Enteignung nicht ausgeschlossen. Das vertritt auch die Revision nicht. Vielmehr geht der Vortrag des Klägers dahin, er habe - schon nach der Offenlegung des Leitplans - einen Mieter, der die Kosten des Innenausbaus zu übernehmen bereit war, nicht mehr finden können, weil es wegen der bekannt gewordenen planerischen Absicht ungewiß geworden sei, ob der Mieter die erheblichen Investitionen noch werde abwohnen können. Entscheidend für das Scheitern seiner Bemühungen um eine gewerbliche Nutzung des Hauses war hiernach nicht eine rechtliche Wirkung des Leitplans, die erst mit dessen förmlicher Feststellung eintreten konnte, sondern die Bedingung, der Mieter solle den Innenausbau übernehmen, durch die Interessenten schon vor der Feststellung des Leitplans, lediglich auf Grund der Bekanntmachung des Planes abgeschreckt wurden, möglicherweise aber auch die Erwägung, vor der Entscheidung über das Schicksal des Grundstücks sei es nicht ratsam, sich wirtschaftlich festzulegen. Es ist eine bekannte Tatsache, daß ein vorbereitender Plan in dieser Weise seinen Schatten vorauswerfen kann; ein

Entschädigungsanspruch aber läßt sich in einem solchen Fall nur unter den in BGHZ 17, 96, 101 genannten Voraussetzungen begründen, die vorliegend nicht gegeben sind. Wenn der Kläger sich schließlich darauf beruft, sein Grundstück sei der Gegenstand eines sich seit Jahren hinziehenden Verfahrens, an dessen Ende mit Sicherheit die Enteignung stehe, so ist dem entgegenzuhalten, daß das Schicksal des Grundstücks keinesfalls mit einiger Sicherheit beurteilt werden kann, solange der Durchführungsplan für den Stadtteil noch aussteht.

Das Berufungsgericht hat hiernach einen Entschädigungsanspruch ohne Rechtsirrtum verneint. Die Revision ist, da das Berufungsurteil auch im Übrigen einen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers nicht erkennen läßt, zurückzuweisen. Die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels treffen gemäß § 97 ZPO den Kläger.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Gähtgens

Dr. Reinhardt