

AL

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 34; BGB § 839 A; BundesbauG § 46

Für Amtspflichtverletzungen der Mitglieder des Umlegungsausschusses haftet die Gemeinde.

BGB § 839 Fe; BundesbauG § 76

Zu den Amtspflichten der Mitglieder des Umlegungsausschusses anlässlich der Verhandlungen mit einem betroffenen Eigentümer über eine Vorwegregelung nach § 76 BBauG (hier Stilllegung eines Gewerbebetriebes).

BGH, Urt. v. 27. April 1981 - III ZR 71/79 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 71/79

URTEIL

Verkündet am
27. April 1981
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Fabrikanten Ewald N [REDACTED] ,
H [REDACTED] Straße [REDACTED], W [REDACTED]-B [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Stadt H i [REDACTED] ,
gesetzlich vertreten durch den Stadtdirektor, Rathaus Hilden,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

11

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1981 durch die Richter Dr. Krohn, Scheffen, Kröner, Boujong und Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 29. März 1979 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war Eigentümer der in H[REDACTED] südlich der Itter gelegenen, im Grundbuch von H[REDACTED] Blatt 1121 verzeichneten Flurstücke. Der rd. 20.000 qm große Grundbesitz war mit Fabrikgebäuden bebaut. Der Kläger hatte ihn im Oktober 1969 von der Firma S[REDACTED] erworben und der Firma N[REDACTED] GmbH & Co. KG in Wuppertal-Barmen (im folgenden: Fa. N[REDACTED]), deren Gesellschafter er ist, zur Nutzung überlassen. Die Fa. N[REDACTED] ist ein Unternehmen der Textilveredelung, sie richtete dort einen Zweigbetrieb ihrer Färberei ein.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Auch das nördlich der Itter gelegene, ebenfalls gewerblich genutzte Gelände hatte der Fa. S. [REDACTED] gehört. Es wurde im Oktober 1969 von der Fa. R. [REDACTED] AG, einer Bauträgersgesellschaft, erworben.

Am 15. September 1971 beschloß der Rat der Stadt H. [REDACTED] einen Flächennutzungsplan, in dem das Gebiet nördlich und südlich der Itter als Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde. Am selben Tage beschloß der Rat, für dieses Gebiet den Bebauungsplan Nr. 130 aufzustellen, der in Abänderung der bisherigen Ausweisung als Großgewerbegebiet für die Teilgebiete Itter Nord und Itter Süd reine Wohnbebauung vorsehen sollte. Zur Verwirklichung der beabsichtigten Festsetzungen beschloß der Rat ein Umlegungsverfahren, das am 13. Dezember 1971 vom Umlegungsausschuß eingeleitet wurde.

Zur Durchführung der Planvorstellungen der Stadt mußte der Zweigbetrieb der Fa. N. [REDACTED] ausgesiedelt oder stillgelegt werden. Es fanden deshalb Verhandlungen zwischen dem Umlegungsausschuß und Vertretern der Fa. N. [REDACTED] statt. Diese erklärten sich bereit, gegen Zahlung einer Geldabfindung von 6 Millionen DM aus dem Umlegungsverfahren ohne Landzuweisung auszuscheiden. Am 5. April 1972 übersandte der Geschäftsführer des Umlegungsausschusses der Fa. Neuhaus einen entsprechenden "Beschlüßentwurf nach § 76 BBauG". Am 2. Mai 1972 schickte die Fa. N. [REDACTED] den Entwurf unterschrieben zurück. Sie leitete im Vertrauen auf das Zustandekommen der Vorwegregelung alsbald die Stilllegung ihres H. [REDACTED] Zweigbetriebes ein. Die Fertigung wurde zum 30. September 1972 eingestellt. Ein Teil der Produktion wurde in das Wuppertaler Werk übernommen. Die Belegschaft des H. [REDACTED] Zweigbetriebes wurde entlassen oder nach W. [REDACTED] umgesetzt. Die letzten Arbeitskräfte wurden zum 31. März 1973 abgezogen.

Die in dem Beschlußentwurf des Umlegungsausschusses vorgesehene Regelung konnte nicht durchgeführt werden, weil die Stadt Förderungsmittel des Landes, mit denen sie gerechnet hatte, nicht erhielt, wie sich spätestens in der zweiten Julihälfte 1972 ergab.

Wegen der Undurchführbarkeit der Vorwegregelung verkaufte der Kläger im September 1972 den südlich der Itter gelegenen Grundbesitz an die Firma U[REDACTED] Bauträger und Betreuungsgesellschaft mbH & Co. KG in Wegberg (im folgenden: U[REDACTED]) zu einem Kaufpreis von 5.250.000 DM unter gleichzeitiger Übertragung der sich aus dem Umlegungsverfahren ergebenden Rechte und Pflichten. Die Eigentumsübertragung auf die Fa. U[REDACTED] unterblieb. Der Kläger erhielt lediglich eine Anzahlung von 1.900.000 DM, mußte aber für einen Kreditgeber auf den Grundstücken eine entsprechende Grundschuld eintragen lassen. Die Universalbau fiel in Konkurs. Aus der Grundschuld wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes betrieben. Am 31. Juli 1975 erhielt die Westdeutsche Landesbank Girozentrale den Zuschlag für 2.625.722,76 DM.

Danach wurde von einer weiteren Durchführung des Umlegungsverfahrens abgesehen. Das Gelände südlich der Itter wird inzwischen von der Fa. B[REDACTED] mit Wohnhäusern bebaut.

Der Kläger hat die beklagte Stadt aus eigenem und aus von der Fa. N[REDACTED] abgetretenem Recht auf Schadensersatz und Entschädigung in Anspruch genommen. Zur Begründung hat er vorgetragen: Noch im Frühjahr 1970 habe der Bürgermeister erklärt, das Gebiet südlich der Itter bleibe auch künftig Großgewerbegebiet. Diese Auskunft, die sich später als falsch herausgestellt habe, sei Grundlage der Investitionen

der Fa. Neuhaus gewesen. Die Stilllegung des H[REDACTED] Zweigbetriebes sei auf das Drängen der Stadt zurückzuführen. Mitglieder des Umlegungsausschusses hätten die Durchführung der vereinbarten Vorwegregelung als sicher hingestellt. Der Vertrag mit der Universalbau, die die Stadt empfohlen habe, sei nur geschlossen worden, um weiteren Schaden abzuwenden.

Der Kläger hat den Gesamtschaden auf über 8 Millionen DM beziffert. Hiervon hat er 2 Millionen DM nebst Zinsen geltend gemacht. Er ist der Ansicht, die Stadt hafte nicht nur nach den Grundsätzen der Amtshaftung und des Verschuldens bei Vertragsschluß, sondern auch nach enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten, da die Umlegung nicht das richtige Mittel zur Aussiedlung oder Stilllegung eines Gewerbebetriebes gewesen sei. Zumindest aber müsse die Stadt den Vorteil ausgleichen, den sie durch die freiwillige Betriebseinstellung erlangt habe.

Die Stadt ist dem entgegengetreten und hat um Abweisung der Klage gebeten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein bisheriges Begehren weiter. Die Stadt bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat die Abweisung der Klage im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet:

a) Die vom Kläger behauptete Äußerung des Bürgermeisters im Frühjahr 1970, ihre Richtigkeit unterstellt, könne nicht als Amtspflichtverletzung gewertet werden. Sie sei aus damaliger Sicht richtig gewesen, weil die Stadt seinerzeit noch nicht vorhatte, das Gebiet südlich der Itter zum Wohngebiet zu machen; derartige Überlegungen seien erst angestellt worden, als im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Gebietes nördlich der Itter wegen der Emissionen des Betriebes der Fa. N. Schwierigkeiten aufgetreten seien. Die Äußerung des Bürgermeisters habe ersichtlich nur Auskunft über den damaligen Stand der Planungsvorstellungen der Stadt geben sollen. Abgesehen davon habe die Stadt nicht für das Verhalten des Bürgermeisters einzustehen. Dieser befinde sich nicht in einem Dienstverhältnis zu ihr; auch habe er nicht bei Abgabe der Erklärung in Ausübung öffentlicher Gewalt gehandelt.

b) Ein Amtshaftungsanspruch sei allerdings zu bejahen, wenn Vertreter des Umlegungsausschusses das Zustandekommen der ausgehandelten Vorwegregelung als sicher hingestellt und unter Hinweis darauf auf eine baldige Betriebsstillegung gedrängt hätten. Auch sei eine Haftung der Stadt anzunehmen, wenn Mitglieder des Umlegungsausschusses erkannt hätten oder hätten erkennen müssen, daß die Fa. N. das Zustandekommen der Vorwegregelung zu Unrecht als sicher ansah und sie es gleichwohl unterlassen hätten, die Fa. N. vor nachteiligen Vermögensdispositionen zu warnen.

Dahingehende Feststellungen ließen sich aber auf Grund der Beweisaufnahme nicht treffen. Das Zustandekommen der Vorwegregelung sei, worauf die Fa. N[REDACTED] hingewiesen worden sei, von der Beschaffung der erforderlichen Geldmittel durch die Stadt abhängig gewesen. Die Vertreter des Umlegungsausschusses hätten zudem erst im Juli 1972 erfahren, daß die Fa. N[REDACTED] die Stillegung des Betriebes eingeleitet habe; zu diesem Zeitpunkt aber hätten sie die Fa. N[REDACTED] nicht mehr vor Schaden bewahren können.

c) Aus den gleichen Gründen sei auch ein Anspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß zu verneinen, falls dieser nicht schon aus Rechtsgründen entfalle.

d) Ein Entschädigungsanspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs scheide aus. Die Anordnung des Umlegungsverfahrens sei rechtmäßig gewesen. Die Dauer des Umlegungsverfahrens habe sich nicht nachteilig für den Kläger ausgewirkt, zumal er die Grundstücke bereits im September 1972 habe veräußern können.

II.

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

1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hat die Stadt für ein schuldhaft pflichtwidriges Verhalten der Mitglieder ihres Rates - und dazu gehört nach § 27 GO NW der Bürgermeister - einzustehen, sofern hierdurch Amtspflichten

gegenüber Dritten verletzt wurden. Jedem Mitglied des Gemeinderates ist nämlich in dieser Funktion ein öffentliches Amt im Sinne des § 34 GG anvertraut, und es gilt damit als "Beamter" im haftungsrechtlichen Sinne des § 839 BGB (BGHZ 65, 182, 183; Senatsurteile vom 30. Januar 1975 - III ZR 18/72 = WM 1975, 630, 633 und vom 18. Juni 1970 - III ZR 13/67 = VersR 1970, 1007, 1009). Nicht erforderlich für eine Haftung der Stadt ist, daß zwischen ihr und dem Mitglied des Rates ein Anstellungsverhältnis besteht (RGRK-BGB 12. Aufl. § 839 Rdn. 65 m.w.Nachw.).

Abweichend vom Berufungsgericht muß auch angenommen werden, daß der Bürgermeister bei der Abgabe seiner Erklärung im Frühjahr 1970 in Ausübung des ihm anvertrauten öffentlichen Amtes gehandelt hat, mag das auch anläßlich einer Betriebsbesichtigung geschehen sein.

Eine Haftung der Stadt für ihren Bürgermeister scheidet jedoch aus, weil dieser sich nicht pflichtwidrig verhalten hat. Das Berufungsgericht hat die vom Kläger behauptete - von der Stadt aber bestrittene - Äußerung des Bürgermeisters als richtig unterstellt. Mithin ist auch im Revisionsverfahren zugunsten des Klägers davon auszugehen, daß die behauptete Äußerung, so wie vom Kläger vorgebracht, vom Bürgermeister abgegeben worden ist. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Erklärung, "das Gebiet südlich der Itter bleibe auch künftig Großgewerbegebiet, gegen Investitionen bestünden keine Bedenken", sei im Frühjahr 1970 zutreffend gewesen. Erst später seien von der Stadt Überlegungen angestellt worden, das Gebiet südlich der Itter zum Wohngebiet zu machen, weil im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung nördlich der Itter die Emissionen des Betriebes der Fa. N[REDACTED] zu Schwierigkeiten ge-

führt hätten. Diese Feststellungen sind nicht in revisionsrechtlich beachtlicher Weise angegriffen worden. Die Frage, welche Bedeutung der Erklärung beizumessen ist, unterliegt der vollen Nachprüfung durch den Senat, denn es handelt sich um die Auslegung einer behördlichen Willensäußerung. Sie hatte erkennbar den Sinn, Auskunft über den damaligen Stand der Planungsabsichten der Stadt zu geben. Eine weitergehende Bedeutung, insbesondere eine Verbindlichkeit für die Zukunft kann ihr - entgegen der Ansicht der Revision - nicht entnommen werden. Dem steht auch entgegen, daß der Bürgermeister lediglich der repräsentative Vertreter des Rates war (§ 27 Abs. 2 Satz 3 GO NW i.d. damals geltenden Fassung vom 11. August 1969 - GVBl 556/2020; Soebell GO NW 2. Aufl. § 27 Rdn. 4), nicht aber der Vertreter der Stadt in Rechtsangelegenheiten (das ist nach § 55 Abs. 1 GO NW der Gemeinde-/Stadtdirektor).

2. Für amtspflichtwidriges Verhalten der Mitglieder des Umlegungsausschusses, eines Organs der Gemeinde (vgl. Senatsurteil vom 17. Februar 1966 - III ZR 171/65 = WM 1966, 808, 812 f), hat die Stadt nach Amtshaftungsgrundsätzen einzustehen (§ 839 BGB iVm Art. 34 GG; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 46 Rdn. 3). Das Berufungsgericht hat hier eine Pflichtverletzung eines Ausschußmitgliedes aufgrund des Beweisergebnisses verneint.

a) Vergeblich wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht die vom Landgericht durchgeführte Beweisaufnahme nicht wiederholt hat. Nach § 398 Abs. 1 ZPO stand die erneute Vernehmung der Zeugen im pflichtgemäßen Ermessen des Berufungsgerichts. Von diesem Ermessen hat das Berufungsgericht keinen fehlerhaften Gebrauch gemacht; denn es hat die Glaubwürdigkeit der Zeugen nicht

anders beurteilt als das Landgericht (vgl. BGH NJW 1972, 584). Es hat die von den Zeugen bekundeten Tatsachen nicht ausreichen lassen, um eine Amtspflichtverletzung bejahen zu können. Daß die Zeugen vor dem Einzelrichter der Zivilkammer vernommen und unvereidigt geblieben sind, nötigte hier im Blick auf §§ 295 Abs. 1, 528 Abs. 2 ZPO ebenfalls nicht dazu - wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat - die Zeugenvernehmung zu wiederholen.

b) Mit Recht wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht den Zeugen N[REDACTED] jun. nicht vernommen hat. Dieser Zeuge war in der Berufungsbegründungsschrift u.a. dafür benannt worden, daß der Ausschußvorsitzende Dr. K[REDACTED] die Durchführung der beabsichtigten Vorwegregelung als sicher hingestellt und erklärt habe, die Fa. N[REDACTED] solle so schnell wie möglich räumen (GA 383 ff).

Das Berufungsgericht hat die Vernehmung dieses Zeugen unter Berufung auf § 528 Abs. 2 ZPO abgelehnt. Der Kläger hätte angesichts des nicht klaren Beweisergebnisses vor dem Landgericht auf einer Vernehmung dieses Zeugen, den er zunächst benannt, auf dessen Vernehmung er dann aber verzichtet habe, bestehen müssen. Daß er dies nicht getan, sondern seinen Verzicht bestehen gelassen habe, rechtfertige den Vorwurf der groben Nachlässigkeit. Durch eine Vernehmung des Zeugen N[REDACTED] jun. werde die Erledigung des Rechtsstreits verzögert, weil dann auch die von der Stadt benannten Zeugen U[REDACTED], D[REDACTED] und Br[REDACTED] sen. vernommen werden mußten. Auf deren Vernehmung habe die Stadt nur unter der Voraussetzung verzichtet, daß auch der Zeuge N[REDACTED] jun. unvernommen bleibe.

Dem kann nicht gefolgt werden. Zwar ist in der Benennung des Zeugen N[REDACTED] jun. in der Berufungsinstanz die Geltendmachung eines neuen Angriffsmittels im Sinne des § 528 Abs. 2 ZPO zu sehen. Ob durch die Vernehmung dieses Zeugen, wie das Berufungsgericht dargelegt hat, die Erledigung des Rechtsstreits verzögert worden wäre, kann offenbleiben (vgl. dazu BGHZ 75, 138; 76, 133 und 173). Jedenfalls läßt sich nicht sagen, daß der Kläger aus grober Nachlässigkeit sich erst in der Berufungsinstanz erneut auf den Zeugen N[REDACTED] jun. berufen hat. Der Begriff der groben Nachlässigkeit erfordert ein prozeßförderungs-
widriges Verhalten durch ausnehmende Sorglosigkeit, die Nichtbeachtung dessen, was jedem einleuchten muß (RGZ 166, 101). Davon kann hier, nachdem der Zeugenverzicht von dem Einzelrichter der Zivilkammer angeregt worden war, nicht gesprochen werden.

Schon wegen dieses Verfahrensfehlers kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Auf die Rügen der Revision, die darauf abzielen, das Berufungsgericht habe das Beweisergebnis nicht vollständig berücksichtigt, braucht daher nicht mehr eingegangen zu werden.

3. Das Berufungsgericht will einen Amtshaftungsanspruch nur bejahen, wenn Vertreter des Umlegungsausschusses das Zustandekommen der ausgehandelten Vorwegregelung als sicher hingestellt und unter Hinweis darauf - wie den Ausführungen auf S. 25/26 des Berufungsurteils zu entnehmen ist - ausdrücklich auf eine baldige Betriebsverlegung gedrängt haben. Diese Betrachtungsweise ist zu eng.

Es war das erklärte Ziel der Stadt, das Gebiet südlich der Itter einer Wohnbebauung zuzuführen. Das war er-

sichtlich kein Vorhaben, dessen Verwirklichung in weiter Ferne lag, sondern der Stadt war an einer möglichst raschen Realisierung gelegen. Dies zeigte sich schon in der Einleitung des Umlegungsverfahrens bevor der Bebauungsplan, dessen Verwirklichung die Umlegung dienen sollte, aufgestellt und bestandskräftig geworden war. Durch die Einleitung des Umlegungsverfahrens war für die Grundstücke des Klägers eine Veränderungs- und Verfügungssperre ausgelöst worden (§ 51 BBauG) und der Umlegungsausschuß hatte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts generell zum Ausdruck gebracht, daß er Investitionen nicht genehmigen werde. Nach der Aussage des Zeugen Dr. K., eines Mitglieds des Umlegungsausschusses, hätte der Betrieb der Fa. N. spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser Itter-Nord eingestellt sein müssen. Aus diesen Umständen mußten die Vertreter der Fa. N. die Überzeugung gewinnen, daß der Stadt an einer alsbaldigen Betriebsaussiedlung oder -stillegung gelegen war. Darin wurden sie bestärkt durch das Angebot, den Entschädigungsbeitrag von 6 Millionen DM kurzfristig in drei gleichen Raten ab 1. Mai 1972 zu zahlen. Die Planungsabsichten der Stadt hatten zudem eine beträchtliche Unruhe in den Betrieb der Fa. N. getragen, zumal nur eine Verlegung oder eine Schließung in Betracht kamen. Der Fa. N. mußte, um weitere wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, daran gelegen sein, diesen Zustand baldmöglichst zu beenden. Bei dieser - auch den Vertretern des Umlegungsausschusses - bekannten Sachlage muß davon gesprochen werden, daß der Kläger durch das Verhalten des Umlegungsausschusses gedrängt worden ist, den Betrieb baldmöglichst umzusiedeln oder zu schließen. Einer ausdrücklichen Aufforderung dazu, wie sie das Berufungsgericht wohl fordert, bedurfte es nicht mehr.

Zwar hat der Umlegungsausschuß in seinem Begleitschreiben vom 5. April 1972, das dem Entwurf der Vorwegregelung beigelegt war, darauf hingewiesen, daß "nach Vorliegen Ihrer Zustimmung zu dem übersandten Beschlußentwurf und nach Sicherstellung der erforderlichen Finanzierung durch die Stadt der Umlegungsausschuß abschließend entscheiden werde"; auch hat er am 28. April 1972 der Fa. N. mitgeteilt, die erforderliche Finanzierung durch die Stadt sei noch nicht sichergestellt. Gleichwohl war der Umlegungsausschuß gehalten, als er mit Schreiben vom 2. Mai 1972 den Entwurf der Vorwegregelung von der Fa. N. unterschrieben zurückerhielt, die Fa. N. ausdrücklich dazu anzuhalten, jegliche Maßnahmen zur Betriebsstillegung bis zur Sicherstellung der Finanzierung zurückzustellen. Anlaß bestand dazu, denn die Fa. N. hatte mitgeteilt, daß der Betriebsrat der Betriebsstillegung zugestimmt habe. Die Verpflichtung dazu ergab sich aus einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme, die der Stadt gegenüber der Fa. N. erwachsen war durch die oben geschilderte Zwangslage, welche die Stadt durch die beabsichtigte Änderung des Großgewerbegebietes in ein reines Wohngebiet und die Einleitung des Umlegungsverfahrens verursacht hatte. Ob die Vertreter des Umlegungsausschusses in diesem Zeitpunkt schon Kenntnis von den Einzelheiten der von der Fa. N. eingeleiteten Maßnahmen hatten, ist für die hier angenommene Hinweispflicht ohne Bedeutung.

Auch aus diesem Grunde kann das angefochtene Urteil nicht bestehenbleiben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Berufungsgericht bei erneuter Prüfung zu einem dem Kläger günstigeren Ergebnis gelangt.

III.

Demnach kann das angefochtene Urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehenbleiben. Da es sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist und zur abschließenden Entscheidung noch weitere Feststellungen getroffen werden müssen, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Im weiteren Verfahren wird der Kläger Gelegenheit haben, seine in der Revisionsverhandlung aufgestellten Behauptungen dem Berufungsgericht vorzutragen: Die von der Stadt erbetene Zustimmung zu dem am 2. April 1972 übersandten Beschlußentwurf habe notwendigerweise eine Vorberatung mit der Geschäftsleitung und dem Betriebsrat der Fa. N[REDACTED] erfordert, und wenn die Stilllegung des Betriebes einmal eingeleitet worden sei, dann sei sie nicht mehr rücknehmbar.

Die Fragen, ob die Stadt nach den Grundsätzen des enteignungsgleichen Eingriffs oder des Verschuldens bei Vertragsschluß haftet, bedürfen erst der Prüfung, wenn ein Amtshaftungsanspruch zu verneinen ist; denn diese Anspruchsgrundlage reicht am weitesten. Ihre Erörterung ist beim derzeitigen Stande des Verfahrens für das Revisionsgericht nicht veranlaßt. Es ist jedoch zu bemerken:

a) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Anordnung der Umlegung sei nicht deshalb amtspflichtwidrig gewesen, weil mit ihr auch erreicht werden sollte, daß

der Betrieb der Fa. N[REDACTED] verlagert oder stillgelegt werde. Die Umlegung sei nämlich ein rechtmäßiges Werkzeug für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Das begegnet schon deswegen Bedenken, weil nicht festgestellt ist, daß die Grundstücke in einem förmlich festgestellten Sanierungsgebiet lagen (s. § 16 Abs. 5 StBauFG a.F. jetzt § 59 Abs. 8 BBauG 1976).

Abgesehen davon hat die Umlegung nach § 45 Abs. 1 BBauG den Zweck, Grundstücke in der Weise zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauplanmäßige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Da das Gesetz die Umlegung nur für diese Zwecke zuläßt, ist die Umlegung rechtswidrig, wenn sie diesen Zielen nicht dient, sei es, daß die Ziele gar nicht angestrebt werden, sei es, daß sie nicht erreicht werden können (Senatsurteil vom 8. Juli 1968 - III ZR 10/66 = WM 1968, 1282). Dabei ist die Zweckbestimmung auf das gesamte Umlegungsgebiet zu beziehen, nicht auf jedes einzelne Grundstück.

Hat die Umlegung - wie der Kläger behauptet - allein oder doch überwiegend den Zweck verfolgt, den Betrieb der Fa. N[REDACTED] gegen Barentschädigung auszulagern oder stillzulegen, so wäre sie mit § 45 Abs. 1 BBauG nicht vereinbar und deshalb rechtswidrig gewesen. Sie hätte auch gegen den Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land verstoßen (BGH WM 1980, 684). Das hätte Entschädigungsansprüche aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs auslösen können. Als Eingriffsobjekte kommen hier das Grundeigentum und der Gewerbebetrieb in Betracht.

Die zur Beurteilung dieser Fragen notwendigen Feststellungen hat das Berufungsgericht bislang nicht getroffen.

b) Über Ersatzansprüche aus culpa in contrahendo wegen des Nichtzustandekommens eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ist im Zivilrechtsweg jedenfalls dann zu entscheiden, wenn - wie hier - ein Sachzusammenhang mit Ansprüchen aus Amtshaftung (§ 839 BGB) besteht (vgl. BGHZ 71, 386, 388; 76, 343, 348).

Einem solchen Anspruch würde hier nicht entgegenstehen, daß die Regelung nach § 76 BBauG kein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist, sondern einen rechtsgestaltenden Verwaltungsakt darstellt, der seinerseits Bestandteil des Umlegungsplanes wird und dessen rechtliches Schicksal teilt (BVerwG Buchholz 406, 11 zu § 76 BBauG; Senatsurteil vom 16. Juli 1975 - III ZR 75/73 = WM 1975, 983).

Hier wäre zu bedenken, daß § 76 BBauG 1960 die zwangsweise Verlagerung oder Stillegung eines Gewerbebetriebes unter Verzicht auf Landzuweisung nicht gestattete. Eine Regelung, wie sie die Parteien erstrebten, wäre nur durch einen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vertrag möglich gewesen. Es liegt daher nahe, die Grundsätze einer Haftung aus culpa in contrahendo anzuwenden.

Krohn

Scheffen

Kröner

Boujong

Scholz-Hoppe