

BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 86/92

vom
13. Juli 1993

in dem Rechtsstreit

Dr. Jochen S [REDACTED],
K [REDACTED]sweg [REDACTED], KÖ [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt D [REDACTED],
vertreten durch den Stadtdirektor,
Rathaus, D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin von [REDACTED]
als Abwicklerin der Kanzlei des
verstorbenen Rechtsanwalts [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter
Dr. Werp, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin
Dr. Deppert
am 13. Juli 1993
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das
Urteil des 7. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Köln vom 14. Mai 1992
- 7 U 18/92 - wird nicht angenommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revi-
sionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 250.297 DM

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung.
Die Revision hat auch im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg.

1. Ohne Rechtsfehler nimmt das Berufungsgericht an, daß die dem Kläger am 21. Dezember 1979 vom Geschäftsführer des Umlegungsausschusses im Namen des Ausschusses erteilte Zusage, ihm zu einem noch zu bestimmenden Zeitpunkt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1/150 A 2 ein Grundstück in einer Größe von ca. 951 qm zum Festpreis von 177.653 DM zuzuteilen, gegen § 25 Abs. 6 StBauFG (vgl. jetzt § 153 Abs. 4 BauGB), der insoweit noch Anwendung findet (§ 240 Abs. 2 BauGB), verstieß. Daß die beklagte Stadt bei der Berechnung des Erwerbspreises den zu erwartenden Sanierungsvorteil unberücksichtigt gelassen hat, ergibt sich aus dem Schreiben des Umlegungsausschusses vom 23. Februar 1979. Der Verstoß gegen die zwingende Vorschrift des § 25 Abs. 6 StBauFG führt, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, zur Unwirksamkeit der erteilten Zusage (vgl. BVerwGE 49, 359, 362 m.w.N.). Dies gilt auch dann, wenn man mit der Revision davon ausgeht, daß der Reprivatisierungsanspruch des Klägers aus § 25 StBauFG im Wege der Vorwegregelung (§ 76 BBauG) erfüllt werden sollte; denn auch in diesem Fall sind die sanierungsbedingten Wertänderungen bei der Zuteilung zu berücksichtigen (§ 16 Abs. 2, § 23 Abs. 2 StBauFG, vgl. jetzt § 153 Abs. 5 BauGB; zu § 23 Abs. 2 StBauFG vgl. Senatsurteile BGHZ 77, 338, 348 f. und 89, 338 ff. sowie Senatsbeschuß vom 18. Oktober 1984 - III ZR 116/83).



Die Auffassung des Berufungsgerichts, für die Preisbemessung sei der Verkehrswert maßgebend, der sich nach Durchführung der Sanierung ergebe, wird von der Revision mit der Erwägung bekämpft, dies könne nicht gelten, wenn sich das Sanierungsverfahren - wie hier - dadurch verzögere, daß der Sanierungsbebauungsplan aus von der Gemeinde zu vertretenden Gründen nichtig sei. Damit kann sie jedenfalls im Ergebnis nicht durchdringen, weil der Kläger nach der zwingenden gesetzlichen Regelung die Abschöpfung des Sanierungsvorteils in jedem Fall hinnehmen mußte, sei es durch Festsetzung eines erhöhten Erwerbspreises (§ 25 Abs. 6 StBauFG) oder durch - spätere - Entrichtung eines Ausgleichsbetrages (§ 154 i.V.m. § 245 Abs. 1 BauGB; vgl. auch Lóhr in Battis/Krautzberger/Lóhr BauGB 3. Aufl. § 153 Rdn. 17).

2. Ist danach die gesetzwidrig erteilte Zusage unwirksam und amtspflichtwidrig, so steht dem Kläger ein Anspruch auf Ersatz seines Erfüllungsschadens, der im wirtschaftlichen Ergebnis auf die Herstellung des gesetzwidrigen Zustandes gerichtet wäre, nicht zu. Mit Recht versagt das Berufungsgericht dem Kläger aber auch den Ersatz des hilfsweise geltend gemachten negativen Interesses.

Nach Auffassung der Revision wäre ihm der Sanierungsvorteil verblieben, wenn das Altgrundstück - nach Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans im Jahre 1989 - enteignet worden wäre. Das ist nicht richtig. Bei der Bemessung der Entschädigung werden Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit be-

19
rücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das Senatsurteil BGHZ 72, 51, auf das sich die Revision insoweit beruft, betrifft nicht die Sa-
nierungsumlegung und ist daher hier nicht einschlägig.

Der Anspruch des Klägers auf Ersatz seines Vertrauensschadens läßt sich auch nicht mit dem Ausfall von Mieteinnahmen rechtfertigen. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Mutter des Klägers hätte mit Hilfe des erlangten Kaufpreises Einnahmen jedenfalls in Höhe des ihr entgangenen Mietzinses erzielen können, ist aus Rechtsgründen nicht zu bestanden.

Daß der Kläger im schutzwürdigen Vertrauen auf die Rechtswirksamkeit der ihm erteilten Zusage nutzlose Aufwendungen getätigt habe, macht die Revision nicht geltend.

3. Auch sonst läßt das angefochtene Urteil keinen entscheidungserheblichen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers

erkennen. Die von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet; von einer näheren Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

Krohn

Werp

Rinne

Wurm

Deppert