

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 305; BundesbauG § 2 Abs. 7

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Gemeinde von der vertraglich übernommenen Haftung für die Bebaubarkeit eines noch zu beplanenden Geländes durch Zeitablauf und durch Veränderung der Planungskonzeption befreit werden kann (Ergänzung zu BGHZ 76, 16).

BGB §§ 839 L, 852

Die Verjährung des Amtshaftungsanspruchs beginnt nicht, solange dem Geschädigten die Erhebung einer Klage deswegen nicht zumutbar ist, weil die aussichtsreiche Möglichkeit besteht, durch Verhandlungen mit der Behörde zwar nicht Schadensersatz im engeren Sinne zu erlangen, wohl aber eine anderweitige Kompensation, durch die die Vermögenseinbuße ausgeglichen wird, ohne daß es eines Schadensersatzprozesses bedürfte.

BGH, Urt. v. 11. Mai 1989 - III ZR 88/87 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 88/87

Verkündet am:

11. Mai 1989

Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der [REDACTED]
vertreten durch die Vorstandsmitglieder [REDACTED]
und [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die [REDACTED],
vertreten durch den [REDACTED],
[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 11. Mai 1989 durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter
Kröner, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Teil-
urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts Köln vom 23. Februar 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revisions-
rechtszuges, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87 a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Aufgrund eines notariellen Tauschvertrages vom 18. November 1963 übereignete die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die frühere Stadt B■■■■■, dem Bankhaus Dr. F■■■■■ & Co, M■■■■■, ein etwa 100.000 m² großes unbebautes Grundstück in B■■■■■-Mo■■■■■. In dem Vertrag war folgende Bestimmung enthalten:

"Die Stadt B■■■■■ übernimmt die Haftung für die Bebaubarkeit der von ihr zum Tausch abgegebenen Grundstücke der Gemarkung E■■■■■. Die Stadt B■■■■■ erklärt, daß eine Bebauung dieser Grundstücke mit etwa 160 bis 170 Baueinheiten entsprechend dem vorläufigen Bebauungsentwurf auf der Sitzung des Rates der Stadt B■■■■■ vom 05.06.1963 ihre Genehmigung gefunden hat. Die endgültige Bebauung wird durch einen noch aufzustellenden qualifizierten Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz geregelt. Die Kosten hierfür trägt der Bauträger. Die Genehmigung des qualifizierten Bebauungsplanes, der sich an den Bebauungsentwurf anlehnt und eine Bebauung von 160 bis 170 Baueinheiten vorsieht, ist Geschäftsgrundlage dieses Vertrages."

Im Jahre 1964 veräußerte das Bankhaus Dr. F■■■■■ & Co das Grundstück "mit allen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen" an den Architekten Richard Senta G■■■■■ zum Preis von 25 DM/m².

Der Rat der Stadt B■■■■■ beschloß am 20. Juli 1965 den Bebauungsplan Nr. 60, dessen räumlicher Geltungsbereich den nunmehr im Eigentum des Architekten G■■■■■ stehenden Grundbesitz umfaßte und der eine mehrgeschossige Wohnbebauung ("Terrassenwohnstadt") vorsah. Der Bebauungsplan wurde

Anfang 1967 vom Regierungspräsident in K[REDACTED] genehmigt und am 1. Februar 1967 im Amtsblatt bekanntgegeben. Die Bekanntmachungsanordnung war vom damaligen Stadtbaurat Fr[REDACTED] in Vertretung des Stadtdirektors unterzeichnet worden.

Am 15. November 1967 schloß die Stadt B[REDACTED] mit der D[REDACTED] B[REDACTED] für Städte- und Wohnungsbau K. G[REDACTED] & Co (im folgenden: "DBT"), an der der Architekt G[REDACTED] als Kommanditist maßgeblich beteiligt war, einen Aufschließungsvertrag, der auch das Gebiet umfaßte, das durch den Bebauungsplan Nr. 60 ausgewiesen war. Die DBT erstellte daraufhin nach ihren Angaben bis Ende 1973 für das gesamte Plangebiet Erschließungsanlagen mit einem Kostenaufwand von 8,3 Millionen DM.

Im März 1970 verkaufte Gall sein Grundstück zu einem Preis von 60 DM/m² an die DBT. In diesem Vertrag hieß es:

"Alle Rechte und Ansprüche, die dem Verkäufer in irgendeinem Zusammenhang mit dem Vertragsbesitz gegen das Bankhaus Dr. F[REDACTED] & Co bzw. gegen die Stadt B[REDACTED] zustehen, werden hiermit an den Käufer übertragen."

Der Kaufvertrag wurde jedoch nicht durchgeführt; der Grundbesitz verblieb im Eigentum von G[REDACTED].

Am 16. Juli 1970 wies die Stadt B[REDACTED] die DBT in einem zwischen ihnen geführten verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreit darauf hin, daß Bedenken gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 60 bestünden, da dessen Bekanntmachungsanordnung nicht vom Bürgermeister unterschrieben

worden sei. Schon zuvor, seit 1969, hatte die Stadt B[REDACTED] auf Veranlassung von G[REDACTED] wegen veränderter Marktverhältnisse für einen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans 60 ein neues Planaufstellungsverfahren eingeleitet, das eine Änderung der Bebauung zum Gegenstand hatte. Dieses Verfahren endete Mitte 1971 mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans 60/1. Dieser Plan wurde teilweise (in einem "ersten Bauabschnitt") auch verwirklicht.

Nach Abschluß dieses ersten Bauabschnitts wandten sich G[REDACTED] und die DBT im Jahre 1972 an die Klägerin, eine Hypothekenbank, wegen der Finanzierung eines weiteren Bauabschnitts. Als Sicherheit für den aufzunehmenden Kredit sollte die noch nicht bebaute Fläche des Grundstücks (sogenanntes "Beleihungsareal") dienen. Die Klägerin gewährte der DBT einen Teilkredit von 10 Millionen DM, der durch eine von G[REDACTED] abgetretene, auf dem Beleihungsareal ruhende Grundschuld und ein persönliches Schuldanerkenntnis gesichert wurde. Die Klägerin behauptet, bei den Kreditverhandlungen habe G[REDACTED] ihr erklärt, das Beleihungsareal sei durch den Bebauungsplan 60 rechtswirksam als Bauland ausgewiesen. Im Juli 1972 habe ihr Angestellter R[REDACTED] im Rathaus der Stadt B[REDACTED] Einsicht in den Bebauungsplan 60 genommen; der zuständige Bedienstete habe ihm dabei erklärt, dieser Bebauungsplan sei rechtsgültig. Im Vertrauen auf die Bebaubarkeit des Grundbesitzes habe sie sodann den Kredit bewilligt; das Beleihungsareal sei nur als Bauland ausreichend werthaltig gewesen.

In der Folgezeit gerieten G[REDACTED] und die DBT in Vermögensverfall. Die Klägerin verhandelte daraufhin mit der

Stadt B██████ über die weitere Nutzung und Verwertung des Grundbesitzes. Bei einem Gespräch vom 18. September 1974 wies der Stadtbaurat Fr██████ auf den Formfehler des Bebauungsplans 60 hin. In den Jahren 1974 bis 1978 fanden weitere Verhandlungen zwischen der Klägerin und der Beklagten - in die die Stadt B██████ seit dem 1. Januar 1975 eingemeindet ist - statt, in denen es um die Bebaubarkeit des Beleihungsareals und eine mögliche Neubepanung unter Anpassung an die geänderte Marktsituation ging. Die Klägerin gewann die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des evangelischen Siedlungswerkes mbH (GSG), die von dieser Gesellschaft eingeschaltete Firma Ge██████ Consultgesellschaft für wirtschaftliches Bauen sowie die L██████ Bausparkasse als Interessenten für eine gemeinsame Bebauung des Geländes. Aufgrund eines Vertrages vom 13. Dezember 1978 übernahm die Klägerin - nach vorheriger Vereinbarung mit den vorgenannten Interessenten - von dem Architekten G██████ das Gelände (ca. 89.000 m²). Der Kaufpreis wurde mit den Forderungen der Klägerin gegen G██████ und die DBT verrechnet. G██████ trat der Klägerin unter dem 9. Juli 1984 alle Ansprüche ab, die ihm aus dem Erwerb des Grundstücks von dem Bankhaus Dr. F██████ & Co gegen die Beklagte zustanden.

Nach diesem "Rettungserwerb" begannen GSG und Ge██████ im Einvernehmen mit der Beklagten mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs. Am 7. Juni 1979 beschloß der Planungsausschuß der Beklagten die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die Klägerin erwarb daraufhin noch mehrere Grundstücke, die dem Anschluß des Geländes an die Bundesstraße 55 dienen sollten. Zur Verwirklichung der beabsichtigten Erschließung und Bebauung kam es jedoch nicht, weil

der Planungsausschuß der Beklagten am 26. Februar 1980 den Beschluß faßte, lediglich den westlichen Teil des Geländes, und zwar auch nur mit reduzierter Bebauung, zu beplanen. Die Klägerin war hiermit nicht einverstanden. Sie richtete im November 1980 auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes 60 zwei Bauvoranfragen an die Beklagte, die diese jedoch ablehnte. Die nach erfolglosem Widerspruch erhobenen Klagen wurden vom Verwaltungsgericht Köln durch Urteile vom 26. April 1983 rechtskräftig abgewiesen. Schon zuvor, am 9. Juli 1981, hatte der Planungsausschuß jegliche weitere Beplanung für das Gesamtareal abgelehnt.

Die Klägerin nimmt nunmehr die Beklagte auf Schadensersatz wegen der Nichtbebaubarkeit des Beleihungsareals in Anspruch. Sie stützt sich auf die in dem Tauschvertrag vom 18. November 1963 enthaltene Haftungsklausel und macht ferner geltend, der Bedienstete der Rechtsvorgängerin der Beklagten habe eine Amtspflichtverletzung begangen, indem er ihr im Juli 1972 auf Anfrage erklärt habe, der das Beleihungsareal betreffende Bebauungsplan sei rechtswirksam; dadurch sei sie zur Gewährung des Kredits an G. und die DBT veranlaßt worden. Im übrigen habe die Beklagte während der jahrelangen Verhandlungen in der Folgezeit ständig den Eindruck erweckt, die Bebaubarkeit werde durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans gesichert. Ihren Schaden hat die Klägerin wie folgt beziffert:

1. Schaden der Kreditgewährung	8.750.000,-- DM
2. Teilbetrag des Refinanzierungsaufwands	100.000,-- DM
3. Kosten in Zusammenhang mit den Bauvoranfragen	31.154,40 DM
4. Kosten der Bebauungsplanung	1.625.000,-- DM
5. Kosten durch Hinzuerwerb der Anschlußgrundstücke	262.707,20 DM
6. Folgekosten des Rettungskaufs	<u>37.709,37 DM</u>
im Klageantrag addiert auf	10.806,571,77 DM
(richtig: 10.806.570,97 DM)	

Die Klägerin hat hilfsweise, falls die Ansprüche zu 1 und 3 bis 6 nicht voll zuerkannt würden, den weiteren Schaden aus dem Refinanzierungsaufwand in Höhe von 11.053.339,87 DM, d.h. abzüglich des unter Ziffer 2 eingeklagten Teilbetrages von 100.000,-- DM, bis zur vollen Höhe geltend gemacht.

Die Beklagte hat bestritten, sich vertrags- oder amts-pflichtwidrig verhalten zu haben, insbesondere im Jahre 1972 durch ihre Rechtsvorgängerin eine unrichtige Auskunft, betreffend die Geltung des Bebauungsplans, erteilt zu haben. Sie hat vorgetragen, das Nichtzustandekommen der Bebauung sei nicht an der formellen Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans gescheitert, sondern an einer Änderung der Marktverhältnisse, aufgrund derer für das Projekt kein städtebaulicher Bedarf mehr bestanden habe. Der Klägerin sei es nicht gelungen, in einem überschaubaren Zeitraum ein akzeptables Planungskonzept vorzulegen. Im übrigen hat sie die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin durch Teilurteil in Höhe eines Betrages von 8.918.864,57 DM zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Positionen Nr. 4 und 5 in der Schadensaufstellung der Klägerin hat das Berufungsgericht die Entscheidung dem Schlußurteil vorbehalten. Gegen das Teilurteil richtet sich die Revision der Klägerin, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt.

Entscheidungsgründe

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

I.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Klägerin stünden aus dem Tauschvertrag vom 18. November 1963 keine Ansprüche auf Aufwendungs- oder Schadensersatz gegen die Beklagte zu. Es sei bereits zweifelhaft, ob die Klägerin im Wege der Rechtsnachfolge Inhaberin der Rechtsposition geworden sei, die in jenem Vertrag durch die Haftungsklausel zugunsten des Bankhauses Dr. F. [REDACTED] & Co begründet worden sei. Vertragliche Ansprüche gegen die Beklagte scheiterten jedenfalls daran, daß die Beklagte ihre vertraglichen Pflichten erfüllt und dem Grundbesitz für eine angemessene Zeit faktisch zur Baulandqualität verholfen habe. Die Partner des damaligen Tauschvertrages hätten nicht davon ausgehen können, daß die Eigenschaft als Bauland zeitlich unbegrenzt habe garantiert werden sollen. Das Interesse der Tauschpartnerin daran, für das eingetauschte Grundstück

einen angemessenen Gegenwert zu erhalten, sei gesichert gewesen, wenn das von der Gemeinde veräußerte Land in angemessener Zeit bebaubar geworden und während einer solchen Frist bebaubar geblieben sei, die normalerweise ausgereicht habe, die Bebauung auszuführen. Eben dies sei jedoch trotz der fehlerhaften Bekanntmachung des Bebauungsplanes 60 der Fall gewesen. Daß die Bebauung unterblieben sei, habe nicht auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, sondern darauf, daß die Klägerin und zuvor der Architekt G. in- folge veränderter Marktverhältnisse und Änderungen in ihren eigenen Planungskonzepten die Bebaubarkeit des Grundbesitzes nicht ausgenutzt hätten.

Diese Erwägungen halten revisionsgerichtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

2. Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß der Tauschvertrag vom 18. November 1963 einschließlich der Haftungsklausel privatrechtlichen Charakter hatte. Denn die Stadt B. hatte sich darin nicht etwa zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichtet. Diese war lediglich entsprechend den damaligen Planungsvorstellungen der Vertragspartner in Aussicht genommen. Eine darüber hinaus- gehende Verpflichtung hätte die Stadt B. ohnehin nicht eingehen können, da nach der übereinstimmenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und des Bundesverwaltungsgerichts vertragliche Zusagen einer Gemeinde, einen inhaltlich näher bestimmten Bebauungsplan aufzustellen oder doch zumindest die Aufstellung in Übereinstimmung mit dem Vertragspartner zu fördern, der Wirksamkeit entbehren (Senatsurteil BGHZ 76, 16 [22] m.w.N.; Senatsurteil vom 9. Dezember 1982

III ZR 46/81 = WM 1983, 622; BVerwG NJW 1980, 2538 [2539]). Vielmehr handelte es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung, durch die eine Gemeinde bei der Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke deren künftige Nutzbarkeit als Bauland gewährleistete. Die grundsätzliche Zulässigkeit und Wirksamkeit solcher Gewährleistungen ist in der Rechtsprechung des Senats anerkannt (Senatsurteil BGHZ 76, 16 [24 ff]; zustimmend: Dolde NJW 1980, 1657 [1658]; Papier JuS 1981, 498 [501 f], Maurer, Allgemeines Verwaltungsrecht 3. Aufl. 1983, S. 297). An diesem Grundsatz ist trotz der Kritik von Ebsen (JZ 1985, 57 [60 ff.]) festzuhalten. Die vertragliche Übernahme einer solchen Gewährleistung durch die Gemeinde ist nicht deshalb unzulässig, weil dadurch mittelbar ein vom Gesetz nicht gestatteter Einfluß auf die Ausübung der Planungshoheit geschaffen wird. Denn im Interesse des redlichen Grundstücksverkehrs und der Förderung der für die bauliche Entwicklung der Gemeinden notwendigen Privatinitiative der Grundeigentümer besteht ein anzuerkennendes Bedürfnis dafür, der Freiheit der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung einen finanziellen Ausgleich für das enttäuschte Vertrauen ihres Partners zur Seite zu stellen (Senatsurteil BGHZ 76, 16 [27]).

3. Die vom Berufungsgericht erhobenen Bedenken, ob die Klägerin kraft Rechtsnachfolge Inhaberin der durch die Haftungsklausel begründeten Rechte geworden ist, vermag der Senat nicht zu teilen.

a) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der ursprüngliche Vertragspartner der Stadt B██████, das Bankhaus Dr. F██████ & Co, den Grundbesitz mitsamt den Rechten aus

der Haftungsklausel an den Architekten G. veräußert habe. G. habe sodann durch den Kaufvertrag vom 11. März 1970 diese Rechte auf die DBT übertragen. Die Abtretung der obligatorischen Rechte aus der Haftungsklausel sei bereits durch den Kaufvertrag selbst bewirkt worden, obwohl eine Übereignung der Grundstücke an die DBT nicht stattgefunden habe. Zu dem Zeitpunkt, als die Klägerin im Wege des "Rettungserwerbs" die Grundstücke von G. übernommen habe, sei dieser somit nicht mehr Inhaber der Rechte aus der Haftungsklausel gewesen; daher habe er sie auch später, durch den Vertrag vom 9. Juli 1984, nicht mehr an die Klägerin abtreten können. Einen Rückübertragungsakt von der DBT auf G. habe die Klägerin nicht darlegen können.

b) Es erscheint dem Senat bereits als zweifelhaft, ob der rechtliche Ausgangspunkt dieser Überlegungen zutrifft, daß es möglich sei, Bebaubarkeitshaftung und Grundeigentum getrennt zu übertragen. Diese Frage braucht hier indes nicht abschließend geklärt zu werden. Denn die Auslegung des Vertrages vom 11. März 1970 zwischen G. und der DBT ergibt nicht, daß die damaligen Vertragsparteien sich darüber einig waren, daß die DBT die Rechte aus der Haftungsklausel mit sofortiger Wirkung, unabhängig von der weiteren Durchführung des Vertrages, erwerben sollte. Zwar hieß es in dem Vertrag: "Alle Rechte, die dem Verkäufer (sc. G.) gegen die Stadt B. zustehen, werden hiermit (sc. durch den Kaufvertrag) auf den Käufer (sc. DBT) übertragen". Jedoch ist bei der Auslegung dieser Erklärung der wahre Wille der Vertragsparteien zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften (§ 133 BGB). Mangels entgegengesetzter Anhaltspunkte ist davon auszugehen, daß sich der

Wille der Vertragsparteien an ihren schutzwürdigen Interessen orientiert. Daher ist zu fragen, ob für eine isolierte Abtretbarkeit ein vernünftiges Interesse bestanden haben könnte (vgl. MünchKomm/Roth BGB 2. Aufl. 1985 § 399 Rdnr. 15). Diese Frage ist zu verneinen. Weder konnte die Stadt B█████ daran interessiert gewesen sein, jemand anderem als dem Eigentümer (oder zumindest einem dinglich Berechtigten) die Bebaubarkeit der Grundstücke zuzusagen, noch bestand im Verhältnis G████/DBT ein Interesse an einer dauernden Aufspaltung der Position des Gläubigers der Haftungszusage einerseits und des Grundeigentümers andererseits. Daher liegt es am nächsten, daß G████ der DBT die Rechte aus der Haftungszusage nur unter der Voraussetzung und für den Fall übertragen wollte, daß der Kaufvertrag durchgeführt wurde und die DBT auch das Eigentum an dem Grundstück erlangte. Rechtlich war dies in der Form möglich, die Abtretung unter die - stillschweigende - Bedingung zu stellen, daß die DBT Eigentümerin des Grundbesitzes werde. Mit dem endgültigen Ausfall dieser Bedingung wurde die Abtretung daher gegenstandslos. Eigentümerstellung und die Rechte aus der Haftungszusage verblieben daher in der Hand des G████ und konnten von diesem unmittelbar, ohne Mitwirkung der DBT, auf die Klägerin übertragen werden.

4. Dem Berufungsgericht ist im Ergebnis auch darin beizupflichten, daß die Beklagte aufgrund der Haftungsklausel nicht eine zeitlich unbegrenzte Gewähr für die Bebaubarkeit des (späteren) "Beleihungsareals" übernommen hat.

a) Soweit das Berufungsgericht eine zeitliche Schranke für die Wirksamkeit entsprechender Zusagen der Gemeinde aus

§ 44 Abs. 2 und 3 BBauG in der Fassung des Gesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I 2256) hergeleitet hat, kann ihm allerdings nicht gefolgt werden. Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß diese Vorschrift erst mit Wirkung vom 1. Januar 1977 in Kraft getreten ist, also zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Jahre 1963 noch nicht gegolten hat. Schon deshalb ist es unzulässig, den dieser Vorschrift zugrundeliegenden Rechtsgedanken als Auslegungshilfe zur Ermittlung des Willens der damaligen Vertragsschließenden heranzuziehen. Aber auch eine "normative Beschränkung des Inhalts privatrechtlicher Bebaubarkeitsgarantien" ist dieser Vorschrift nicht zu entnehmen. Vielmehr regelt sie allein und ausschließlich die Entschädigung bei Änderung und Aufhebung einer zulässigen Nutzung des Grundstücks. Abs. 2 bestimmt die Entschädigung bei planerischen Eingriffen innerhalb der Siebenjahresfrist ab Zulässigkeit der Nutzung, Abs. 3 nach Ablauf der Siebenjahresfrist (Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 2. Aufl. 1987 § 42 [entsprechend § 44 BBauG 1976] Rdnr. 1). Die Vorschrift enthält eine an der Sozialbindung orientierte Inhaltsbestimmung des Eigentums, die auf der Erwägung beruht, daß die siebenjährige Frist des § 44 Abs. 2 BBauG für den Eigentümer ausreicht, um durch privatrechtliche Dispositionen die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Bodens zu verwirklichen (Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung Rdnr. 152). Die Rechtsfolgen, die sich aus dem planerischen Eingriff in das Grundstückseigentum ergeben, sind indes von der hier in Rede stehenden vertraglichen Bindung der Gemeinde zu unterscheiden. Denn aufgrund der Haftungsübernahme trifft die Gemeinde gegenüber ihrem Vertragspartner oder dessen Rechtsnachfolger eine gesteigerte Einstandspflicht für die Bebaubarkeit des Grund-

stücks, die über die allgemeine, kraft Gesetzes zugunsten jedes betroffenen Grundeigentümers bestehende Entschädigungspflicht des § 44 BBauG hinausgeht. Das Spannungsverhältnis zwischen der Planungsfreiheit einerseits und einer in zulässiger Weise übernommenen Bebaubarkeitsgewähr andererseits kann deshalb nicht dadurch aufgelöst werden, daß die Gemeinde allein durch den Ablauf der Siebenjahresfrist von der übernommenen Verpflichtung befreit wird.

b) Die rechtliche Tragweite der Haftungsübernahme muß vielmehr - ohne Rückgriff auf § 44 BBauG - nach den allgemeinen Auslegungskriterien von Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte (§ 157 BGB) ermittelt werden. Der Senat hat in BGHZ 76, 16 [25] ausgeführt, für die vertragliche Übernahme dieses Haftungsrisikos kämen verschiedene Möglichkeiten in Betracht. In der weitestgehenden Form könne eine solche Risikoübernahme darauf gerichtet sein, dem anderen Teil bei Nichteintritt des Erfolgs vollen oder teilweisen Schadensersatz zu leisten, ohne daß es auf ein Verschulden des Vertragspartners ankomme. Die Vereinbarung könne vertraglich aber auch beschränkt sein und nur die Zubilligung eines Rücktrittsrechts oder eines Anspruchs auf Ersatz von Aufwendungen für den Fall des Ausbleibens des verbindlich in Aussicht gestellten Erfolgs enthalten. Die durch das Teilurteil des Berufungsgerichts erfaßten Positionen der Klageforderung ließen sich nur dann auf die Haftungsklausel stützen, wenn diese in dem zuerst genannten Sinn (Zusage vollen Schadensersatzes) ausgelegt werden müßte. Ob die Klausel diese Bedeutung tatsächlich hatte, braucht nicht abschließend entschieden zu werden. Denn die Vertragspartnerin und ihre Rechtsnachfolger konnten redlicherweise nicht von

der Stadt B[REITENBURG] erwarten, daß diese sich einer so weitreichenden Haftung zeitlich unbeschränkt und ohne Rücksicht auf die spätere Entwicklung der Marktverhältnisse unterwerfen wollte.

5. Gegenstand der Haftungsübernahme war eine Bebaubarkeit nach Maßgabe des damaligen Bebauungsentwurfs, der etwa 160 bis 170 Baueinheiten vorsah. Dies bedeutete von vorneherein eine inhaltliche Beschränkung der Haftung; der aufzustellende Bebauungsplan sollte lediglich die Verwirklichung dieses Entwurfs gewährleisten.

a) Im Rahmen dieser Zielsetzung war die Gemeinde gehalten, ihren Teil zu dem Zustandekommen des Projekts beizutragen. Dies gilt - wie dargelegt (I.2.) - zwar nicht in dem Sinne, daß eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet wurde, wohl aber dahin, daß Hindernisse, die in die Sphäre der Gemeinde fielen und von ihr behebbar waren, ausgeräumt werden mußten, wollte die Gemeinde sich nicht der Haftung aus der Zusage aussetzen. Mit der im letzten Satz der Haftungsklausel angesprochenen Genehmigung des Plans, die Geschäftsgrundlage des Vertrages sein sollte, war diejenige durch den Regierungspräsidenten gemeint; durch diese Bestimmung wurde nicht etwa die Haftung der Gemeinde für von ihr zu verantwortende Mängel der Planung abgemildert.

b) Unter den Parteien steht außer Streit, daß der ursprüngliche Bebauungsplan 60 nichtig war, da die ihn betreffende Bekanntmachungsanordnung vom 1. Februar 1967 nicht vom

Bürgermeister, sondern vom Stadtdirektor unterzeichnet worden war (vgl. § 37 Abs. 3 GO NW i.d.F. vom 21. Oktober 1952 GV. NW 269, 283; OVG Münster BRS 22 Nr. 26). Dieser Mangel konnte auch nicht gemäß § 155 a BBauG 1976 geheilt werden (Abs. 3 aaO).

c) Das Berufungsgericht hat hierzu jedoch rechtsfehlerfrei festgestellt, daß diese Nichtigkeit für das Unterbleiben der Bebauung nicht ursächlich geworden ist. Vielmehr war der Bebauungsplan aufgrund geänderter Marktverhältnisse, insbesondere der gesunkenen Nachfrage nach den in ihm vorgesehenen Bauten, nicht realisierbar. Dementsprechend hatte der Architekt G. noch vor der Aufdeckung der Nichtigkeit einen geänderten Planentwurf eingereicht. Dem hatte die Stadt B. in Zusammenarbeit mit G. dadurch Rechnung getragen, daß sie für einen Teil der ursprünglichen Tauschfläche den geänderten - rechtsgültigen - Bebauungsplan 60/1 aufstellte, der in der Folgezeit zum überwiegenden Teil ausgeführt wurde.

d) Dies mußte sich auch auf den Fortbestand der durch die Gemeinde übernommenen Haftung auswirken. Diese gründete sich auf die konkreten Bebauungsvorstellungen der seinerzeitigen Vertragsparteien (s.o. I. 5.). Sie umfaßte dementsprechend nicht etwa die späteren Änderungen und reichte auch nicht soweit, daß sie es G. und seinen Rechtsnachfolgern ermöglichte, ohne zeitliche Einschränkung auf das Ursprungskonzept zurückzugreifen, wenn und soweit sich die zwischenzeitlichen Änderungen ihrerseits als undurchführbar erwiesen. Anderenfalls wäre die Gemeinde nämlich mit einem unkalkulierbaren Risiko belastet worden, welches - ihrem

Vertragspartner erkennbar - bei Vertragsschluß so von ihr nicht gewollt gewesen sein konnte. Denn auch und gerade aus der Sicht des Vertragspartners mußte der Gemeinde bei Abschluß des Vertrages daran gelegen gewesen sein, das damalige Konzept unmittelbar und zügig zu verwirklichen. Als die Klägerin im Jahre 1972 erstmals mit dem Projekt in Berührung kam, lag der Abschluß des Ursprungsvertrages zwischen der Stadt B[REDACTED] und dem Bankhaus Dr. F[REDACTED] und Co. schon mehr als acht Jahre zurück. Die Rechtsnachfolger des Bankhauses Dr. F[REDACTED] und Co. als die Begünstigten aus der Haftungsübernahme verfolgten nicht mehr dasjenige Konzept, das den ursprünglichen Vorstellungen der Vertragsparteien entsprach und durch den Bebauungsplan 60 hatte verwirklicht werden sollen. Obwohl sie die Nichtigkeit des Bebauungsplans zunächst nicht erkannt hatten, also von dessen Wirksamkeit ausgingen, beabsichtigten sie eine Nutzung auf der Grundlage einer geänderten Planung, die von der Haftungsklausel nicht gedeckt wurde. Sowohl wegen des Zeitablaufs als auch wegen der Änderung des Nutzungskonzeptes war hiernach die Haftungsklausel schon vor dem Eintritt der Klägerin in das Projekt "verbraucht". Dabei kann zugunsten der Klägerin unterstellt werden, daß ihr der maßgebliche Beamte der Beklagten, Stadtbaurat Fr[REDACTED], in den Jahren 1974 bis 1980 mehrfach erklärt hat, die Beklagte sei aufgrund der vertraglichen Vereinbarung mit dem Bankhaus Dr. F[REDACTED] & Co verpflichtet, die Bebaubarkeit herbeizuführen. Diese Erklärungen konnten auf einer Fehleinschätzung des Umfangs der vertraglichen Bindung durch den betreffenden Beamten der Beklagten beruhen und möglicherweise eine Haftung für den dadurch etwa verursachten Vertrauensschaden begründen, d.h. für die

späteren Planungsaufwendungen, die nicht Gegenstand des Teilurteils sind. Sie vermochten aber nicht, die Geltung der ursprünglichen Vertragsklausel über deren durch eine interessengerechte Auslegung zu ermittelnden Rahmen hinaus zu erweitern.

II.

1. Das Berufungsgericht hat ferner Ansprüche der Klägerin aus Verschulden bei Vertragsschluß verneint.

a) Diese Ansprüche betreffen die Kosten der beiden Bauvoranfragen. Die Revision meint, der Beklagten sei anzulasten, daß Stadtbaurat F. [REDACTED] noch nach dem Beschluß des Planungsausschusses den Eindruck erweckt habe, die Neubepflanzung sei noch nicht abschließend gescheitert, und selbst bei einem Scheitern könnten Baugenehmigungen aufgrund des früheren Bebauungsplanes noch erteilt werden.

b) Auch hiermit kann die Revision keinen Erfolg haben. Vielmehr hat das Berufungsgericht insoweit zu Recht darauf hingewiesen, daß die Klägerin als in Grundstücks- und Bauplanungsangelegenheiten erfahrenes Unternehmen, selbst wenn ihr gegenüber derartige Erklärungen abgegeben worden sein sollten, nicht davon ausgehen konnte, aufgrund eines nichtigen Bebauungsplanes vor Behebung der Nichtigkeit eine Baugenehmigung zu erhalten. Insoweit hat sie auf eigenes Risiko gehandelt.

2. Außerdem hat das Berufungsgericht noch geprüft, ob der Klägerin Ansprüche aus einer vertraglichen Risikoübernahme entsprechend den Erwägungen des Senatsurteils vom 1. Dezember 1983 (III ZR 38/82 = LM BGB § 133 [C] Nr. 54) zustehen können. Es hat solche Ansprüche, soweit sie auf Ersatz der durch das Teilurteil betroffenen Schadenspositionen gerichtet sein könnten, zu Recht abgelehnt.

a) Die Revision führt hiergegen an, daß solche Ansprüche der Klägerin jedenfalls aus abgetretenem Recht des Architekten G. aus dessen vertraglicher Zusammenarbeit mit der Stadt B. bis zum Jahre 1974 begründet sein könnten. Indes ist nicht ersichtlich, daß die Stadt B. durch die Zusammenarbeit mit G. Risiken übernommen haben soll, die über den Umfang der ursprünglichen Vertragshaftung hinausgingen. Dementsprechend unterlag ein etwaiger diesbezüglicher Anspruch der gleichen Inhaltsbestimmung und den gleichen Beschränkungen wie oben unter I. ausgeführt. Erst recht hat die Stadt B. zu keinem Zeitpunkt gegenüber der Klägerin und G. vertraglich das Risiko der Beleihung des Grundbesitzes übernommen. Das Berufungsgericht hat daher zutreffend festgestellt, daß die Klägerin aus einer vertraglichen oder vertragsähnlichen Haftung der Beklagten weder für die Kreditvergabe noch für deren Refinanzierung Ersatz verlangen kann. Dementsprechend ist auch für eine von der Revision in Erwägung gezogene Drittschadensliquidation kein Raum.

b) Auch in den unmittelbar mit der Klägerin geführten Folgeverhandlungen konnte sich - wie das Berufungsgericht weiter in Erwägung gezogen hat - ein haftungsbegründender

Vertrauenstatbestand erst von Anfang 1979 an bilden, als die Klägerin mit der Aufstellung eines konkreten Planungskonzeptes begann. Die hierfür angesetzten Schadenspositionen sind jedoch durch das Teilurteil nicht beschrieben worden.

III.

1. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, die von der Klägerin behauptete und unter Beweis gestellte Auskunft eines Bediensteten der Stadt Be[REDACTED] vom 19. oder 20. Juli 1972, der Bebauungsplan 60 sei rechtsgültig, könne eine Amtspflichtverletzung zu Lasten der Klägerin enthalten. Ein etwaiger Schadensersatzanspruch aus § 839 BGB i.V. mit Art. 34 GG sei jedoch verjährt, da die Klägerin schon im September 1974 Kenntnis von dem Formfehler des Bebauungsplans erlangt habe.

Hiergegen wendet sich die Revision zu Recht.

2. Vorab ist in diesem Zusammenhang - in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht - darauf hinzuweisen, daß die fehlerhafte Bekanntmachung des Bebauungsplans 60, die zu dessen Nichtigkeit führte, keine Verletzung drittgerichteter Amtspflichten zu Lasten der Klägerin als einer zukünftigen Grundpfandgläubigerin darstellte. Insoweit gelten die gleichen Grundsätze, die der Senat in BGHZ 84, 292 [298 ff] zu der Frage aufgestellt hat, ob der Umstand, daß ein Bebauungsplan entgegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG 1976 nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden und deshalb

nichtig war, Amtshaftungsansprüche der planbetroffenen Bürger begründen konnte. Der Senat hat aaO entschieden, das Gebot, den Bebauungsplan aus einem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln, obliege den Mitgliedern des Gemeinderats gegenüber der Allgemeinheit, solle jedoch nicht konkrete Interessen des planbetroffenen Bürgers schützen. Auch bei der Verpflichtung der Gemeinde, den Bebauungsplan ortsüblich bekanntzumachen (§ 12 BBauG 1976), fehlt es an einer solchen Drittgerichtetheit. Die Bekanntmachung hat vielmehr den Zweck, den Bürger auf das Inkrafttreten des Ortsgesetzes hinzuweisen; die entsprechende Verpflichtung besteht daher gegenüber "jedermann", wie auch die ebenfalls in § 12 BBauG enthaltene Regelung zeigt, daß der Bebauungsplan zu "jedermanns" Einsicht bereitzuhalten ist. Insoweit unterscheidet sich der hier zu beurteilende Sachverhalt von den Fällen, in denen der Plan inhaltlich gegen die Verpflichtung zur Wahrung konkreter schutzwürdiger Interessen der Planbetroffenen verstößt, wie es etwa der Fall sein kann bei einer Verletzung des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 4 BBauG 1960, entsprechend § 1 Abs. 6, 7 BBauG 1976 = § 1 Abs. 6, 7 BauGB; vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 92, 34 [52]) oder bei der Verletzung der Pflicht, Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen (vgl. dazu Senatsurteil vom 26. Januar 1989 - III ZR 194/87 -, für BGHZ vorgesehen).

3. Die Frage, ob die Gemeinde nach Aufdeckung des Formfehlers gehalten war, den nichtigen Bebauungsplan aus ihrer Plankammer zu entfernen, und ob das Unterlassen dieser Maßnahme und das Inverkehrhalten des nichtigen Planes weitere - selbständige - Amtspflichten verletzen konnten, braucht

hier nicht entschieden zu werden, da es aus den vorgenannten Gründen ebenfalls an einer Drittgerichtetheit dieser Amtspflichten in Bezug auf die Klägerin fehlen würde. Die Beklagte und ihre Rechtsvorgängerin waren jedenfalls nicht gegenüber der Klägerin als einer "Dritten" i.S. des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet, ein förmliches Verfahren zur Beseitigung des Plans Nr. 60 in die Wege zu leiten. Dies gilt um so mehr, als der Plan Nr. 60 ohnehin wegen geänderter wirtschaftlicher Verhältnisse nicht zu verwirklichen war. Auch aus diesem Grund war es vertretbar, die Aufhebung des alten Plans mit der anstehenden Aufstellung geänderter Pläne zu verbinden.

4. Der Tatbestand einer Amtspflichtverletzung gegenüber der Klägerin kann jedoch dadurch erfüllt worden sein, daß der zuständige Bedienstete die Auskunft erteilte, der Bebauungsplan 60 sei "rechtsgültig".

a) Eine Auskunft, die eine Behörde dem Bürger gibt, muß nicht nur richtig, sondern auch unmißverständlich sein, nämlich so klar und vollständig, daß der Empfänger entsprechend disponieren kann (Senatsurteil vom 27. April 1970 III ZR 114/68 = NJW 1970, 1414). Dementsprechend haben die Bediensteten einer Baugenehmigungsbehörde einen Bauwilligen auf Bedenken hinzuweisen, die sich gegen die Wirksamkeit eines Bebauungsplans ergeben (Senatsurteile vom 10. April 1986 III ZR 209/84 = NVwZ 1987, 168 [169]; vom 20. Oktober 1977 III ZR 142/75 = WM 1978, 37). Die Gemeinde durfte daher, nachdem ihr die durch den Formfehler verursachte Nichtigkeit des Bebauungsplans bekannt geworden war, diesen Mangel gegenüber einem eine Auskunft begehrenden Bürger nicht

verschweigen. Sie hatte dafür zu sorgen, daß ihre Bediensteten, für deren Tätigkeit dies von Bedeutung sein konnte, auf Bedenken gegen die Gültigkeit des Bebauungsplanes hingewiesen und mit den erforderlichen Anweisungen versehen wurden. Wenn sie dies unterließ, begründete dies - unabhängig vom individuellen Verschulden des die Auskunft erteilenden Beamten - einen schuldhaften Organisationsmangel, für den die Gemeinde ebenfalls aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung einzustehen hätte (Senatsurteil vom 20. Oktober 1977 aaO [38]).

b) Im Unterschied zu den oben unter III. 2. und 3. erörterten Fallgestaltungen war die Verpflichtung, die Auskunft richtig und unmißverständlich zu erteilen, auch drittgerechtigt. Sie schützte nämlich das Interesse gerade desjenigen, der um die Auskunft nachsuchte und aufgrund dieser Auskunft seine Dispositionen treffen wollte. Deshalb ist im Ergebnis davon auszugehen, daß die Klägerin insoweit eine Amtspflichtverletzung schlüssig dargelegt hat.

5. Die Klägerin erblickt ihren Schaden darin, daß sie das Grundstück im Vertrauen auf dessen durch den Bebauungsplan gewährleistete Bebaubarkeit beliehen habe. Das Berufungsgericht hat - hieran anknüpfend - ausgeführt, dieser Schaden sei der Klägerin spätestens im September 1974 bekannt geworden, als sie durch den Baurat Fr. [REDACTED] von dem Formmangel erfahren habe. Zu diesem Zeitpunkt habe sie Kenntnis sowohl von der Amtspflichtverletzung gehabt, nämlich davon, daß die ihr zuvor erteilte Auskunft über die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans unrichtig gewesen sei, als auch von der Vermögenseinbuße, die sie durch die Hingabe des Kredits für ein

nicht ausreichend werthaltiges Grundstück erlitten habe. Im September 1974 habe daher die dreijährige Verjährung des Schadensersatzanspruchs aus der amtspflichtverletzenden Auskunftserteilung zu laufen begonnen (§ 852 BGB).

Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden.

a) Maßgeblich für den Verjährungsbeginn ist nach § 852 Abs. 1 BGB der Zeitpunkt, in dem der Verletzte von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt. Diese Kenntnis ist vorhanden, wenn der Geschädigte aufgrund der ihm bekannten Tatsachen gegen eine bestimmte Person eine Schadensersatzklage, sei es auch nur eine Feststellungsklage, erheben kann, die bei verständiger Würdigung soviel Erfolgsaussicht hat, daß sie ihm zumutbar ist (Palandt/Thomas, BGB, 48. Aufl. 1989 § 852 Anm. 2 m.w.N.). Die Frage, wann dem Geschädigten eine Klage zumutbar ist, beurteilt sich im Amtshaftungsrecht nach ähnlichen Gesichtspunkten, wie der Senat sie im Urteil vom 5. Februar 1987 (III ZR 16/86 = BGHR BGB § 839 Abs. 3 Zumutbarkeit 1 und Verschulden 1) für den "Gebrauch eines Rechtsmittels" i.S. des § 839 Abs. 3 BGB erörtert hat. Der Senat hat aaO ausgeführt, ein Antragsteller, dessen Antrag (dort: Baugesuch) von der Behörde nicht stattgegeben, dessen Begehren aber auch nicht förmlich abgelehnt werde, habe vielfach die Wahl, alsbald Rechtsmittel i.S. des § 839 Abs. 3 BGB einzulegen oder zunächst zu versuchen, die Behörde im Verhandlungswege dazu zu bewegen, dem Antrag doch stattzugeben. In diesem Falle handele er grundsätzlich nicht schuldhaft, wenn er nicht sogleich förmliche Rechtsmittel ergreife. Auf den Verjährungsbeginn übertragen,

bedeutet dies, daß die Erhebung einer Klage dem Geschädigten solange nicht zuzumuten ist, als die aussichtsreiche Möglichkeit besteht, durch Verhandlungen mit der Behörde zwar nicht Schadensersatz im engeren Sinne zu erlangen (dann gilt unmittelbar § 852 Abs. 2 BGB; s. dazu im folgenden d), wohl aber eine anderweitige Kompensation, durch die die Vermögenseinbuße ausgeglichen wird, ohne daß es eines Schadensersatzprozesses bedürfte.

b) In diesem Zusammenhang weist die Revision zu Recht darauf hin, daß das Beleihungsareal seine Qualität als ausreichende Sicherung des Kredits erst dann einbüßte, als sich die Pläne für die Bebaubarkeit endgültig zerschlugen. Die Klägerin hat hierzu im einzelnen vorgetragen, daß während des Zeitraums von 1974 bis 1978 die Beklagte fortlaufend ihre Bereitschaft bekundet habe, das Areal entsprechend den geänderten Marktverhältnissen zu beplanen und ihm so zur Baulandqualität zu verhelfen. Diese Verhandlungen mündeten im Jahre 1979 in eine Vereinbarung über die Erstellung eines konkreten Planungskonzepts durch die Klägerin ein.

c) Daraus folgt, daß die Klägerin bis zum endgültigen Scheitern des Projektes nicht mit der Gefahr zu rechnen brauchte, daß sie den an Gall und die DBT gewährten Kredit mangels einer ausreichenden Sicherung einbüßen werde. Solange die Klägerin annehmen konnte, mit dem Beleihungsareal auch ohne Bestehen eines gültigen Bebauungsplans ausreichend gesichert zu sein, bestand für sie keine Veranlassung, gegen die Beklagte eine auf Leistung oder Feststellung gerichtete Schadensersatzklage zu erheben; eine solche war ihr auch nicht zumutbar.

d) Die Klägerin wurde mit der konkreten Gefahr eines Ausfalls ihrer Sicherheit konfrontiert, als der Planungsausschuß der Beklagten am 26. Februar 1980 beschloß, sich auf eine aus Sicht der Klägerin nicht akzeptable Teilbeplanung des Geländes zu beschränken. Dementsprechend hat die Klägerin mit Schreiben vom 4. August 1980 vorsorglich Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte angemeldet. Die Klägerin hat ferner vorgetragen und unter Beweis gestellt, daß noch nach dem Beschluß des Planungsausschusses Gespräche mit dem zuständigen Stadtbaurat Fr. [REDACTED] geführt worden seien, in denen dieser erklärt habe, es sei endgültig noch nichts entschieden, die Stadt fühle sich nach wie vor gebunden, die Bebaubarkeit des Geländes herzustellen. Selbst wenn zu Lasten der Klägerin angenommen werden muß, daß sie mit dem Bekanntwerden des Beschlusses vom 26. Februar 1980 auch von dem Schadenseintritt Kenntnis erlangt hatte, stellten ihre Versuche, in der Folgezeit gleichwohl noch zu einer einvernehmlichen Regelung über die Beplanung des Geländes zu gelangen, inhaltlich "Verhandlungen über den zu leistenden Schadensersatz" i.S. des § 852 Abs. 2 BGB dar, die zunächst zu einer Hemmung der Verjährung geführt haben. Denn der Begriff "Verhandlungen" i.S. dieser Vorschrift ist weit auszulegen. Es genügt jeder Meinungs Austausch über den Schadensfall zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten, wenn nicht sofort erkennbar die Verhandlungen über die Ersatzpflicht abgelehnt werden (BGHZ 93, 64 [67]). Diese Hemmung endete mit dem endgültigen Beschluß des Planungsausschusses vom 9. Juli 1981, jegliche Beplanung des Gesamtareals zu unterlassen. Die Verjährung hätte danach unter Zugrundelegung des - für den Revisionsrechtszug als zutreffend zu unterstellenden - Vorbringens der Klägerin frühestens im

Juli 1984 enden können. Die Parteien hatten jedoch vereinbart, daß die Beklagte die Einrede der Verjährung nicht darauf stützen werde, daß die Klägerin die Klage nicht bereits im Juni 1984, sondern erst im Januar 1985 erhebe. Diese Frist ist durch die am 29. Januar 1985 anhängig gewordene, am 5. Februar 1985 zugestellte Klage gewahrt worden (§ 270 Abs. 3 ZPO).

6. Das angefochtene Urteil kann daher insoweit keinen Bestand haben, als der Klägerin ein Amtshaftungsanspruch wegen Verjährung aberkannt worden ist. Vielmehr wird es auf die Klärung des streitigen Vorbringens beider Parteien über den Inhalt der nach Behauptung der Klägerin im Juli 1972 erteilten Auskunft sowie über die zwischenzeitlich geführten, für den Eintritt oder Nichteintritt der Verjährung maßgebenden Verhandlungen ankommen.

IV.

Nach alledem muß das angefochtene Urteil aufgehoben werden. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuweisen, damit die noch fehlenden Feststellungen zu dem Amtshaftungsanspruch getroffen werden können.

Krohn

Kröner

Werp

Rinne

Wurm