

15
286

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

NRW OrdnungsbehördenG v. 16. Oktober 1956 (GS NW S. 155)
§ 42 Abs. 1 Buchst. b)

Eine unrichtige mündliche Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde über die zulässige Geschosßzahl eines Wohngebäudes kann eine rechtswidrige Maßnahme i.S. des § 42 Abs. 1 Buchst. b) OBG (heute § 41 OBG) darstellen.

BGB § 839 H; NRW BauO v. 25. Juni 1962 (GV NW S. 373)
§ 84

Ein Eigentümer, dem amtspflichtwidrig eine mündliche Falschauskunft über die zulässige bauliche Nutzbarkeit seines Grundstücks erteilt wird, versäumt kein Rechtsmittel i.S. des § 839 Abs. 3 BGB, wenn er die Einholung eines Vorbescheids nach § 84 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen unterläßt.

BGB § 839 D, Fe; BundesbauG § 36

Zur Frage, ob eine Falschauskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde über die zulässige Geschosßzahl von Wohngebäuden auf einem bestimmten Grundstück im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BBauG) für einen Mindererlös bei der Veräußerung dieses Baugeländes ursächlich ist, wenn die zuständige Gemeinde das erforderliche Einvernehmen (§ 36 BBauG) zu einer höhergeschossigen Bebauung als in der Auskunft angegeben verweigert hat.

BGH, Urt. v. 23. Februar 1978 - III ZR 97/76 - OLG Düsseldorf
LG Mönchengladbach

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 97/76

URTEIL

Verkündet am
23. Februar 1978
Schorn,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ehefrau Eva H [REDACTED] geb. Ka [REDACTED],
Hil [REDACTED]straße [REDACTED], St [REDACTED] b. Li [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] -

g e g e n

den Kreis N [REDACTED], vertreten durch den Oberkreisdirektor, N [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Februar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Lohmann, Kröner und Boujong für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 6. Mai 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

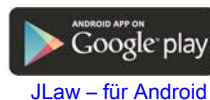
Tatbestand

Die Klägerin nimmt den Beklagten als Rechtsnachfolger des Landkreises Gr[REDACTED] aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB, Art. 34 GG) auf Schadensersatz in Anspruch.

Die Klägerin war Eigentümerin eines im unbeplanten Innenbereich gelegenen Grundstücks in Steinhausen. Der Ehemann der Klägerin ließ am 10. Februar 1969 durch ein Architektenbüro folgende Bauanfrage an den Landkreis Gr[REDACTED] als untere Bauaufsichtsbehörde richten:



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



"Wir beabsichtigen auf oben angeführtem Grundstück zweigeschossige Reiheneigenheime mit 30° Dachneigung zu errichten und bitten um Überprüfung und Zustimmung."

Darauf teilte der Landkreis dem Ehemann der Klägerin mit Schreiben vom 23. September 1969 mit:

"Eine Genehmigung Ihres Bauvorhabens wie im Lageplan dargestellt kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es ist deshalb erforderlich, die vorgelegten Gesuchsunterlagen unter Zugrundelegung einer einheitlichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu überarbeiten und erneut vorzulegen."

Am 10. November 1969 wandte sich der Ehemann der Klägerin durch einen Architekten erneut mit einer Bauanfrage an den Landkreis. Sie lautet:

"Beigefügt erhalten Sie einen Bebauungsvorschlag für oben angeführtes Grundstück."

Geplant ist die Aufgliederung in 4 Baublocks in zweigeschossiger offener Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Nutzung der Grundstücke ist zum Teil als halboffene Einfamilienhäuser, zum Teil als Mietwohneinheiten, gedacht."

Hierauf erließ der Landkreis am 20. März 1970 einen - mit einer Rechtsmittelbelehrung versehenen - Vorbescheid, in dem es u. a. heißt:

"Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen gegen die Bebauung der Parzelle Nr. mit zweigeschossigen Doppelwohnhäusern gemäß Lageplan vom 7. November 1969 keine Bedenken."

- 4 -

Die Klägerin veräußerte im Frühjahr 1970 das in vier Bauplätze parzellierte Grundstück zum Preise von insgesamt 130 000 DM. Dabei ist ihr nach ihrer Darstellung infolge amtspflichtwidrigen Verhaltens des damaligen Bauoberamtmanns S■■■■, der seinerzeit in den Diensten des Landkreises Gr■■■■ stand, ein Verkaufserlös in Höhe von (weiteren) 30 000 DM entgangen, den sie mit der Klage geltend gemacht hat. Die Klägerin hat dazu vorgetragen: S■■■■ habe ihrem Ehemann im Sommer 1968 auf Anfrage erklärt, das Grundstück dürfe nur zweigeschossig bebaut werden. Bei den Verkaufsverhandlungen seien sie und die Erwerber von der Richtigkeit dieser Auskunft ausgegangen. In Wahrheit sei jedoch - wie zwischen den Parteien unstreitig ist - damals eine dreigeschossige Bauweise erlaubt gewesen. Bei einer richtigen Auskunft durch S■■■■ hätte sie einen um mindestens 30 000 DM höheren Kaufpreis erzielt.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 30 000 DM mit Zinsen zu verurteilen.

Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Rechtsbedenkenfrei hat das Berufungsgericht angenommen, die Bediensteten des Landkreises Gr■■■■ hätten durch den Erlaß der Bescheide vom 23. September 1969 und

20. März 1970 keine ihnen gegenüber der Klägerin obliegenden Amtspflichten verletzt und auch keine rechtswidrige Maßnahme im Sinne des § 42 (heute § 41) Abs. 1 Buchst. b) des nordrhein-westfälischen Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden - Ordnungsbehördengesetz (OBG) - vom 16. Oktober 1956 (GS NW S. 155) getroffen. Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, daß in den Bauanfragen, die den beiden Bescheiden zugrunde lagen, von einer nur zweigeschossigen Bebauung des Grundstücks der Klägerin die Rede war und den Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde daher nicht die Verpflichtung traf, auf die Frage einzugehen, ob dreistöckige Wohnhäuser errichtet werden dürften oder wie das Gelände baulich am besten genutzt werden könne. Auch die Revision nimmt diese Würdigung hin. Sie zeigt insbesondere nicht auf, daß die Klägerin in den Vorinstanzen unter Vortrag konkreter Tatsachen den Vorwurf erhoben habe, die Beamten des Landkreises hätten im Hinblick auf die im Sommer 1968 von dem Bauoberamtmann S. mündlich erteilte Falschauskunft in den beiden Bescheiden darauf hinweisen müssen, daß entgegen den damaligen Erklärungen eine dreigeschossige Bauweise baurechtlich erlaubt sei.

II.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß S., der seinerzeit Beamter des Landkreises Gr. war, dem Ehemann der Klägerin im Sommer 1968 fahrlässig die - unstreitig der objektiven Rechtslage (vgl. § 34 BBauG 1960) widersprechende - Auskunft gab, auf dem Grundstück der Klägerin dürften keine Wohngebäude mit 3 (Voll-) Geschossen errichtet werden. Das begründete S., wie

das Berufungsgericht weiter festgestellt hat, damit, daß die (durch die vorhandenen Bauten geprägte) Umgebung des Geländes nach dem Ermessen des Kreises und der Gemeinde einer dreigeschossigen Bebauung entgegenstehe. Damit hat er nicht nur darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Li[REDACTED] das nach § 36 BBauG erforderliche Einvernehmen verweigere - in diesem Falle würde möglicherweise allein die Gemeinde haften (Senatsurteil in BGHZ 65, 182) -, sondern er hat auf Grund eigener Beurteilung eine eigenverantwortliche Auskunft für den Landkreis erteilt. Die Revision greift diese Feststellungen des Berufungsgerichts als ihr günstig nicht an.

Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob S[REDACTED] sich durch Erteilung dieser unrichtigen Auskunft amtspflichtwidrig verhalten hat. Es äußert Zweifel, ob eine mündliche Auskunft über das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks überhaupt verbindlich sei, weil die Möglichkeit bestanden habe, diese Frage im Wege eines schriftlichen Vorbescheids der unteren Bauaufsichtsbehörde nach § 84 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - vom 25. Juni 1962 (GV NW S. 373) bindend zu klären. Eine Ersatzpflicht des Beklagten scheidet nach Meinung des Berufungsgerichts jedenfalls deshalb aus, weil die Klägerin es schuldhaft unterlassen habe, den durch die Falschauskunft etwa entstandenen Schaden durch ein Rechtsmittel im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB, nämlich die Einholung eines schriftlichen Vorbescheids nach § 84 BauO NW, abzuwenden.

Diese Beurteilung wird von der Revision mit Erfolg bekämpft.

1. Es kann dahingestellt bleiben, ob S. [REDACTED] gehalten war, die erbetene mündliche Auskunft zu erteilen, oder ob er den Ehemann der Klägerin darauf hätte verweisen können, einen schriftlichen Vorbescheid einzuholen. Wenn S. [REDACTED] jedoch davon absah, den Ehemann der Klägerin über diese Möglichkeit zu belehren, sondern sich darauf einließ, eine mündliche Auskunft zu geben, mußte diese richtig, klar, unmißverständlich und vollständig sein, damit die Klägerin sich bei ihren Dispositionen über das Grundstück entsprechend einrichten konnte (vgl. die - ebenfalls mündliche Auskünfte betreffenden - Senatsurteile in LM BGB § 839 [Ca] Nr. 20 = VersR 1970, 711; VersR 1977, 178 und WM 1977, 1278). Denn S. [REDACTED] erweckte durch sein Vorgehen bei dem Ehemann der Klägerin den Eindruck, dieser dürfe auf die Richtigkeit und Verbindlichkeit der mündlichen Auskunft vertrauen. Das gilt um so mehr, als die Beantwortung der Frage nach der zulässigen Geschöszahl nicht von einer Prüfung von Bauunterlagen der Klägerin abhing. Der Streitfall gibt keinen Anlaß, allgemein zu entscheiden, für welchen Zeitraum ein auf diese Weise geschaffener Vertrauenstatbestand fortbesteht. Hier war jedenfalls bei der Veräußerung des Grundstücks im Frühjahr 1970 die Vertrauensgrundlage nicht durch eine nach Erteilung der Auskunft eingetretene Veränderung der Sach- oder Rechtslage oder aus einem sonstigen Grund entfallen.

2. Die Revision bittet um Nachprüfung der Frage, ob die Einholung eines Vorbescheids nach § 84 BauO NW ein Rechtsmittel im Sinne des § 839 Abs. 3 BEG darstellt. Das ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts zu verneinen.

Der Begriff des "Rechtsmittels" im Sinne dieser Bestimmung ist allerdings nicht im engen technischen Sinne zu verstehen, sondern weit zu fassen. Darunter fallen alle Rechtsbehelfe, die sich gegen die eine Amtspflichtverletzung darstellende Handlung oder Unterlassung richten und sowohl deren Beseitigung oder Berichtigung als auch die Abwendung des Schadens zum Ziel haben und herbeizuführen geeignet sind (BGHZ 28, 104, 106; Senatsurteil in VersR 1963, 849, 850 = WM 1963, 841, 842). Dazu gehören insbesondere auch Gegenvorstellungen und Erinnerungen (Senatsurteile in NJW 1960, 1718 f und in VersR 1963, 849, 850 = WM 1963, 841, 842; BGH NJW 1974, 639 = LM 839 [H] BGB Nr. 8 = VersR 1974, 667).

Geht man von diesen Grundsätzen aus, so stellt sich die unterbliebene Einholung eines Vorbescheids nicht als Versäumung eines "Rechtsmittels" gegen die mündliche Falschauskunft dar. Das Rechtsinstitut des baurechtlichen Vorbescheids dient nicht der Überprüfung mündlicher Auskünfte der Bauaufsichtsbehörde. Vielmehr bildet der Vorbescheid einen in einem eigenen Verfahren (vgl. § 84 Abs. 2 i.V.m. § 83 Abs. 2 und 4 BauO NW) ergehenden Verwaltungsakt, der die verbindliche Erklärung der Bauaufsichtsbehörde zu einzelnen Fragen eines beabsichtigten Bauvorhabens enthält. Der Antrag auf Erlaß eines Vorbescheids richtet sich somit nicht gegen eine bestimmte Amtshandlung (hier die mündliche Auskunft), sondern leitet ein neues selbständiges Verfahren ein. Die Unterlassung dieses Antrags fällt daher nicht unter § 839 Abs. 3 BGB, sondern ist nur nach § 254 BGB zu beurteilen (vgl. BGH NJW 1958, 1532 f, insoweit in BGHZ 28, 104 nicht abgedruckt; Bender Staatshaftungsrecht 2. Aufl. Rdn. 673). Da nur die Anwendung des § 839 Abs. 3 BGB in jedem Falle zur völligen Haftungsfreistellung führt, während nach § 254 BGB eine - von dem Berufungsgericht in die-

sem Zusammenhang folgerichtig nicht vorgenommene - Abwägung der beiderseitigen Verursachungsbeiträge stattzufinden hat, kann die Abweisung von Amtshaftungsansprüchen mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

III.

1. Auch die Verneinung von Entschädigungsansprüchen nach § 42 (heute § 41) Abs. 1 Buchst. b) OBG ist von Rechtsirrtum beeinflusst. Rechtsfehlerhaft ist schon die Auffassung des Berufungsgerichts, die hier erteilte mündliche Auskunft stelle keine Maßnahme im Sinne der angeführten Vorschrift dar. Der Begriff der "Maßnahme" ist bewußt weit gefaßt worden (Rietdorf/Heise/Böckenförde/Strehlau Ordnungs- und Polizeirecht in Nordrhein-Westfalen 2. Aufl. 1972 § 41 OBG Rdn. 11, 14, 15; vgl. auch Krämer/Müller OBG NW 2. Aufl. 1971 § 41 Rdn. 4). Darunter fällt auch eine nur mündliche Auskunft der Bauaufsichtsbehörde über die höchstzulässige Zahl der Geschosse eines Bauvorhabens, wenn und solange der auskunftsuchende Bürger auf die Richtigkeit vertrauen darf. Die gegenteilige Annahme des Berufungsgerichts ist ersichtlich davon beeinflusst, daß es die Verbindlichkeit einer derartigen Auskunft bezweifelt (vgl. oben II 1).

2. Durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen ferner gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, Entschädigungsansprüche der Klägerin entfielen jedenfalls, weil dieser im Hinblick auf die unterlassene Einholung eines Vorbescheids ein überwiegendes Mitverschulden zur Last falle (§ 43 Abs. 4 OBG, heute § 42 OBG). Die Verteilung und das Maß der Verantwortlichkeit für den Schaden im Rahmen des § 254 BGB gehört

zwar dem Gebiet der tatrichterlichen Würdigung an. Das Revisionsgericht kann jedoch prüfen, ob der Tatrichter die in Betracht kommenden Umstände berücksichtigt und bei der Abwägung rechtsirrtumsfreie Erwägungen angestellt hat (BGHZ 51, 275, 279). Hier läßt sich nach dem gesamten Argumentationszusammenhang des Berufungsurteils nicht ausschließen, daß seine Annahme, die Klägerin treffe an der Entstehung des Schadens die weitaus überwiegende Mitverantwortung, auf der rechtsfehlerhaften Auffassung beruht, der Vorbescheid sei ein Verfahrensmittel zur Nachprüfung einer unrichtigen mündlichen Auskunft. Von Rechtsirrtum beeinflusst ist auch die Überlegung des Berufungsgerichts, die mündliche Auskunft habe "mangels Bauunterlagen notwendigerweise oberflächlich ausfallen" müssen. Die Frage nach der baurechtlich zulässigen Geschoßzahl ließ sich, wie schon oben erwähnt, ohne Einsicht in die Bauunterlagen für das geplante Vorhaben beantworten.

Demnach tragen auch die Erwägungen zu § 42 OBG nicht die Klageabweisung.

Da sich das Berufungsurteil auch nicht aus anderen Gründen als zutreffend erweist, muß es aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

IV.

Für die weitere Sachbehandlung wird auf folendes hingewiesen:

1. Nunmehr wird die - von dem Berufungsgericht bisher offen gelassene - Frage zu klären sein, ob das amtspflichtwidrige oder unter § 42 Abs. 1 Buchst. b) OBG fallende Verhalten S. [REDACTED] für den von der Klägerin behaupteten Schaden ursächlich war. Hierfür ist die Klägerin beweispflichtig.

a) Vorliegend stellt sich die (nach § 287 ZPO zu beurteilende) Frage nach der Kausalität der Amtspflichtverletzung oder der rechtswidrigen Maßnahme für die Schadensentstehung dahin, wie die mündliche Anfrage nach der Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bauweise bei rechtmäßigem Vorgehen der Bediensteten des Landkreises beschieden worden wäre und welche Dispositionen die Klägerin dann über ihr Grundstück getroffen hätte. Dem Berufungsurteil läßt sich schon nicht entnehmen, daß S. [REDACTED] bei pflichtgemäßem Verhalten dem Ehemann der Klägerin im Sommer 1968 hätte erklären müssen, eine dreigeschossige Bebauung sei erlaubt. Das Berufungsgericht hat zunächst seine Auffassung, daß das Bauvorhaben der Klägerin damals nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich (§ 34 BBauG 1960) war, d. h. zu ihr nicht in einem baurechtlich relevanten Widerspruch (BVerwG DVBl 1970, 69) stand, nicht näher mit Tatsachen belegt. Zudem räumt das Berufungsgericht bei der Erörterung des § 839 Abs. 3 BGB selbst die Möglichkeit ein, daß sogar eine schriftliche Bauanfrage von der unteren Bauaufsichtsbehörde zunächst abschlägig beschieden worden wäre. Es gründet diese Erwägung zwar nur darauf, daß die Beamten des Landkreises seinerzeit in dem Irrtum befangen waren, auf dem Grundstück der Klägerin dürften wegen eines Anbauverbots, das im Hinblick auf die geplante L. [REDACTED] einmal bestand, aber - was die Beamten nicht wußten - wieder aufgehoben war, keine Wohnhäuser errichtet werden. Die

Bauakten ergeben aber ferner, daß die Vertretung der Gemeinde Li [REDACTED] zu der Bauanfrage der Klägerin vom 10. Februar 1969 am 8. Juli 1969 folgenden Beschluß gefaßt hatte:

"Nach Aussprache beschließt die Gemeindevertretung, der Bauanfrage in der vorliegenden Form nicht stattzugeben, da das Bauvorhaben in der geplanten Form gemäß Vorschlag des Architekten Ne [REDACTED] und A [REDACTED] nicht genehmigungsfähig ist.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung der Umgebung ist nur eine ein- oder zweigeschossige Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus möglich."

Bei dieser Sachlage liegt die Annahme nicht fern, daß die Gemeindevertretung diesen Standpunkt zu § 34 BBauG 1960 auch schon eingenommen hätte, wenn sie im Sommer oder Herbst 1968 auf ein Auskunftsgesuch der Klägerin hin mit der Sache befaßt worden wäre. An eine solche Verweigerung des nach § 36 BBauG erforderlichen Einvernehmens der Gemeinde wäre der Landkreis grundsätzlich gebunden gewesen; er hätte eine Genehmigung für eine dreigeschossige Bebauung - unbeschadet der Möglichkeit, das etwa rechtswidrig verweigerte Einvernehmen der Gemeinde im Wege der Rechtsaufsicht zu ersetzen - versagen und daher auch eine entsprechende Auskunft erteilen müssen (Senatsurteil in BGHZ 65, 182, 186; BVerwG NJW 1966, 513; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 36 Rdn. 19, 20). In diesem Falle hätten die Bediensteten des Landkreises allerdings die Klägerin über die Rechtslage aufklären und sie insbesondere darüber belehren müssen, daß die erteilte Auskunft auf der (den Kreis bindenden) Versagung des Einvernehmens der Gemeinde beruhe.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts bieten auch keinen Anhalt dafür, daß eine derartige Haltung der Gemeinde Li██████ erkennbar fehlsam gewesen und daher dem Landkreis Anlaß zu Maßnahmen der Rechtsaufsicht gegeben hätte. Hinzu kommt, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BBauG 1960) auch für den Fachmann häufig nicht einfach zu beurteilen ist.

b) Nach dem derzeitigen Sachstand läßt sich somit die Möglichkeit nicht ausschließen, daß die Auskunft auch bei pflichtmäßigem Verhalten der Bediensteten des Landkreises nicht wesentlich anders ausgefallen wäre und für den Landkreis auch kein Grund bestanden hätte, gegen die Gemeinde wegen der Verweigerung des Einvernehmens mit einer dreigeschossigen Bebauung mit den Mitteln der Rechtsaufsicht einzuschreiten. Unter diesen Umständen wäre das amtspflichtwidrige und unter § 42 OBG fallende Verhalten S██████ für den behaupteten Schaden nur dann ursächlich, wenn die Klägerin - die dafür darlegungs- und beweispflichtig ist - sich auf Grund der gebotenen Belehrung über die Rechtslage mit Erfolg gegen den Standpunkt der Gemeinde gewandt und dann noch vor der Veräußerung des Baugrundstücks eine der wahren Rechtslage entsprechende Auskunft erwirkt und auf dieser Grundlage einen um 30 000 DM höheren Kaufpreis erzielt hätte.

2. Für den Fall, daß die Frage des Mitverschuldens der Klägerin (§ 254 BGB, § 43 Abs. 4 OBG) Bedeutung erlangen sollte, ist folgendes zu bemerken:

Aufgrund der bisher getroffenen Feststellungen kann nicht davon ausgegangen werden, die Klägerin habe Anlaß gehabt, an der Richtigkeit der mündlichen Auskunft zu zweifeln und hätte sich deshalb mit einer schriftlichen Bauanfrage an den Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde wenden müssen. Ein Bürger darf im allgemeinen auf Erklärungen und Belehrungen eines Beamten vertrauen (vgl. BGHZ 15, 305, 315; Senatsurteil in VersR 1963, 849, 851 = WM 1963, 841, 843). Die unterlassene Einholung eines Vorbescheids würde sich nur dann als fahrlässig darstellen, wenn die Annahme einer Falsch-auskunft dringlich nahe gelegen hätte (vgl. BGHZ 28, 104, 106; Senatsurteil in VersR 1963, 849, 851 = WM 1963, 841, 843). Das ergibt sich jedoch nicht aus dem vom Berufungsgericht bisher zugrunde gelegten Sachverhalt. Zwar hatte S. den Ehemann der Klägerin belehrt, für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens komme es auf die (durch die vorhandene Bebauung geprägte) Umgebung des Baugeländes an. Der Ehemann der Klägerin hatte diesen Hinweis auch verstanden, wie seine Entgegnung zeigt, auf einem etwa 200 m entfernten Grundstück seien bereits dreigeschossige Bauten genehmigt worden. Es würde aber eine Überspannung der an die Klägerin und ihren Ehemann zu stellenden Sorgfaltsanforderungen bedeuten, wenn man annehmen wollte, sie hätten deshalb schon auf die Unrichtigkeit der Auskunft schließen müssen. Die Beantwortung der Frage, ob ein bestimmtes Bauvorhaben im nichtbeplanten Innenbereich zulässig ist, bereitet, wie schon ausgeführt, häufig auch dem Fachmann Schwierigkeiten. Daher kann von der Klägerin und ihrem Ehemann, auch wenn sie in Grundstücksangelegenheiten erfahren waren, in dieser Frage keine größere Sachkunde verlangt werden als von dem zuständigen Beamten der unteren Bauaufsichtsbehörde. An der Richtigkeit seiner Auskunft zu zweifeln,

hatten die Klägerin und ihr Ehemann um so weniger Veranlassung, als Bedienstete des Amtes G[REDACTED] und der Gemeinde Li[REDACTED] ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung als nicht erlaubt bezeichnet hatten. Auch der Umstand, daß nur etwa 200 m von dem Grundstück der Klägerin entfernt ein Gebäude mit drei Vollgeschossen baurechtlich genehmigt worden war, brauchte keine Bedenken gegen die Richtigkeit der Auskunft zu erwecken. S[REDACTED] hatte dem Ehemann der Klägerin ausdrücklich erklärt, daß es sich um eine "Ermessenssache" handle. Zudem läßt sich gerade die Abgrenzung des räumlichen Umkreises, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene Bebauung (§ 34 BBauG 1960) zu bewerten ist, nicht schematisch vornehmen; es kommt vielmehr auf die Umstände des Einzelfalles an (Dyong in Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 34 Rdn. 36; vgl. auch Senatsurteil in WM 1975, 1300, 1303, insoweit in BGHZ 65, 182 ff nicht abgedruckt).

Nüßgens

Krohn

RiBGH Lohmann
ist dienstlich
ortsabwesend und
kann deshalb nicht
unterschreiben.

Nüßgens

Kröner

Boujong