

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG § 36

Zu der Frage, ob die Gemeinde an ihr - dem Bauwilligen
bekannt gegebenes - Einvernehmen gebunden ist.

BGH, Urt.v. 17. September 1970 - III ZR 4/69 - OLG Köln
 LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 4/69

URTEIL

Verkündet am
17. September 1970
Schorm,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Anton K [REDACTED], Kö[REDACTED]-Lo[REDACTED]
U[REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

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

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 4. November 1968 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger befaßt sich in großem Stil mit der Erschließung von Bauland und der Errichtung von Eigenheimen, die er nach Fertigstellung veräußert. Im Jahre 1962 wollte er auf einem am Rande des östlichen Ortsteils der beklagten Stadtgemeinde gelegenen, an den Me[REDACTED] Weg angrenzenden Grundstück, an dem er ein Erbbaurecht zu erwerben beabsichtigte, insgesamt 69 Eigenheime erstellen. Grundlage des Bauvorhabens sollte, nachdem ein Bebauungsplan für das Gelände noch nicht aufgestellt bzw. noch nicht in verbindlicher Form verabschiedet war, ein vom Kläger gefertigter

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



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

Bebauungsplan sein. Dieser Plan sah eine Aufteilung des Grundstücks in drei Bauabschnitte vor. Der erste sollte unmittelbar am Me[REDACTED] Weg, der nördlichen Grundstücksgrenze, beginnen und 20 Baueinheiten umfassen. Die beiden anderen Bauabschnitte sollten gegen Süden zwischen der geplanten und später auch bebauten Umlandstraße sowie der Lessingstraße 49 Baueinheiten umfassen. Mit Schreiben vom 23. März 1962 legte der Kläger der Beklagten seinen Plan vor und bat um Genehmigung der vorgesehenen Bebauung; dabei versprach er, die gesamten Erschließungskosten zu übernehmen, das ausgewiesene Straßenland der Beklagten zu übereignen sowie "den notwendigen Änderungsplan zum bestehenden Durchführungsplan anzufertigen".

Der Rat der Beklagten stimmte dem Plan in der Sitzung vom 1. Juli 1962 mit geringfügigen Änderungen zu. In der Sitzungsniederschrift heißt es hierzu:

"Bauanfrage Architekt K[REDACTED], Kö[REDACTED] betreffend Grundstück W[REDACTED], Flur 7, Nr. 1"

Architekt K[REDACTED] hat einen Bebauungsplan für die vorgenannte Parzelle eingereicht.

Der Bauausschuß hat den Plan im allgemeinen gutgeheißen mit der Einschränkung, daß der in der angezeigten Planstraße aufgeführte Wendeplatz nicht rechteckig, sondern rund angelegt werden soll und die Häuser gestaffelt werden. Die Aufschließungskosten für Straße, Kanal, Wasserleitung usw. muß der Antragsteller selbst übernehmen, wie dies für die Terradom-Gesellschaft bei Bebauung der Grundstücke an der Kohlkaule festgelegt worden ist. Die Stadtvertretung schließt sich mit Mehrheit der Empfehlung des Bauausschusses an und genehmigt den Plan unter Berücksichtigung der eingezeichneten Abänderungen."

Dieser Ratsbeschluß wurde dem Kläger mündlich bekannt gemacht.

Am 5. Juli 1962 reichte der Kläger den geänderten neuen Bebauungsplan bei der Beklagten ein und teilte dieser in einem Begleitschreiben mit: Das Bauvorhaben sei von den zuständigen Sachbearbeitern des Regierungspräsidenten in Kö[redacted] gebilligt worden; da jetzt noch die Genehmigung der Bezirksregierung zu dem eigentlichen Durchführung[s]plan fehle, halte er es für zweckmäßig, das von ihm gefertigte Deckblatt zum Durchführung[s]plan als Bebauungsplan zu deklarieren und dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorzulegen. Der Direktor der beklagten Stadt besprach in der Folgezeit den Entwurf des Klägers mit dem Sachbearbeiter des Regierungspräsidenten und ließ den Entwurf mit einem Sichtvermerk versehen. Mit Schreiben vom 31. Juli 1962 teilte die beklagte Stadt dem Kläger mit, daß sich die Stadtvertretung mit der Bebauung des Grundstücks am Me[redacted] Weg einverstanden erklärt habe. Zugleich bat sie ihn, den versprochenen neuen Bebauungsplan bald einzureichen, "damit die notwendigen Verträge hinsichtlich der Aufschließung des Grundstücks angefertigt werden können."

Der Kläger vereinbarte daraufhin am 14. August 1962 vor dem Notar Ma[redacted] - UR-Nr. 09/1962 - mit den Grundstückseigentümern, den Eheleuten Weber, einen Erbbaurechtsvertrag über eine sich im wesentlichen auf den ersten Abschnitt des Bauvorhabens beziehende Teilfläche von

15.000 qm und stellte am 28. August 1962 die Bauanträge bei dem Landkreis B. und am 10. September 1962 die Teilungsanträge für diese Grundstücksfläche. Bevor über diese Anträge entschieden werden konnte, schaltete sich "die Entwicklungsgesellschaft M. - Me. mbH", die inzwischen von der Beklagten, der Gemeinde Me., dem Landkreis B. sowie der R. Girozentrale und Provinzialbank gegründet worden war, in das Genehmigungsverfahren ein. Am 20. September 1962 wurde der Kläger gebeten, im Hinblick auf das Großprojekt Me., mit dessen Planung und Vorbereitung die Entwicklungsgesellschaft von den beteiligten Gebietskörperschaften beauftragt worden war, sein Bauvorhaben noch zurückzustellen. Der Kläger war hierzu jedoch nur gegen Erstattung seiner bisherigen und zukünftigen Aufwendungen bereit, die er in seinem Schreiben an die Entwicklungsgesellschaft vom 27. September 1962 auf ca. 340.000 DM zuzüglich jährlicher Belastungen von ca. 20.000 DM bezifferte.

In der Folgezeit kam es zu weiteren Verhandlungen zwischen dem Kläger und der Entwicklungsgesellschaft, deren Inhalt im einzelnen unter den Parteien streitig ist. Als Ergebnis dieser Verhandlungen nahm der Kläger mit Schreiben vom 26. Oktober 1962 seinen Teilungsantrag vom 10. September 1962 zurück und beantragte die Teilung des Grundstücks gemäß einem von ihm neu erstellten Bauungsplan, der sich nunmehr auf den südlichen Teil des Geländes am Me. Weg bezog. An diesem Teil des Grundstücks wurde dem Kläger kurz darauf von den Grundstückseigentümern ein Erbbaurecht eingeräumt. In dem notariellen

- 6 -

Vertrag vom 5. November 1962 Notar Ma[REDACTED] - UR-Nr. 86/1962 -, der die Bestellung des Erbbaurechts zum Gegenstand hatte, heißt es u.a.:

"Die Parteien erklären zum Vertrag UR-Nr. 09/1962 und seiner Ergänzung:

Die Bebauung der Fläche aus dem Vertrag UR-Nr. 09/1962 und der Ergänzung wird solange zurückgestellt, bis der Bebauungsplan der M[REDACTED]-Me[REDACTED]-Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, B[REDACTED], Mo[REDACTED]straße [REDACTED], vorliegt. Diese Einschränkung soll jedoch nur bis spätestens zum 31. Dezember 1963 gelten. Die Entwicklungsgesellschaft hat sich bereit erklärt, bis zu diesem Zeitpunkt die Bebauung in jedem Falle zu gestatten. Die Beteiligten verpflichten sich, die Bebauung nach dem Bebauungsplan der Entwicklungsgesellschaft auszuführen, wenn der Bebauungsplan bis zu diesem Zeitpunkt vorliegt."

Der frühere Erbbaurechtsvertrag vom 14. August 1962, der sich auf den zunächst geplanten ersten Bauabschnitt bezog, wurde nicht aufgehoben.

In seiner Sitzung vom 28. Januar 1963 genehmigte der Rat der beklagten Stadt auch den neuen Bebauungsplan des Klägers, bestimmte aber, daß die Bebauung des Grundstücks nur im Einvernehmen mit der Entwicklungsgesellschaft erfolgen dürfe. Am 21. Oktober 1963 wurde ferner zwischen der beklagten Stadt und dem Kläger für den südlichen Teil des Geländes ein Straßenbau- und Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Bis Anfang 1965 erstellte der Kläger auf dem südlichen und mittleren Teil des Grundstücks in zwei Bauabschnitten insgesamt 49 Baueinheiten. Er erschloß das gesamte Gelände, und zwar unter Einschluß der noch nicht bebauten Teilfläche am Me[REDACTED] Weg. Darüber hinaus fertigte er die Baupläne für die dort vorgesehenen 20 Baueinheiten an.

Während der Bauzeit bemühte sich der Kläger ständig um die Genehmigung für den nördlichen Bauabschnitt. Die Verhandlungen führten jedoch zu keinem Ergebnis. Daraufhin erneuerte der Kläger Anfang 1965 seinen ursprünglichen Teilungsantrag bei dem Landkreis B[REDACTED]. Mit Bescheid vom 6. April 1965 wurde die Teilungsgenehmigung versagt. Hiergegen legte der Kläger Widerspruch ein und meldete gleichzeitig bei der beklagten Stadt Ansprüche auf Aufwendungsersatz an. Der Regierungspräsident in Kö[REDACTED] wies jedoch den Widerspruch durch - rechtskräftig gewordenen - Bescheid vom 9. März 1966 zurück. Am 31. Mai 1965 hatte nämlich der Rat der beklagten Stadt beschlossen, auf der Grundlage des von der Entwicklungsgesellschaft erarbeiteten Planentwurfes für das fragliche Gebiet einen förmlichen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Plan sah eine völlig andere Bebauung vor, als sie sich der Kläger vorgestellt hatte.

Der Kläger nimmt nunmehr die Beklagte unter den Gesichtspunkten der Verletzung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags, der Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB, Art. 34 GG), der öffentlich-rechtlichen Gefährdungshaftung, wie des enteignungs-gleichen Eingriffs auf Schadensersatz oder doch auf Entschä-

digung für Aufwendungen in Anspruch, die er im Vertrauen auf die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß den von ihm erstellten Bebauungsplänen, aber nutzlos gemacht haben will. In diesem Zusammenhang hat er vorgetragen, die Entwicklungsgesellschaft habe bei den von ihm mit ihr geführten Verhandlungen auch mit Wirkung für die Beklagte gehandelt. Im einzelnen hat er vor dem Landgericht an Schäden geltend gemacht:

1. den für das streitige Gelände seit dem
1. August 1962 bis 1. April 1966 gezahl-
ten Erbbauzins in Höhe von 25.924,-- DM
2. die auf den ursprünglich geplanten ersten
Bauabschnitt anteilig entfallenden Er-
schließungskosten, und zwar die Kosten
des Straßenlanderwerbs in Höhe von 14.836,25 DM
und einen Teilbetrag des eigentlichen
Erschließungsaufwandes von ca. 113.400 DM
in Höhe von 40.000,-- DM
3. eine Abfindung, die er an den Pächter des
Grundstücks gezahlt haben will, in
Höhe von 2.025,-- DM
4. von den Architekten- und Ingenieurlei-
stungen bezüglich des geplanten ersten
Bauabschnitts, für die er eine Vergü-
tung von 75.325,18 DM errechnet, einen
Teilbetrag in Höhe von 10.000,-- DM
5. von den Unkosten, die der von ihm be-
auftragten Baufirma Fl. [REDACTED] & Co. durch
den vorzeitigen Abbruch des restlichen
Bauvorhabens entstanden seien und für
die er aufkommen müsse, einen Teilbetrag
von 7.214,75 DM
insgesamt 100.000,-- DM.

Vor dem Berufungsgericht hat er die 100.000 DM in erster Linie mit der Begründung beansprucht: Erst als ihm, auch für die Beklagte verbindlich, durch den Kreisvermessungsamtmann Mö[REDACTED] bei den Verhandlungen vor dem Notar betreffend den Abschluß des Erbbaurechtsvertrags vom 5. November 1962 zugesichert worden sei, er könne spätestens am 31. Dezember 1963 mit der Bebauung der nördlichen Grundstücksfläche beginnen, falls nicht bis dahin der Bebauungsplan der Entwicklungsgesellschaft fertiggestellt sei, habe er die Firma Fl[REDACTED] & Co. mit der Durchführung des Baues beauftragt. Ohne eine solche Zusicherung hätte er nur den südlichen Teil des Grundstücks bebaut und hierfür nur eine Straße anzulegen brauchen; dann hätte er die Straßenbaukosten in Höhe von 110.858,16 DM erspart.

Die Beklagte, die die Klage abgewiesen haben will, hat eine Ersatzpflicht ihrerseits verneint. Sie hat auch die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs in Zweifel gezogen, soweit die Klage auf Verletzung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gestützt wird. Vorsorglich hat sie die Höhe der vom Kläger behaupteten Schäden beanstandet und, soweit der Kläger sich auf Amtspflichtverletzung beruft, die Einrede der Verjährung erhoben.

Landgericht und Oberlandesgericht haben zu Ungunsten des Klägers entschieden.

Dieser verfolgt mit der Revision seinen Antrag weiter, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 100.000 DM nebst 4 % Zinsen zu zahlen. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält es für nicht nachgewiesen, daß die Entwicklungsgesellschaft M[REDACTED]-Me[REDACTED] gegenüber dem Kläger irgendwelche für die Beklagte verbindliche Erklärungen abgegeben habe, nach denen die Verwirklichung der Baupläne für das nördliche Gelände als gesichert erschienen sei. Es würdigt dabei die Zeugenaussagen des Kreisvermessungsamtmanns Mö[REDACTED] und des Mitarbeiters des Klägers Ts[REDACTED] und hält eine Vernehmung weiterer Zeugen für nicht sachdienlich. Ferner führt es aus, der Kläger könne nicht einmal einen Teil der Straßenbaukosten ersetzt verlangen. Der zwischen den Streitteilen abgeschlossene Erschließungsvertrag habe nur für den Fall bedeutsam sein sollen, daß das geplante Siedlungsvorhaben tatsächlich zur Ausführung gelange, so daß Ansprüche aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung insoweit von vornherein ausfielen. Ebensowenig habe der Kläger bei dem Fehlen eines Erschließungsvertrags Ansprüche aus § 812 Abs. 1 BGB, da die Beklagte durch die bisherigen Erschließungsmaßnahmen des Klägers noch nicht bereichert worden sei.

Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen und werden von der Revision nicht angegriffen.

Damit verbleibt es dabei, daß der Kläger nicht mit Erfolg Ersatz von 100.000 DM Straßenbaukosten, so wie er dies im Berufungsrechtszug getan hat, verlangen kann.

2. Nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils lag das Bauvorhaben des Klägers außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, damit also im Außenbereich (§ 19 Abs. 2 BBauG). Ein Bauleitplan war für das betreffende Gelände "noch nicht aufgestellt bzw. noch nicht in verbindlicher Form verabschiedet". Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtete sich somit, wenn nicht nach § 33, so nach § 35 BBauG. Über die Zulässigkeit des Bauvorhabens war daher, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, gemäß § 36 BBauG im Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde, dem Landkreis B■■■■, im Einvernehmen mit der beklagten Gemeinde zu entscheiden, ohne daß die Aufstellung eines förmlichen Bebauungsplans unbedingt erforderlich gewesen wäre.

Damit stellt sich die von der Revision in den Vordergrund gerückte Frage, ob die Beklagte angesichts ihrer zustimmenden Erklärungen vom 1. und 31. Juli 1962 aufgrund einer Verpflichtung zu konsequentem Verhalten alles hätte unterlassen müssen, was die Erteilung der Genehmigung zu verhindern geeignet war, und sich infolgedessen auch nicht an der Entwicklungsgesellschaft hätte beteiligen dürfen.

Eine derartige Verpflichtung ist vom Kläger, wenn auch nicht besonders, so doch ausreichend klar in der Berufungsinstanz angesprochen worden, insbesondere auf Blatt 6 und 7 der Berufungsbegründung, im angefochtenen Urteil aber nicht abgehandelt. Das Berufungsgericht hat sich vielmehr mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Beklagte gegenüber dem Kläger Erklärungen abgegeben hat, die darauf zielten, sie zur Erstellung eines förmlichen Bebauungsplans zu verpflichten, und ob etwa ein dahingehender Vertrag zwischen den Streitteilen zustande gekommen sei, aus dessen Verletzung der Kläger einen vor den bürgerlichen Gerichten durchsetzbaren Schadensersatzanspruch herleiten könnte. Auf diese Frage kommt die Revision nicht zurück.

Was dagegen die von der Revision aufgeworfene Frage anlangt, so hat die Revision gegen sich:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwGE 22, 342; 28, 145) stellt das Einvernehmen der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren nach § 36 BBauG keinen Verwaltungsakt dar, sondern bedeutet lediglich eine verwaltungsinterne Mitwirkung. Erst die das Genehmigungsverfahren abschließende Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde, die bei positiver Entscheidung die Erklärung beinhaltet, daß das Bauvorhaben mit dem zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden öffentlichen Recht übereinstimmt, äußert rechtliche Außenwirkungen gegenüber dem Bauwilligen. Diese Auffassung hat Widerspruch gefunden, wird aber vielfach gebilligt (vgl. Schrödter, Bundesbaugesetz 2. Aufl.

§ 36 Bem. 7 und Knaupp-Ingenstau Bundesbaugesetz 4. Aufl. § 36 Rdn. 3; zustimmend die Erläuterungswerke zum BBauG von Meyer-Stich-Tittel § 36 Rdn. 2 ff; Schütz-Frohberg 2. Aufl. § 36 Anm. 1 iVm § 19 Anm. 5; Heitzer-Oestreicher 4. Aufl. § 36 Anm. 3 a; vgl. auch Zinkahn-Bielenberg § 19 Rdn. 53 ff; anderer Meinung Brügelmann-Förster § 36 Anm. 3 a). Der jetzt erkennende Senat schließt sich der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts an.

Ist aber das Einvernehmen der Gemeinde lediglich ein Verwaltungsinternum, so kann es an sich die Gemeinde nicht in der Weise binden, daß diese nicht ihre Stellungnahme bis zu der Erteilung der Baugenehmigung, die auf die Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Erteilung abstellt, ändern könnte. (Nach Brügelmann-Förster § 36 Anm. 3 d kann die Gemeinde bis zur Bekanntgabe des Bescheids oder vor Bescheid der Baugenehmigungsbehörde an den Bauwilligen ihr Einvernehmen ohne weiteres widerrufen, obwohl dies einen Verwaltungsakt darstelle.)

Freilich hat die Beklagte den Kläger von ihrem Einverständnis durch Bekanntgabe des Ratsbeschlusses vom 1. Juli 1962 wie durch Schreiben vom 31. Juli 1962 unterrichtet. Dadurch wurde jedoch das Einverständnis nicht unwiderruflich und wurde die Beklagte auch nicht gegenüber dem Kläger gehalten, ihre weiteren Schritte an diesem Einverständnis auszurichten. Die Weiterentwicklung der Dinge ist für eine Gemeinde, die mit einem Bauvorhaben einverstanden ist, im allgemeinen schwer überschaubar, und die Entschließungsfreiheit, soweit eine solche hier der Gemeinde zukommt, darf nicht in zu weitem Ausmaß eingeschränkt werden. Ihr ist daher auch im allgemeinen die Möglichkeit eröffnet,

von ihrem Einvernehmen abzugehen, bis die Baugenehmigungsbehörde die Genehmigung zu dem Bauvorhaben, bezogen auf die zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung bestehenden und als solche maßgeblichen Verhältnisse erteilt. Wenn die Beklagte abweichend von diesem Grundsatz dem Kläger gegenüber eine Bindung dahin hätte eingehen wollen, sich bei ihren zukünftigen Maßnahmen an ihr Einvernehmen zu halten, so hätte es nahegelegen und wäre auch zu verlangen, daß sie einen solchen Willen unmißverständlich und deutlich zum Ausdruck gebracht hätte. Was sie aber dem Kläger mitteilte, ließ sich dahin verstehen, sie wolle nur erklären, sie sei ihrerseits vorerst im Grundsatz mit seinen Bebauungsplänen einverstanden. Auch so gesehen hat die Aufforderung Sinn, den versprochenen neuen Bebauungsplan bald einzureichen, damit die notwendigen Erschließungsverträge angefertigt werden könnten. Der Kläger selbst war sich darüber im klaren, daß er zu seinem Bauvorhaben noch einer Genehmigung höheren Orts als der Erlaubnis der maßgeblichen Stelle bedurfte. Das zeigt bereits der Inhalt seines Schreibens, als er am 5. Juli 1962 der Beklagten den geänderten Bebauungsplan überreichte. Der maßgebliche Erklärungswert, der den Mitteilungen der Beklagten vom 1. und 31. Juli 1962 beizumessen ist, kann daher nicht zugunsten des Klägers dahin bestimmt werden, daß die Beklagte sich ihm gegenüber gebunden hätte, sich bei ihren weiteren auf die Bebauung des in Rede stehenden Grundstücks beziehenden Maßnahmen an ihr Einverständnis zu halten und Maßnahmen zu unterlassen, die die Verwirklichung der vom Kläger vorgesehenen Bebauung gefährden könnten.

Nur in einer anderen, nachstehend unter 3) zu erörternden Beziehung kann die Bekanntgabe erheblich werden.

Das bedeutet: Entgegen der Auffassung der Revision durfte sich die Beklagte trotz ihres erklärten Einvernehmens später an der Entwicklungsgesellschaft beteiligen, ohne sich eines inkonsequenten Verhaltens schuldig zu machen und ohne eine einseitige oder vertragliche Zusage gegenüber dem Kläger zu verletzen. Soweit es hierbei um die Verletzung einer vertraglichen Zusage geht, ist der ordentliche Rechtsweg durch die Bestimmung in § 40 VwGO eröffnet. Denn diese Bestimmung gibt den ordentlichen Rechtsweg für Ansprüche aus Verletzungen öffentlich-rechtlicher Verträge zumindest dann, wenn der Problemkreis einer Amtspflicht mit dem der Vertragspflicht eng verbunden ist und eine getrennte Betrachtung dem Streitverhältnis nicht gerecht würde (BGHZ 43, 34, 40 f; Urt.v. 27. April 1970 - III ZR 114/68 = WM 1970, 915). - Daß der Straßenbau- und Erschließungsvertrag zu einer Bindung gegenüber dem Kläger geführt hat, die hier Anspruchsgrundlage sein könnte, hat das Berufungsgericht im übrigen, von der Revision nicht angegriffen, verneint.

Da die Erklärungen der Beklagten keine Bindungswirkung hatten, vermittelten sie dem Kläger auch nicht eine schutzwürdige Rechtsposition, deren Beeinträchtigung ihn zu einer Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen berechtigen könnte.

Mithin kann der Kläger sein Klagebegehren nicht mit Erfolg auf anfängliche Einverständniserklärungen der Beklagten stützen.

3. Damit ist jedoch die Klage anders, als dies das Berufungsgericht angenommen hat, noch nicht abweisungsreif. Vielmehr ist folgendes zu bedenken:

Der Beamte hat Helfer des Staatsbürgers zu sein. Er darf daher nicht "sehenden Auges" zulassen, daß ein bei ihm vorsprechender Bürger einen Schaden erleidet, den der Beamte durch einen kurzen Hinweis oder eine entsprechende Aufklärung vermeiden kann, sondern soll von diesem Bürger einen - von dem Beamten erkannten oder ihm erkennbaren - vermeidbaren Schaden fernhalten (u.a. Urteil vom 6. April 1960 - III ZR 38/59 = LM BGB § 839 C Nr. 54 = NJW 1960, 1244). Den Beamten trifft eine entsprechende Aufklärungs- oder Belehrungspflicht, wenn er bei Wahrnehmung seiner dienstlichen Aufgaben erkennt oder erkennen muß, daß ein Staatsbürger, der mit der Behörde durch die Stellung eines Gesuchs verbunden ist, Maßnahmen beabsichtigt, die für ihn nachteilige Folgen haben oder zumindest mit dem Risiko des Eintritts solcher Folgen behaftet sind (BGHZ 45, 23, 29).

Daraus ist auch für den (die) zuständigen Bediensteten der Beklagten die Amtspflicht gegenüber dem Kläger (§ 839 BGB) abzuleiten, diesen, falls er "belehrungsbedürftig" war, zu unterrichten, wenn die Beklagte zusammen mit anderen Trägern die Entwicklungsgesell-

schaft M■■■■■-Me■■■ gründete und wenn diese ein das vom Kläger zur Bebauung vorgesehene Gelände umfassendes großes Projekt planen sollte und plante. Allerdings wußte der Kläger nach der Feststellung des Berufungsgerichts, daß das Grundstück nur bebaut werden könnte, wenn zu dem Einvernehmen der Beklagten die Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde sowie eine Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36 Abs. 1 Satz 2 BBauG) hinzutreten. Darum geht es hier aber nicht. Das Auftreten der Entwicklungsgesellschaft veränderte die Sachlage zu Ungunsten des Klägers. Das zeigt augenfällig die Entwicklung der Dinge, wie sie nach dem angefochtenen Urteil dahin verlief: Die Entwicklungsgesellschaft schaltete sich in das Genehmigungsverfahren ein. Sie erarbeitete einen Planentwurf, der seitens der Beklagten zur Aufstellung eines vom Plan des Klägers völlig abweichenden Bebauungsplans führte. Der Regierungspräsident wies dann auch in seinem Bescheid vom 9. März 1965 mit Rücksicht auf den neuen Bebauungsplan den Widerspruch des Klägers gegen die vom Landkreis ausgesprochene Versagung der vom Kläger erbetenen Bodenverkehrs-genehmigung zurück. Der Bedeutung des Planentwurfs der Entwicklungsgesellschaft entspricht auch die Erwägung des Berufungsgerichts, die später vom Kläger erneut beantragte Bau- und Teilungsgenehmigung wäre voraussichtlich in jedem Falle vom Landkreis B■■■ mit Rücksicht auf den inzwischen unterbreiteten Planentwurf der Entwicklungsgesellschaft versagt worden. Das Auftreten der Entwicklungsgesellschaft gefährdete demnach, so hat es den Anschein, alsbald in besonderer Weise die

Verwirklichung der Baupläne des Klägers. Daß der Kläger mit einer solchen Gefährdung rechnen mußte, ist beim gegenwärtigen Sach- und Streitstand zumindest nicht ohne weiteres zu ersehen, ebenso nicht, daß die Bediensteten der Beklagten hätten davon ausgehen dürfen, der Kläger sei sich des aufgezeigten Risikos bereits bewußt gewesen. Als die Beklagte die sich für den Kläger abzeichnende Gefahr erkannte oder erkennen konnte, weitere, sich später als nutzlos erweisende Aufwendungen im Interesse seiner eigenen Baupläne zu machen, war sie zu einer entsprechenden Aufklärung des Klägers verpflichtet, zumal sie ihm wiederholt ihr Einverständnis mit seinen Bauplänen mitgeteilt hatte. Wenn die Bediensteten der Beklagten eine solche Aufklärung unterließen, so verletzten sie ihre Amtspflicht, wobei der Gedanke an eine schuldhafte Unterlassung nahe liegt. Der Sachverhalt ist nach dieser Richtung, auch nach der Richtung, inwieweit eine schuldhafte Verletzung der Amtspflicht für die Schäden des Klägers ursächlich wurde und ob etwa die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung (§ 852 BGB) durchgreift, nicht hinreichend geklärt. Auf der anderen Seite hat der Vortrag des Klägers (s. Berufungsbegründung vom 20. Dezember 1967 Bl. 6 - 8) die eben aufgezeigte Amtspflichtverletzung eingeschlossen, wie sie auch das Vorbringen der Revision aufgreift.

Die Sache muß daher der erneuten Würdigung durch den Tatrichter unterstellt werden. Zu diesem Zweck ist sie unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem ist

auch die Entscheidung über die Kosten zu überlassen,
die von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits
abhängt.

Meyer

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Keßler