

6

NRWGO § 64

- BGH, Urt. v. 17. Mai 1974 - V ZR 158/72 - OLG Köln
LG Aachen

LG Aachen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 158/72

URTEIL

Verkündet am
17. Mai 1974
Hirth
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans S. [REDACTED], M. [REDACTED],
V. [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Gemeinde W. [REDACTED], vertreten durch den Rat der
Gemeinde, dieser vertreten durch den Gemeindedirektor
in W. [REDACTED], Rathaus,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

6

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 24. August 1972 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Rat der beklagten amtsangehörigen Gemeinde beschloß 1968, zwei gemeindeeigene, im Außenbereich liegende Grundstücke in der Gesamtgröße von 3,3782 ha zur Beschaffung der für einen Schulbau erforderlichen Mittel zu verkaufen. In Abänderung des bestehenden Flächennutzungsplans beschloß er Anfang 1969, die beiden Grundstücke als "Wochenendhaus-Gebiet" auszuweisen. Der Kläger, der Wochenendhäuser herstellt, nahm auf Grund eines Zeitungsinserats der Beklagten mit ihr Verhandlungen auf. In mündlichen Verhandlungen mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt wurde er darauf hingewiesen, daß die Änderung des Flächennutzungsplans der Genehmigung des



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Regierungspräsidenten und die Baugenehmigung eines Bauvorhabens im Außenbereich seiner Zustimmung bedürfe; er wurde auch darüber unterrichtet, daß der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen worden sei, und weiter über die nähere Beschreibung der Bebauung mit Wochenendhäusern und über die Erfordernisse eines Bebauungsplans. Im Planverfahren fand am 20. Juni 1969 ein Termin statt, an dem neben dem Amts- und Gemeindedirektor der Beklagten, dem Zeugen W■■■■■, und dem Bürgermeister der Beklagten auch als Vertreter der Bezirksplanungsstelle der stellvertretende Bezirksplaner teilnahm. Die Parteien streiten über die Darstellung, die der Gemeindedirektor der Klägerin über das Ergebnis dieser Erörterung gegeben hat.

Am 16. Juli 1969 verkaufte die Beklagte in notarieller Urkunde die beiden Parzellen an den Kläger um insgesamt 236 474 DM, wovon 131 551 DM sofort zahlbar waren. Die Genehmigung des Kaufvertrags durch die zuständige Aufsichtsbehörde (§ 64 NRWGO) blieb vorbehalten. Der Kläger begann mit der Vorbereitung für den Bau der Wochenendhäuser und erstellte sie ohne Baugenehmigung, zum Teil auch nach der am 20. September 1969 vom Kreisbauamt verfügten Einstellung. Weitere Bemühungen, die nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BBauG erforderliche Zustimmung des Regierungspräsidenten zu dem Bauvorhaben zu erlangen, schlugen fehl. Die Baugenehmigung wurde am 23. Juli 1970 versagt. Der Widerspruch des Klägers gegen die Verweigerung der Baugenehmigung blieb ohne Erfolg, ebenso die verwaltungsgerichtliche Klage in erster Instanz. Das Berufungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Kläger hat beantragt, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, ihm allen Schaden zu ersetzen, der ihm aus der Nichterfüllung des Kaufvertrags entstanden ist und noch entstehen wird, insbesondere wegen des Fehlens der zugesicherten Eigenschaften, wonach die Grundstücke für die Errichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen Wochenendhäuser verkauft worden sind. Hilfsweise an erster Stelle hat er beantragt, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, ihm allen aus dieser Sache entstandenen und noch entstehenden Schaden zu ersetzen, der auf der unrichtigen Auskunft der Beamten der Beklagten beruht, die Grundstücke könnten mit Wochenendhäusern bebaut werden.

Das Landgericht hat unter Abweisung des Hauptantrags und des ersten Hilfsantrags im übrigen die Pflicht der Beklagten festgestellt, dem Kläger die Hälfte des Schadens zu ersetzen, der diesem dadurch entstanden ist oder noch entsteht, daß der Kläger auf die Richtigkeit der Erklärung der Beklagten, die verkauften Grundstücke könnten mit Wochenendhäusern bebaut werden, bis zum Anfang des Jahres 1970 vertraut hat.

Mit der Berufung erstrebte der Kläger die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten dahin, ihm drei Viertel des Schadens zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden ist und noch entsteht, daß er die Grundstücke nicht zu Eigentum erwerben und durch die Bebauung mit Wochenendhäusern nutzen kann, jedoch begrenzt auf den Ersatz des Vertrauensschadens. Sie blieb ohne Erfolg.

Unter Zurückweisung der auf Abweisung der Klage gerichteten Berufung der Beklagten im übrigen hat das Berufungsgericht festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger die Kosten zu ersetzen, die

1. durch die Planung der Wochenendhaus-Bebauung der beiden Grundstücke verursacht wurden, soweit sie für den Bauantrag vom 2. Juli 1969 erforderlich gewesen und nach dem 20. Juni 1969 entstanden sind, sofern der Kläger im anhängigen Verwaltungsrechtsstreit die beantragte Baugenehmigung nicht noch erstreitet,
2. durch den Abschluß des Kaufvertrags entstanden sind.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Berufungsantrag weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Zuzustimmen ist dem Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die Beklagte beim Verkauf der Grundstücke privatrechtlich tätig war und die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien nach Privatrecht zu beurteilen sind. Da die nach § 64 NRWGO erforderliche aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt worden ist, hat das Berufungsgericht zutreffend geprüft, ob der Klagsanspruch, wie er in der Berufungsinstanz geltend gemacht worden ist, als Schadensersatzanspruch wegen Verletzung von Aufklärungspflichten, die dem durch die Vertragsverhandlungen begründeten vertragsähnlichen Vertrauens-

verhältnis entspringen, begründet ist. Die in der Rechtsprechung und im Schrifttum entwickelten Grundsätze über die Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsabschluß finden auch auf die Gemeinde Anwendung (BGHZ 6, 333 = JZ 1952, 591, dazu Nipperdey S. 577; BGHZ 21, 65; 49, 77; BAG JZ 1964, 324 mit Anmerkung Ballerstedt), und zwar auch insoweit, als sich die Nichtigkeit des abgeschlossenen Vertrags aus § 104 NRWGO ergibt. Wie der mit der Formvorschrift des § 313 BGB verfolgte Zweck des Schutzes vor übereiltem Grundstücksverkauf und der Sicherung einer einwandfreien Beweisgrundlage die Vertragspartner nicht von den mit dem Eintritt in Vertragsverhandlungen verbundenen Schutz- und Aufklärungspflichten entbindet (Urteil des Senats vom 14. Juli 1967 - V ZR 120/64, LM BGB § 276 (Fa) Nr. 23 mit Nachweisen), schließt auch der Zweck der aufsichtsrechtlichen Genehmigung, nämlich die Gewährleistung einer geordneten Wirtschaftsführung der Gemeinde, im Fall der Genehmigungsversagung die Haftung nach den genannten Grundsätzen nicht aus. Der Umstand, daß die Gemeinde den notariell beurkundeten Vertrag, wie hier, vorbehaltlich der Genehmigung der Aufsichtsbehörde eingeht, führt dem Partner zwar vor Augen, daß er sich keinesfalls auf einen wirksamen Vertrag einrichten darf. Damit ist jedoch die Gemeinde für den Fall, daß der Geschäftspartner auf Grund ihres Verhaltens erkennbar mit der Erteilung der Genehmigung rechnet, nicht ohne weiteres von jeglicher Pflicht entbunden, diesem die Umstände mitzuteilen, die sich im Verlauf eines behördlichen Verfahrens entgegen den gehegten Erwartungen herausgestellt haben und einer Genehmigung entgegenstehen. Dies gilt, wie in der Recht-

sprechung allgemein anerkannt ist, auch für die Umstände, die zur Vereitelung des Vertragszwecks geeignet sind und daher für die EntschlieÙung des anderen Teils von wesentlicher Bedeutung sein können, wenn der Vertragspartner die Mitteilung solcher Tatsachen nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (BGH LM BGB § 276 (Fb) Nr. 1; (Fa) Nr. 22; § 307 Nr. 1).

2. Vom Boden dieser Rechtsansicht aus hält das Berufungsgericht die der Beklagten im Rahmen der Vertragsverhandlungen obliegende Aufklärungspflicht für dadurch verletzt, daß der Amts- und Gemeindedirektor Wolters den Kläger nicht richtig, vollständig und eindeutig über die der vorgesehenen Bebauung entgegenstehenden Hindernisse informiert hat, wie sie sich aus dem Erörterungstermin am 20. Juni 1969 ergeben hätten, insbesondere über die Einwände seitens der Landesplanung. Der Vertreter der Beklagten habe dadurch bewirkt, daß der Kläger nicht mehr mit nennenswerten Schwierigkeiten für die Genehmigung des abgeänderten Flächennutzungsplans gerechnet habe. Die Beklagte habe daher, ohne daß den Kläger hier ein Mitverschulden träfe, für die Aufwendungen des Klägers, die auf diese Pflichtverletzung zurückzuführen seien, nämlich die nach dem 20. Juni 1969 entstandenen Kosten für die Planung der Bebauung, soweit sie für den Bauantrag erforderlich gewesen seien und sofern der Kläger die Baugenehmigung nicht noch in dem anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstreite, sowie die Kosten des abgeschlossenen Kaufvertrags. Dagegen könnten, führt das Berufungsgericht weiter aus, die vor dem 20. Juni 1969 gemachten Aufwendungen (Parzellierungsplan, Planung von Haustypen) nicht auf die (von der

Beklagten verursachten) falschen Vorstellungen über den Ausgang des Behördentermins zurückgeführt werden.

Nicht zu ersetzen seien aber auch die Aufwendungen, die über das Maß hinaus gingen, das vernünftigerweise im Vertrauen auf die (unzulängliche) Information als gerechtfertigt habe erscheinen dürfen (Aufwendungen für den Baubeginn, die Vorfabrizierung der Einzelteile und der Verkauf der bebauten, geplanten Parzellen). Mit diesen Dispositionen habe der Kläger angesichts der ihm bekannten Erfordernisse eines Bebauungsplans und einer Baugenehmigung den Ereignissen weit vorausgegriffen und damit voll auf sein Risiko gehandelt.

3. Die Revision verweist auf die Aussagen des Amtsdirektors Wolters und macht im wesentlichen geltend, durch verschiedene Umstände habe die Beklagte den Irrtum des Klägers, daß das Bauvorhaben, "die Sache" oder "alles" in Ordnung gehe und das Bauvorhaben daher alsbald genehmigt werde und schnell durchgeführt werden könne, erheblich mehr verstärkt, als das Berufungsgericht angenommen habe. Die Beklagte müsse deshalb dafür einstehen, daß der Kläger sich auf diese Zusagen verlassen und erhebliche Aufwendungen zur Durchführung des vorgesehenen Projekts gemacht habe; dementsprechend müsse die Beklagte auch die Aufwendungen ersetzen, die der Kläger für die Herstellung und die Aufstellung der Häuser und den Verkauf der bebauten Parzellen gemacht habe.

Gegenüber diesen Angriffen ist zunächst darauf hinzuweisen, daß das Berufungsgericht den ursächlichen Zusammenhang zwischen der unzulänglichen Auskunft über den Behördentermin am 20. Juni 1969 sowie der damit im Zusammenhang stehenden günstigen Beurteilung der vorgesehenen Planung einerseits und den weiteren Aufwendungen des Klägers andererseits, deren Ersatz er begehrt, nicht ausschließt. Es bestehen daher einmal keine Bedenken dagegen, daß das Berufungsgericht den Ersatz der vor dem 20. Juni 1969 gemachten Aufwendungen ablehnt.

Soweit das Berufungsgericht aber zum anderen den Ersatz der Aufwendungen für die Vorfertigung der Häuser, ihre Aufstellung und deren Verkauf nicht zuerkennt, ist entscheidend, daß es diese Aufwendungen als solche geschäftliche Maßnahmen würdigt, die angesichts der unstreitig dem Kläger bekannt gemachten baurechtlichen Verhältnisse erheblich über das Maß hinausgingen, welches vernünftigerweise im Vertrauen auf die Information über den Behördentermin als gerechtfertigt erscheinen durfte, und die der Kläger daher voll auf sein Risiko ergriffen habe. Diese Würdigung bezieht sich auch auf die Behandlung, die die Beklagte dem Baugesuch gegenüber der Baugenehmigungsbehörde angedeihen ließ. Daraus konnte der Kläger nur entnehmen, daß die Beklagte alle ihr zu Gebote stehenden Maßnahmen ergriff, um dem vorgesehenen Bauprojekt zum Erfolg zu verhelfen. Das Berufungsgericht hat damit im Rahmen des durch die Vertragsverhandlungen begründeten vertragsähnlichen Vertrauensverhältnisses die Mitverant-

wortung des Klägers für den weiteren Schaden berücksichtigt, weil er durch eigene Unvorsichtigkeit diesen Schaden mitverursacht hat. Die Berücksichtigung einer solchen Mitverursachung ist, ähnlich ihrer Berücksichtigung bei einem deliktsrechtlichen Schadensersatzanspruch (vgl. BGHZ 34, 355, 363; 39, 156 = JZ 1964, 60 mit Anmerkung Stoll), gemäß § 254 BGB geboten, wenn der Geschädigte sich in eine erkannte Gefahrenlage begibt und insoweit auf eigenes Risiko handelt. Dies ist der Fall, wenn ein verständiger Mensch wegen der mit den weiteren Maßnahmen verbundenen und nach der gesamten Sachlage ersichtlichen Risiken von solchen Maßnahmen abstehen würde.

Das Berufungsgericht hat dazu im einzelnen als unbestritten festgestellt: Der Kläger sei darauf aufmerksam gemacht worden, daß die von der Beklagten beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans noch der Genehmigung des Regierungspräsidenten bedürfe. Im Bescheid des Oberkreisdirektors vom 7. Mai 1969 sei er darauf hingewiesen worden, daß die Grundstücke im Außenbereich lägen und ohne Genehmigung des Regierungspräsidenten nicht bebaut werden dürften. Weiter sei er im einzelnen darüber unterrichtet worden, welche Voraussetzungen ein Bebauungsplan für das geplante Wochenendhausprojekt erfüllen müsse. Angesichts dieser Kenntnisse der noch unerfüllten rechtlichen Voraussetzungen für die Durchsetzung der von beiden Parteien erstrebten Bebauungspläne und damit auch für die im Kaufvertrag ausdrücklich vorbehaltene gemeinderechtliche Genehmigung des Vertrags durch die Aufsichtsbehörde

hat das Berufungsgericht die weiteren Vorbereitungsmaßnahmen des Klägers ohne Vorlage einer Baugenehmigung oder auch nur eines Bebauungsplans zutreffend als Handeln auf eigene Gefahr beurteilt. Keine rechtlichen Bedenken bestehen schließlich gegen die vom Tatrichter gemäß § 254 BGB getroffene Abwägung der von der Beklagten schuldhaft gesetzten Ursache gegenüber dem vom Kläger bewußt eingegangenen Risiko dahin, daß die durch die oben genannten Maßnahmen bedingten Schäden der Kläger allein zu tragen hat.

Die Revision möchte aus der Wendung im Kaufvertrag, die Grundstücke würden verkauft "für die Errichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen Wochenendhäuser", und den Aussagen des beurkundenden Notars als Zeuge, er habe diese Formulierung vorgeschlagen, weil ihm ausdrücklich gesagt worden sei, daß die Wochenendhäuser gebaut werden dürften, schließen, daß dies - erst recht - auch der Kläger als Laie habe annehmen dürfen. Dieser Schluß ist jedoch unter den vom Berufungsgericht festgestellten und dem Kläger offenbarten baurechtlichen Verhältnissen keineswegs zwingend. Danach konnte der Kläger, selbst wenn nur laienhafte Vorstellungen von planungsrechtlichen Dingen unterstellt werden, nicht annehmen, daß in der kurzen Zeit vom 20. Juni 1969 bis zum 16. Juli 1969 nicht nur der Flächennutzungsplan genehmigt, sondern auch ein Bebauungsplan aufgestellt und seinerseits genehmigt worden sei. Das Berufungsgericht stellt ohne Verfahrensverstoß auf Grund verschiedener weiterer Umstände fest, daß der Kläger diese Vorstellung nicht hatte.

Die von der Revision im übrigen vorgebrachten Rügen von Verfahrensmängeln hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird insoweit abgesehen (Art. 1 Nr. 4 Gesetz zur Entlastung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen vom 15. August 1969 in Verbindung mit dem Gesetz zur Änderung dieses Gesetzes vom 7. August 1972 BGBl I, 1383).

4. Die Kosten der Revision fallen dem Kläger gemäß § 97 ZPO zur Last.

Hill

Offterdinger

Dr. Freitag

von der Mühlen

Mattern