
Datum: 22.12.2004
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 5/04
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2004:1222.18U5.04.00

Vorinstanz: Landgericht Krefeld, 2 O 255/01

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 10. Dezember 2003 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld (2 O 255/01) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils von ihr vollstreckten Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin eines 33.839 qm großen Grundstücks in Stadt 1. Dieses Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils innerhalb des Gewerbegebietes A.-Straße. Für dieses Gebiet war bis September 1998 kein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

1

2

3

Die Klägerin hatte ursprünglich erwogen, dieses Grundstück selbst zu bebauen. Diese Absicht gab sie im Jahr 1990 auf. Seitdem bemüht sie sich darum, das Grundstück zu verkaufen.

Im Mai 1998 interessierte sich die B. GmbH & Co. KG (im folgenden B-KG genannt) für dieses Grundstück, weil sie auf diesem Grundstück als Generalübernehmer für die C.-Gruppe ein SB-Warenhaus errichten wollte. Dieses Warenhaus sollte eine Größe von ca 8.500 qm haben, wobei 6.500 qm als Verkaufsfläche des SB Warenhauses reserviert waren. Die restliche Verkaufsfläche sollte als Shopzone genutzt werden. 4

Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 1. September 1998 verkaufte die Klägerin das Grundstück an die D. GmbH & Co. KG (im folgenden D-KG genannt), die ebenfalls zur C.-Gruppe gehört. 5

Unter Bezugnahme auf die Bauabsichten der C.-Gruppe vereinbarten die Vertragsparteien folgendes: 6

„Dem Käufer steht ein Rücktrittsrecht von diesem Kaufvertrag zu, wenn nicht innerhalb eines Jahres gerechnet vom Ablauf des heutigen Tages an entweder das vorbeschriebene Bauvorhaben durch einen bestandskräftigen Vorbescheid genehmigt worden ist oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten ist, der das vorbeschriebene Bauvorhaben zulässt. Das Rücktrittsrecht besetzt auch, wenn der Bauvorbescheid oder der Bebauungsplan lediglich eine Bebauung zulässt, die entweder eine Abweichung von den vorgeschriebenen Nutzflächen von mehr als 5 % nach unten und/oder eine wesentliche Beeinträchtigung für den wirtschaftlichen Betrieb eines SB-Warenhauses bewirkt. 7

.... 8

Der Rücktritt ist durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Verkäufer zu erklären innerhalb von einem Monat, nachdem die vorbeschriebene Jahresfrist abgelaufen ist.“ 9

Am 25. September 1998 beschloss die Beklagte, vertreten durch ihren Oberbürgermeister und den Vorsitzenden der SPD-Ratsfraktion, im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 GO NW, den Bebauungsplan Nr. ... (E.-Straße/A.-Straße/F.-Straße/G.-Weg/H.-Straße) aufzustellen. Wegen des Inhalts dieses Beschlusses wird auf die Ablichtungen Bl. 81-86 GA verwiesen. Diesen Beschluss bestätigte der Rat der Beklagten eine Woche später einstimmig. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Oktober 1998 im Stadt 1er Amtsblatt veröffentlicht. 10

Das von der Klägerin an die C.-Gruppe verkaufte Grundstück liegt innerhalb des vorgesehenen Bereichs dieses Bebauungsplans. Dieses Grundstück ist das einzige noch unbebaute Grundstück im Planbereich. 11

Am 29. September 1998 stellte die B-KG im Namen der D.-KG eine Bauvoranfrage für das von der C.-Gruppe auf dem Grundstück der Klägerin beabsichtigte Bauvorhaben. Zwei Tage später reichte die B-KG das Standortgutachten der I.-GmbH von September 1998 nach. Wegen des Inhalts dieses Gutachtens wird auf die Ablichtungen Bl. 224-269 GA verwiesen. 12

Aufgrund des getroffenen Dringlichkeitsbeschlusses erteilte die Beklagte der B-KG am 16. November 1998 einen Zurückstellungsbescheid. Hiergegen legte die B-KG am 7. Dezember 1998 Widerspruch ein. 13

In der Folgezeit führte die C.-Gruppe mit der Beklagten mehrere Gespräche über das Bauvorhaben. Im Zuge dieser Gespräche trug die C.-Gruppe mehreren von der Beklagten gegen das Vorhaben erhobenen Einwänden Rechnung, indem sie ihre Planungen modifizierte.	14
Am 10. Juni 1999 – veröffentlicht am 2. September 1999 – beschloss der Rat der Beklagten eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.	15
Die Veränderungssperre trat einen Tag nach Verkündung in Kraft.	16
Am 10. August 1999 änderten die Klägerin und die D. KG den notariell beurkundeten Vertrag dahin ab, dass das Rücktrittsrecht auf zwei Jahre verändert wurde.	17
Mit Bescheid vom 9. November 1999 wies die Beklagte gestützt auf die Veränderungssperre den Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides zurück. Durch das geplante Bauvorhaben werde die Durchführung der Planung unmöglich gemacht	18
oder wesentlich erschwert, weil durch den Bebauungsplan eine Erweiterung zentrumsrelevanter Märkte im Plangebiet verhindert werden solle. Gegen diesen Bescheid legte die D.-KG am 17. November 1999 Widerspruch ein.	19
Am 30. August 2000 vereinbarten die Klägerin und die D.-KG, dass die Frist für das Rücktrittsrecht bis zum 30. November 2000 verlängert wird.	20
Mit Schreiben vom 14. November 2000 erklärte die D.-KG den Rücktritt vom Kaufvertrag.	21
Am 28. November 2000 wies die Bezirksregierung Düsseldorf den gegen den abgelehnten Bauvorbescheid erhobenen Widerspruch zurück. Dieser Bescheid wurde bestandskräftig. Wegen des Inhalts des Widerspruchsbescheides wird auf die Ablichtungen Bl. 90-96 GA Bezug genommen.	22
Der Bebauungsplan Nr. wurde am 1. Februar 2001 beschlossen und am 15. November 2001 veröffentlicht.	23
Gegen diesen Bebauungsplan hat die Klägerin im Verlauf des Rechtsstreits ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO eingeleitet. Dieses Verfahren war bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung noch nicht abgeschlossen.	24
Die Klägerin ist der Auffassung, dass der Dringlichkeitsbeschluss, die Veränderungssperre, die Ablehnung der Bauvoranfrage und der erlassene Bebauungsplan rechtswidrig seien. Tatsächlich hätte das Bauvorhaben der C.-Gruppe genehmigt werden müssen, weil dieses Bauvorhaben im Einklang mit § 34 BauGB gestanden habe.	25
Die Veränderungssperre sei unwirksam gewesen, weil der Geltungsbereich dieser Veränderungssperre nicht parzellenscharf abgegrenzt worden sei; außerdem habe die Veränderungssperre entgegen § 14 Abs. 3 BauGB solche Bauvorhaben nicht von den Wirkungen der Veränderungssperre freigestellt, die zwar noch nicht baurechtlich genehmigt worden seien, die aber aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig seien.	26
Die Klägerin begehrt mit ihrer Klage Ersatz des Schadens, der ihr durch den Rücktritt der D.-KG vom Kaufvertrag entstanden ist und zukünftig entstehen wird. Im Schriftsatz vom 27. Oktober 2003 hat die Klägerin ausgeführt, ihr Schaden bestünde auch in der Differenz zwischen dem Wert, den ihr Grundstück mit der früheren Bebauungsmöglichkeit gehabt	27

habe, und dem Wert, den es heute habe. Diese Wertdifferenz hat die Klägerin mit 1.473.350,- € beziffert.

Die Klägerin hat behauptet: 28

Der Dringlichkeitsbeschluss, die Veränderungssperre und der Bebauungsplan seien lediglich erlassen worden, um das politisch nicht gewollte Bauvorhaben der C.-Gruppe zu verhindern. Das Land habe gegenüber der Beklagten nämlich angekündigt, es werde bereits gezahlte Mittel zur Stadtentwicklung in Millionenhöhe zurückfordern und auch zukünftig solche Mittel nicht mehr gewähren, wenn die Beklagte bei ihrer Planung den Einzelhandelserlass nicht beachte. 29

Diese angedrohte Beschneidung der Mittel zur Städtebauförderung habe bei den Entscheidungen des Rates im Mittelpunkt gestanden und diese Entscheidungen determiniert. Eine Abwägung der Belange der planbetroffenen Bürger und der öffentlichen Belange habe deswegen überhaupt nicht stattgefunden. Der Bebauungsplan habe sie, die Klägerin, faktisch teilenteignet und die Beklagte habe das Gebot der Rücksichtnahme missachtet. 30

Aus dem entscheidungsbestimmenden Motiv, die Städtebauförderungsmittel zu erhalten, sowie aus dem Umstand, dass ihr Grundstück das einzige noch unbebaute Grundstück im Plangebiet sei, folge – so meint die Klägerin –, dass der Dringlichkeitsbeschluss, die Veränderungssperre und der Bebauungsplan den Charakter eines Maßnahme- oder Einzelfallgesetzes gehabt hätten. 31

Die Klägerin hat beantragt, 32

1. 33

die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 9,5 Millionen DM 34

nebst 5 % Zinsen seit dem 29. Oktober 2001 zu zahlen, Zug um 35

Zug gegen Übertragung der im Grundbuch des Amtsgerichts 36

Stadt 1 von Stadt 1 Blatt eingetragenen Grundstücke: 37

- lfd. Nr. ... Gemarkung Stadt 1, Flur ..., Flurstück ..., Weg, 38

neuer Weg, groß 78 qm; 39

- lfd. Nr. ..., Gemarkung Stadt 1, Flur ..., Flurstück ..., Land- 40

wirtschaftsfläche, K.-Straße, Groß 2.372 qm; 41

- lfd. Nr. ..., Gemarkung Stadt 1, Flur ..., Flurstück ..., Gebäude- 42

und Freifläche, K.-Straße, groß 1.599 qm; 43

- lfd. Nr. ..., Gemarkung Stadt 1, Flur ..., Flurstück ..., Verkehrs- 44

fläche, G.-Weg, groß 345 qm; 45

- lfd. Nr. ..., Gemarkung Stadt 1, Flur ..., Flurstück ..., Sport- 46

47

fläche, Verkehrsfläche, L.-Weg, groß 5.561 qm;	
- lfd. Nr. ..., Gemarkung Stadt 1, Flur ..., Flurstück ..., Gebäude-	48
und Freifläche, M.-Straße, groß 23.884 qm;	49
2.	50
festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr, der Klägerin,	51
auch den weiteren Schaden zu ersetzen, der ihr durch den Rück-	52
tritt der D. GmbH & Co. KG von dem vor Notar N. in	53
Stadt 1 geschlossenen Kaufvertrag vom 1. September 1998	54
(Urkunden-Rolle Nr. ... für 1998/...) noch entstehen wird.	55
Hilfsweise, nämlich für den Fall, das der Klageantrag zu 1. auf Naturalrestitution gerichtet ist,	56
hat die Klägerin beantragt,	
festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr, der Klägerin,	57
den Schaden zu ersetzen, der ihr durch die Ablehnung des An-	58
trages der B. GmbH & Co. KG auf Erteilung eines	59
Bauvorbescheides vom 29. September 1998 entstanden ist,	60
sowie des Weiteren hilfsweise,	61
die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 1.473350,06 €	62
nebst 5 % Zinsen seit dem 29. Oktober 2001 zu zahlen.	63
Die Beklagte hat beantragt,	64
die Klage abzuweisen.	65
Die Beklagte hat behauptet:	66
Durch den Dringlichkeitsbeschluss, die Veränderungssperre und den Bebauungsplan habe	67
sie ihr bereits 1994 erarbeitetes Zentrenkonzept fortschreiten und diesem Geltung	
verschaffen wollen. Ihr Ziel sei es seitdem gewesen, die Sonderlage Süd ihres Gebietes –	
hierbei handelt es sich um das Gewerbegebiet O.-Straße – und die Sonderlage Nord –	
hierbei handelt es sich um das Gewerbegebiet A.-Straße – von zentrumsschädlichen	
Einzelhandelsnutzungen freizuhalten, um hierdurch einer Verödung der Innenstadt	
vorzubeugen und die Grundversorgung in den einzelnen Stadtbezirken aufrechtzuerhalten.	
Diese Planung stehe im Einklang mit dem Einzelhandelserlass des Ministeriums für Umwelt,	68
Raumordnung und Landwirtschaft sowie des Ministeriums für Bauen und Wohnen. Der	
Umstand, dass das Land den Gemeinden für den Fall, dass dieser Erlass zukünftig bei der	
Bauleitplanung nicht berücksichtigt werde, Konsequenzen bei der Mittelzuweisung für die	
Städtebauförderung angedroht habe, habe keine entscheidende Rolle bei hier in Rede	

stehenden Entscheidungen des Rates gespielt.

Das von der C.-Gruppe geplante Bauvorhaben habe sowohl ihrem, der Beklagten, Zentrenkonzept als auch dem Einzelhandelserlass widersprochen. Dies ergebe sich auch aus dem Schreiben der I.-GmbH vom 30. April 2001 (Bl. 294/295 GA). Die Erkenntnisse aus diesem Schreiben habe sie, die Beklagte, ebenfalls in die Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans eingestellt. 69

In Erwiderung hierzu hat die Klägerin behauptet, die Begründung, die Bauleitplanung habe das Ziel gehabt, das Zentrenkonzept fortzuschreiben und durchzusetzen, sei lediglich vorgeschoben worden. Denn tatsächlich habe das Bauvorhaben der C.-Gruppe mit dem Zentrumskonzept der Beklagten in Einklang gestanden, nachdem die D.-KG die Gesamtverkaufsfläche auf 6.500 qm reduziert und die von der Beklagten für die Shopzone und den Non-Food-Bereich gewünschten Sortimentsbeschränkungen akzeptiert habe. Dies ergebe sich auch aus dem vorgelegten Gutachten der I.-GmbH, die dieses Bauvorhaben als zentrenförderlich angesehen habe. Mithin habe es gar kein öffentliches Interesse gegeben, die von der C.-Gruppe geplante bauliche Nutzung des Grundstücks zu unterbinden. 70

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der sie ihre erstinstanzlich gestellten Hilfsanträge weiterverfolgt. 71

Die Klägerin wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. 72

Sie beanstandet, das Landgericht habe übersehen, dass sie die Klage auch auf den Wertverlust gestützt habe, den ihr Grundstück durch den Erlass des Bebauungsplans Nr. erlitten habe. Außerdem hätte das Landgericht auch prüfen müssen, ob ihr nicht Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff zustünden. 73

Die Auffassung des Landgerichts, der Zurückstellungsbescheid sei nicht ursächlich für das Scheitern des Kaufvertrages gewesen, treffe ebenfalls nicht zu. Denn wenn die Beklagte innerhalb angemessener Zeit – also im Dezember 1998 – den Antrag auf den Bauvorbescheid beschieden hätte, hätte es noch keine Veränderungssperre gegeben; folglich hätte die Beklagte das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilen müssen, wonach sich ergeben hätte, dass der Vorbescheid hätte erteilt werden müssen. 74

Die Klägerin beantragt, 75

unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung 76

1. 77

die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 1.473.350,06 € 78

nebst 5 % Zinsen seit dem 29. Oktober 2001 zu zahlen, 79

2. hilfsweise 80

festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr, der Klägerin, 81

den Schaden zu ersetzen, der ihr durch die Ablehnung des An- 82

trages der B. GmbH & Co. KG auf Erteilung des 83

Bauvorbescheides vom 29. September 1998 entstanden ist. 84

Die Beklagte beantragt,	85
die Berufung zurückzuweisen.	86
Die Beklagte wiederholt und vertieft ebenfalls ihren erstinstanzlichen Vortrag und macht sich den Inhalt des landgerichtlichen Urteils zu Eigen.	87
Sie ist der Auffassung, die Klägerin habe den Streitgegenstand ihrer Klage erweitert, indem sie nunmehr den Klageanspruch auch auf den durch den Erlass des Bebauungsplans angeblich eingetretenen Wertverlust des Grundstücks stütze, denn erstinstanzlich sei nur der durch den gescheiterten Kaufvertrag entstandene Schaden Gegenstand der Klage gewesen.	88
Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den Tatbestand und die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils verwiesen.	89
<u>Entscheidungsgründe</u>	90
Die zulässige Berufung der Klägerin bleibt in der Sache erfolglos.	91
A.	92
Entgegen der Auffassung der Beklagten waren die durch den nach Ansicht der Klägerin rechtswidrigen Bebauungsplan entstandenen Schäden, insbesondere die hierdurch bedingte Wertminderung ihres Grundstücks, bereits erstinstanzlich Streitgegenstand des Verfahrens.	93
Zwar war ursprünglich nach dem Inhalt der Klageschrift nur der Schaden, der durch den abgelehnten Vorbescheid mit dem hierdurch bedingten Vertragsrücktritt der C.-Gruppe verursacht worden ist, Streitgegenstand des Verfahrens. Im Schriftsatz vom 7. Februar 2002 hatte die Klägerin aber bereits erklärt, dass sie ihre Klage auch auf die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans stützen will. Im Schriftsatz vom 19. April 2002 hat die Klägerin sodann ihre Rechtsauffassung, bei der Aufstellung des Bebauungsplans habe die Beklagte drittschützende Amtspflichten verletzt, weiter vertieft. Schließlich hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2003 einen Klageantrag angekündigt, der auf Zahlung einer Geldsumme gerichtet ist, die den Schaden ausgleichen soll, der in der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks mit der früheren Bebauungsmöglichkeit und dem Wert, den es heute hat, liegen soll. Spätestens hierdurch ist auch der Schaden Streitgegenstand geworden, den der Bebauungsplan durch Wertminderung des Grundstücks herbeigeführt haben soll.	94
B.	95
Der Klägerin stehen jedoch wegen der hier in Rede stehenden angeblich rechtswidrigen Amtshandlungen der Beklagten unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt die geltend gemachten Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche zu. Im Einzelnen ist hierzu folgendes auszuführen:	96
I.	97
Zur Schadensersatzforderung wegen Amtspflichtverletzung durch Ablehnung des von der C.-Gruppe beantragten Bauvorbescheides (Ansprüche gemäß § 839 BGB iVm Art. 34 GG beziehungsweise § 39b OBG NW):	98
	99

Im Ergebnis richtig und mit zutreffender Begründung hat das Landgericht dahin entschieden, dass die Beklagte durch die Ablehnung der Bauvoranfrage der B-KG keine Amtspflichten verletzt haben kann, die der Beklagten gegenüber der Klägerin oblagen.

Es entspricht gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass ein Grundstückseigentümer, der selbst nicht beabsichtigt das Bauvorhaben durchzuführen und auch nicht die Genehmigung dieses Bauvorhabens beantragt, nicht zum Kreis der geschützten Dritten gehört, wenn die von einem Dritten beantragte Baugenehmigung oder – wie im vorliegenden Fall – eine von einem Dritten gestellte Bauvoranfrage abgelehnt wird. 100

Die Frage, ob im Einzelfall der Geschädigte zu dem Kreis der „Dritten“ im Sinne des § 839 BGB gehört, beantwortet sich danach, ob die Amtspflicht – wenn auch nicht notwendig allein, so doch auch – den Zweck hat, das Interesse gerade dieses Geschädigten wahrzunehmen. Nur wenn sich aus den die Amtspflicht begründenden und sie umreißenden Bestimmungen sowie aus der Natur des Amtsgeschäfts ergibt, dass der Geschädigte zu dem Personenkreis gehört, dessen Belange nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt und gefördert sein sollen, besteht ihm gegenüber bei schuldhafter Pflichtverletzung eine Schadensersatzpflicht. Hingegen ist anderen Personen gegenüber, selbst wenn die Amtspflichtverletzung sich für sie mehr oder weniger nachteilig ausgewirkt hat, eine Ersatzpflicht nicht begründet. Es muss mithin eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten „Dritten“ bestehen. 101

Ausgehend von diesen Rechtsgrundsätzen kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine besondere Beziehung zwischen einem nicht am Genehmigungsverfahren beteiligten Dritten und den auf die Ermöglichung dieses Bauvorhabens gerichteten Amtspflichten nur bestehen, wenn der formell am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligte Dritte eigentlicher Träger des Interesses an der Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens ist (vgl. BGH WM 1991, 1425; BGH NJW 1994, 2091; BGHZ 93, 87). 102

Besteht demgegenüber auf Seiten des Grundstückseigentümers kein konkretes Interesse an der Durchführung eines bestimmten Bauvorhabens, vermag das nur allgemeine wirtschaftliche Interesse an der Bebaubarkeit des Grundstücks diesen nicht in den Schutzbereich der Amtspflichten eines Verwaltungsverfahrens einzubeziehen, an dem er nicht beteiligt ist. Denn die Versagung einer Baugenehmigung kommt gegenüber einem Dritten keine materielle Bestandskraft im Sinne einer Feststellungswirkung gegenüber dem Grundstückseigentümer oder einem in sonstiger Weise am Ausgang des Baugenehmigungsverfahrens Interessierten zu. Die bestandskräftige Versagung einer Baugenehmigung berechtigt die Behörde auch nicht, einen neuen Bauantrag ohne Sachprüfung abzulehnen. 103

Das gilt selbst dann, wenn die Klage auf Genehmigung rechtskräftig abgewiesen ist. Denn der Grundstückseigentümer ist weder Beteiligter dieses Klageverfahrens noch ist er Rechtsnachfolger des Klägers im Verwaltungsgerichtsverfahren, wenn ein Dritter die Baugenehmigung beantragt hat. 104

Im vorliegenden Fall hatte sich die D.-KG im Zuge des geplanten Bauvorhabens bereits vor Beantragung des Vorbescheides den Erwerb des für das Bauvorhaben benötigten Grundstücks gesichert, indem sie mit der Klägerin einen notariellen Kaufvertrag über dieses Grundstück abgeschlossen hat. Weil sie für den Fall, dass dieses Bauvorhaben nicht genehmigt wird, kein Interesse an diesem Grundstück hatte, hat sie sich im Kaufvertrag für diesen Fall ein Rücktrittsrecht vorbehalten. Bei dieser Sachverhaltskonstellation hatte die 105

Klägerin kein unmittelbares Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens. Ihr Interesse galt allein der Aufrechterhaltung des Kaufvertrages und der Fälligkeit des Kaufpreises. Dieses mittelbare wirtschaftliche Interesse steht außerhalb der mit dem Baugenehmigungsverfahren verfolgten Schutzzwecke. Denn die Amtspflichten der Behörde in Baugenehmigungsverfahren sind strikt auf das Bauvorhaben selbst bezogen. Würde man demgegenüber auch jedes mittelbare wirtschaftliche Interesse aller Vertragspartner des Bauherren mit in den Schutzbereich einbeziehen, die für den Fall, dass das Bauvorhaben verwirklicht wird, Vermögensvorteile erlangen würden, liefe dies darauf hinaus, dass der Bauherr diese auf das Bauvorhaben bezogenen Amtspflichten durch privatrechtlichen Vertrag beliebig auf Dritte ausdehnen könnte. Dies verstieße jedoch gegen den Grundsatz, dass der Schutzbereich der drittbezogenen Amtspflichten ausschließlich nach dem Sinn und Zweck der öffentlichrechtlichen Vorschriften zu beurteilen und zu bestimmen ist.

Mithin steht dem Grundstückseigentümer kein Schadensersatzanspruch aus Amtspflichtverletzung zu, wenn der Käufer von einem mit ihm, dem Grundstückseigentümer, abgeschlossenen Kaufvertrag zurücktritt, nachdem die vom Käufer gestellte Bauvoranfrage abgelehnt wurde (vgl. BGH NVwZ 1990, 501 sowie BGH NVwZ 1987, 356). 106

Da die Beklagte gegenüber der Klägerin im Rahmen des von der B-KG durchgeführten Genehmigungsverfahrens keine Amtspflichten zu beachten hatte, konnte eine Ablehnung des Vorbescheides die Klägerin nicht in ihren geschützten Rechten verletzen. An diesem Ergebnis würde sich auch dann nichts ändern, wenn die Beklagte – wie die Klägerin behauptet – den Bauvorbescheid allein aus der sachfremden Erwägung versagt hätte, sich die gewährten und in Aussicht gestellten Landesmittel zur Städtebauförderung zu erhalten. 107

Weil die Amtspflichten, die die Beklagte im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens zu beachten hatte, gegenüber der Klägerin nicht drittschützend waren und der Schaden, den die Klägerin durch den Rücktritt der D.-KG vom Kaufvertrag erlitten haben will, außerhalb des Schutzzwecks dieser Amtspflichten liegt, kann der Klägerin wegen des möglicherweise rechtswidrig versagten Bauvorbescheides auch kein Entschädigungsanspruch aus § 39 OBG NW zustehen. 108

Ein Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff scheidet ebenfalls aus. Zum einen ist diese Anspruchsgrundlage im vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil insoweit § 39 OBG NW lex specialis ist (Vgl. BGHR GG vor Art. 1/enteignungsgleicher Eingriff Bau-sperre 3); zum anderen wurde durch die rechtswidrige Ablehnung des Antrages der B-KG nicht unmittelbar in das Grundeigentum der Klägerin eingegriffen, so dass es an dieser anspruchsbegründenden Voraussetzung fehlt. 109

II. 110

Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche wegen des Zurückstellungsbescheides vom 16. November 1998: 111

Die Frage, ob der Zurückstellungsbescheid vom 16. November 1998 rechtswidrig gewesen ist, kann ebenfalls dahinstehen. Dieser Bescheid stellte lediglich einen Eingriff in das laufende Baugenehmigungsverfahren dar. Da in diesem Verfahren – wie dargelegt – keine drittschützenden Amtspflichten zugunsten der Klägerin zu beachten waren, kann auch durch den dieses Verfahren lediglich verzögernden Zurückstellungsbescheid keine die Klägerin schützende Amtspflicht verletzt worden sein. Außerdem liegt der durch den Vertragsrücktritt der D.-KG der Klägerin entstandene Schaden außerhalb des Schutzzwecks der Norm, weil der Eingriff des Zurückstellungsbescheides ebenfalls strikt auf das konkrete beantragte 112

Bauvorhaben bezogen ist.

III.	113
Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche wegen des Aufstellungsbeschlusses vom 25. September 1998 sowie wegen Erlasses der Veränderungssperre:	114
Schließlich kann auch dahinstehen, ob der Aufstellungsbeschluss vom 25. September 1998 und die Veränderungssperre vom 10. Juni 1998 rechtswidrig gewesen sind.	115
Denn selbst wenn das der Fall gewesen wäre, könnte die Klägerin hieraus ebenfalls keine Schadenersatzansprüche aus Amtshaftung gemäß § 839 BGB oder Entschädigungsansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff herleiten, die darauf abzielen, ihr die im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Schäden zu ersetzen. Ansprüche aus § 39 OGB NW kommen insoweit ohnehin nicht in Betracht, weil die Beklagte bei diesen Beschlussfassungen nicht als Ordnungsbehörde sondern als Ortsgesetzgeber tätig geworden ist (BGHZ 84, 292).	116
Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre stellten – wenn sie rechtmäßig gewesen sind – Eingriffe in die Bebaubarkeit beziehungsweise die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks dar. Diese sind auch – wie die Klägerin zu Recht ausführt – letztendlich (mit)ursächlich dafür geworden, dass der Bauvorbescheid zurückgewiesen wurde und damit das Rücktrittsrecht der D.-KG entstanden ist.	117
Waren diese Beschlüsse hingegen rechtswidrig, wie die Klägerin meint, dann waren sie unwirksam und konnten daher – isoliert betrachtet – keinen Eingriff in die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks bewirken. Dessen Nutzungsmöglichkeiten richteten sich vielmehr weiterhin nach § 34 BauGB. Da jedoch die Ablehnung des Bauvorbescheides auf der Veränderungssperre beruhte, stellte dieser Bescheid einen Vollzug dieser Satzung dar. Die Veränderungssperre fußte wiederum auf dem Aufstellungsbeschluss. Mithin sind diese Beschlüsse im Zusammenspiel mit der Ablehnung geeignet, einen faktischen Eingriff in die baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu bewirken.	118
Einem dahingehenden Eingriff war die Klägerin jedoch bis zum Vertragsrücktritt der D.-KG nicht ausgesetzt. Denn die Klägerin beabsichtigte in diesem Zeitraum weder eine bauliche Nutzung noch bestand in diesem Zeitraum für die Klägerin tatsächlich eine bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Mithin kann die Klägerin nicht für sich reklamieren, ihr sei ein Schaden dadurch entstanden, dass ihre eigene bauliche Nutzung des Grundstücks durch die Beschlüsse eingeschränkt oder gar verhindert wurde.	119
Die Klägerin hatte bis zur Ablehnung des Bauvorbescheides nicht die Absicht, ihr Grundstück baulich zu nutzen. Bis zum Vertragsrücktritt der D.-KG konnte sie ihr Grundstück auch selbst nicht mehr baulich nutzen, weil sie sich bereits zuvor durch den Abschluss des Kaufvertrages dahin gebunden hatte, dieses Grundstück an die D.-KG zu veräußern. Mithin sind die Baunutzungsmöglichkeiten der Klägerin durch den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre nicht beeinträchtigt worden. Vielmehr hatte die Klägerin sich dieser Möglichkeiten bereits vor diesen Beschlussfassungen durch den Abschluss des Kaufvertrages begeben.	120
Der von der Klägerin im Verhandlungstermin in diesem Zusammenhang erhobene Einwand, der bereits abgeschlossene Kaufvertrag hätte sie – rechtlich gesehen – nicht daran gehindert, das Grundstück für ein eigenes Bauvorhaben zu nutzen, da sie Eigentümerin des	121

Grundstücks geblieben sei, ändert an diesem Ergebnis nichts. Denn diese bauliche Nutzung hätte sie nur unter Verletzung des abgeschlossenen Kaufvertrages verwirklichen können. Vermögensvorteile, die sich nur unter Verletzung schuldrechtlich verbindlicher Verträge verwirklichen lassen, sind rechtswidrig. Entgangene Vermögensvorteile, die der Geschädigte nur rechtswidrig hätte erlangen können, gehören jedoch nicht zu dem gemäß § 249 ff BGB geschützten Vermögen.

Eine möglicherweise durch die Beschlüsse bewirkte Verkehrswertminderung des hier in Rede stehenden Grundstücks hat jedenfalls keinen Schaden der Klägerin bewirkt, der bis heute fortbesteht, so dass dahinstehen kann, ob der Verkehrswert eines betroffenen Grundstücks – soweit er durch die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks mitbestimmt wird – überhaupt ein Gesichtspunkt war, den die Beklagte bei der Fassung der hier in Rede stehenden Beschlüsse hätte mitbedenken müssen. 122

Wenn man unterstellt, dass durch diese Beschlüsse trotz ihrer Unwirksamkeit zeitweilig der Verkehrswert des Grundstücks faktisch gemindert worden ist, weil sie geeignet waren, einen Rechtsschein dahin zu entfalten, dass die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks rechtswirksam eingeschränkt sei, kann die Klägerin auch unter diesem Gesichtspunkt nicht reklamieren, sie sei geschädigt worden. Denn aufgrund des bereits für sie bindend abgeschlossenen Kaufvertrages war sie bis zum Vertragsrücktritt auch gehindert, das Grundstück anderweitig zu veräußern. 123

Darüber hinaus ist eine durch diese Beschlüsse möglicherweise zeitweise eingetretene Verkehrswertminderung inzwischen wieder beseitigt, da sich der Aufstellungsbeschluss mit Erlass des Bebauungsplans erledigt hat und die Veränderungssperre mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. außer Kraft getreten ist, § 17 Abs. 5 BauGB. Dass die zeitweilige Verkehrswertminderung einen weiteren Folgeschaden nach sich gezogen hätte (zum Beispiel einen Zinsschaden, weil das Grundstück erst nach Beseitigung der Wertminderung veräußert werden konnte), hat die Klägerin nicht dargetan. 124

Der Schaden der Klägerin, der darin gründet, dass diese Beschlüsse den Eingriff in die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks gegenüber der B-KG mitverursacht haben und dies die D.-KG veranlasst hat, das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht auszuüben, kann nicht durch eine Amtspflichtverletzung verursacht worden sein, die der Beklagten bei Fassung dieser Beschlüsse gegenüber der Klägerin oblag. 125

Die Frage, ob und in welchem Umfang bei der Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre gegenüber dem vom Geltungsbereich dieser Beschlüsse betroffenen Grundstückseigentümer Amtspflichten bestehen, ist durch die höchstrichterliche Rechtsprechung bislang noch nicht umfassend geklärt. Für den vorliegenden Rechtsstreit ist es auch nicht erforderlich, dieser Frage eingehend nachzugehen. Die der Beklagten bei den Beschlussfassungen den betroffenen Grundstückseigentümern gegenüber bestehenden Amtspflichten können jedenfalls nicht weiter gehen als die Amtspflichten, die der Beklagten bei der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans oblagen. Denn diese Beschlüsse zielten darauf ab, den Bebauungsplan Nr. zu erlassen und diese Planung bis zum Erlass des Bebauungsplans abzusichern. Folglich dienen die Beschlüsse ausschließlich den Zielen der Bauleitplanung, deren Aufgabe es ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. 126

Die Frage, ob und in welchem Umfang einer Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Amtspflichten gegenüber den planbetroffenen Grundstückseigentümern 127

obliegen, erfordert zwar im Einzelfall unter Umständen eine schwierige Abgrenzung des drittschützenden Schutzzumfangs. Jedoch sind in diesem Zusammenhang drittschützende Amtspflichten nur dann denkbar, wenn und soweit private Belange eines Grundstückseigentümers in Rede stehen, die bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen sind.

Diese privaten Belange des Grundstückseigentümers erschöpfen sich darin, eine von ihm bereits ausgeübte bauliche Nutzung fortsetzen zu können oder eine von ihm ins Auge gefasste bauliche Nutzungsmöglichkeit, die grundsätzlich auf seinem Grundstück verwirklicht werden könnte, zu verwirklichen. Demgegenüber ist die Gemeinde im Zuge der Bauleitplanung nicht gehalten, zu berücksichtigen, welche Auswirkungen die Bauleitplanung auf bereits vom Grundstückseigentümer abgeschlossene Kaufverträge hat, weil der Verkauf des Grundstücks keine Nutzung des Grundstücks im Sinne des Bauplanungsrechts darstellt. Folgerichtig hat auch der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass einer Gemeinde im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans keine drittschützenden Amtspflichten gegenüber einem Grundstückseigentümer bestehen, der sein im Plangebiet belegenes Grundstück weder baulich nutzt noch die Absicht hat, es baulich zu nutzen (vgl. BGH VersR 1992, 1358). 128

Soweit der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre die baulichen Nutzungsabsichten der C.-Gruppe durchkreuzt haben und der Klägerin hierdurch durch den Vertragsrücktritt der D.-KG ein Schaden entstanden ist, gelten somit die unter B I. dargelegten Grundsätze entsprechend. Das insoweit allein betroffene Vermögensinteresse der Klägerin am Bestand des abgeschlossenen Kaufvertrages steht außerhalb der mit der Bauleitplanung – und damit auch der mit dem Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre – verfolgten Schutzzwecke, die die Beklagte im Interesse der Klägerin als Grundstückseigentümerin zu beachten und zu berücksichtigen hatte, so dass der von der Klägerin mit dem Scheitern des Grundstückskaufvertrages reklamierte Schaden außerhalb des Schutzzwecks dieser baurechtlichen Normen steht. 129

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt des Weiteren, dass diese Beschlüsse auch keine Entschädigung wegen enteignungsähnlichen Eingriffs zu begründen vermögen. Soweit durch diese Beschlüsse rechtswidrig in die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstückseigentümer eingegriffen worden sein sollte, ist der Klägerin hierdurch kein Schaden entstanden; gleiches gilt für eine rechtswidrig durch diese Beschlüsse eventuell zeitweise bewirkte Verkehrswertminderung des Grundstücks der Klägerin. Soweit diese Beschlüsse rechtswidrig in die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der C.-Gruppe eingegriffen haben und dieser Eingriff wegen des Vertragsrücktritts zu einem Vermögensschaden der Klägerin geführt hat, fehlt es aus den unter B I. dargelegten Gründen an einem unmittelbaren Eingriff in das Grundeigentum der Klägerin. 130

Waren Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre hingegen rechtmäßig, scheitert ein Anspruch der Klägerin aus enteignendem Eingriff nicht nur daran, dass der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre der Klägerin keine konkrete und von ihr beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit ihres Grundstücks genommen haben, sondern auch daran, dass jeder Grundstückseigentümer die zeitweilige Beeinträchtigung seines Grundstücks durch eine gemäß § 17 BauGB zeitlich befristete Veränderungssperre entschädigungslos hinnehmen muss (vgl. BGHZ 63, 290). 131

IV. 132

Schließlich stehen der Klägerin gegen die Beklagte selbst dann keine Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche für den Zeitraum nach dem Vertragsrücktritt der D.-KG zu, wenn 133

die Auffassung der Klägerin zutrifft, dass die Veränderungssperre und der Bebauungsplan unwirksam sind.

Hinsichtlich der Veränderungssperre ergibt sich dies bereits daraus, dass die Klägerin auch nach dem Vertragsrücktritt bis zum Auslauf der Veränderungssperre nicht die Absicht hatte, selbst eine bauliche Nutzung ihres Grundstücks in Angriff zu nehmen und demgemäss die Veränderungssperre ihr gegenüber auch nicht – durch eine auf die Veränderungssperre gestützte Ablehnung eines Baugesuchs – faktisch vollzogen wurde. 134

Da die Klägerin die Veränderungssperre von Anfang an für rechtswidrig gehalten hat, kann sie auch nicht reklamieren, sie habe von einer baulichen Nutzung ihres Grundstücks abgesehen, weil sie darauf vertraut habe, die Veränderungssperre sei rechtswirksam geworden. Mithin kann dahinstehen, ob insoweit ein nach Amtshaftungsgrundsätzen beziehungsweise aus enteignungsgleichem Eingriff entstandener Schaden erstattungspflichtig wäre. 135

Soweit die Veränderungssperre trotz ihrer Unwirksamkeit den Verkehrswert ihres Grundstücks gemindert haben könnte, ist dieser Schaden jedenfalls mit dem Auslauf der Veränderungssperre entfallen. 136

Die rechtsdogmatisch schwierige und bislang vom Bundesgerichtshof noch nicht umfassend beantwortete Frage, ob und in welchem Umfang eine Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplans drittschützende Amtspflichten verletzen kann, bedarf auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. im vorliegenden Rechtsstreit keiner vertiefenden Betrachtung. 137

Soweit die Klägerin Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche daraus herleiten möchte, dass der Beklagten bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Abwägungsfehler unterlaufen seien, weil die Beklagte den baulichen Nutzungsmöglichkeiten ihres, der Klägerin, Grundstücks nicht angemessen und sachgerecht bei der Abwägung berücksichtigt habe, und sich dieser Abwägungsfehler dahin ausgewirkt habe, dass der Bebauungsplan geringere bauliche Nutzungsmöglichkeiten vorsehe, als vor Erlass dieses Plans gemäss § 34 BauGB möglich gewesen wären, vermag dies der Klage nicht zum Erfolg zu verhelfen. 138

Unterstellt man diesen von der Klägerin reklamierten Abwägungsfehler, bedeutet dies, dass der Bebauungsplan nichtig ist. Ist der Plan aber nichtig, dann ist der Klägerin hieraus jedenfalls noch kein Schaden entstanden, der innerhalb des Schutzzwecks dieser möglicherweise verletzten und sie, die Klägerin, schützenden Amtspflichten liegt. 139

Wie bereits dargelegt bestehen die privaten Belange, die die Beklagte im Zuge ihrer Bauleitplanung zugunsten der planbetroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der Abwägung angemessen und sachgerecht mit den öffentlichen Belangen abzuwägen hat, nur darin, dass sie – bei schon bebauten Grundstücken – einer bereits vorhandenen Nutzung sowie – bei noch nicht bebauten Grundstücken – den baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke die gebührende Beachtung schenken muss. 140

In diesem Zusammenhang spielt es auch keine Rolle, ob es sich bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan um ein Einzelfall- oder Massnahmegesetz handelt, wie die Klägerin meint. Ist dies der Fall, mag auch die Auffassung der Klägerin zutreffen, dass hierdurch der Umfang der drittschützenden Amtspflichten vergrößert wird. Aber selbst wenn dies der Fall ist, beziehen sich diese erweiterten drittschützenden Amtspflichten nur auf die 141

baulichen Nutzungsmöglichkeiten des unbebauten Grundstücks der Klägerin.

Ist der hier in Rede stehende Bebauungsplan nichtig, ist der Bebauungsplan jedoch nicht in der Lage, die der Klägerin aufgrund der Baufreiheit für dieses Grundstück zustehenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten rechtswirksam zu beschränken. Im Zuge eines von der Klägerin beantragten Baugenehmigungsverfahrens sind die Nutzungsbeschränkungen, die sich aus diesem Plan ergeben, unbeachtlich, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. 142

Demgemäss ist der Klägerin – bezogen auf die durch die drittschützenden Amtspflichten allein geschützte bauliche Nutzungsmöglichkeit ihres Grundstücks – allein durch die Aufstellung des Plans noch kein Schaden entstanden. 143

Ein Schaden kann der Klägerin hieraus vielmehr allenfalls in Zukunft dann erwachsen, wenn die Beklagte den nichtigen Bebauungsplan gleichwohl anwenden würde und daher gestützt auf die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen eine von der Klägerin beantragte Genehmigung versagen würde. 144

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan jedoch noch nicht zum Nachteil der Klägerin vollzogen worden, weil die Klägerin bislang nicht die Absicht hatte, ihr Grundstück zu bebauen und deswegen bislang auch noch keinen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage gestellt hat. 145

Weil die Klägerin von der Nichtigkeit des Bebauungsplans überzeugt ist, kann sie auch nicht reklamieren, der Inhalt des nichtigen Bebauungsplans habe sie davon abgehalten, ein nach § 34 BauGB zulässiges, nach den Festsetzungen des Plans jedoch unzulässiges Bauvorhaben in Angriff zu nehmen, so dass dahingestellt sein kann, ob ein daraus resultierender Schaden der Klägerin ebenfalls noch vom Schutzbereich der – angeblich – verletzten Amtspflichten umfasst wäre. 146

Da die im Zuge der Bauleitplanung reklamierten Amtspflichtverletzungen bislang noch keinen Schaden der Klägerin verursacht haben, der innerhalb des Schutzzweckes dieser Amtspflichten liegt, scheidet auch ein Entschädigungsanspruch der Klägerin aus enteignungsgleichem Eingriff aus. 147

Aber selbst wenn man – mit der Klägerin – der Auffassung wäre, der Schutzbereich der von der Beklagten zu beachtenden drittschützenden Amtspflichten würde sich auch auf den Verkehrswert der Grundstücke im planbetroffenen Gebiet erstrecken, wenn dieser dadurch gemindert wird, dass der nichtige Bebauungsplan einen Rechtsschein dahin setzt, dass die in ihm enthaltenen baulichen Nutzungsbeschränkungen rechtswirksam sind, ergäbe sich kein anderes Ergebnis. 148

Den in diesem Rechtsschein liegenden Schaden kann die Klägerin erfolgreich abwehren, indem sie im Normenkontrollverfahren obsiegt, so der Bebauungsplan tatsächlich nichtig ist. Kann der Schaden aber durch die Inanspruchnahme von Primärrechtsschutz vollständig beseitigt werden, muss der Geschädigte nach dem Grundsatz des Vorrangs des Primärrechtsschutzes diesen Weg bestreiten und kann nicht stattdessen Schadensersatz oder Entschädigung verlangen. Soweit die Klägerin im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 16. Dezember 2004 vorträgt, das OVG Münster habe im Normenkontrollverfahren zu erkennen gegeben, dass es den Bebauungsplan für nichtig halte, gleichwohl habe sie „aus übergeordneten Gesichtspunkten“ den Normenkontrollantrag zurückgenommen, ändert dies für das vorliegende Verfahren nichts daran, dass der Primärrechtsschutz Vorrang vor 149

Schadensersatz- und Entschädigungsansprüchen hat und die Klägerin demgemäss keinen Ersatz der Wertminderung ihres Grundstücks beanspruchen kann, die durch den Rechtsschein der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans hervorgerufen wird.

Ist der Bebauungsplan demgegenüber rechtswirksam, können der Klägerin nur Entschädigungsansprüche aus § 39 BauGB zustehen. Diese Ansprüche können indes nicht zum Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits gemacht werden, weil die Klägerin diese Ansprüche letztendlich bei der hierfür ausschließlich zuständigen Kammer für Baulandsachen einklagen muss, falls die Beklagte die Entschädigung nicht schon im vorgeschalteten Verwaltungsverfahren gewährt. 150

VI. 151

Im Ausgangspunkt zutreffend ist die Auffassung der Klägerin, dass die Beklagte im Zuge ihrer Bauleitplanung gehalten war, sie, die Klägerin, nicht im Sinne des § 826 BGB vorsätzlich sittenwidrig zu schädigen. 152

Dies bedeutet allerdings nicht, dass im vorliegenden Fall Ansprüche aus § 826 BGB in Betracht kommen. Vielmehr ist die sich aus § 826 BGB ergebende Rechtspflicht ebenfalls Bestandteil der von der Beklagten nach § 839 BGB zu beachtenden Amtspflichten. 153

Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Klage jedoch nicht begründet, weil die Beklagte diese Amtspflicht der Klägerin gegenüber nicht verletzt hat. 154

Eine dahingehende Amtspflichtverletzung wäre dann gegeben, wenn 155

1. 156

die Beklagte (zu Recht) davon ausgegangen wäre, dass sie die nach § 34 BauGB 157

bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks der Klägerin nicht durch einen (rechtmäßigen) Bebauungsplan wirksam beschränken kann und 158

2. 159

die Beklagte in Kenntnis dieses Umstandes gleichwohl ein Bauleitverfahren begonnen und/oder zu Ende geführt hätte und 160

3. 161

hierbei billigend in Kauf genommen hätte, dass der Klägerin hierdurch ein Schaden entstehen wird. 162

Im vorliegenden Fall fehlt es jedenfalls an der erstgenannten Voraussetzung. Die Beklagte hat nach dem Inhalt der schriftlichen Begründungen ein Bauleitverfahren in Gang gesetzt und zu Ende geführt, um ihr Zentrenkonzept fortzuentwickeln und zu verwirklichen. 163

Darüber hinaus ist sie nach eigenem Bekunden davon ausgegangen, dass sie aufgrund des Einzelhandelserlasses hierzu auch rechtlich verpflichtet gewesen ist. 164

Tatsachen, aus denen sich ergeben könnte, dass diese Begründungen nur vorgeschoben wurden und der Beklagten bewusst war, dass sie diese Ziele durch eine rechtmäßige Bauleitplanung nicht verwirklichen können, vermag die Klägerin nicht zu beweisen. 165

166

Für diese Behauptung hat die Klägerin keinen Beweis angetreten.

Diese Behauptung ist auch nicht durch die Hilfstatsache bewiesen, dass das Land auf die Beklagte mittelbar Druck ausgeübt hat, den Einzelhandelserlass zu beachten, indem es der Beklagten den Entzug bereits gewährter oder in Vorenthaltung künftiger Städtebauförderungsmittel für den Fall angedroht hat, dass dieser Erlass missachtet wird. 167

Dieser Sachverhalt rechtfertigt allenfalls die Schlussfolgerung, dass die Beklagte mit der Einleitung des Bauleitverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. diesem Druck des Landes nachgegeben hat. 168

Die Beklagte behauptet jedoch, sie sei davon ausgegangen, aufgrund dieses Erlasses zur Aufstellung dieses Bebauungsplans verpflichtet gewesen zu sein, so dass sie aufgrund der Drohung des Landes aus ihrer Sicht zu einem rechtmäßigen Handeln angehalten worden sei. Hat die Beklagte ihr Handeln während des Bauleitverfahrens aber als rechtmäßig eingestuft, kann das Betreiben der Bauleitplanung nicht als eine vorsätzlich sittenwidrige (Schädigungs-) Handlung eingestuft werden. 169

Damit dieses Geschehen als vorsätzliche sittenwidrige Schädigung gewertet werden kann, wäre es vielmehr erforderlich, dass die Beklagte beim Aufstellungsbeschluss oder im Zuge des weiteren Bauleitverfahrens zu der Erkenntnis gekommen ist, dass entweder der Einzelhandelserlass rechtswidrig ist oder der Einzelhandelserlass bezogen auf das hier in Rede stehende Plangebiet nicht angewendet beziehungsweise umgesetzt werden kann oder darf. Denn nur in diesem Fall wäre ein vorsätzlicher Amtsmissbrauch der Beklagten zu bejahen, weil sie dann ein als rechtswidrig erkanntes Bauleitverfahren eingeleitet oder fortgesetzt hätte. 170

Es ist jedoch kein Anhalt ersichtlich, dass der Einzelhandelserlass rechtswidrig sein könnte. Demgemäss besteht auch kein Anhalt, anzunehmen, dass die Beklage diesen Erlass als rechtswidrig eingestuft haben könnte. 171

Ist die Beklagte aber von der Rechtmäßigkeit des Einzelhandelserlasses ausgegangen, dann spricht im vorliegenden Fall alles dafür, dass die Beklagte auch davon ausgegangen ist, dass das Land sie mit der Drohung nur zu einem rechtmäßigen Verhalten, nämlich der Beachtung dieses Erlasses, anhalten wollte. 172

Dann ist es aber auch nachvollziehbar und plausibel, dass die Beklagte während des gesamten Bauleitverfahrens davon ausgegangen ist, aufgrund dieses Erlasses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. verpflichtet gewesen zu sein, wie sie behauptet. Hierfür spricht bereits, dass die Beklagte gemäss dem Erlass bei der Bezirksregierung angefragt hat, ob das Vorhaben der C.-Gruppe genehmigt werden könne, sie auf diese Anfrage jedoch keinen positiven Bescheid erhalten hatte. Denn dies gab der Beklagten Anlass, davon auszugehen, dass jedenfalls aus der Sicht des Landes das Bauvorhaben der C.-Gruppe unter den Einzelhandelserlass fällt. Anhaltspunkte, die den gesicherten Schluss zulassen, dass die Beklagte diese Rechtsauffassung des Landes nicht geteilt hat, hat die Klägerin weder vorgetragen noch sind solche Anhaltspunkte ersichtlich. 173

Darüber hinaus spricht auch folgende Überlegung für die Richtigkeit der Behauptung der Beklagten: Wäre die Beklagte schon zu Beginn oder im Laufe des weiteren Verfahrens zu der gesicherten Erkenntnis gelangt, dass der Einzelhandelserlass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. gar nicht erfordert, dann hätte es aus ihrer Sicht wegen der Drohung des Landes auch keinen Grund (mehr) gegeben, den Aufstellungsbeschluss zu fassen 174

beziehungsweise das Bauleitverfahren fortzusetzen. Denn wenn der Einzelhandelserlass von ihr die Aufstellung eines Bebauungsplans für das hier in Rede stehende Plangebiet gar nicht verlangte, wäre das Unterlassen dieser Bauleitplanung kein Verstoß gegen den Einzelhandelserlass gewesen. Folglich hätte das Land mangels Missachtung dieses Erlasses auch keine Konsequenzen bei den Städtebauförderungsmitteln wegen Nichtbeachtung dieses Erlasses ziehen können.

Mithin rechtfertigt die allenfalls feststehende Tatsache, dass die Beklagte sich maßgeblich von der Drohung des Landes in das hier in Rede stehende Bauleitverfahren hat treiben lassen, gerade nicht die Schlussfolgerung, dass sie die Zielsetzung dieses Bauleitverfahrens zu irgendeinem Zeitpunkt als rechtswidrig eingestuft hat, zumal die Zielsetzung, einer Verödung der Innenstadt und der gewachsenen Stadtteilzentren vorzubeugen, auch in § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB in der Fassung vom 15. Dezember 1997 als gewichtiger Belang erwähnt ist. 175

Entgegen der Auffassung der Klägerin vermittelte auch das Standortgutachten der I. der Beklagten nicht die sichere Erkenntnis, dass die Aufstellung des von ihr in Aussicht genommenen Bebauungsplans rechtswidrig war. Denn auch der Gutachter ist davon ausgegangen, dass große Einzelhandelsgeschäfte mit einem Warensortiment, wie es die C.-Gruppe vertreiben wollte, den Zielsetzungen des Einzelhandelserlasses und dem Zentrenkonzept der Beklagten schon deshalb widersprechen, weil das Warensortiment innenstadtrelevant ist. Der Gutachter ist lediglich zu dem Ergebnis gelangt, dass der von der C.-Gruppe geplante Supermarkt in nur geringem Umfang Umsatzeinbußen bei den Geschäften mit ähnlichem Warensortiment aus der Innenstadt und den Kerngebieten auslösen wird. Ziel des von der Beklagten mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Konzepts war es jedoch nicht, die Geschäfte in der Innenstadt und den Kerngebieten vor Umsatz- und Gewinneinbußen durch Konkurrenzgeschäfte zu schützen; dies war vielmehr in gewissem Umfang lediglich eine mittelbare Folge ihrer städtebaulichen Zielsetzung, die darauf abzielte, sicherzustellen, dass diese Standorte für bestimmte Einzelhandelsgeschäfte, die für die Grundversorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung sind, auch in Zukunft attraktiv bleiben. Dieses Ziel konnte die Beklagte durch den Erlass eines Bebauungsplans nur dadurch erreichen, dass sie die entsprechenden baulichen Nutzungen nur in diesen Gebieten erlaubt und in anderen Gewerbegebieten verbietet. Die Überlegung, inwieweit durch ein einzelnes, auf dem Grundstück der Klägerin angesiedeltes Geschäft mit innenstadtrelevantem Warensortiment tatsächlich Umsatz- und Gewinneinbußen bei den Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und in den Kernbereichen zu verzeichnen sein werden, konnte daher schon vom Ausgangspunkt nicht maßgeblich dafür sein, ob die Beklagte im Plangebiet die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke gemäß dem Zentrenkonzept beschränkt oder nicht. 176

C. 177

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 und 711 ZPO. 178

Ein Anlass, zugunsten der Klägerin die Revision zuzulassen, besteht nicht, § 543 Abs. 3 ZPO. 179

Streitwert des Berufungsverfahrens 180

und Beschwer der Klägerin: 1.473.350,06 €. 181
