

---

**Datum:** 04.01.2001  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 21. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 21 U 159/99  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2001:0104.21U159.99.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Essen, 17 O 257/98

---

**Tenor:**

Unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung wird das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 29.06.1999 auf die Berufung des Klägers und die Berufung des Beklagten wie folgt abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 29.910,45 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 01.01.1998 zu zahlen.

Im übrigen bleibt die Klage abgewiesen.

Die erstinstanzlichen Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 74 % und der Beklagte zu 26 %.

Die zweitinstanzlichen Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 66 % und der Beklagte zu 34 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beide Parteien dürfen die Vollstreckung jeweils der Gegen-partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Sicherheitsleistung kann auch durch die Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse erbracht werden.

Das Urteil beschwert den Kläger mehr als 60.000,00 DM und den Beklagten weniger als 60.000,00 DM.

---

## Tatbestand

Der Kläger fordert vom Beklagten Architektenhonorar zurück, das er an diesen für folgende Architektenleistungen für das Bauvorhaben T C-C-Weg in gezahlt hat:

|                                                                                              |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Leistungsphase 1 und 2 in Höhe von                                                           | 12.075 DM,           |
| Leistungsphase 3 und 4 in Höhe von                                                           | <u>28.980 DM,</u>    |
| insgesamt                                                                                    | 41.055 DM.           |
| Zudem fordert er vom Beklagten sämtliche Gebühren, Zinsschäden und Anwaltskosten in Höhe von | <u>74.964,11 DM,</u> |
| insgesamt                                                                                    | 116.019,11 DM,       |

die ihm während des erfolglosen Baugenehmigungsverfahrens entstanden sind, als Schadensersatz.

Der Kläger hatte 1989 gemeinsam mit seinem Schwiegervater F M das in F-Stehle gelegene Grundstück T C-C-Weg erworben. Das Grundstück war mit einem Wohngebäude bebaut, das ca. 1860 errichtet worden ist. Es handelte sich um eine unbewohnte Ruine, deren Abriss durch die zuständige Behörde bereits genehmigt war. Der Kläger und sein Schwiegervater wollten nach dem Abriss des Altbaus das Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauen. Auf Grund einer formlosen Bauvoranfrage des Architekten N vom 18.3.1991 lehnte der Oberstadtdirektor der Stadt F den Antrag auf Erteilung des Bauvorbescheids am 5.7.91 ab, weil die Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht erfüllt seien.

Unter dem 9.9.1992 stellte die Ehefrau des Klägers in dessen Namen einen weiteren Antrag auf Genehmigung des Abbruchs des vorhandenen Wohngebäudes und außerdem einen Antrag auf die planungsrechtliche Genehmigung des Neubaus eines zweigeschossigen Wohngebäudes. Unter dem 25.08.1993 erteilte der Oberstadtdirektor der Stadt F den beantragten Vorbescheid.

Im Februar 1994 erteilte der Kläger dem Beklagten sodann den Auftrag, auf der Grundlage des bestandskräftig gewordenen Bauvorbescheides des Oberstadtdirektors der Stadt F vom 25.8. 1993 die für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses erforderlichen Planungsleistungen in Gestalt der Entwurfsplanung (Leistungsphase 1 und 2 des § 15 Absatz 2 HOAI) zu einem Pauschalpreis von 12.075 DM zu erbringen. Diese Leistungen stellte der Beklagte dem Kläger am 3.5.94 in Rechnung, die der Beklagte bezahlte.

Im Juni 1994 teilte der Beklagte dem Kläger und dessen Ehefrau mit, dass er im Verlauf mehrerer Besprechungen mit einem Vertreter des Bauplanungsamtes der Stadt F in

Erfahrung gebracht habe, dass das Baugrundstück doch mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden könnte. Es sei nicht erforderlich, eine weitere Bauvoranfrage einzureichen. Vielmehr könnte sofort ein Bauantrag zur Errichtung der zwei Mehrfamilienhäuser gestellt werden.

Am 7.6.94 schlossen die Parteien sodann einen Architektenvertrag, der die 9  
Genehmigungsplanung für zwei Mehrfamilienhäuser zum Gegenstand hatte  
(Leistungsphasen 3 und 4 des § 15 Absatz 1 HOAI). Über diese Tätigkeit erteilte der Beklagte dem Kläger die Abschlagsrechnung vom 18.8.94 in Höhe von 9.660 DM, die der Kläger am 1.9.94 bezahlte. Am 26.9.94 erteilte der Beklagte eine weitere Abschlagsrechnungen der Höhe von 19.320 DM, die der Kläger am 14.10.94 bezahlte.

Die am 18.8.94 beim Bauordnungsamt der Stadt F eingereichten Bauanträge wurden durch 10  
die Stadt F mit Bescheid vom 25.11. 94 sowie mit weiterem Bescheid vom 28.11.94 abgelehnt. Der Oberstadtdirektor der Stadt F führte zur Begründung im Wesentlichen aus, dass die Baukörper deutlich zu groß geraten seien (Grundfläche von 15,66 m x 12,48 m statt genehmigter 15 m x 10 m), ein zu großer Abstand der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum bestehe, die Stellplätzen im Hinblick auf die angrenzenden Nachbarn rücksichtslos angeordneter worden seien und im übrigen die Nebenbestimmungen im Bauvorbescheid vom 25.8.93, zunächst Eigentum an der Parzelle 266 zu erwerben, nicht erfüllt worden seien. Auch seien zu wenig Stellplätze angeordnet worden.

Die Parzelle 266 hatte der Kläger am 6.5.94 erworben. Er wurde im September 1994 als 11  
Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Kläger legte unter dem 15.12.94 gemeinsam mit seinem Schwiegervater fristgerecht 12  
Widerspruch gegen beide ablehnenden Bescheide ein. Die Widersprüche wurden durch die Rechtsanwältin u unter dem 6.1.95 sowie dem 9.1.95 begründet.

Auf Empfehlung der Anwältin des Klägers stellte der Beklagte unter dem 15.5.95 den Antrag 13  
auf Erteilung eines Vorbescheides, durch den der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern genehmigt werden sollte mit Abmessungen von 15,99 m x 11,49 m. Auch diese Bauvoranfrage wies der Oberstadtdirektor der Stadt F mit Bescheid vom 22.8.95 zurück.

Außerdem hatte der Kläger am 24.09.1995 zur Erschließung des Grundstücks bei der Stadt F 14  
die Erteilung einer Baulast auf dem im Eigentum der Stadt F stehenden Flurstück 267 beantragt. Diesen Antrag hat die Stadt F am 30.11.1995 mit der Begründung zurückgewiesen, dass das Bauvorhaben, für das die Eintragung der Baulast beantragt worden sei, nicht genehmigungsfähig sei, weil die geplanten 8 Stellplätze entlang der Nachbargrenze eine unzumutbare und rücksichtlose Belästigung darstelle.

Nach einem Telefonat vom 2.1.96 zwischen den Parteien, das von dem Beklagten als 15  
unerfreulich bezeichnet wird, wies der Beklagte den Kläger und seine Ehefrau in einem Schreiben vom 9.1.96 darauf hin, dass er selbstverständlich bereit sei, ihnen in dem Verwaltungsverfahren nach Kräften zu helfen. Eine Veranlassung für eine finanzielle Unterstützung in einem möglichen Rechtsstreit gegen die Stadt F könne er, auch nach Rücksprache mit seiner Architektenhaftpflichtversicherung, jedoch nicht erkennen. Er biete dem Kläger und seiner Ehefrau gern an, falls sie sich zu der Bebauung des Grundstücks mit einem Haus, also gegen einen Rechtsstreit, entscheiden sollten, die Planung dahingehend umzustellen.

Unter dem 1.10.96 teilte die Bezirksregierung E der Stadt F im laufenden Widerspruchsverfahren – im Gegensatz zu ihrer nachfolgenden endgültigen Entscheidung – mit, dass sich das Bauvorhaben nach Art Größe und Bautiefe in die Umgebungsbebauung einfügen würde. § 34 BauGB könne dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden.

Zutreffend sei, dass die geplanten 14 Stellplätze an der Nachbargrenze wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme unzulässig seien. Soweit sich die Ablehnungsbescheide auf die fehlende Erschließung beziehe sei anzumerken, dass bereits ein Haus auf dem Grundstück vorhanden sei, dessen Erschließungssituation aus der Akte nicht ersichtlich sei. Grundsätzlich sei die Bezirksregierung der Ansicht, dass den Widersprüchen abgeholfen werden könnte, wenn die Stellplatz- und Erschließungsfrage geklärt seien. 17

Mit Widerspruchsbescheid vom 19.6.97 wies die Bezirksregierung E die Widersprüche vom 15.12.94 gegen die Versagungsbescheide des Oberstadtdirektors der Stadt F vom 25.11.94 und vom 28.11.94 sowie den Widerspruch des Klägers vom 14.12. 95 gegen den versagenden Bescheid des Oberstadtdirektors der Stadt F vom 30.11.95 zurück. 18

Zur Begründung führte sie aus, der Kläger und sein Schwiegervater hätten vergeblich versucht, durch diverse Umplanungen die Versagungsgründe der Ablehnungsbescheide auszuräumen. Die betreffenden Grundstücke lägen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 34 BauGB. Die Vorhaben seien nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Entgegen der Auffassung des Klägers füge sich das Bauvorhaben nicht im Sinne des § 34 BauGB in die Umgebung ein. Das Bauvorhaben würde erstmalig eine Bebauung im Hinterland begründen. 19

Soweit der Kläger vortrage, dass ihm die Erteilung der Baugenehmigung vom Oberstadtdirektor F zugesichert worden sei, könne dies nicht zu einer anderen Beurteilung der Sach- und Rechtslage führen, da eine Zusicherung gemäß § 38 VwVfG NW zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfe. 20

Gegen diese Ablehnung haben der Kläger und sein Schwiegervater beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen Klage erhoben. Während des vom Berichterstatter des Verwaltungsgerichts durchgeführten Ortstermins vom 5.5.98 wurde deutlich, dass die Klage keine Aussicht auf Erfolg bietet. Es fehle der Nachweis der wegemäßigen Erschließung. Die beiden Bauvorhaben seien zudem nicht hinreichend bestimmt. Diese Unbestimmtheit resultiere daraus, dass die Bauvorlagen beider Bauanträge als Vorhaben zwei Mehrfamilienhäuser ausweisen, so dass völlig unklar sei, welches Gebäude jeweils Gegenstand der beiden Bauanträge sei. 21

Weiterhin sei nicht ersichtlich, welche der insgesamt 14 Stellplätze welchem Gebäude zuzuordnen seien. Es könne nicht festgestellt werden, dass für jedes der beiden Gebäude die notwendigen Stellplätze nachgewiesen seien. Schließlich erscheine das Vorhaben auch deswegen nicht als baurechtlich zulässig, weil die Stellplätze auf dem Grundstück 266 und damit offenbar auf einem anderen als dem Baugrundstück vorgesehen seien, so dass es an der nach § 51 BauO NW erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherung der Stellplätze fehle. Im Übrigen sei die Hinterlandbebauung nicht zulässig. Möglicherweise sei zudem eine Bebauung im Außenbereich geplant. 22

Mit Schriftsatz vom 16.6.98 hat der Kläger und sein Schwiegervater daraufhin die verwaltungsgerichtlichen Klage zurückgenommen. 23

Der Kläger hat geltend gemacht, dass die Planungsleistungen des Beklagten bezüglich der Leistungsphase 1 und 2 des § 15 HOAI für ihn unbrauchbar und ohne Wert seien. Der Beklagte habe die Vorgaben des bestandskräftig gewordenen Bauvorbescheids der Stadt F vom 20.8.93 nicht beachtet. Insoweit hat er die Rückzahlung des von ihm gezahlten Architektenhonorars in Höhe von 12.075 DM verlangt. 24

Außerdem hat er die Rückzahlung seiner Abschlagszahlungen für die Leistungsphase 3 und 4 § 15 Absatz 2 HOAI in Höhe von insgesamt 28.980 DM verlangt. 25

Er hat behauptet, dass die Aufwendungen in Höhe von 3.841,25 DM, die er aufgrund der Beauftragung eines Vermessungsingenieurs gezahlt habe, ebenfalls nutzlos seien und deren Erstattung vom Beklagten gefordert. 26

Der Kläger hat ferner die an die Stadt F und die Regierungshauptkasse E entrichteten Gebühren in Höhe von insgesamt 2.895,50 DM als einen vom Beklagten verursachten Schaden angesehen. 27

Die Kosten in Höhe von 2.132,91 DM, die ihm durch die Beauftragung der Rechtsanwältin u entstanden sind, die ihn im Verwaltungs- und Widerspruchsverfahren vertreten hat, hat er ebenfalls als Schaden geltend gemacht. Der Kläger hat behauptet, dass er auf Empfehlung des Beklagten gemeinsam mit seinem Schwiegervater fristgerecht Widerspruch gegen die beiden ablehnenden Bescheide des Bauordnungsamts der Stadt F eingelegt habe. 28

Ferner hat er die Kosten in Höhe von 7.488,73 DM, die durch die Beauftragung der Rechtsanwälte Dr. I und Partner im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entstanden sind, geltend gemacht. 29

Weiterhin hat er die Zinsbelastungen als Schaden geltend gemacht, die ihn seit 1995 entstanden sind. Diese hat er mit 20.736,49 DM beziffert. 30

Für einen Kontokorrentkredit hat er 16.895,13 DM seit 1994 gezahlt, deren Erstattung er ebenfalls gefordert hat. 31

Durch eine Umfinanzierung sind ihm Kosten in Höhe von 19.461,91 DM entstanden. Auch diesen Betrag hat er als Schaden geltend gemacht. 32

Seinen gesamten Schaden hat er wie folgt beziffert: 33

|                                           |                     |    |
|-------------------------------------------|---------------------|----|
| Architektenhonorar Leistungsphase 1 und 2 | 12.075,00 DM        | 34 |
| Architektenhonorar Leistungsphase 3 und 4 | 28.980,00 DM        |    |
| Vermessungsingenieur                      | 3.841,25 DM         |    |
| Gebühren der Stadt F                      | 2.895,50 DM         |    |
| Rechtsanwältin u                          | 2.132,91 DM         |    |
| Rechtsanwälte Dr. I und Partner           | 7.488,73 DM         |    |
| Zinsbelastungen 1995                      | 20.736,49 DM        |    |
| Kontokorrentkredit                        | 16.895,13 DM        |    |
| Umschuldung                               | <u>19.461,91 DM</u> |    |
| Gesamtschaden                             | 114.506,92 DM       |    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Der Kläger hat beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 35 |
| den Beklagten zu verurteilen, an ihn 114.506,92 DM nebst 4 % Zinsen aus 85.254,79 DM seit dem 01.01.1998 und aus weiteren 29.252,13 DM seit Rechtshängigkeit (25.08.1998) zu zahlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 36 |
| Der Beklagte hat beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 37 |
| die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| Der Beklagte hat die fehlende Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens in Form der Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser bestritten, ebenso die Höhe des vom Kläger geltend gemachten Schadens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39 |
| Die Erweiterung der Abmessungen des Gebäudekörpers und damit der Grundfläche um 1 m in der Länge und 1,50 m in der Breite gegenüber dem Vorbescheid sei auf ausdrücklichen Wunsch des Klägers erfolgt, der eine möglichst große überbaute und damit veräußerbare Grundfläche gefordert habe.                                                                                                                                                                                                                                                                                | 40 |
| Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, dass im November/ Dezember 1995 eine Schnittstelle bei der Berechnung der Schadensersatzansprüche des Klägers zu machen sei. Er sei nur bis zu diesem Zeitpunkt in das Baugenehmigungsverfahren involviert gewesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 41 |
| Er hat geltend gemacht, dass er für die Kosten der Rechtsberatung durch die Anwälte des Klägers nicht hafte, da er ihm lediglich empfohlen habe anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Er sei Architekt und nicht Verwaltungsrechtler, erst recht kein Anwalt. Er habe den Kläger lediglich auf dessen Wunsch hin planerisch unterstützt.                                                                                                                                                                                                                                 | 42 |
| Der Beklagte hat darauf verwiesen, dass aus den von dem Kläger vorgelegten Unterlagen ersichtlich sei, dass dieser die Zahlungen teilweise zusammen mit seinem Schwiegervater M geleistet habe, teilweise zusammen mit seiner Ehefrau V K. Die Zinsbelastungen habe der Kläger im Rahmen der jeweiligen Einkommensteuererklärung der Jahre 1995 bis 1998 berücksichtigen können, so dass sich seine Einkommensteuer entsprechend verringert habe.                                                                                                                           | 43 |
| Der Kläger hat eingeräumt, dass er gemeinsam mit seiner Ehefrau die Zinsaufwendungen in ihren Steuererklärungen geltend gemacht habe. Diese hätten sich jedoch nicht bemerkbar gemacht, weil er und seine Ehefrau ein weiteres Mehrfamilienhaus besitzen und hieraus nachhaltige negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, die bereits das zu versteuernde Einkommen reduziert haben. Er gehe deshalb davon aus, dass die Einkommensteuersparnis auf Grund des Zinsverlustes jährlich allenfalls 500 DM betragen habe, bezogen auf die Jahre 1996 und 97. | 44 |
| Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, an den Kläger 36.626, 85 DM nebst 4% Zinsen seit dem 1.1.98 zu zahlen und die Klage im Übrigen abgewiesen. Es hat einen Anspruch gem. § 635 Absatz 1 BGB mit der Begründung bejaht, dass der Beklagte dem Kläger durch die Vorlage einer nicht genehmigungsfähigen Planung einen Schaden zugefügt habe, da er ohne eine entsprechende Bauvoranfragen eine Bebauungsplanung mit zwei Mehrfamilienhäusern initiiert habe. Dem Kläger stehe ein Anspruch auf Erstattung folgender Beträge zu:                                    | 45 |

|                                           |              |    |
|-------------------------------------------|--------------|----|
| Architektenhonorar Leistungsphase 3 und 4 | 28.980,00 DM | 46 |
|-------------------------------------------|--------------|----|

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Vermessungsingenieur | 3.841,25 DM        |
| Gebühren der Stadt F | 1.765,50 DM        |
| Rechtsanwältin u     | <u>2.040,10 DM</u> |
| Gesamtschaden        | 36.626,85 DM       |

Der Kläger könne das für die Leistungsphase 3 und 4 gezahlten Honorar in Höhe von 28. 980 DM ebenso zurückverlangen, wie das an den Vermessungsingenieur S gezahlte Honorar von 3.841,25 DM. Insoweit handle es sich um nutzlos getätigte Aufwendungen des Klägers, die auf der fehlerhaften und damit nicht genehmigten Planung des Beklagten beruhen. 47

Die Kosten der Rechtsanwältin u in Höhe von 2.040,10 DM seien ebenfalls durch die fehlerhafte Planung des Beklagten und seine Empfehlung veranlasst worden Widerspruch gegen die Ablehnung der Baugenehmigung einzulegen. 48

Bezüglich der Gebühren der Stadt F könne der Kläger nur den Betrag von 588,50 DM und 1.177 DM für die ablehnenden Bescheide der Stadt F vom 25. und 28. 11. 1994 verlangen, da nur diese durch den Planungsfehler des Beklagten verursacht seien. 49

Ein Anspruch auf Rückzahlung des Honorars in Höhe von 12.075 DM für die Leistungsphase 1 und 2 stehe dem Kläger nicht zu. Der Planungsauftrag für dieses Leistungsphasen habe sich noch auf die Erstellung eines Mehrfamilienhauses bezogen, das durch den Bauvorbescheid legitimiert gewesen sei. Es könne dahinstehen, inwieweit auch diese Planung bereits mangelhaft gewesen sei. Jedenfalls habe der Kläger dem Beklagten ein Nachbesserungsrecht einräumen müssen. 50

Die Anwaltskosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren könne der Kläger nicht ersetzt verlangen, da der Beklagte spätestens nach dem Widerspruchsbescheid nicht mehr in den weiteren Geschehensablauf involviert gewesen sei. Das Prozessrisiko habe daher der Kläger allein zu tragen. 51

Die Zinsaufwendungen von 47.093,53 DM könne der Kläger schon deshalb nicht ersetzt verlangen, weil angesichts der ablehnenden Bescheide von Ende November 1994 nicht sichergestellt gewesen sei, dass der geplante Verkauf des Objekts Anfang 1995 hätte realisiert werden können. Der Kläger hätte sich rechtzeitig auf die veränderten Bedingungen einstellen müssen. 52

Gegen dieses Urteil wenden sich beide Parteien mit ihren wechselseitigen Berufungen. 53

Der Kläger behauptet, dass die Planung des Beklagten hinsichtlich der Leistungsphase 1 und 2 mangelhaft gewesen sei. Der Vorentwurf des Beklagten vom 21.4.94 habe sich nicht an die Abmessungen, die im Vorbescheid vom 25.8.93 vorgegeben waren, gehalten. Die gesamten Grundrisse hätten von Grund auf umgeplant werden müssen. Diese komplette Umstellung der Planungsleistung hat der Beklagte unstreitig zu keinem Zeitpunkt erbracht. 54

Im übrigen habe der Beklagte bereits am 22.3.94 das zweite Mehrfamilienhaus zusätzlich in seine Vorplanung aufgenommen. Daher sei auch die Vorplanung des Beklagten für den Kläger nicht brauchbar. Das Vertragsverhältnis über die Planung eines Hauses sei mit der Umstellung auf zwei Häuser zumindest konkludent beendet gewesen. 55

Da der Bauvorbescheid vom 25.8.93 auf zwei Jahre befristet und um jeweils ein Jahr zu verlängern gewesen sei, habe der Kläger für drei Jahre jeweils 70 DM, insgesamt 210 DM zahlen müssen. Das gelte entsprechend für die wohnungsrechtliche Abbruchgenehmigung, für deren Verlängerung der Kläger insgesamt 700 DM habe zahlen müssen.

Außerdem habe das Landgericht die Kosten für den Widerspruchsbescheid in Höhe von 1.825,50 DM nicht berücksichtigt. Die außergerichtlichen Kosten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren in Höhe von 7.488,73 DM seien dem Kläger ebenfalls zuzusprechen. Bei der Durchführung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens habe es sich um ein vernünftiges und nachvollziehbares Verhalten in einer Situation gehandelt, in die der Kläger nur durch die Handlung des Beklagten gelangt sei. 57

Der Beklagte habe auch den Zinsschaden des Klägers zu ersetzen. An der Entwurfs- und Genehmigungsplanung habe der Beklagte von Mitte März 1994 bis zum 18.8.94 gearbeitet. Dann sei der Bauantrag eingereicht worden, was unstreitig ist. Es hat weitere drei Monate gedauert, bis dieser abschlägig beschieden worden ist, nämlich mit den Bescheiden vom 25.11.94 und 28.11.94. Als diese Bescheide ergingen, habe die Zinsbelastungen für den Kläger bereits begonnen. 58

Der Kläger beantragt, 59

abändernd den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger insgesamt 116.019,11 DM nebst 4 % Zinsen aus 85.254,79 DM seit dem 01.01.1998 und aus weiteren 30.764,32 DM seit Rechtshängigkeit zu zahlen, unter Einschluß der vom Landgericht zuerkannten Beträge. 60

Der Beklagte beantragt, 61  
62

1. die Berufung des Klägers zurückzuweisen, 63

2. unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage im vollen Umfang abzuweisen, 64

ihm nachzulassen, eine Sicherheit gemäß §§ 709,711, 720a ZPO durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Großbank oder eines öffentlichrechtlichen Kreditinstituts zu erbringen. 65

Der Kläger beantragt, 66

1. die Berufung des Beklagten zurückzuweisen, 67

2. ihm nachzulassen, die gemäß § 711 ZPO zu bestimmende Sicherheitsleistung auch durch Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse zu erbringen. 68

Der Beklagte behauptet, dass der Kläger schon bei der ersten Kontaktaufnahme mit ihm deutlich gemacht habe, dass er eine wirtschaftlich möglichst optimale Ausnutzung seines Grundstücks beabsichtige. Das habe bedeutet, dass das Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollte. Dies sei die klare Zielsetzung des Klägers gewesen. Bei der entsprechenden Auftragserteilung sei dem Kläger durchaus bewusst gewesen, dass er ein Risiko eingehe, nachdem die Stadt F bereits eine Bauvoranfrage des Architekten N abschlägig beschieden hatte. Deshalb sollte auf dem Weg der persönlichen Kontaktaufnahme mit den zuständigen Mitarbeitern des Bauordnungsamtes versucht werden, doch noch eine positive Genehmigungsentscheidung zu erreichen. Der Beklagte habe im 69



Verlauf seiner Planungen im Jahr 1994 mehrerer Besprechungen mit einem Vertreter des Bauordnungsamtes F geführt, der ihm mitgeteilt habe, dass eine Bebauung des Grundstücks des Klägers mit zwei Mehrfamilienhäusern baurechtlich zulässig sei und die Bauherren über den Beklagten sogleich einen Bauantrag einreichen sollten. Über das Ergebnis dieser Besprechung habe er den Kläger und dessen Schwiegervater informiert, worauf der Kläger ihn beauftragt habe, einen entsprechenden Baugenehmigungsantrag einzureichen.

Dem Kläger sei bekannt gewesen, dass eine Bauvoranfrage hätte gestellt werden können, da er ja selbst ursprünglich so vorgegangen war. 70

Er verkenne nicht, dass ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, grundsätzlich als Werkerfolg eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung schulde. Ein Architekt, der für ein Bauvorhaben eine genehmigungsfähige Planung im Sinne des § 34 BauGB zu erstellen habe, erfülle jedoch seine vertragliche Pflicht dann, wenn seine Planung als zulässig im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden könne, also innerhalb eines gewissen Beurteilungsspielraumes liege (BGH BauR 99,1195). Wegen der in § 34 Abs. 1 BauGB verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe könne die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht in allen Fällen zuverlässig beurteilt werden. Es bestehe ein Beurteilungsspielraum. Die daraus resultierende Unsicherheit der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Chancen eines Vorhabens bei der Genehmigung rechtfertige es zwar noch nicht, den Architekten im Verhältnis zum Bauherrn von vornherein von seiner eingegangenen vertraglichen Verpflichtung zur Erbringung einer genehmigungsfähigen Planung freizustellen. Der Architekt erfülle seine vertragliche Pflicht aber, wenn er eine Planung erstelle, die genehmigt werden könne. Den Auftraggeber treffe insoweit allein das Risiko, dass einer in diesem Sinne genehmigungsfähigen Planung die Genehmigung versagt werde (BGH BauR 99, 195, 197). 71

Der Beklagte bleibt dabei, dass die Bebauung des Grundstücks des Klägers mit zwei Mehrfamilienhäusern nach § 34 BauGB möglich und zulässig sei. Die vorhandene Nachbarbebauung sei ebenfalls eine Mehrfamilienhaus-Bebauung, teilweise dreistöckig. Unmittelbar angrenzend an das Flurstück 267 sei auch in westlicher Sicht bereits eine Bebauung in ähnlicher Form gegeben. 72

### **Entscheidungsgründe** 73

Die zulässigen Berufungen beider Parteien sind nur teilweise begründet. 74

Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass dem Kläger ein Anspruch aus § 635 BGB zusteht, weil die Planung des Beklagten mangelhaft war. Es entspricht der in der Rechtsprechung einhellig vertretenen Auffassung (BGH, BauR 1999, 1195, 1196; OLG E, BauR 2000, 1515; ebenso Werner/ Pastor, Der Bauprozess, 9.Aufl., Rn. 1482 m.w.N.), dass der Architekt aufgrund des geschlossenen Architektenvertrags verpflichtet ist, eine Genehmigungsplanung zu erstellen, die den geltenden bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Er schuldet eine genehmigungsfähige Planung (BGH, BauR 1999, 1195,1196; BauR 1998, 579; OLG Düsseldorf a.a.O.). Wird die Baugenehmigung nicht erteilt, macht sich der Architekt deshalb grundsätzlich schadensersatzpflichtig (vgl. OLG Düsseldorf, BauR 2000, 1515 und BauR 1996,287, 288 m.w.N.) 75

Die Haftung für die fehlerhafte Genehmigungsplanung entfällt nur im Ausnahmefall, der hier aber nicht vorliegt. Ein solcher ist anzunehmen, wenn der Auftrag nur auf den Versuch, die Baugenehmigung zu erhalten, gerichtet war. Dann ist der geschuldete Erfolg nämlich allein der Versuch, d.h. der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung. Dies setzt aber voraus, dass 76

der Architekt den Bauherrn unter Ablehnung der eigenen Haftung ausreichend über etwaige Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit des Antrags hingewiesen und ihn eingehend über die zu erwartenden Schwierigkeiten belehrt hat (vgl. OLG Düsseldorf, BauR 2000, 1515, 1516; BauR 1996, 287; OLG Köln, BauR 1993, 358,359; Werner/Pastor, Rdnr.1482 und 1765). Voraussetzung ist mithin, dass der Bauherr mit der bekannten Planung einverstanden war und diese in Auftrag gegeben hat, obwohl er wußte, dass ihre bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht gesichert ist.

Da der Beklagte selbst im vorliegenden Rechtsstreit noch von der Genehmigungsfähigkeit seiner Planung ausgeht, kann nicht festgestellt werden, dass er den Kläger über die Risiken in der gebotenen Weise aufgeklärt hat. Das Vorbringen beider Parteien spricht dafür, dass der Beklagte die Schwierigkeiten negiert und dem Kläger Sicherheit bezüglich der Erteilung der Genehmigung vermittelt hat. 77

Die Genehmigungsplanung des Beklagten war mangelhaft, weil sie nicht genehmigungsfähig war. Die Planung ist u.a. deshalb nicht genehmigt worden, weil die Stellplatzfrage nicht gelöst war. Die Stellplätze waren nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts auf dem Grundstück 266 und damit offenbar auf einem anderen als dem Baugrundstück vorgesehen, so dass es an der nach § 51 BauO NW erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherung der Stellplätze fehlte. 78

Der Beklagte ist zwar der Auffassung, dass es nach wie vor möglich sei, 14 Stellplätze auf dem Grundstück in der Weise zu platzieren, dass die Nachbarschaft hierdurch nicht beeinträchtigt werde, der entsprechende Nachweis ist ihm aber in dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht gelungen. Dass die Stadt verpflichtet gewesen wäre, eine Ablösung der Stellplätze oder eines Teils der Stellplätze zu genehmigen, ist nicht ersichtlich und im entscheidenden Genehmigungsverfahren auch nicht bejaht worden. 79

Der Beklagte könnte sich im vorliegenden Rechtsstreit zudem nur dann darauf berufen, dass die Baugenehmigung zu Unrecht versagt worden ist, wenn eine deutliche Fehlentscheidung vorliegen würde (vgl. Werner/Pastor, Rn. 1482, OLG Düsseldorf BauR 1996,287; Maser BauR 1994, 180, 184, 186; Bindhard/Jagenburg, § 6, Rn. 77). 80

Die Planung des Beklagten ist auch deshalb nicht genehmigt worden, weil der Nachweis der wegemäßigen Erschließung fehlte. Dieser Mangel konnte nicht nachgebessert werden, weil die Stadt F mit der Eintragung einer Baulast auf dem ihr gehörenden Flurstück 267 nicht einverstanden war. 81

Es wird nicht verkannt, dass die Bezirksregierung E im Widerspruchsbescheid vom 19.06.1997 abweichend von ihrer an die Stadt F gerichteten Stellungnahme vom 1.10.1996 die Auffassung vertritt, das Vorhaben füge sich nicht im Sinne des § 34 BauGB in die Umgebung ein. Der Beklagte kann sich jedoch auf die Stellungnahme vom 01.10.1996, in der im Gegensatz zu dem Widerspruchsbescheid davon ausgegangen wird, dass die Planung des Beklagten nicht gegen § 34 Abs. 1 BauGB verstoße, nicht berufen. Insoweit handelt es sich um eine vorläufige Stellungnahme, die zudem zumindest teilweise noch eine weitere Aufklärung für geboten hielt und nicht rechtsverbindlich war. Sie belegt allenfalls, dass es sich um einen Grenzfall der Genehmigungsfähigkeit gehandelt hat. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass der BGH (BauR 1999, 1195, 1197) es grundsätzlich als unerheblich ansieht, wenn die Genehmigungsbehörde "grünes Licht" gegeben habe. Das begründe nicht einmal im Falle einer rechtserheblichen Zusage die "objektive Genehmigungsfähigkeit". 82

Der Beklagte hätte die Genehmigungsfähigkeit seines Bauplans ggf. durch eine Bauvoranfrage klären müssen (vgl. OLG Düsseldorf BauR 2000, 1515; Werner/Pastor, Rn. 1482 m.w.N.). Insbesondere nachdem der Oberstadtdirektor der Stadt F den Antrag auf Erteilung des Bauvorbescheids für zwei Mehrfamilienhäuser am 5.7.91 abgelehnt hatte, weil die Voraussetzungen des § 34 BauGB für die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück des Klägers und seines Schwiegervaters nicht erfüllt seien, durfte sich der Beklagte nicht auf die mündliche Zusage eines ihm namentlich nicht einmal bekannten Mitarbeiters des Bauamtes verlassen, dass entgegen der vorangegangenen Ablehnung nunmehr doch mit einer Genehmigung zu rechnen sei.

Der Beklagte hätte den Kläger unter diesen Umständen nicht nur auf die Risiken des Bauantrages hinweisen müssen, sondern auch darauf, dass es geboten erscheint, erneut einen schriftlichen Vorbescheid zu beantragen. Der Architekt darf den Bauherrn nicht mit Kosten für eine Genehmigungsplanung belasten, wenn weniger aufwendige Architektenleistungen, z.B. eine Voranfrage unter Beifügung von Vorentwürfen genügt hätte (vgl. OLG Düsseldorf, BauR 2000, 1515, 1516; BauR 1996, 287; OLG Köln, BauR 1993, 358, 359; Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, Kommentar zur HOAI, 4. Aufl., §15 Rdnr.32; Motzke/Wolff, Praxis der HOAI, 2.Aufl., §15, S.188; Bindhardt/Jagenburg, Die Haftung des Architekten, 8.Aufl., §6 Rdnr.72f).

84

Der Architekt muß den Bauherrn deshalb eingehend über das Risiko aufklären, das dieser eingeht, wenn er sich mit der Einreichung eines Baugesuchs im Vorstadium, d.h. der Erstellung von Entwurfs- und Genehmigungsplanung i.S. von § 15 Phase 3 und 4 HOAI vor Klärung der Zweifelsfragen einverstanden erklärt. Dies folgt schon daraus, dass der Architekt grundsätzlich nur die Leistungen erbringen darf, die nach dem jeweiligen Stand des Bauvorhabens erforderlich sind, d.h. er darf keine unnötigen Leistungen erbringen, bevor geklärt ist ob das Bauvorhaben überhaupt durchgeführt werden kann.

85

Nur dann, wenn der Bauherr trotz Aufklärung über die Risiken der Genehmigungsfähigkeit und Hinweis auf die Möglichkeit der Bauvoranfrage ausdrücklich den Auftrag zur Entwurfs und Genehmigungsplanung erteilt hat, behält der Architekt seinen diesbezüglichen Honoraranspruch, wobei die Darlegungs- und Beweislast insoweit dem Architekten obliegt. Verletzt der Architekt seine Verpflichtung zur umfassenden Aufklärung des Bauherrn, so muß er diesem den Schaden nach § 635 BGB ersetzen (vgl. OLG Düsseldorf, BauR 2000, 1515,1516; BauR 1996, 287).

86

Die vorgenannte Hinweispflicht entfiel im vorliegenden Fall nicht deshalb, weil der Kläger durch die abschlägig beschiedene Bauvoranfrage aus dem Jahr 1991 über die zu erwartenden Schwierigkeiten bei Erlangung der Baugenehmigung informiert war und damit zugleich darüber, dass die Genehmigungsfähigkeit durch eine Bauvoranfrage geklärt werden kann. Der Beklagte hat unstreitig seine Bedenken durch den Hinweis auf die mündliche Zusage der Erteilung einer Baugenehmigung zerstreut. Wenn der Beklagte aufgrund der von ihm persönlich geführten Fachgespräche mit einem dem Kläger unbekannten Mitarbeiter der zuständigen Behörde keine weitere Bauvoranfrage für erforderlich hielt, so durfte der Kläger darauf vertrauen, dass sich der Beklagte über die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens und die Kompetenz sowie Befugnis seines Ansprechpartners, eine entsprechende Zusage zu machen, zuverlässig informiert hatte. Damit hatte der Kläger das Planungsrisiko nicht übernommen.

87

Als Mindestschaden gemäß § 635 BGB kann der Kläger verlangen so gestellt zu werden, wie wenn der Architekt korrekt geplant hätte. Wäre dann die mangelnde Genehmigungsfähigkeit

88  
89

bereits bei der Voranfrage geklärt worden, so erhält ein Architekt grundsätzlich nur das Honorar für die Leistungsphasen I und 2 des § 15 HOAI, nicht aber für die Leistungsphasen 3 und 4 (Entwurfs- und Genehmigungsplanung)(OLG Düsseldorf BauR 2000, 1515, 1517; BauR 1996, 287, 288 m.w.N.).

90 Dass der Beklagte bei einem korrekten Verhalten die Genehmigungsfähigkeit durch eine Bauvoranfrage hätte klären müssen bedeutet allerdings nicht, dass er diese Leistungen unentgeltlich hätte erbringen müssen. Der Beklagte hätte die Ausarbeitung einer Bauvoranfrage von der Verpflichtung des Klägers abhängig machen können, die übliche Vergütung für diese zu zahlen; diese Vergütung unterliegt nicht der HOAI (vgl. BGH BauR 1999, 1195, 1198; BGHZ 136,33). Als Ausnahme kommt es zwar durchaus in Betracht, dass ein Architekt seine Leistungen im Rahmen der honorarfreien Akquisition zunächst unentgeltlich erbringt, so dass im Einzelfall nicht ohne weiteres der stillschweigende Abschluss eines Architektenvertrags bejaht werden kann, im vorliegenden Fall ist der Beklagte aber sogar zur Erbringung der Leistungsphasen 3 und 4 des § 15 HOAI beauftragt worden, so dass keine Zweifel bestehen, dass der Kläger ihn bei der gebotenen Aufklärung auch mit der vergütungspflichtigen Einholung einer isolierten Bauvoranfrage beauftragt hätte. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass sich die Beauftragung des Beklagten zur Erbringung der Leistungsphase 1 und 2 nicht auf zwei Mehrfamilienhäuser bezog.

91 Die Vergütung, die der Kläger bei pflichtgemäßem Hinweis des Beklagten und der Beschränkung der Auftragserteilung auf eine Bauvoranfrage hätte zahlen müssen beläuft sich unter Berücksichtigung der von den Parteien getroffenen Honorarvereinbarungen und der Aufstellung des Beklagten, in der er diese mit 13.886,25 DM brutto beziffert, auf 9.660 DM. Dieser Betrag entspricht der Abschlagsrechnung des Beklagten vom 18.08.1994 nach Fertigstellung der Entwurfsplanung.

92 Die Bauvoranfrage setzt zum einen vorbereitende Arbeiten voraus, nämlich die Klärung der Aufgabenstellung unter Beratung des Auftraggebers sowie das Erarbeiten eines Planungskonzepts und dessen zeichnerische Darstellung (OLG Düsseldorf, BauR 1996, 292) Darüber hinaus war es auch erforderlich, das erarbeitete Planungskonzept durchzuarbeiten und im Maßstab 1:100 zeichnerisch darzustellen (OLG Düsseldorf a.a.O.) Angesichts der bereits negativ beschiedenen Bauvoranfrage bezüglich eines anderen Planungskonzepts hätte im vorliegenden Fall eine skizzenhafte oder versuchsweise zeichnerische Darstellung der neugeplanten Lösung für eine erfolgreiche Bauvoranfrage nicht ausgereicht; erforderlich waren vielmehr gut durchgearbeitete Zeichnungen. Das OLG Düsseldorf (BauR 1996, 292) hat angenommen, dass der Auftrag durch eine Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit einer Planung zu klären außer der eigentlichen Bauvoranfrage als Vorarbeiten auch Grundleistungen der Phasen 1 – 3 des § 15 HOAI umfasse; vielfach wird angenommen, dass in der Regel davon auszugehen sei, dass bei der Übertragung einer Bauvoranfrage gleichzeitig die Leistungsphasen 1 und 2 des § 15 HOAI ganz bzw. teilweise übertragen werden, weil ohne die entsprechenden Grundleistungen in aller Regel eine Bauvoranfrage nicht gestellt werden könne (Werner/Pastor, Rn. 898). Der Senat hat diese Umstände und außerdem berücksichtigt, dass der Beklagte die Grundlagenermittlung und Vorplanung gem. den Leistungsphasen 1 und 2 des § 15 HOAI bezüglich eines Mehrfamilienhauses, für die er bereits 12.075 DM als Honorar erhalten hat, wenigstens teilweise verwerten konnte.

93 Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erstattung des von ihm für die vorgenannten Leistungsphasen 1 und 2 gezahlten Honorars. Dieses hat der Kläger auf Grund des Pauschalvertrages, der sich auf die Errichtung eines Mehrfamilien-Hauses bezog, bezahlt. Insoweit steht dem Kläger keinen Schadensersatzanspruch gem. § 635 BGB zu.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Der Beklagte schuldete als selbstständiges Werk nur die Grundlagenermittlung und Vorplanung. Demgemäß richtet sich die Frage der Mangelhaftigkeit selbstständig nach diesem Planungsstadium, für das eine hinreichende Aussicht auf Genehmigung in der Regel ausreichen muss (BGH NJW 1998,135,136). Eine solche hinreichende Genehmigungsaussicht ist im vorliegenden Fall zu bejahen. Die Abmessungen des Baukörpers wichen zwar von den Vorgaben der Bauvoranfrage ab, die Abweichung ist aber nicht so erheblich, dass eine Genehmigung ausgeschlossen erscheint. Die vom Beklagten nachgeholte Bauvoranfrage vom 15.05.1995 bezog sich ebenfalls auf Häuser mit den Maßen 15,99 m x 11,49 m. Die Ablehnung der Bauvoranfrage würde anders als die Ablehnung der beantragten Baugenehmigung, die noch von einer Größe von 12,49 m x 15,99 m ausging nicht mehr auf diese Abmessungen gestützt. Im Übrigen war der Kläger an einer optimalen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks interessiert und die                 | 94  |
| Überschreitung der vorgegebenen Maße war für ihn offensichtlich. Zumindest in solch einem Fall hätte er von der Nachbesserungsmöglichkeit, die ihm der Beklagte am 9.1.96 angeboten hat, Gebrauch machen müssen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 95  |
| Der Kläger hat dagegen einen Anspruch auf Erstattung der Kosten, die durch die Beauftragung eines Vermessungsingenieurs verursacht worden sind, weil dessen Beauftragung verfrüht war.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 96  |
| Die Gebühren für die ablehnenden Bescheide der Stadt F vom 25. und 28.11.1994 in Höhe von 588,50 DM und 1.177 DM kann der Kläger grundsätzlich ersetzt verlangen, da sie bei der gebotenen Bauvoranfrage nicht angefallen wären. Allerdings richteten sich die beiden Bescheide an den Kläger und seinen Schwiegervater, so dass mangels anderer Darlegungen des Klägers davon auszugehen ist, dass sie für die Kosten als Gesamtschuldner je zur Hälfte haften, der Erstattungsbetrag reduziert sich deshalb auf 882,75 DM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 97  |
| Da der Kläger die Bauvoranfragen nachgeholt hat, können die Gebühren für deren Ablehnung nicht als Sowiesokosten berücksichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 98  |
| Bezüglich der weiteren Gebühren, die der Kläger an die Stadt F nach dem August 1995 gezahlt hat, steht ihm kein Erstattungsanspruch gegen den Beklagten zu, weil diese durch eigenverantwortliche Entscheidungen des Klägers in Kenntnis des wirtschaftlichen Risikos, das mit der weiteren Verfolgung seines Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung für zwei Mehrfamilienhäuser verbunden war, verursacht worden sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 99  |
| Der Kläger geht in der Klageschrift zutreffend davon aus, dass der Beklagte ihm hätte raten müssen, eine weitere Bauvoranfrage einzureichen. Der Sinn und Zweck der Bauvoranfrage besteht darin, die Genehmigungsfähigkeit einer Planung mit einem reduzierten Kostenrisiko zu klären. Die gleiche Klärung wurde mit der Ablehnung der Erteilung der beantragten Baugenehmigung durch die Bescheide vom 25.11. und 28.11.94 erreicht. Der Beklagte haftet wegen des negativen Ausgangs dieses Antrags grundsätzlich nur für die überflüssigen Kosten, die mit dieser Vorgehensweise verbunden waren, nicht aber unbegrenzt für alle weiteren Folgekosten. Bereits aus der Ablehnung des Bauantrags war für den Kläger erkennbar, dass er weiterhin nur geringe Chancen hatte auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Diese Erkenntnis musste sich bei ihm nach Ablehnung der Erteilung eines positiven Bauvorbescheids am 22.8.95, der bezüglich der Antragstellung gewisse Änderungen aufwies, verfestigen. | 100 |
| Der Kläger hat nicht vorgetragen geschweige denn bewiesen, dass der Beklagte ihn auch noch im Anschluss an die Ablehnung der Erteilung eines positiven Bauvorbescheids über die                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 101 |

geringen Erfolgsaussichten des Widerspruchsverfahrens falsch informiert habe. Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Rechtsanwältin u den Kläger, den sie seit Dezember 1994 beriet, nicht pflichtgemäß darauf hingewiesen hat, dass die mündliche Zusage eines Vertreters des Bauordnungsamtes gemäß § 38 VwVfG NW unwirksam ist. Jedenfalls war der Beklagte als Architekt zu einem entsprechenden Hinweis nach Einschaltung der Rechtsanwältin nicht mehr verpflichtet.

Der Senat teilt aber die Auffassung des Landgerichts, dass der Beklagte dem Kläger die Anwaltsgebühren der Rechtsanwältin u erstatten muß, weil er den Kläger unter Hinweis auf die mündliche Zusage der Erteilung einer Baugenehmigung durch einen Mitarbeiter des Bauplanungsamtes unzutreffend über die Erfolgsaussichten eines Widerspruchsverfahrens informiert und dadurch zur Einlegung des Widerspruchs veranlasst hat. Der Beklagte hätte den Kläger unter Ablehnung der eigenen Haftung ausreichend über die berechtigten Bedenken, die gegen die Erteilung einer Baugenehmigung bestanden, belehren müssen. 102

Der Umstand, dass der Kläger an seinem Plan, zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten sowohl nach der Ablehnung der Erteilung eines positiven Bauvoranfragebescheids am 22.8.95 als auch nach dem negativen Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung E vom 19.6.97 festgehalten hat, könnte zwar dafür sprechen, dass der Kläger auch dann nicht anders vorgegangen wäre, wenn der Beklagte ihn ordnungsgemäß belehrt hätte. Andererseits hatte der Kläger das Widerspruchsverfahren schon im Dezember 1994 eingeleitet mit der Folge, dass die entsprechenden Kosten bereits angefallen waren, als die Bauvoranfrage im August 1995 negativ beschieden wurde. Anschließend hat das Schreiben der Bezirksregierung E vom 1.10.1996 neue Hoffnungen beim Kläger auf einen positiven Ausgang des Genehmigungsverfahrens geweckt. Als die Bezirksregierung E durch den Widerspruchsbescheid vom 19.6.97 das Widerspruchsverfahren abschloß, waren dem Kläger und seinem Schwiegervater weitere nicht unerhebliche Kosten und Zinsbelastungen entstanden, so dass die Einleitung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht als ein Anzeichen dafür gewertet werden kann, dass der Kläger auch bei sachgerechter Beratung und entsprechendem Vorgehen den Plan zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern nicht bereits im Herbst 1994 aufgegeben hätte. 103

Zu dem sachgerechten Vorgehen hätte es gehört, wie bereits ausgeführt wurde, dass der Beklagte im Sommer 1994 eine Bauvoranfrage an das Bauordnungsamt gerichtet hätte, über die im Herbst 1994 entschieden worden wäre als erst geringere Kosten beim Kläger und seinem Schwiegervater angefallen waren. Dass der Kläger nach der Ablehnung eines positiven Bauvoranfragebescheids am 5.7.91 zunächst den Bau eines Mehrfamilienhauses plante, spricht dafür, dass er bereit war, sich in die genehmigungsrechtlichen Gegebenheiten zu fügen, über die der Beklagte ihn zutreffend hätte aufklären müssen. 104

Allerdings ist die Rechtsanwältin u dem Kläger und seinem Schwiegervater gemeinsam beauftragt worden, so dass auf den Kläger nur die Hälfte der geltendgemachten Kosten in Höhe von 2.132,91 DM entfallen, das sind 1.066,45 DM. 105

Die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren sind allein auf eine entsprechende Entscheidung des Klägers zurückzuführen. Selbst wenn sich die fehlerhafte Beratung des Beklagten auf diese Entscheidung weiterhin ausgewirkt haben sollte, so musste dem Kläger durch die übereinstimmende Entscheidung des Bauordnungsamtes der Stadt F und der Bezirksregierung E bewusst geworden sein, dass er das weitere Verfahren nur noch auf sein eigenes wirtschaftliches Risiko fortsetzen kann. 106

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Dem Kläger steht jedoch ein Zinsschaden für den Zeitraum von Ende März/Anfang April 1995 bis Ende August 1995 in Höhe von 4.800 DM gegen den Beklagten zu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| Dass der Kläger nach Ablehnung der Erteilung eines positiven Bauvoranfragebescheids am 22.8.95 für sein weiteres Vorgehen eigenverantwortlich das wirtschaftliche Risiko getragen hat, wurde bereits dargelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 108 |
| Der Beginn des Zeitraums, für den der Kläger einen Zinsschaden geltend machen kann ergibt sich aus folgender Überlegung: Hätte der Beklagte dem Kläger im Sommer 1994 im Zusammenhang mit der Information, dass ihm ein Mitarbeiter des Bauordnungsamts der Stadt F mündlich die Erteilung einer Baugenehmigung in Aussicht gestellt hat, daraufhin hingewiesen, dass es zweckmäßig erscheine, eine erneute Bauvoranfrage einzureichen, und hätte der Kläger ihn daraufhin entsprechend beauftragt, was bei einem pflichtgemäß erteilten Hinweis zu unterstellen ist, so hätte die Erstellung einer Bauvoranfrage durch den Beklagten nur einen kürzeren Zeitraum in Anspruch genommen als die Fertigstellung der Genehmigungsplanung, das heißt, dass die Bearbeitungszeit des Beklagten nicht bis August 1994 sondern nur bis Juli 1994 gedauert hätte. | 109 |
| Unter Berücksichtigung der sich aus der Akte ergebenden Bearbeitungszeiten bei dem Bauordnungsamt geht der Senat davon aus, dass die Bauvoranfrage im Oktober 1994 beschieden worden wäre. Hätte der Kläger bei pflichtgemäßer Beratung durch den Beklagten nach der Ablehnung dieser hypothetischen Bauvoranfrage sofort dazu entschlossen, die Planung <u>eines</u> Mehrfamilienhauses fortzusetzen, wovon unter Würdigung aller Umstände auszugehen ist, wie bereits dargelegt wurde, so hätte die Planung des Beklagten nach der unwidersprochenen Darstellung des Klägers zwei Monate und die Genehmigung drei Monate gedauert. Die Baugenehmigung hätte demnach Ende März/Anfang April 1995 vorliegen können.                                                                                                                                       | 110 |
| Der Senat schätzt den Zinsschaden des Klägers unter Berücksichtigung seiner Steuerersparnisse für den Zeitraum von Anfang April bis Ende August 1995, also für 5 Monate, auf 4.800 DM. Der Kläger hat eine Zinsbelastung im Jahr 1995 mit 6.819,59 DM belegt. Hinzu kommt die Zinsbelastung für den Kontokorrentkredit, die sich im zweiten und dritten Quartal des Jahres 1995 auf 4.160,36 DM bzw. 4.281,21 DM belief. Daraus ergibt sich eine Zinsbelastung in Höhe von rund 9.880 DM für 5 Monate. Die Zinsbelastungen betrafen wiederum den Kläger und seinen Schwiegervater, so dass auf den Kläger nur 4.940 DM entfallen. Abzüglich des Steuervorteils kann sein Schaden auf 4.800 DM geschätzt werden.                                                                                                                                           | 111 |
| Der Gesamtschaden berechnet sich demnach wie folgt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 112 |
| Architekten in Honorar Leistungsphase 3 und 4 28.980,00 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 113 |
| Vermessungsingenieur 3.841,25 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 114 |
| Gebühren der Stadt F 882,75 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 115 |
| Rechtsanwältin N.066,45 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 116 |
| Zinsschaden <u>4.800,00 DM</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 117 |
| Gesamtschaden 39.570,45 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 118 |
| ./. Bauvoranfrage <u>9.660,00 DM</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 119 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 120 |

29.910,45 DM

Das Zinsbegehren ist gemäß §§ 284, 288 BGB begründet. 121

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 ZPO. Die Entscheidung über die  
vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Beschwer der Parteien  
war gemäß § 546 Abs. 2 ZPO festzusetzen. 122