
Datum: 30.09.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 28/05
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:0930.11U28.05.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 8 O 353/04

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 03. Dezember 2004 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Berufung.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

A.

Die Klägerin erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 23.02.1999 zusammen mit Frau P, die sämtliche, dieses Verfahren betreffende Ansprüche an die Klägerin abgetreten hat, von der Firma J mbH (im Folgenden J) eine Teilfläche von 2.014 Quadratmetern aus einem in E-E2 gelegenen Grundstück zu einem Preis von 533.000,00 DM. Die Klägerin beabsichtigte, entsprechend der zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Pläne der J das Grundstück mit 3

1

2

3

Doppelhäusern zu bebauen und diese nach Fertigstellung zu veräußern. Da im Zeitpunkt der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages jedoch noch nicht abschließend geklärt war, ob die Bebauung tatsächlich zulässig sein würde, wurde in § 11 des notariellen Vertrages der Klägerin ein Rücktrittsrecht eingeräumt. Die Regelung lautet wie folgt:

"Auch der Käufer erhält das Recht zum Rücktritt, sofern der Bauausschuss der Stadt E und die Bezirksvertretung T einer Bebauung mit ca. 6 Doppelhaushälften/ Reiheneigenheimen nicht zustimmen. Der Rücktritt muss jedoch bis zum 30.04.1999 ausgeübt werden."

Nachdem die politischen Gremien ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben erteilt hatten, teilte das Bauordnungsamt der Beklagten der J unter dem 24.03.1999 folgendes mit:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem über Beteiligung der zuständigen politischen Gremien das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB hergestellt ist, ist grundsätzlich eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gegeben. Ich bitte daher, mir in den nächsten zwei Wochen die geänderte Planung in ausreichender Satzzahl Bauakten einzureichen.

Die Klägerin machte in der Folgezeit von ihrem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch. Am 17./18.05.1999 erteilte die Beklagte die Baugenehmigungen zur Errichtung der drei Doppelhäuser auf dem Grundstück der Klägerin. Aufgrund eines Nachbarwiderspruches schloss sich die Beklagte in der Folgezeit der Rechtsauffassung der Bezirksregierung Arnsberg an, die vorgesehene Bebauung füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 BauGB), die durch eine Straßenrandbebauung geprägt sei, und nahm mit Bescheid vom 01.09.2000 entsprechend dieser Rechtsauffassung die Baugenehmigungen zurück. Nach erfolglosem Widerspruch erhob die Klägerin daraufhin verwaltungsgerichtliche Klage. Den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung lehnte das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen mit Beschluss vom 05.12.2001 mit der Begründung ab, die Baugenehmigungen seien nicht hinreichend bestimmt (§ 37 Abs. 1 VwVfG NW) und das geplante Vorhaben halte die erforderlichen Abstandsflächenmindesttiefe von drei Metern (§ 6 BauO NW) nicht ein. Die Klägerin nahm daraufhin auf einen entsprechenden Hinweis des Verwaltungsgerichts zur Begründetheit der Klage diese zurück.

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, die Beklagte habe ihr gegenüber eine Amtspflicht verletzt, indem sie im Schreiben vom 24.03.1999, das an sie die Klägerin von der Firma J im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang weiter geleitet worden sei, eine unrichtige amtliche Auskunft, u.a. zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, erteilt habe. Das Schreiben sei geeignet gewesen, bei der Klägerin ein schutzwürdiges Vertrauen in die Richtigkeit der Auskunft zu begründen.

Die Auskunft der Beklagten in diesem Schreiben sei in zweierlei Hinsicht falsch gewesen; zum einen sei zugesichert worden, dass das Bauvorhaben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften entspreche und insbesondere gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sei. Zum anderen habe die Beklagte es unter dem Gesichtspunkt der vollständigen Auskunftserteilung unterlassen, darauf hinzuweisen, dass das Bauvorhaben gegen die Abstandsflächengebote des § 6 BauO NW verstoße.

Die Klägerin hat behauptet, wenn die Beklagte bereits im Schreiben vom 24.03.1999 auf die Bedenken hinsichtlich der Erteilung der Baugenehmigung hingewiesen hätte, hätte sie von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht. Deswegen, so hat die Klägerin im einzelnen dargelegt, sei ihr ein Schaden in Höhe von 350.508,05 € entstanden, für den sie anderweitig

keinen Ersatz erlangen könne.

Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Urteil die auf Zahlung von 350.508,05 € Zug um Zug gegen Übereignung des Grundstücks G1, gerichtete Klage als unbegründet abgewiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Vortrags der Parteien und der Begründung der landgerichtlichen Entscheidung wird auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen. 12

Die Klägerin verfolgt mit der Berufung ihren erstinstanzlichen Klageantrag auf Zahlung von 350.508,05 € Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück weiter. Zur Begründung ihres Rechtsmittels trägt sie vor: 13

Zu Unrecht habe das Landgericht ihre Zahlungsklage abgewiesen, denn ihr stünden – aus eigenem und abgetretenem Recht – gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche aus § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG und aus § 39 Abs.1 lit b OBG NW zu. Es könne offen bleiben, ob es sich bei dem Schreiben der Beklagten vom 24.03.1999 (schon) um eine Zusicherung im Sinne von § 38 VwVfG NW handele, denn dieses Schreiben beinhalte jedenfalls eine fehlerhafte, weil inhaltlich falsche und unvollständige Auskunft und stelle deshalb auch eine rechtswidrige ordnungsbehördliche Maßnahme dar. Die Beklagte habe darin nicht nur unverbindlich über den Verfahrensstand des Baugenehmigungsverfahrens unterrichtet, sondern die behördliche Auskunft erteilt, die Errichtung der 3 Doppelhäuser auf dem gekauften Grundstück sei planungsrechtlich zulässig. Diese Auskunft sei falsch gewesen, weil sich die Beklagte selbst im Rahmen des späteren Verfahrens bei Rücknahme der Baugenehmigungen auf einen Verstoß des geplanten Bauvorhabens gegen § 34 BauGB berufen habe und auch mit dieser Begründung der Widerspruch gegen die Rücknahme der Baugenehmigungen zurückgewiesen worden sei. Unvollständig sei die Auskunft gewesen, weil die Beklagte auf den bereits damals erkennbaren Verstoß der Planung gegen § 6 BauO NW – zu geringe Abstandsflächen – nicht zugleich hingewiesen habe. Sie, die Klägerin und die Zedentin, hätten auf die Richtigkeit der Auskunft vertrauen und sie zur Grundlage vermögensmäßiger Dispositionen machen dürfen, denn trotz des Wortes "grundsätzlich" und des Hinweises auf die noch einzureichenden Unterlagen zur geänderten Planung habe diese Auskunft – jedenfalls bei der gebotenen zusammenhängenden Betrachtung mit den zwischen Vertretern der J und den Mitarbeitern der Bauverwaltung der Beklagten zuvor geführten Gesprächen – so verstanden werden dürfen, dass das Vorhaben genehmigungsfähig sei und die Erteilung der Baugenehmigung nur die Vorlage entsprechender Pläne zu der zu diesem Zeitpunkt bereits komplett abgestimmten Planung voraussetze. 14

Bei zutreffender Auskunft dagegen hätten sie und die Zedentin von ihrem kaufvertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht. Infolge der fehlerhaften Auskunft sei ihr Vermögen deshalb um die Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Finanzierungs- und Bauvorbereitungskosten, Grundbesitzabgaben und Kosten der Rechtsverfolgung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemindert, deren Ersatz die Klägerin Zug um Zug gegen Übereignung des Grundstücks schulde. 15

Die Beklagte, die die Zurückweisung der Berufung beantragt, verteidigt das angefochtene Urteil mit umfangreichen Ausführungen als richtig. Wegen der Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen. Sie sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. Die Akten 10 K 3808/01 und 10 L 1597/01 – beide Verwaltungsgericht Gelsenkirchen – haben vorgelegen und sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gewesen. 16

B. 17

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.	18
I.	19
Zu Recht hat das Landgericht den Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten – auch nach § 17 Abs. 2 GVG wegen Sachzusammenhangs - verneint, soweit die Klägerin erstinstanzlich den Klageanspruch auch auf § 48 Abs. 3 VwVfG NW gestützt hat. Dieser von der Berufung nicht mehr angegriffenen Rechtsauffassung des Landgerichts folgt der Senat.	20
II.	21
Die Klägerin und die Zedentin haben gegen die Beklagte aber auch keine Ansprüche aus § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG oder - verschuldensunabhängig – aus § 39 Abs. 1 lit. b OBG NW.	22
Zu Recht hat das Landgericht dabei erkannt, dass auch Auskünfte ordnungsbehördliche Maßnahmen darstellen können, denn nicht nur der förmlich erlassene Verwaltungsakt kann als Maßnahme i. S. des § 39 Abs. 1 lit. b OBG NW bewertet werden, sondern auch die Erteilung einer Auskunft, wenn und solange der auskunftsuchende Bürger auf ihre Richtigkeit vertrauen durfte (BGH NJW 1978, 1522, 1523; NJW 1985, 1338; BGH BGHR NRWOBGG § 39 I lit. b Maßnahme 2). In tatsächlicher Hinsicht ist der Prüfungsumfang nach dem Klagevorbringen auf das Schreiben der Beklagten vom 24.03.1999 zu beschränken, denn nur diese Handlung kann für die – schadensbegründende - Nichtausübung des Rücktrittsrechtes, das bis zum 30.04.1999 befristet war, überhaupt ursächlich geworden sein.	23
Zur Amtspflicht von Beamten bei der Erteilung von Auskünften hat der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung folgende Grundsätze aufgestellt: Der Beamte muss die Auskunft, die er erteilt, richtig, klar, unmissverständlich und vollständig geben, so dass der Empfänger der Auskunft entsprechend disponieren kann. Diese Amtspflicht besteht gegenüber jedem Dritten, in dessen Interesse oder auf dessen Antrag die Auskunft erteilt wird. Für die Frage, ob eine amtliche Auskunft richtig und sachgerecht ist, kommt es entscheidend darauf an, wie sie von dem Empfänger aufgefasst wird und werden kann und welche Vorstellungen zu erwecken sie geeignet ist (BGH NJW 1980, 2573; NJW 1990, 245; NJW 1990, 1042 jeweils m. w. Nachw.). Dabei hängt der Umfang der Auskunftspflicht auch vom Inhalt der Frage ab, die der Auskunftssuchende an die Behörde richtet (BGH, BGHR BGB § 839 I 1 -Auskunft 2).	24
Gemessen an diesen Grundsätzen bestehen schon Zweifel daran, ob die vom Bauordnungsamt der Beklagten erteilte schriftliche Auskunft vom 24.03.1999 überhaupt inhaltlich fehlerhaft war; jedenfalls stellte sie keine ausreichende Vertrauensgrundlage für finanzielle Dispositionen der Klägerin und der Zedentin dar.	25
1.	26
Nach dem Vortrag der Klägerin (GA 192) hat die J durch ihren Geschäftsführer L im unmittelbaren Anschluss an die Sitzung der Bezirksvertretung T am 23.03.1999 um eine "schriftliche Bestätigung bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens" gebeten, weil die Klägerin und die Zedentin im Hinblick auf die Rücktrittsregelung im zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossenen Kaufvertrag eine solche Bestätigung erbeten hatten.	27
Der Senat kann in diesem Zusammenhang offen lassen, ob das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig war oder ob die insbesondere im späteren Widerspruchsverfahren von der	28

Bezirksregierung in dieser Hinsicht geltend gemachten Einwendungen zutreffend waren. Es ergibt sich nämlich schon aus dem Inhalt des Schreibens, das weder eine Zusicherung des Erlasses der beantragten Baugenehmigungen enthielt, noch als Vorbescheid im Sinne von § 71 BauO NW aufgefasst werden kann, dass darin keine abschließende Bestätigung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des beabsichtigten Bauvorhabens lag, sondern lediglich eine Mitteilung über den gegenwärtigen Stand des Genehmigungsverfahrens.

Die Auskunft richtete sich aus Sicht der Bediensteten der Beklagten an eine Bauträgergesellschaft, die nach eigenen Angaben der Klägerin aus zahlreichen im Zuständigkeitsbereich der Beklagten durchgeführten Vorhaben über vertiefte Erfahrungen mit der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben verfügte. Die Mitarbeiter und Beauftragten der Gesellschaft waren auch in das durch die ursprünglichen Bauanträge aus dem Herbst 1998 ausgelöste Baugenehmigungsverfahren eng eingebunden; nach Klägervortrag gab es zahlreiche Besprechungen und auch eine gemeinsame Vorstellung in der Bezirksvertretung T, die neben dem Planungsausschuss des Rates der Beklagten entscheidend für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Sinne von § 36 BauGB war. Für eine erfahrene Bauträgergesellschaft musste klar sein, dass vor Erteilung der förmlichen Baugenehmigung absolute Bausicherheit nicht bestehen konnte. Dies galt nicht nur im Hinblick darauf, dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB die Baugenehmigungsbehörde selbst nicht bindet, also einer abweichenden Beurteilung der Voraussetzungen des § 34 BauGB durch das Bauordnungsamt der Beklagten nicht entgegen stand, als auch im Hinblick auf die angesichts fehlender endgültiger Bauantragsunterlagen noch völlig offene Prüfung des Vorhabens in bauordnungsrechtlicher Hinsicht. Der auf der Hand liegende zeitliche Zusammenhang mit der positiven Beschlussfassung in der Bezirksvertretung T und die ausdrückliche Erwähnung des Umstandes, dass die politischen Gremien zugestimmt hätten und damit das Einvernehmen im Sinne von § 36 BauGB hergestellt sei sowie der daraus gezogene Schluss auf die "grundsätzliche" planungsrechtliche Zulässigkeit, die neben dem Einvernehmen nach § 36 BauGB jedoch auch noch die eigenverantwortliche Prüfung des § 34 BauGB durch die untere Bauaufsicht voraussetzte, machten – jedenfalls für einen kundigen Erklärungsempfänger, wie es die J war – deutlich, dass auch hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit das letzte Wort noch nicht gesprochen war. Die den Schluss des Schreibens der Beklagten bildende Aufforderung, innerhalb der nächsten zwei Wochen die geänderte Planung zu den Bauakten einzureichen, stellte damit klar, dass nunmehr die endgültige und abschließende Prüfung des Bauvorhabens in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht durch die zuständigen Dienststellen der Beklagten beginnen sollte.

29

2.

30

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. nur BGH NJW 2002, 432 mit weiteren Nachweisen) ist es nicht erst eine Frage des mitwirkenden Verschuldens i.S. des § 254 BGB, sondern bereits eine solche der objektiven Reichweite des dem Betroffenen durch das Amtshaftungsrecht oder die Ordnungsbehördenhaftung gewährten Vermögensschutzes, ob die in Rede stehende begünstigende Maßnahme (etwa: Auskunft, Verwaltungsakt) ihrer Art nach überhaupt geeignet ist, eine "Verlässlichkeitsgrundlage" für auf sie gestützte Aufwendungen, Investitionen und dergleichen zu bilden. So begründet die im Rahmen eines förmlichen Bauvoranfrageverfahrens abgegebene mündliche Erklärung eines Sachbearbeiters, der zuständige Beamte des Bauamts werde den beantragten Vorbescheid erlassen, kein schutzwürdiges Vertrauen dahin, dass der Vorbescheid entsprechend erlassen werde (BGHZ 117, 83, 85(90)= NJW 1992, 1230; in Abgrenzung dazu vgl. NJW 1994, 2087, 2090, wo die betreffende Auskunft an die Stelle eines anderenfalls

31

ergangenen Bauvorbescheids getreten war und deshalb eine Haftung für möglich gehalten wurde). Im Streitfall stellte das Schreiben der Beklagten eine solche ausreichende Vertrauensgrundlage für finanzielle Entscheidungen auch dann nicht dar, wenn man darin, anders als zur Vorziffer ausgeführt, mehr als eine Mitteilung über den damaligen Sachstand des Baugenehmigungsverfahrens sehen wollte.

Die J hatte formelle Bauanträge mit dem Ziel der Erteilung entsprechender Baugenehmigungen für das von ihr geplanten Vorhaben vorgelegt. Damit war klar, dass eine abschließende Klärung der Zulässigkeit der geplanten Bebauung erst durch den Schlussbescheid in diesem Baugenehmigungsverfahren erfolgen konnte. Soweit das Schreiben der Beklagten dennoch eine "grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens" bestätigt, machte schon das Wort "grundsätzlich" deutlich, dass auch die bauplanungsrechtliche Prüfung von der Beklagten als im Zeitpunkt dieses Schreibens noch nicht endgültig abgeschlossen angesehen worden ist, was durch den Hinweis auf die Notwendigkeit, die der veränderten Planung angepassten Unterlagen nunmehr vorzulegen, noch verstärkt wurde. Darüber hinaus enthält das Schreiben der Beklagten (anders als im Falle BGH NJW 1994, 2087ff) keinerlei Hinweise auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit und damit auf die insbesondere häufig bei einer Innenraumbebauung problematische Frage der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der neu zu errichtenden Gebäude zueinander und zu der bereits vorhandenen Bausubstanz. Auch von daher konnte das Schreiben der Beklagten keine verlässliche Grundlage für irgendwelche Vermögensdispositionen darstellen. Die Beklagte war auch, anders als die Klägerin meint, nicht verpflichtet, auf die Frage der Abstandsflächen überhaupt einzugehen. Wie oben bereits dargelegt, muss sich der Inhalt einer amtlichen Auskunft an der vom Bürger an die Verwaltung herangetragenen Fragestellung orientieren. Im Streitfall hat die Klägerin vorgetragen, dass lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestätigt werden sollte. Damit war die Beklagte nicht gehalten, von sich aus die Frage der Abstandsflächen zu prüfen, was der Beklagten ohnehin mangels Vorlage der geänderten Planunterlagen – aus den von der Klägerin vorgelegten Unterlagen ergeben sich erhebliche Abweichungen in der Anordnung der Baukörper zwischen den ursprünglichen Bauanträgen und der später von der Bezirksvertretung T gebilligten Planung – zu diesem Zeitpunkt gar nicht möglich war.

C. 33

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision, 543 Abs. 2 ZPO, bestehen nicht. 34