
Datum: 04.02.2015
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 35/14
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2015:0204.11U35.14.00

Vorinstanz: Landgericht Siegen, 8 O 147/12
Schlagworte: Schadensersatz, Bauleitplanung, Koppelungsverbot, Kausalität
Normen: §§ 280I, 311 II BGB, Art. 34 GG i.V.m. § 839 BGB, 56 I 2 VwVfG, § 287 ZPO

Leitsätze:

Das Abhängigmachen des Vorantreibens der Bauleitplanung von der Veräußerung eines Grundstücks verstößt gegen das Koppelungsverbot aus § 56 I 2 VwVfG. Eine derartige Pflichtverletzung begründet keine Schadensersatzpflicht einer beklagten Stadt, wenn keine überwiegende Wahrscheinlichkeit im Sinne von § 287 ZPO dafür besteht, dass dem Geschädigten der geltend gemachte Schaden bei pflichtgemäßen Handeln der Stadt nicht entstanden wäre.

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 19. Dezember 2013 verkündete Grundurteil des Einzelrichters der 8. Zivilkammer des Landgerichts Siegen abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern die Beklagte vor der Vollstreckung

Gründe:

1

I.

2

Der Kläger verlangt Ersatz von Aufwendungen, die ihm nach seiner Behauptung auf Grund der beabsichtigten Erschließung von Grundstücken im Bereich „I-straße“ im Gemeindegebiet der Beklagten entstanden sind. Insofern hatten die Parteien am 15./27.04.2011 einen „Städtebaulicher und Erschließungsvertrag nach § 11 und § 124 Baugesetzbuch“ abgeschlossen, der nicht durchgeführt wurde. Die Gründe hierfür sind zwischen den Parteien streitig. Der Kläger wirft der Beklagten vor, entgegen ihrem vorvertraglichen Verhalten und den vertraglichen Absprachen die Einleitung einer Bauleitplanung nachträglich von dem Nachweis der Erwerbsmöglichkeit der Grundstücke „I-straße“ von der Kirchengemeinde St. O H sowie dem Verkauf eines Grundstücks „B Q“ an sie abhängig gemacht zu haben.

3

Wegen der Einzelheiten des Sachverhaltes wird gemäß § 540 ZPO auf die Feststellungen in dem angefochtenen Urteil verwiesen.

4

Das Landgericht hat nach uneidlicher Vernehmung der Zeugen Dr. E, N und T2 die Klage durch Grundurteil als dem Grunde nach gerechtfertigt erklärt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Beklagte dem Kläger aus dem Gesichtspunkt eines Verschuldens bei Vertragsschluss (culpa in contrahendo) Schadensersatz schulde, weil nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme mit hinreichender Sicherheit feststehe, dass die Beklagte gegen das Koppelungsverbot wie gegen ihre Amtspflicht zu konsequentem Verhalten verstoßen habe, indem sie die Aufstellung der Bauleitplanung für das Gebiet „I-straße“ an die Veräußerung des Grundstücks „B Q“ geknüpft habe. Dies ergebe sich aus der Aussage des Zeugen Dr. E, der bekundet habe, dass der Bürgermeister der Beklagten I ihm gegenüber erklärt habe, dass die Vorlage des Bebauungsplanes sofort in den Ausschuss gehe, wenn der Kläger u. a. den Grundstückskaufvertrag über dieses Grundstück unterzeichnet habe. In der Folgezeit habe die Beklagte die Vorlage mit der Forderung eines Verfügungsnachweises des Klägers über das Grundstück weiter verzögert. Damit habe sich die Beklagte in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten gesetzt, denn der Erschließungsvertrag sei von der bestehenden Verfügungsbefugnis des Klägers ausgegangen. Durch dieses Verhalten sei dem Kläger ein Schaden entstanden, dessen Ersatzfähigkeit nicht durch vertragliche Regelungen ausgeschlossen sei, weil diese nur bei einem Rücktritt des Klägers oder einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens trotz erfolgter Vertragsdurchführung anzuwenden seien. Der Kläger hätte in dem Zeitpunkt, zu dem die Amtspflichtverletzungen begangen worden seien, die Grundstücke „I-straße“ von der Katholischen Kirchengemeinde noch erwerben können, was sich aus den Aussagen der Zeugen Dr. E, N und T2 in Verbindung mit dem Schreiben des Kirchenvorstandes an den Kläger vom 22.02.2012 ergebe. Soweit auch die Kirchengemeinde die Veräußerung des Grundstücks „B Q“ an die Beklagte vom Kläger verlangt habe, sei dies zur Beendigung des aufgetretenen Konflikts der Parteien erfolgt, weshalb auch insofern die Pflichtverletzungen der Beklagten ursächlich geworden seien. Die Höhe des Schadensersatzanspruches sei durch eine weitere aufwändige Beweisaufnahme zu klären.

5

Mit ihrer Berufung rügt die Beklagte zunächst die Beweiswürdigung des Landgerichts. Der Aussage des Zeugen Dr. E sei gerade nicht zu entnehmen, dass sie eine Koppelung von

6

Bebauungsplanung und dem Ankauf des Grundstücks „B Q“ vorgenommen habe. Vielmehr habe ihr Bürgermeister auch nach Aussage dieses Zeugen wiederholt und durchgängig mündlich und schriftlich darauf hingewiesen, dass er eine Koppelung ablehne. Eine Aussage, wonach die Vorlage des Bebauungsplanes in den Ausschuss und anschließend in den Rat gehe, wenn der Grundstückskaufvertrag zustande gekommen sei, habe er - der Bürgermeister - nie getätigt und sei mit den übrigen vom Zeugen wiedergegebenen Äußerungen unvereinbar. Es sei vielmehr der Kläger, der den zunächst von ihm zugesicherten Verkauf des Grundstücks mit der Bestandskraft des Bebauungsplanes habe verknüpfen wollen. Der Zeuge Dr. E habe den Kläger innerhalb seiner anwaltlichen und notariellen Tätigkeit für diesen unterstützen wollen und sei daher nicht glaubwürdig. Aber auch dann, wenn man davon auszugehen hätte, dass ihr - der Beklagten - Bürgermeister die Aufstellung des Bebauungsplanes von dem Grundstücksverkauf abhängig gemacht hätte, hätte er lediglich den Vorschlag des Klägers und des Zeugen E aufgenommen, weshalb der Kläger auf Grund eines eigenen Pflichtenverstoßes keinen Schadensersatz verlangen könne. Hinzu komme, dass sie - die Beklagte - das Bebauungsplanverfahren auch nicht verzögert habe. Vielmehr habe sie das Verfahren bis zur Anfertigung einer Vorlage für den Aufstellungsbeschluss gefördert und habe der Kläger seine notwendige Mitwirkung versagt. Darüber hinaus sei sie nach Treu und Glauben berechtigt gewesen, vom Kläger einen Verfügungsnachweis zu fordern, um ihr Interesse abzusichern, dass ihre Bauplanung nicht nutzlos sein würde, nachdem auf Grund von Versäumnissen des Klägers bei den Vertragsverhandlungen der Erwerb der Grundstücke „I-straße“ von der Kirchengemeinde Zweifel am künftigen Zustandekommen dieses Geschäfts aufgekommen seien. Damit sei die Geschäftsgrundlage des Erschließungsvertrages entfallen. Die vertraglichen Bestimmungen des Erschließungsvertrages schlossen den von ihr geforderten Nachweis der Erwerbsmöglichkeit nicht aus. Vielmehr sei entgegen der Auffassung des Landgerichts auch nicht festzustellen, dass der Kläger bei erfolgter Bauleitplanung das Grundstück von der Kirchengemeinde erworben hätte, da die Verhandlungen letztlich daran gescheitert seien, dass der Kläger der Aufforderung der Kirchengemeinde, die Erschließungskosten neu zu kalkulieren, nicht nachgekommen sei, was für die Kirchengemeinde von entscheidender Bedeutung gewesen sei. Darüber hinaus habe das Landgericht auch die Risikoverteilung des Erschließungsvertrages beim Scheitern der Bauleitplanung nicht beachtet, weil jede Haftung ihrerseits für die Aufwendungen des Klägers ausgeschlossen worden sei und dies eine abschließende Regelung beinhalte. Schließlich sei die Feststellung des Landgerichts nicht gerechtfertigt, dass es im September 2011 ohne weiteres möglich gewesen sei, den Bebauungsplan aufzustellen, zumal noch die Beteiligung der Anwohner erforderlich gewesen sei.

Die Beklagte beantragt,

7

das am 19.12.2013 verkündete Grundurteil des Einzelrichters der 8. Zivilkammer des Landgerichts Siegen abzuändern und die Klage abzuweisen.

8

Der Kläger beantragt,

9

die Berufung zurückzuweisen.

10

Er verteidigt das angefochtene Urteil und beanstandet die Vorlage einer Ergebnisniederschrift über eine Besprechung vom 15.09.2011 nebst handschriftlichem Vermerk des Bürgermeisters seitens der Beklagten als verspätet. Des Weiteren vertieft der Kläger seine Behauptung, dass sich im Jahre 2005 nicht nur die Katholische Kirchengemeinde positiv zu seinem Bauvorhaben äußerte, sondern auch am 14.03.2006 bei einem Gespräch bei der Beklagten der jetzige Bürgermeister als damaliger Beigeordneter mitgeteilt habe, dass die

11

Beklagte voll hinter der Planung stünde und deshalb die Planung anlaufen solle. Nach Beschlussfassung des Kirchenvorstandes am 22.09.2006 habe er - der Kläger - am 30.10.2006 den Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Ende Juni 2007 habe die Beklagte die Übersendung eines Vertragsentwurfs und anschließende Verhandlungen in Aussicht gestellt. Am 09.06.2008 habe der Kirchenvorstand die Bereitstellung der Grundstücke schriftlich bestätigt. Schließlich habe die Beklagte am 09.10.2009 den ersten Entwurf des Städtebaulicher und Erschließungsvertrages übersandt, über welchen in der Folgezeit verhandelt worden sei. Er - der Kläger - sei spätestens seit dem 14.03.2006 davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung von der Beklagten gewollt gewesen sei.

Der Senat hat den Bürgermeister I der Beklagten angehört. Wegen der Ergebnisse der Anhörung wird auf den Berichterstattervermerk zum Senatstermin vom 29. Oktober 2014 und wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im Berufungsverfahren auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 12

II. 13

Die zulässige Berufung hat Erfolg und führt zur Abweisung der Klage. 14

Dabei bleiben die mehrfachen Verfahrensfehler, welche dem Landgericht unterlaufen sind (versäumte Anhörung des Bürgermeisters der Beklagten zum Inhalt seines Vier-Augen-Gesprächs mit dem Zeugen Dr. E; Erlass eines Grundurteils ohne Feststellung einer hinreichenden Wahrscheinlichkeit, dass ein Schadensersatzanspruch in irgendeiner Höhe besteht; daneben wohl auch fehlerhafte Bejahung der Voraussetzungen für die Übertragung der Sache an den Einzelrichter) ohne Bedeutung für die Entscheidung des Senats. Eine Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils und Zurückverweisung der Sache an das Landgericht gemäß § 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO kam schon in Ermangelung eines entsprechenden Antrages nicht in Betracht; überdies erweist sich die Sache aber auch als entscheidungsreif. 15

Dem Kläger stehen auf Grund der unterbliebenen Bauleitplanung für das Baugebiet „I-straße“ trotz Abschlusses des Städtebaulicher und Erschließungsvertrages vom 15./27.04.2011 weder Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte auf Grund einer öffentlich-rechtlichen culpa in contrahendo (§§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB analog) noch aufgrund einer Amtshaftung gemäß § 839 Abs. 1 S. 1 BGB i. V. m. Art. 34 GG zu. 16

1. 17

a) Allerdings sprechen gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagten eine Verletzung ihrer Pflicht zum rechtmäßigen Verwaltungshandeln zur Last fällt, indem ihr Bürgermeister I gegenüber dem Beklagten das Vorantreiben einer Bauleitplanung für das Gebiet „I-straße“ davon abhängig machte, dass der Kläger der Beklagten das Grundstück „B Q“ entsprechend einem zuvor geschlossenen -dabei evident gemäß §§ 311b Abs. 1, 125 BGB formnichtigen - „Handschlagsvertrag“ veräußern würde. Das Abhängigmachen des Vorantreibens der Bauleitplanung von der Veräußerung eines Grundstückes verstößt gegen das aus § 56 Abs. 1 S. 2 VwVfG folgende Koppelungsverbot und war daher unzulässig. Darüber hinaus bestand eine aus dem Städtebaulicher und Erschließungsvertrag vom 15./27.04.2011, insbesondere aus der Vorbemerkung, resultierende Pflicht, die Bauleitplanung voranzutreiben und die bereits fertig bereit liegende Planung dem Rat der Beklagten zwecks Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zuzuleiten. 18

Soweit das Landgericht auf Grund der Aussage des Zeugen Dr. E festgestellt hat, dass der Bürgermeister der Beklagten im persönlichen Gespräch – anders als er es in seiner Ergebnisniederschrift vom 15.09.2011 oder auch in seinem Schreiben an den Kläger vom 27.02.2012 zum Ausdruck brachte – den Verkauf des Grundstücks „B Q“ an die Beklagte zur Bedingung des Weiterbetreibens der Bauleitplanung machte, erscheint zwar fraglich, ob der Senat gemäß § 529 ZPO an die Feststellungen des Landgerichts gebunden ist, da diese, wie bereits oben erwähnt, in verfahrensfehlerhafter Weise zustande kamen. Jedoch vermochte der Bürgermeister der Beklagten bei seiner Anhörung durch den Senat nicht überzeugend darzulegen, dass er sich bei seinen Gesprächen mit Dr. E anders geäußert haben sollte, als es dieser als Zeuge bei seiner erstinstanzlichen Vernehmung wiedergegeben hat. So vermied er auch bei nachdrücklichem Befragen eine klare Aussage dazu, in welcher Weise er sich gegenüber Dr. E tatsächlich geäußert haben will und zog sich schließlich lediglich wenig überzeugend auf den nicht zwingenden Rückschluss zurück, dass er das Abhängigmachen des Einbringens der Bauleitplanung in den Rat von dem Verkauf des Grundstücks „B Q“ in seiner Ergebnisniederschrift gegebenenfalls protokolliert hätte. Letztlich kann der Senat jedoch dahinstehen lassen, ob sich der Bürgermeister der Beklagten in der vom Kläger behaupteten Weise äußerte, denn der – im Folgenden unterstellte – der Beklagten zur Last fallende schuldhafte Verstoß gegen die aus dem Vertragsschluss vom 15./27.04.2011 resultierenden Pflichten trägt die Klageforderung nicht.

b) Denn jedenfalls hat die in Rede stehende Pflichtverletzung nicht zu dem geltend gemachten Schaden geführt. Es fehlt an einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit i.S.d. § 287 ZPO dafür, dass dem Kläger bei pflichtgemäßem Handeln des Bürgermeisters der Beklagten der geltend gemachte Schaden nicht entstanden wäre. 20

Zur Beantwortung der Frage, ob die Amtspflichtverletzung den behaupteten Schaden verursacht hat, ist zu prüfen, welchen Verlauf die Dinge bei pflichtgemäßem Verhalten des Amtsträgers genommen hätten und wie sich in diesem Falle die Vermögenslage des Verletzten darstellen würde. Insoweit obliegt dem Anspruchsteller grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast. Stehen allerdings die Amtspflichtverletzung und eine zeitlich nachfolgende Schädigung fest, kann - sofern dafür nach der Lebenserfahrung eine tatsächliche Vermutung oder Wahrscheinlichkeit besteht - der öffentlichen Körperschaft der Nachweis überlassen werden, dass der Schaden nicht auf die Amtspflichtverletzung zurückzuführen ist. Dem Geschädigten kommen darüber hinaus die Beweiserleichterungen des § 287 ZPO zugute, die auch die Anforderungen an die Darlegung verringern (vgl. BGHZ 129, S. 226). 21

b.1) Bei Anwendung dieser Grundsätze ist nicht feststellbar, dass der Kläger im Falle pflichtgemäßen Handelns eine Kompensation für seine Aufwendungen im Zusammenhang mit der Planung des Bauvorhabens bei dessen Realisierung erhalten hätte und diese damit einen Frustrierungsschaden begründen. 22

Bei pflichtgemäßem Verhalten der Beklagten wäre zwar davon auszugehen, dass seitens des Bürgermeisters bzw. der Verwaltung der Beklagten dem Rat die Unterlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Baugebiet „I-straße“ zugeleitet worden wären und der Rat daraufhin einen Beschluss über die Einleitung des Verfahrens gefasst hätte. Jedoch erscheint angesichts des umfassenden Erschließungsermessens einer Gemeinde bei der Bauleitplanung offen, ob nach Einbringen der Ratsvorlage tatsächlich am Ende ein rechtsgültiger Bebauungsplan verabschiedet worden wäre, der dem Kläger die Bebauung der Grundstücke „I-straße“ ermöglicht hätte, durch welche sich seine Aufwendungen amortisiert hätten. Spekulativ ist bereits, ob der Rat seinerzeit überhaupt den Aufstellungsbeschluss 23

gefasst hätte, ohne dass sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit schon daraus ergeben könnte, dass erhebliche Zeit später unabhängig von dem damaligen Geschehen ein entsprechender Antrag im Rat der Beklagten Erfolg hatte. Darüber hinaus ist nicht gesichert, ob es bei der gebotenen Anhörung der Anwohner im Baugebiet keine relevanten Einwendungen gegen die Planung gegeben hätte und ob der Rat der Beklagten in der Folgezeit die Bauleitplanung bestandskräftig verabschiedet hätte.

Des Weiteren lässt sich nicht feststellen, ob der Kläger die Grundstücke „I-straße“ von der Katholischen Kirchengemeinde H hätte erwerben und bebauen können. Der Kläger hat selbst dargelegt, dass er die Grundstücke nur dann angekauft hätte, wenn es zu einer rechtskräftigen Bauleitplanung gekommen wäre. Selbst, wenn es hierzu – was offen ist, s. o. – überhaupt gekommen wäre, wäre nach der Lebenserfahrung bis zu diesem Zeitpunkt noch erhebliche Zeit vergangen. Indes war nach dem Ergebnis der Vernehmungen der Zeugen N und T2 die Kirchengemeinde spätestens Anfang 2012 nicht mehr bereit, das Grundstück bedingungslos an den Kläger zu veräußern und eine weitere Verzögerung bei der Umsetzung des Vorhabens hinzunehmen. So bestand innerhalb der Kirchengemeinde kein Einverständnis mit der Berechnung des Erschließungsaufwandes durch den Kläger, weshalb die Gemeinde ausweislich der plausiblen Darstellung des Zeugen T2 befürchtete, dass angesichts der Höhe der Kosten die Genehmigung zum Verkauf der Grundstücke durch das übergeordnete Bistum nicht erteilt werden würde. Der Kläger war deshalb aufgefordert worden, eine überarbeitete Kalkulation einzureichen, was jedoch unterblieb. Darüber hinaus verlangte auch die Kirchengemeinde die Veräußerung des Grundstücks „B Q“ an die Beklagte, ohne hieran durch ein Koppelungsverbot gehindert zu sein. Genau hierzu war der Kläger zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr bereit. Angesichts des Schreibens vom 22.02.2012 der Kirchengemeinde an den Kläger, innerhalb dessen dem Kläger eine Frist für die Veräußerung des Grundstücks „B Q“ an die Beklagte bis zum 31.03.2012 gesetzt und ein Kaufangebot vom Kläger erbeten wurde, fehlen jegliche Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger diesen Forderungen nachgekommen wäre oder die Kirchengemeinde entgegen der klaren Diktion ihres Schreibens vom 22.02.2012 bereit gewesen wäre, den Verkauf der Grundstücke „I-straße“ unabhängig vom Verkauf des Grundstücks „B Q“ an die Beklagte zu einem vom Kläger zu bestimmenden Termin nach dem 31.03.2012 vorzunehmen. Dementsprechend hat auch der Zeuge N bei seiner Vernehmung durch das Landgericht ausgeführt, dass die Kirchengemeinde zwar noch bis Juni oder Juli 2012 gewartet habe, ab diesem Zeitpunkt jedoch die Verhandlungen als gescheitert ansah. Soweit das Landgericht im angefochtenen Urteil zu einer gegenteiligen Feststellung kommt, fehlt hierfür jegliche tatsächliche Grundlage. Vielmehr hat keiner der vernommenen Zeugen eine unbedingte und unbefristete Absicht des Verkaufs der Grundstücke bekundet, weshalb der Senat nicht gemäß § 529 ZPO an diese Feststellung gebunden war. Dabei ist auch nicht feststellbar, dass die Katholische Kirchengemeinde entgegen der eindeutigen Bekundungen der Zeugen N und T2 die Forderung nach Verkauf des Grundstücks „B Q“ nur auf Betreiben des Beklagten oder ihres Bürgermeisters erhob, ohne dabei eigene Interessen zu verfolgen. Zwar hat der Zeuge T2 ausgesagt, dass die Forderung nach dem Verkauf des Grundstücks „B Q“ auch deshalb erfolgt sei, um die im Gebiet der Beklagten aufgekommenen Diskussionen zu einem Ende zu bringen. Gleichwohl wird auch aus seiner Aussage deutlich, dass im Bereich der Kirchengemeinde die Situation auf dem Grundstück „B Q“ als Problem empfunden wurde und seitens der Kirchengemeinde ein Interesse bestand, dass die Beklagte dieses nach Ankauf einer neuen Nutzung zuführen würde. Nichts anderes ergibt sich auch aus der Aussage des Zeugen Dr. E, der zwar eine Äußerung des Pastors (des Zeugen T2) bekundet, dass die Verhandlungen mit dem Kläger nicht abgebrochen werden sollten. Indes hatte der Zeuge Dr. E keinen Einblick in die Gespräche und Abläufe im Verhältnis der Kirchengemeinde zum Kläger und kann seiner Aussage nicht entnommen werden, dass die Kirchengemeinde bereit

gewesen wäre, die Bedingungen und Vorstellungen des Klägers zu akzeptieren. Überdies erfolgte auch tatsächlich kein förmlicher Abbruch der Verhandlungen durch die Kirchengemeinde, sondern scheiterten die Verhandlungen an der Unvereinbarkeit der wechselseitigen Standpunkte.

Erweisen sich daher die Aussagen der Zeugen als unergiebig für die Beweisführung des Klägers und besteht zudem kein Anhaltspunkt dafür, dass die Zeugen bei einer erneuten Vernehmung eine abweichende Aussage machen würden, konnte der Senat von einer erneuten Vernehmung der Zeugen absehen. 25

b.2) Darüber hinaus ist nicht feststellbar, dass der Kläger die mit der Klage erstattet verlangten Aufwendungen deshalb machte, weil er auf die Durchführung des durch das Verhalten der Beklagten verletzten Vertrages vom 15./27.04.2011 vertraute, und ihm daher durch die Pflichtverletzung auf Seiten der Beklagten ein Vertrauensschaden entstanden ist. Vielmehr hat der Kläger dem Vorhalt des Senats nicht widersprochen, dass sämtliche im Rechtsstreit geltend gemachten Schadenspositionen bereits vor Abschluss des Entschließungsvertrages entstanden waren, um diesen überhaupt erst konzipieren zu können. Eine Ersatzpflicht der Beklagten für den Vertrauensschaden kann aber nur solche Aufwendungen umfassen, die infolge des schädigenden Verhaltens nutzlos geworden sind (vgl. Palandt – Grüneberg, BGB, 73. Aufl., § 249 Rdn. 60; § 311 Rdn. 54 m. w. N). 26

2. 27

Die Beklagte haftet des Weiteren aber auch nicht für die dem Kläger entstandenen Aufwendungen, weil sie dessen berechtigtes Vertrauen im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung vom 15./27.04.2011 enttäuscht bzw. insofern ihre Amtspflicht zu konsequentem Verhalten verletzt hätte. 28

Zwar ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. NJW 1978, S. 1802; NJW 1980, S. 1683; NVWZ 2006, S. 1207) anerkannt, dass dann, wenn einem privaten Verhandlungspartner von einem Hoheitsträger eine schutzwürdige Vertrauensposition verschafft wird, indem ihm vermittelt wird, dass eine gegenwärtig bestehende Absicht, etwa einen Bebauungsplan zu erlassen, auf einer Prüfung aller zu erwägender Belange und einer Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Interessen beruhe, der Vertrauensschutz des Verhandlungspartners so stark wird, dass ein Abrücken des Planungsträgers von der als sicher hingestellten Planung nur um den Preis einer Kompensation möglich ist. Fälle, in denen eine Schadensersatzpflicht des Hoheitsträgers daher in Betracht kommt, sind einerseits der grundlose, aus sachfremden Erwägungen erfolgte Abbruch der Vertragsverhandlungen, obwohl dem anderen Teil der Abschluss des Vertrages als sicher dargestellt wurde, andererseits eine unzureichende Aufklärung über Umstände, welche für die Entschließung des anderen Teils, Aufwendungen im Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages zu tätigen, von Bedeutung sind. 29

Daneben hat die Rechtsprechung im Rahmen der Amtshaftung gemäß § 839 Abs. 1 S. 1 BGB anerkannt, dass eine Schadensersatzpflicht eines Hoheitsträgers bei Verletzung seiner Amtspflicht zu konsequentem Verhalten bestehen kann. Daher ist ein Hoheitsträger verpflichtet, eine in bestimmter Weise geplante und begonnene Maßnahme durchzuführen und sich nicht mit dem früheren Verhalten in Widerspruch zu setzen, wenn die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen es gebietet, das von diesen in den Bestand der Maßnahme gesetzte Vertrauen zu schützen (vgl. BGH, NVWZ 2006, S. 1207). 30

Im vorliegenden Fall lässt sich jedoch weder feststellen, dass dem Kläger in dem Zeitpunkt, als er seine Aufwendungen erbrachte, seitens der Beklagten eine derart schutzwürdige Vertrauensposition verschafft wurde, dass die Beklagte nur noch um den Preis der Kompensation davon abrücken konnte, noch, dass die Beklagte ihre Amtspflicht zu konsequentem Verhalten verletzt hat.

a) Bis zur Übersendung des ersten Entwurfs des Städtebaulicher und Erschließungsvertrages am 09.10.2009 fehlt es bereits an einem Vertrauenstatbestand, aufgrund dessen der Kläger berechtigterweise davon ausgehen durfte, dass die Beklagte eine Bauleitplanung für das Gebiet „I-straße“ aufstellen würde. Bis zu diesem Zeitpunkt musste er sich darüber klar sein, dass alle Investitionen, die er zur Umsetzung des Vorhabens tätigen würde, nicht mit Gewissheit zum Betreiben einer Bauleitplanung führen würden und daher auf eigenes Risiko erfolgten. 32

Insbesondere begründete die nach Behauptung des Klägers bei einem Gespräch am 14.03.2006 von dem jetzigen Bürgermeister I der Beklagten seinerzeit als Beigeordnetem geäußerte Mitteilung, dass die Beklagte hinter der Planung stünde, welche unmittelbar anlaufen solle, keinen hinreichenden Vertrauenstatbestand für ein zukünftiges Verhalten der Beklagten, ihrerseits die Bauleitplanung zu betreiben. Auch wenn zu diesem Zeitpunkt auch seitens der Katholischen Kirchengemeinde H Zustimmung zu dem Vorhaben geäußert worden war, so handelte es sich allseits nur um allgemeine Interesse- und Absichtsbekundungen, ohne dass Einzelheiten des Vorhabens bekannt waren. Das Ob und Wie der Planung und Realisierung waren noch vollkommen offen. Gleiches gilt für Äußerungen, welche der jetzige Bürgermeister der Beklagten nach Behauptung des Klägers gegenüber dem von der Kirchengemeinde beauftragten Rechtsanwalt T gemacht haben soll, wonach die Beklagte auf die Einreichung der Planungsunterlagen warte, die Anlagen des Städtebaulicher und Erschließungsvertrages werden sollten. Auch nach dieser Äußerung musste der Kläger davon ausgehen, dass die Beklagte sich noch die Prüfung der Unterlagen vorbehielt und daher trotz der positiven Grundtendenz der Abschluss des Vertrages und die spätere Durchführung der Bauleitplanung offen sein würden. 33

b) Durch die Übersendung des Entwurfs des Städtebaulicher und Erschließungsvertrages am 09.10.2009 hingegen begründete die Beklagte grundsätzlich einen Vertrauenstatbestand auf Seiten des Klägers, dass sie zum Abschluss des Vertrages und der darin zugesagten Aufstellung der Bebauungsplanung bereit sei. 34

Gleichwohl ist der Vorwurf gegenüber der Beklagten, dass sich diese in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten gesetzt habe, als sie von dem Kläger den Nachweis einer dinglichen Berechtigung an den Grundstücken „I-straße“ forderte und nach Scheitern dieses Nachweises mit Schreiben vom 26.01.2012 die Abstandnahme von dem Städtebaulicher und Erschließungsvertrag vom 15./27.04.2011 erklärte, nicht berechtigt. 35

Zwar rückte die Beklagte mit der Forderung eines dinglichen Nachweises von ihrem früheren Standpunkt ab. Ungeachtet des Umstands, dass sie in ihrem Schreiben vom 05.03.2009 während der laufenden Vertragsverhandlungen eine notarielle Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers verlangte, wonach die Verfügbarkeit der Fläche für den Kläger gesichert sei, hatte sie bei der Übersendung des Vertragsentwurfes und nachfolgend bei Unterzeichnung des Städtebaulicher und Erschließungsvertrages am 15./27.04.2011 zu erkennen gegeben, dass sie diese Forderung zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Voraussetzung für den Vertragsabschluss machen würde und ihr die bereits am 09.06.2008 abgegebene Erklärung der Katholischen Kirchengemeinde, wonach Verkaufsbereitschaft bestehe, als Grundlage ihrer Planungen und des Vertragsschlusses ausreiche. 36

Dennoch konnte der Kläger kein berechtigtes Vertrauen entwickeln, dass die Beklagte nicht zu einem späteren Zeitpunkt wieder auf diese im Schreiben vom 05.03.2009 eindeutig formulierte Forderung zurückkommen werde. Vielmehr durfte und musste er das Verhalten der Beklagten bei verständiger Betrachtung dahin verstehen, dass sie nur unter gleichbleibenden Umständen keinen weiteren Nachweis verlangen würde, ohne dies jedoch bei einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse ausschließen zu wollen. Zu einer solchen Veränderung kam es jedoch im Laufe der zweiten Hälfte des Jahres 2011, spätestens aber zu Beginn des Jahres 2012. Denn jedenfalls in dem Moment, in dem der Erwerb der Grundstücke „I-straße“ durch den Kläger nicht mehr möglich oder ernsthaft gefährdet war, bestand keine Veranlassung der Beklagten, aus Rücksichtnahme auf die Interessen des Klägers das Planaufstellungsverfahren durchzuführen, obwohl anzunehmen war, dass auch eine durchgeführte Bauleitplanung durch den Kläger nicht umgesetzt werden kann.

37

Eine derartig veränderte Situation bestand jedenfalls im Zeitpunkt des Schreibens der Beklagten vom 26.01.2012. Zu diesem Zeitpunkt stockten, wie bereits oben dargestellt, die Verhandlungen zwischen dem Kläger und der Katholischen Kirchengemeinde H, da die Kirchengemeinde über die vom Kläger bisher nicht erfüllte Forderung einer Überarbeitung der Erschließungskostenkalkulation hinaus auch die Veräußerung des Grundstückes „B Q“ an die Beklagte verlangt hatte, was der Kläger jedoch zuvor gegenüber der Beklagten bereits ausdrücklich abgelehnt hatte. Zumal der Kläger nicht bereit war, die Grundstücke „I-straße“ zu erwerben und den Kaufpreis aufzubringen, solange nicht ein bestandskräftiger Bebauungsplan bestand, war es ohne Aufgabe der eigenen Verhandlungsposition durch eine der Vertragsparteien praktisch ausgeschlossen, dass es noch zu einer Einigung im Verhältnis zur Kirchengemeinde kommen würde und es dem Kläger in Zukunft möglich sein werde, die Bebauung durchzuführen. Anhaltspunkte dafür, dass eine der beiden Vertragsparteien auf die Bedingungen der jeweils anderen Seite eingehen würde oder sich noch eine vermittelnde Lösung würde finden lassen, bestanden nicht.

38

3.

39

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

40

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision gemäß § 543 ZPO liegen nicht vor. Die Entscheidung des Senats betrifft einen Einzelfall ohne grundsätzliche Bedeutung. Von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs oder anderer Oberlandesgerichte ist der Senat nicht abgewichen.

41

42