
Datum: 09.03.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 136/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0309.7U136.99.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 373/98

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 13.04.1999 - 5 O 373/98 - wird zurückgewiesen. Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung von 16.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Beiden Parteien wird gestattet, die Sicherheitsleistung durch eine unbedingte, unwiderrufliche, unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft eines als Zoll- oder Steuerbürgen zugelassenen Kreditinstituts zu erbringen.

Tatbestand

1

##blob##nbsp;

2

Die Kläger sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks M. Straße .. in L. (eingetragen im Grundbuch von L., Gemarkung S., Flur 53, Flurstück 237). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des im Jahre 1982/83 aufgestellten Bebauungsplans 10/76/III ("H."). Der Entwurf dieses Bebauungsplans sah ursprünglich eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO 1977 vor. Die Kläger und weitere Grundstückseigentümer regten daraufhin im Zuge des Planaufstellungsverfahrens an, es - wie bisher - bei der halboffenen Bauweise zu belassen. Die Beklagte war bereit, dieser Anregung zu folgen. In der Erläuterung zu dem Beschluss des Rates über Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 10/76/III heißt es dazu wie folgt:

3

"Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise, die innerhalb der ersten Auslegung als Anregung aufgenommen worden ist, sollte der teilweise vorhandenen Situation in diesem Wohnbereich Rechnung tragen. Sie soll nun in eine abweichende Bauweise - d. h. östliche Grenzbebauung - wie sie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29/66 ausgewiesen ist, geändert werden, da hierdurch eine bessere Erschließung des Gartenbereichs gewährleistet wird."

5 Dementsprechend wurde auch im Bebauungsplan selbst (wie auch bereits im vorangegangenen Bebauungsplan) eine die Anregung berücksichtigende Festsetzung mit dem Buchstaben "a" aufgenommen. Eine Erläuterung dieser Festsetzung in der Legende des Bebauungsplans unterblieb jedoch. Der Bebauungsplan wurde in der (unvollständigen) Form als Satzung beschlossen und bekannt gemacht, ohne dass dies zunächst auffiel.

6 Im Jahre 1983 errichteten die Kläger auf der Grundlage einer ihnen zuvor erteilten Baugenehmigung ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in halboffener Bauweise. Nach Osten hin (Flurstück ...) erfolgte die Bebauung grenzständig, nach Westen hin unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zur Grenze des Flurstücks

7 Am 27.01.1997 erhielt die (neue) Eigentümerin des Flurstücks ..., Frau Sch., die Genehmigung zur Bebauung ihres Grundstücks mit einem Doppelhaus mit grenzständiger Bebauung zum Grundstück der Kläger. Das - inzwischen errichtete - Gebäude überragt das Haus der Kläger um ca. 1 m. Außerdem verspringt seine Vorderfront gegenüber derjenigen des Hauses der Kläger um ca. 2 m nach vorn.

8 Gegen die Frau Sch. erteilte Baugenehmigung legten die Kläger Widerspruch ein. Außerdem stellten sie beim Verwaltungsgericht Köln einen Eilantrag auf Herstellung der aufschiebenden Wirkung gemäß §§ 80, 80 a VwGO. Das Verwaltungsgericht Köln lehnte diesen Antrag mit Beschluss vom 30.06.1997 - 2 L 1505/97 - mit der Begründung ab, dass das Bauvorhaben der (beigeladenen) Frau Sch. nicht gegen bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Vorschriften verstoße. Der Antrag der Kläger, die Beschwerde gegen diesen Beschluss zuzulassen, wurde mit Beschluss des OVG Münster vom 15.08.1997 abgelehnt. Die Kläger erhoben ferner unter dem 26.09.1997 gegenüber der Beklagten Klage mit dem Antrag, die Frau Sch. am 27.01.1997 erteilte Baugenehmigung aufzuheben. Nachdem sie der Aufforderung des Verwaltungsgerichts Köln, die Klage zu begründen, nicht nachgekommen waren, wurde das Verfahren mit Beschluss vom 28.10.1998 eingestellt.

9 Nach Ansicht der Kläger hat ihr Grundstück durch die grenzständige Bebauung eine Wertminderung von 200.000,00 DM erfahren. Mit der vorstehenden Klage nehmen sie deshalb die beklagte Stadt L. auf Schadensersatz in Anspruch. Dazu haben sie im wesentlichen geltend gemacht:

10 Der Beklagten habe die Amtspflicht oblegen, die gerade und praktisch ausschließlich in ihrem Interesse beschlossene Änderung des Bebauungsplanes rechtswirksam umzusetzen. Durch die Verletzung dieser ihnen (und den weiteren betroffenen Grundstückseigentümern) gegenüber bestehenden drittgerichteten Amtspflicht seien sie zu Schaden gekommen. Im Vertrauen auf die - beschlossene, aber nicht umgesetzte - Festsetzung der halboffenen Bauweise im Bebauungsplan hätten sie ihr Einfamilienhaus grenzständig zum Nachbargrundstück Flur ... hin als freistehendes Gebäude errichtet. In diesem Vertrauen seien sie enttäuscht worden, weil durch die (nunmehr ebenfalls) grenzständige und überdies unproportionierte Bebauung des Nachbargrundstücks ihr als freistehendes Einfamilienhaus konzipiertes Gebäude seines bisherigen Charakters entkleidet und zum Reihenhause degradiert worden sei. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des ästhetischen

Gesamteindrucks habe zu einer ganz erheblichen Wertminderung ihres Hauses geführt.

Eine (weitere) Amtspflichtverletzung liege überdies darin, dass die Beklagte, nachdem die fehlerhafte Umsetzung zutage getreten sei, nichts unternommen habe, um die verunglückte Situation zu retten. Durch eine Einzelfallregelung oder eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans hätte durchaus noch die Möglichkeit bestanden, die ursprünglich ins Auge gefasste halboffene Bauweise zu verwirklichen. Damit habe die Beklagte zugleich ihr obliegende Schadensminderungspflichten verletzt. 11

Die Kläger haben beantragt, 12

die Beklagte zu verurteilen, an sie 200.000,00 DM nebst 4 % Zinsen seit 13
Rechtshängigkeit (11.11.1998) zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, 14

die Klage abzuweisen. 15

Zur Begründung hat sie sich im wesentlichen darauf berufen, dass keine drittschützende Amtspflicht vorläge, die von ihr oder ihren Bediensteten im Zusammenhang mit der Frau Sch. als Eigentümerin des Nachbargrundstücks erteilten Baugenehmigung (schuldhaft) verletzt worden sein könnte. Darüber hinaus sei nicht erkennbar, dass die Kläger überhaupt einen Schaden erlitten hätten. Das Klagebegehren sei vielmehr allein darauf gerichtet, sich einen Lagevorteil "bezahlen" zu lassen, auf den die Kläger von Anfang an keinen Anspruch gehabt hätten. Eine Ersatzpflicht scheitere jedenfalls daran, dass die Kläger es unterlassen hätten, das Hauptsacheverfahren vor dem Verwaltungsgericht weiter zu betreiben. Ein (etwa) entstandener Schaden hätte hierdurch abgewendet werden können. 16

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung im wesentlichen darauf verwiesen, dass der beabsichtigten Festsetzung der halboffenen Bauweise keine drittschützende Wirkung beigelegt werden könne. Auch durch die Erteilung der Baugenehmigung für das Nachbargrundstück seien keine Amtspflichten verletzt worden. 17

Die Kläger haben gegen das ihnen am 21.04.1999 zugestellte Urteil mit einem bei Gericht am 21.05.1999 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie nach einer ihnen bis zum 21.08.1999 bewilligten Fristverlängerung mit einem am Montag, dem 23.08.1999 eingegangenen Schriftsatz begründet haben. 18

Die Kläger wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen zur Verletzung von Amtspflichten und zu deren nachbarschützender Wirkung. Sie machen überdies geltend, dass die Beklagte gegenüber der Nachbarin Sch. den - unzutreffenden - Standpunkt vertreten habe, dass ihr Doppelhaus an der Grundstücksgrenze der Kläger angebaut werden müsse. 19

Die Kläger beantragen, 20

die Beklagte unter Abänderung des angefochtenen Urteils nach dem erstinstanzlich zuletzt gestellten Antrag zu verurteilen. 21

Die Beklagte beantragt, 22

die Berufung zurückzuweisen. 23

Auch sie wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. 24

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der beiderseits gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen sowie auf die Verfahrensakten 2 L 1505/97 VG Köln und die Bauakten der Beklagten 63-B-....., die beide Gegenstand der Verhandlung waren, ergänzend Bezug genommen.	25
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	26
Die in formeller Hinsicht nicht zu beanstandende Berufung der Kläger hat in der Sache selbst keinen Erfolg.	27
Das Landgericht hat den mit der Klage verfolgten Schadensersatzanspruch daran scheitern lassen, dass die Beklagte keine drittgerichteten Amtspflichten verletzt hat und außerdem der geltend gemachte Schaden nicht in den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht fällt. Im Ergebnis ist dem zuzustimmen. Den Klägern steht gegenüber den Beklagten unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Schadensersatz- bzw. Entschädigungsanspruch zu.	28
I.	29
1.	30
a)	31
Entgegen der Auffassung der Beklagten hat sie allerdings im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 10/76/III ihr obliegende Amtspflichten verletzt. Dies folgt schon aus der allgemeinen Verpflichtung des Ortsgesetzgebers, die von ihm im Rahmen der Bauleitplanung gefassten Beschlüsse über die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke rechtswirksam umzusetzen. Dazu gehört u. a., die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB) entsprechend den gefassten Zielen und Entschlüssen rechtsverbindlich festzusetzen (§ 8 BauGB). Hiergegen hat die Beklagte verstoßen.	32
Entsprechend der Anregung der Kläger und weiterer Nachbarn bestand die Absicht, für die hier in Rede stehenden Grundstücke eine halboffene Bauweise (mit einer grenzständigen Bebauung jeweils nach Osten hin) zuzulassen und entsprechend festzusetzen. Dies ergibt sich zum einen aus der diesem Gesichtspunkt Rechnung tragenden Ratsvorlage, der der Rat zugestimmt hat (Bl. 9 der VG-Akte) und der Aufnahme des Buchstaben "a" im Bebauungsplan. Der zur (Teil-) Nichtigkeit des Bebauungsplans führende Mangel liegt darin, dass der Buchstabe "a" in der Legende zum Bebauungsplan keine Erläuterung erfahren hat, was dazu führt, dass die Festsetzung für sich genommen oder nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung (insoweit) keinen konkret umrissenen Inhalt hat und sie damit nicht rechtsgültig zustandegekommen ist.	33
Für diesen Fehler bei der Umsetzung der Satzung hat die Beklagte einzustehen. Soweit es, wie im vorliegenden Fall, um legislative Akte des Gemeinderates geht, ist jedem Ratsmitglied ein öffentliches Amt im Sinne von Art. 34 GG anvertraut; das Ratsmitglied gilt daher als Beamter im haftungsrechtlichen Sinne (so bereits BGHZ 11, 192 (197) = NJW 1954, 757).	34
b)	35
Die Haftung der Beklagten scheitert aber (schon) daran, dass die verletzte Amtspflicht nicht (auch) gegenüber den Klägern bestand, also nicht drittgerichtet war. Die Drittbezogenheit setzt eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten "Dritten" voraus. Dabei muss eine Person, der gegenüber eine Amtspflicht zu erfüllen ist,	36

nicht in allen ihren Belangen immer als "Dritter" anzusehen sein. Vielmehr ist jeweils zu prüfen, ob gerade das im Einzelfall berührte Interesse nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt werden soll (st. Rspr.; vgl. etwa BGHZ 63, 35 (41) = NJW 1974, 1764).

Dass die Mitglieder eines Gemeinderats bei der Verabschiedung von Bebauungsplänen Amtspflichten zu erfüllen haben, die ihnen den Planbetroffenen als "Dritten" gegenüber obliegen, hat der Bundesgerichtshof nur ausnahmsweise angenommen (noch offen gelassen in BGH WM 1975, 630; BGHZ 56, 40 = NJW 1971, 1172 - Maßnahmegesetze -; BGHZ 71, 386 = NJW 1978, 1802; vergleiche jedoch in diesem Zusammenhang zu den sogenannten Altlastfällen: Palandt-Thomas, 59. Auflage, § 839, Rnr. 93 c, mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen). Jedenfalls können aber von den bei der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan zu beachtenden Amtspflichten nur solche als "drittgerichtet" in Betracht kommen, die eine Berücksichtigung konkreter Interessen des einzelnen Bürgers oder einer Gruppe von Bürgern e r f o r d e r n (BGHZ 84, 292 = NJW 1983, 215 (217)). 37

Nach diesen Maßstäben ist die Drittgerichtetheit der konkret verletzten Amtspflicht vorliegend zu verneinen. Die Kläger leiten die Drittgerichtetheit der verletzten Amtspflicht im Kern daraus her, dass die Beklagte ihrer Anregung, eine halboffene Bauweise zuzulassen, zwar gefolgt sei, sie selbst auch entsprechend - der beabsichtigten, aber rechtsfehlerhaft nicht umgesetzten Planung - disponiert und ihr Haus auf der Grundlage dieser Vorgabe (grenzständig nach Osten hin) errichtet hätten, sie jedoch in ihrem Vertrauen auf den Bestand dieser (beabsichtigten) Festsetzung enttäuscht worden seien, weil die Beklagte es zugelassen habe, dass die Nachbarin Sch. ihr Grundstück grenzständig nach Westen hin bebauen durfte. 38

Diese Begründung wäre aber für die Frage der Drittgerichtetheit nur dann tragfähig, wenn die Kläger eine halboffene Bauweise hätten f o r d e r n können. Dies ist nicht der Fall. Bebauungspläne sind von der Gemeinde kraft der ihr übertragenen Planungshoheit in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 BauGB). Die Planungshoheit als das grundgesetzlich fundierte Recht der Gemeinde zu eigenverantwortlicher Bauleitplanung im Rahmen der Gesetze ist die Grundlage der planerischen Gestaltungsfreiheit. Trotz der Bindung der Gemeinde an die Bauleitlinien des § 1 BauGB bleibt es daher weitgehend ihrer demokratisch legitimierten Entscheidung überlassen, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zugrundelegt. Andererseits kommt ihr aber auch maßgeblich die Aufgabe zu, die dem Eigentumsrecht immanente Baufreiheit zur Realisierung zu bringen. Abwägungsgegenstand ist deshalb sowohl die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums als auch eine darüber hinausgehende enteignende Wirkung. Eine über die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums hinausgehende und damit enteignende Wirkung des Bebauungsplans ist dann gegeben, wenn er die situationsbestimmte, von der Natur der Sache her gegebene rechtliche und tatsächliche Möglichkeit der Bebauung eines Grundstücks, also eine Möglichkeit, die sich nach der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks objektiv anbietet, untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise einschränkt (BGH DVBl. 1976, 173; BGHZ 30, 338 (343); 48, 193 (195)). 39

Für den Streitfall bedeutet dies, dass jede andere Planung als die ins Auge gefaßte Planung einer halboffenen Bauweise eine die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums verletzende Wirkung gehabt haben müßte. Dies kann aber nicht festgestellt werden und wird von den Klägern auch nicht ernstlich geltend gemacht. Soweit die Kläger (und weitere Nachbarn) dem Plangeber eine ihnen genehme Bauweise zur Festsetzung vorgeschlagen haben und es den Absichten des Plangebers entsprach, diesen Wünschen nachzukommen, 40

so handelte es sich lediglich um eine Vergünstigung, auf die die Kläger keinen Rechtsanspruch hatten. Dem Plangeber blieb es unbenommen, der Anregung der Kläger und weiterer Nachbarn nicht nachzugehen und sich in anderer Weise, etwa für eine geschlossene Bauweise, zu entscheiden. Eigentumsrechte der Kläger wären dadurch nicht verletzt worden. Fehl geht daher auch ihr Hinweis, sie hätten für den Fall einer anderen Planung als der halboffenen eine Normenkontrollklage gemäß § 47 VwGO erhoben. Daran hätte sie zwar niemand hindern können, nur hätte sie mit der Begründung, die Beklagte habe entgegen der Anregung der Kläger keine halboffene Bauweise festgesetzt, keinen Erfolg gehabt.

Hatten die Kläger keinen Anspruch auf die (rechtswirksame) Festsetzung der halboffenen Beiweise, so bestand auch kein Anspruch darauf, einen entsprechenden Entschluss einwandfrei umzusetzen. 41

Unbestreitbar ist indessen, dass die Festsetzung der Bauweise, falls sie rechtsgültig erfolgt, eine gebietsbezogene Abstandsflächenregelung darstellt und ihr damit drittschützende Wirkung beizulegen ist. Die Kläger wären daher in ihren Rechten verletzt worden, wenn die Planung, wie sie ins Auge gefaßt worden war, vollzogen worden wäre und die Beklagte der Nachbarin Sch. gleichwohl eine grenzständige Bebauung nach Westen hin genehmigt hätte. Jedoch ist eine solche Planung nicht rechtsgültig umgesetzt worden. Nur in diesem Fall könnten die Kläger Rechte hieraus herleiten. 42

Die Haftung der Beklagten kann auch nicht darauf gestützt werden, dass allein durch die im Vorfeld getroffene Entschließung, eine halboffene Bauweise vorzusehen, ein Vertrauenstatbestand begründet worden sei. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein sich entwickelnder Prozess, der regelmäßig von tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen, Anregungen und Entschließungen unterschiedlicher Art der an ihr beteiligten Personen und Institutionen begleitet wird und an dessen Ende im allgemeinen der als Satzung beschlossene Bebauungsplan (§ 10 BauGB i. V. m. § 7, 41 GO NW), seine Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde sowie die ortsübliche Bekanntgabe der Genehmigung bzw. Anzeige (§ 12 BauGB) steht. Dabei ist die Bekanntmachung ein wesentlicher Teil des Verfahrens. Erst mit ihr wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Vertrauensbegründend sind deshalb nur solche Festsetzungen, die in dem bekanntgemachten Bebauungsplan enthalten sind. 43

Die Argumentation der Kläger läuft darauf hinaus, dass sie so gestellt werden müssten, als ob die Entscheidung bezüglich der halboffenen Bauweise wirksamer Planinhalt geworden wäre, m.a.W.: Trotz entsprechender (Teil-)Nichtigkeit des Bebauungsplans müsse dieser zumindest schadensersatzrechtlich wie ein wirksamer Plan behandelt werden. Das trifft nicht zu. Auf der Grundlage der ihnen - in Verkennung der Unwirksamkeit der Festsetzung der halboffenen Bauweise - 1983 erteilten Baugenehmigung haben die Kläger im übrigen den Vorteil gezogen, dass sie östlich keine Abstandsfläche einhalten mussten. 44

2. 45

Die Beklagte hat im Verhältnis zu den Klägern auch keine Amtspflichten im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bauvorhabens Sch. als grenzständige Bebauung verletzt. Insbesondere ist ein Ermessensfehlgebrauch zu Lasten der Kläger nicht gegeben. 46

Folge der Teilnichtigkeit des Bebauungsplans war, dass für den hier interessierenden Planbereich § 34 BauGB, bei dem es sich um eine planungsrechtliche Vorschrift i.S.d. § 6 BauO NW handelt, Anwendung fand. Nach dieser Vorschrift war aber, was die Kläger auch nicht bestreiten, eine grenzständige Bebauung, wie sie genehmigt und verwirklicht worden ist, 47

jedenfalls zulässig. Die Umgebungsbebauung wies hier Bauweisen und Bautypen jedweder Art auf, war deshalb nicht prägend in einer bestimmten Weise. Sie zwang weder zur Einhaltung eines Grenzabstandes noch erforderte sie eine Grenzbebauung, verhielt sich mithin indifferent. Die Grenzabstandsflächen richteten sich vorliegend nach § 6 Abs. 1 Satz 2 b BauO NW. In diesem Zusammenhang gilt, dass dann, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Grenzabstand steht, auf die öffentlich-rechtliche Sicherung verzichtet werden kann (vgl. zuletzt: OVG NW, BauR 1996, 529).

Dann hat aber die Beklagte auch keine Amtspflichten verletzt, wenn sie das Bauvorhaben genehmigt hat. Erst recht würde dies gelten, wenn die Nachbarin Sch. verpflichtet gewesen wäre, ihr Doppelhaus grenzständig zu errichten. Amtspflichten hätte die Beklagte vielmehr dann verletzt, wenn sie den Bauantrag von Frau Sch. abgelehnt hätte.

Soweit die Kläger (wohl) geltend machen wollen, dass die Beklagte im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren der Nachbarin Sch. hätte berücksichtigen müssen, dass sie (Kläger) aufgrund eines mißglückten Bebauungsplans grenzständig gebaut hatten und einen Nachteil erleiden würden, wenn die Nachbarin ihr Haus an das der Kläger anbaute, stellt dies keine Amtspflichtverletzung dar. Auf der Grundlage einer nichtigen Planung kann nicht die Amtspflicht der Beklagten hergeleitet werden, der (nichtigen) Planung doch noch dadurch zum Erfolg zu verhelfen, dass sie nur Bauanträge, die in Übereinstimmung mit der (nichtigen) Planung stehen, genehmigt oder dass sie die Antragsteller auch nur "bewegt", entsprechende Anträge zu stellen. Sie würde Amtspflichten gegenüber den Antragstellern verletzen, wenn sie in dieser Weise verfahren würde.

Soweit die Klägerin insbesondere noch darauf abstellen, dass die Beklagte die Nachbarin Sch. darauf hingelenkt habe, dass nur eine grenzständige Bebauung zulässig sei und sie entsprechend bauen müsse, obschon sie es anders (nach Maßgabe der ursprünglichen Planung) vorgehabt habe, hätte die Beklagte zwar mit einer solchen Forderung, wenn sie erfolgt sein sollte und der Rechtslage nicht entsprochen hätte, Amtspflichten verletzt, da sie den Antragsteller über die baurechtlich zulässigen Möglichkeiten einer Bebauung zutreffend beraten muss und keine falschen Auskünfte und Hinweise geben darf. Diese Amtspflicht bestand unter den oben genannten Vormitteilungen aber nur der Antragstellerin Sch. gegenüber und nicht (auch) gegenüber den Klägern als Nachbarn. Sollte deshalb die Beklagte, wie die Kläger behaupten, die Rechtslage über die zulässige Bebauung fehlerhaft eingeschätzt haben und von der Nachbarin Sch. eine nach der Rechtslage nicht gebotene Bebauung ihres Grundstückes an der Grenze der Kläger gefordert haben, so hat dies im Verhältnis zu diesen keine haftungsrechtlichen Konsequenzen.

Im übrigen ist zu berücksichtigen:

Eine östliche grenzständige Bebauung durch Frau Sch. wäre nur dann zulässig gewesen, wenn öffentlich-rechtlich gesichert war, dass auf dem Nachbargrundstück Nr. 239 ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wurde (§ 6 Abs. 1 5.2 b BauO letzter Halbsatz) Daran fehlt es. Ein entsprechender Hinweis der Beklagten an Frau Sch. war nicht nur vertretbar, sondern sogar geboten. Als Alternativen kamen daher ein Anbau an das Haus der Kläger und ein Bauvorhaben mit Grenzabstand auf beiden Seiten in Frage. Die zweitgenante Möglichkeit schied für Frau Sch. wegen der relativ geringen Breite ihres Grundstückes, auf dem sie ein Doppelhaus errichten wollte, praktisch aus.

3.

48

49

50

51

52

53

54

Die Kläger können schließlich auch keinen Ersatz des ihnen angeblich entstandenen Schadens nach den Grundsätzen des enteignungsgleichen Eingriffs verlangen. Soweit die verfahrensfehlerhafte Umsetzung der Satzung in Rede steht, scheitert ein darauf gerichteter Anspruch bereits daran, dass die Kläger, wie oben bereits ausgeführt, keinen Rechtsanspruch darauf hatten, dass die Planung in der von ihnen gewünschten Form als halboffene Bauweise umgesetzt wurde. Soweit es um die Genehmigung des Bauvorhabens Sch. geht, fehlt es für einen Entschädigungsanspruch aus eignungsgleichem Eingriff schon an der Rechtswidrigkeit, ferner an der Unmittelbarkeit des Eingriffs. Adressat der angeblichen Forderung über die Bebauung des Flurstücks ... war Frau Sch. als Eigentümer des Grundstücks. Die Kläger wurden durch eine solche Forderung, falls sie erfolgt sein sollte, nicht unmittelbar in ihren Rechten verletzt.

II. 55

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 56

Streitwert und zugleich Wert der Beschwer der Kläger: 57

200.000,00 DM. 58