

der Westseite des Geländes als Straße auszubauen. Die dort befindliche öffentliche Grünfläche soll bestehen bleiben. Der Zugang zum Grundstück ist ausreichend gesichert.“ Als S nach Errichtung des Versicherungsgebäudes einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen begann, unter Inanspruchnahme eines Teils der öffentlichen Grünfläche den Feldweg zu einer vierspurigen, autobahnähnlichen Schnellstraße auszubauen, erhob V vor dem Verwaltungsgericht Klage mit dem Antrag festzustellen, daß S nicht berechtigt sei, die Planung einer Hauptverkehrsstraße im Bereich der Grünfläche weiter zu betreiben. Das BVerwG¹ wies die Klage mit der Begründung ab, daß S sich vertraglich nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichten könne. Die Frage, ob der im Vertrag dokumentierte zivilrechtliche Belang mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sei und sich möglicherweise Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche aus der Straßenplanung ergeben, blieb dabei offen¹.

V wendet sich dagegen, daß sie nach entsprechender Ausweisung der vierspurigen Straße im Bebauungsplan zu erheblichen Erschließungskosten herangezogen werden soll, obwohl ihr Grundstück bereits eine ausreichende Erschließung hat. Außerdem vermehrt sich die Verkehrslärmbelastung durch die neue Straße um wesentlich mehr als 3 dB (A) und damit spürbar. Hat V gegen S Ansprüche auf Freistellung von Erschließungskosten und ausreichenden Lärmschutz?

Lösung

I. Vertragliche Risikoübernahme (Garantievertrag)

Im Rahmen der Ansprüche auf Ausgleich von mit der Straßenplanung verbundenen Nachteilen (Erschließungskosten, verschlechterte Anbindung, Lärmbelastung) kommen in erster Linie vertragliche Anspruchsgrundlagen in Betracht.

1. Vertragsbestandteile

Ausgangspunkt für derartige Ansprüche ist die vertragliche Regelung, wonach S nicht beabsichtigt, „den Feldweg an der Westseite des Geländes als Straße auszubauen“, und „die öffentliche Grünfläche“ dort bestehen bleiben soll. Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang diese Aussagen des Vertrages rechtswirksam sind und welche Verpflichtungen sich daraus ergeben. Das BVerwG² hat für die Klage auf Feststellung, daß S auf Grund des Vertrages verpflichtet sei, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Grünfläche westlich des Verwaltungsgebäudes weiterhin als öffentliche Grünfläche darzustellen oder festzusetzen, den Verwaltungsrechtsweg für gegeben erachtet. Die Verpflichtung enthalte über das

Rechtsanwalt Dr. Bernhard Stüer, Münster

Der praktische Fall: Die vertragswidrig verplante Grünfläche

Sachverhalt

Die Versicherung V erwarb von der Stadt S im Jahre 1961 durch notariellen Kaufvertrag ein Grundstück im Stadtrandbereich zur Errichtung ihres Verwaltungsgebäudes. Um V eine ungestörte Lage zu gewährleisten, war im Vertrag niedergelegt: „Es ist nicht beabsichtigt, den vorhandenen Feldweg an

¹ BVerwG, DÖV 1981, S. 878: „Auf die Frage, ob und in welcher Weise die Vereinbarung oder doch das ihr zugrundeliegende Interesse der Klägerin (V) gleichwohl in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG 1960/§ 1 Abs. 7 BBauG 1976/1979 einzubeziehen ist, ist hier nicht näher einzugehen. Obschon die Vereinbarung nicht geeignet ist, eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der S zu begründen, kann zumindest das Interesse der V an der Erhaltung der Grünflächen als privater Belang für die Abwägung in Betracht kommen. Wenn es in § 4 Abs. 1 und 2 der Vereinbarung heißt, daß ‚der Zugang zu den von V zu erwerbenden Grundflächen von der Westseite gesichert (sei)‘ und daß ‚nicht beabsichtigt (sei), den örtlich vorhandenen Feldweg an der Westseite des Geländes als Straße auszubauen‘, so können in diesen Sätzen vertragliche Festlegungen zu sehen sein, die nicht aus den oben angeführten Gründen als nichtig zu bezeichnen sind. Die sich aus ihnen ergebende Position der V kann zum Abwägungsmaterial gehören. Das Verneinen eines Anspruchs der V, die Bauleitplanung in einer bestimmten Richtung festzulegen, gibt dem Senat keine Veranlassung, zum Bestehen eines etwaigen Entschädigungs- oder Schadensersatzanspruchs der Klägerin Stellung zu nehmen.“ Erg. v. Verf.

² BVerwG, DÖV 1981, S. 878.

bürgerliche Recht hinausgehende Regelungen und beziehe sich auf einen von der gesetzlichen Ordnung öffentlich-rechtlich geregelten Sachverhalt. Der Vertrag sei daher als gemischt bürgerlich- und öffentlich-rechtlich einzustufen. Nach dieser Entscheidung des BVerwG ist davon auszugehen, daß der Vertrag sowohl zivilrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Bestandteile enthält. Zivilrechtliche Fragen sind insbesondere in den Vertragsteilen geregelt, die auf den Erwerb des Grundstücks gerichtet sind. Öffentlich-rechtliche Bestandteile enthält der Vertrag, soweit er sich auf die Bauleitplanung bezieht.

Die vertraglichen Regelungen zur Beibehaltung des Feldweges und der öffentlichen Grünfläche sind allerdings nicht nur auf die Bauleitplanung gerichtet, sondern sie beziehen sich zugleich auch auf eine zivilrechtliche Grundverpflichtung, die sozusagen Ausgangspunkt und eigentlicher Kern dieser vertraglichen Regelungen ist. Zivilrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Teil dieser Bestimmung verhalten sich danach wie zwei Versatzstücke, die aus einer zivilrechtlichen Grundverpflichtung und einer darauf aufbauenden öffentlich-rechtlichen Planungsverpflichtung bestehen. Kernaussage dieser Regelung war dabei, daß V ein Grundstück in einer ruhigen Lage erhalten sollte.

Diese Aussagen im Vertrag stehen im Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptverpflichtung der S, V das Eigentum an dem zu erwerbenden Grundstück zu verschaffen. Der Grundstücksverkauf sollte flankiert werden durch die zusätzliche Zusicherung, daß die Westseite des Geländes von einem Straßenbau freibleibe und so die ungestörte Nutzung des zu errichtenden Verwaltungsgebäudes auf Dauer gesichert werde. Zur Sicherung dieser zivilrechtlichen Grundverpflichtung sollte die Stadt auch öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten in dem Sinne eingehen, daß sie sich bei entsprechenden Bauleitplanungen an diese zivilrechtlichen Vereinbarungen hielt.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG³ und des BGH⁴ ist bei der rechtlichen Einordnung von gemischt öffentlich-privatrechtlichen Verträgen zu fragen, ob ein Schwerpunkt der Vereinbarung ermittelt werden kann. Regelungsgegenstände des Vertrages, die diesem Schwerpunkt zuzuordnen sind, werden entsprechend der Natur dieses Schwerpunktes öffentlich-rechtlich bzw. privatrechtlich beurteilt. Selbständige, davon ablösbare Teile werden nach den für dieses Teilgebiet geltenden Rechtsregeln behandelt⁵. Gemessen an diesen Grundsätzen hat der Vertrag zwischen S und V sowohl zivilrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Bestandteile. Soweit es um die Zusicherung der ruhigen Lage und der ungestörten Nutzbarkeit des Versicherungsgebäudes ging, enthielt der Vertrag eine zivilrechtliche Grundverpflichtung, die durch eine davon zu unterscheidende öffentlich-rechtliche Verpflichtung hinsichtlich der Bauleitplanung zusätzlich gesichert werden sollte⁶.

2. Wirksamkeit der Vertragsbestandteile (§ 139 BGB)

Nach dem Urteil des BVerwG¹ ist die öffentlich-rechtliche Zusicherung, in einem künftigen Bebauungsplanverfahren keine Straße auszuweisen und die öffentliche Grünfläche beizubehalten, nichtig, weil vertragliche Regelungen die Bauleitplanung nicht ausschließen bzw. in ihrem Ergebnis vorprägen dürfen. Es stellt sich dabei die Frage, ob damit der gesamte Vertrag gem. § 139 BGB nichtig ist. Nach dieser Vorschrift, die auch für öffentlich-rechtliche Vertragsbestandteile gilt, ist bei einer Teilnichtigkeit das ganze Rechtsgeschäft

nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, daß es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Liegt etwa der Schwerpunkt eines Vertrages in der Vereinbarung mit der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, und ist diese Regelung nichtig, so erfaßt die Nichtigkeit den gesamten Vertrag⁷.

In dem Gesamtrahmen des Vertrages stellte die öffentlich-rechtliche Planungsverpflichtung allerdings nur einen untergeordneten Teil dar. Sie sollte (lediglich) die zivilrechtliche Grundverpflichtung sichern, die darauf gerichtet war, V ein Grundstück in ruhiger Lage zu verschaffen. Liegt der Schwerpunkt des Vertrages in der Grundstücksübergabe und in der damit verbundenen Zusicherung über die Nutzbarkeit des Grundstücks, so führt die Nichtigkeit der öffentlich-rechtlichen (Zusatz-)Verpflichtung nicht nach § 139 BGB zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß die Beteiligten bei Kenntnis der Nichtigkeit der öffentlich-rechtlichen Planungsverpflichtung die übrigen Vertragsbestandteile gleichwohl abgeschlossen hätten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn es durch eine entsprechende Vertragsauslegung gelingen sollte, der zivilrechtlichen Grundverpflichtung in dem Sinne Wirksamkeit zu verschaffen, daß V hierdurch eine ausreichende vertragliche Sicherung ihrer Rechtsposition erfährt. Für S wirkt sich die Teilnichtigkeit des Vertrages nicht nachteilig aus. Den Kaufpreis hat sie erhalten. Von der öffentlich-rechtlichen Planungsbindung ist sie befreit. V hat zwar durch die Nichtigkeit des öffentlich-rechtlichen Vertragsteils den Nachteil, daß sie auf eine zusätzliche bauleitplanbezogene Sicherung ihrer Interessen und Rechtspositionen nicht zurückgreifen kann. Aber auch aus ihrer Sicht hat der übrige im Zivilrecht liegende Grundansatz des Vertrages nach wie vor seine Berechtigung.

Als Zwischenergebnis bleibt festzuhalten, daß zwar die öffentlich-rechtliche Planungsverpflichtung nichtig ist (1), hiervon aber die übrigen Vertragsbestandteile, die zivilrechtlich angelegt sind, unberührt bleiben. Für die weitere Erörterung folgt allerdings aus dieser Feststellung zugleich, daß die Interessen der V, die durch die öffentlich-rechtliche Planungsverpflichtung gesichert werden sollten, bei der Auslegung des gültigen zivilrechtlichen Teils weitmöglichst berücksichtigt werden müssen.

3. Auslegung des zivilrechtlichen Teils: Garantievertrag

Bei der Frage, wie der Vertrag angesichts der Nichtigkeit der öffentlich-rechtlichen Planungsverpflichtung ausgelegt werden muß, ist die damalige Interessenlage bei Abschluß des Vertrages und der Gesamtzusammenhang zu berücksichtigen. Die Regelung basierte dabei auf dem Gedanken, V ein Grundstück in ruhiger Lage zu verschaffen und die ungestörte Nutzungsmöglichkeit auf Dauer zu gewährleisten. Bei der Auslegung des Vertrages muß diese Zielrichtung auch insoweit ausstrahlen, als die öffentlich-rechtliche Planungsverpflichtung nicht wirksam werden konnte. Wenn der Vertrag

³ BVerwG, DÖV 1981, S. 78; BVerwGE 42 S. 331 (332); BauR 1980, S. 333 = ZfBR 1980, S. 88 (Rathaus Altenholz).

⁴ BGH, NJW 1980, S. 826.

⁵ BVerwG, BauR 1980, S. 333: Grundstückstauschvertrag, in dem sich die beklagte Gemeinde zur Änderung eines Bebauungsplans verpflichtete, als öffentlich-rechtlicher Vertrag; BGHZ 76, S. 16: Kaufvertrag über Bauerwartungsland mit der zusätzlichen gemeindlichen Zusicherung über die künftige Bauland-Nutzbarkeit des Grundstücks als zivilrechtlicher Vertrag.

⁶ Auch das Urteil des BVerwG, DöV 1981, S. 878, gibt Anhaltspunkte für eine derartige Vertragsauslegung.

⁷ Zur Gesamtnichtigkeit VGH Ba.-Wü., BRS 33 (1978), Nr. 6, S. 27; OLG München, BayVBl 1980, S. 504 (506).

schon nicht die öffentlich-rechtliche Bindung der S im Bereich der Bauleitplanung zuließ, so muß er doch die zivilrechtliche Verpflichtung beinhalten, daß S für den Fall einer V nachteilig betreffenden Bauleitplanung die sich daraus ergebenden Belastungen und Schäden auszugleichen hatte. S hat sich daher durch den Vertrag zwar nicht ihrer Planungshoheit begeben, jedoch — nach der Interessenlage der Parteien — das Risiko für die Nichtausweisung der öffentlichen Grünflächen als Straßengelände dahingehend übernommen, daß die Nachteile dieser Straßenplanung von ihr auszugleichen sind.

Für die privatrechtliche Vereinbarung, mit der eine Gemeinde als Verkäuferin von Bauerwartungsland die künftige Nutzbarkeit der Grundstücke als Bauland gewährleistet, hat der BGH⁸ die Auffassung vertreten, daß zwar das Risiko der späteren Bebaubarkeit eines Grundstücks in aller Regel vom Käufer zu tragen ist. Hiergegen könne er sich jedoch durch eine besondere Vertragsgestaltung schützen, „indem er versucht, das Verwendungsrisiko auf den Verkäufer zu überwälzen. Solche Absprachen liegen vor allem dann nahe, wenn Verkäufer und Träger der Planungshoheit ein und dieselbe Person sind, weil dann die vorausgesetzte Verwendbarkeit der Kaufsache nicht (allein) vom Willen eines Dritten abhängt.“

In welchem Umfang die Gemeinde vertraglich das Risiko einer Änderung ihrer ursprünglichen Planungsabsichten übernimmt, ist eine Frage des Einzelfalls und insbesondere der Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen. Eine derartige Risikoübernahme ist nach der Rechtsprechung des BGH zulässig, weil die privatrechtliche Vereinbarung, die für den Fall des Ausbleibens des Bebauungsplans oder der Verwirklichung eines von den früheren Vorstellungen der Vertragsparteien abweichenden Planinhalts die Gemeinde mit Schadensersatz oder Aufwendungsersatz belastet, die gemeindliche Entschließungsfreiheit hinsichtlich ihrer Bauleitplanung nicht tangiert. Es spricht vielmehr ein anzuerkennendes Bedürfnis dafür, der Freiheit der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung einen finanziellen Ausgleich für das enttäuschte Vertrauen ihres Partners zur Seite zu stellen.

Gemessen an diesen Grundsätzen ist eine Garantieerklärung in dem Sinne vereinbart worden, daß S sich V gegenüber zum Ausgleich der Nachteile verpflichtet, die sie im Falle der Verwirklichung der Straßenplanung erleidet. Kennzeichnend für einen derartigen Garantievertrag ist, daß der eine Vertragsteil dem anderen verspricht, bestimmte Risiken, die dem anderen aus irgendeiner Unternehmung erwachsen — also einen künftigen, noch nicht entstandenen Schaden — zu übernehmen⁹. Die Leistungspflicht des Garanten geht dabei aber nicht etwa dahin, den von ihm mit einer Garantie versehenen Erfolg selbst herbeizuführen oder für die Erhaltung des garantierten Zustandes zu sorgen, sondern lediglich dahin, im Falle des Nichteintritts oder der Nichtfortdauer den wirtschaftlichen Ausfall des anderen in geeigneter Weise zu decken, sein Interesse also zu ersetzen¹⁰.

Im Sinne der vorgenannten Grundsätze hat S durch den Vertrag das Risiko für die Nichtdurchführung des Straßenbauprojektes übernommen. Die Verpflichtung konnte zwar nicht darauf gerichtet sein, S hinsichtlich der Ausübung ihrer Planungshoheit zu binden. Für den Fall der Verwirklichung des Straßenbauprojektes hatte S jedoch der V die dadurch hervorgerufenen Nachteile und Belastungen auszugleichen. Würde man auf eine derartige Risikoübernahme verzichten, so liefe die vertragliche Regelung letztlich leer, obwohl nach den übereinstimmenden Vorstellungen der Beteiligten nicht nur

die zivilrechtliche Garantie- und Risikoübernahme, sondern (sogar) eine öffentlich-rechtliche Planungsverpflichtung in dem Sinne vereinbart werden sollte, daß S derartige Straßenplanungen überhaupt unterlassen sollte.

Die Rechtsprechung hat in diesem Zusammenhang wiederholt¹¹ hervorgehoben, daß sich aus dem Verhalten der Gemeinde und den vertraglichen Bindungen, die sie eingegangen ist, ein Vertrauenstatbestand ergeben kann, „der sie zwar nicht verpflichtet, die Planung überhaupt oder in einer bestimmten Richtung zu betreiben, der aber bei Enttäuschung des dem anderen Teil gewährten und von ihm in Anspruch genommenen Vertrauens zu einem Anspruch auf Ersatz des Vertrauensinteresses führen kann“^{12,13}.

Führt eine direkte Wortauslegung des Vertrages nicht dazu, daß der Verkäufer eine Risikohaftung für die spätere Nutzbarkeit des Grundstücks übernommen hat, so ist nach Auffassung des BGH eine ergänzende Vertragsauslegung zu Lasten des Verkäufers dann möglich, wenn die Parteien irrtümlich glaubten, das Risiko der Verwendbarkeit des Grundstücks lückenlos geregelt zu haben¹⁴. Für eine derartige Lückenfüllung ist ebenfalls der Wille der beteiligten Vertragsparteien entscheidend.

⁸ BGH, NJW 1980, S. 826: Für die sich auf die künftige Verwendungsfähigkeit beziehende Risikoüberwälzung kommen mehrere Möglichkeiten in Betracht: „In der weitesten Form kann eine solche Risikoübernahme darauf gerichtet sein, dem anderen Teil bei Nichteintritt des Erfolges vollen oder teilweisen Schadensersatz zu leisten, ohne daß es auf ein Verschulden des Versprechenden ankommt. Die Vereinbarung kann vertraglich aber auch beschränkt sein und nur die Zubilligung eines Rücktrittsrechts oder eines Anspruchs auf Ersatz von Aufwendungen für den Fall des Ausbleibens des verbindlich in Aussicht gestellten Erfolges beinhalten.“

⁹ Palandt-Thomas, Einf. 3c vor § 765 BGB; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. II besonderer Teil, 11. Aufl. München 1977.

¹⁰ Um einen Garantievertrag handelt es sich insbesondere, wenn der Verkäufer nicht nur das Vorhandensein einer bestimmten Eigenschaft im Zeitpunkt des Gefahrübergangs zusichert — hier ist nach den Grundsätzen der Sachmängelhaftung (§§ 459 ff. BGB) zu verfahren —, sondern darüber hinaus eine bestimmte Gebrauchsdauer der Sache oder einen mit ihrer Hilfe zu erzielenden, aber auch von anderen Faktoren als nur von ihrer Bewirtschaftung abhängigen wirtschaftlichen Erfolg garantiert. Von der Sachmängelhaftung nach §§ 459 ff. BGB (vgl. dazu Johlen, NJW 1979, S. 1531; RGZ 196, S. 193 (195); BVerwG, NJW 1980, S. 2538 (2539)) unterscheidet sich diese Garantiehaftung insbesondere dadurch, daß die zugesicherte Verwendungsmöglichkeit sich nicht auf Eigenschaften im Zeitpunkt des Gefahrübergangs, sondern auf die künftige Nutzbarkeit bezieht.

¹¹ Vgl. zu diesen Grundsätzen BGH, NJW 1973, S. 752; NJW 1974, S. 849; NJW 1978, S. 1802 (Folgelastenvvertrag); NJW 1980, S. 826; BayObLG, BayVBl 1976, S. 378 (Lichtenviertel); Bullinger, DÖV 1977, S. 812; Degenhart, BayVBl 1979, S. 289; Dolde, NJW 1979, S. 889 (891); ders., NJW 1980, S. 1657 (1658); Luhmann, BayVBl 1974, S. 456; Meyer-Borgs, VwVG, § 54 Nr. 39; Hartwig, JuS 1973, S. 733; Krebs, VerwArch 73 (1981), S. 49; Schlichter/Stich/Tittel, BBauG-Kommentar, § 2 Rdn. 10; Simon, BayVBl 1974, S. 145; Schröder, BBauG-Kommentar, 4. Aufl. 1980, Rdn. 8f zu § 2 BBauG; Stettner, AöR 102 (1977), S. 544 (561, 570).

¹² So BGH, NJW 1978, S. 1802 (1804).

¹³ Der dem Verhandlungspartner gebührende Vertrauensschutz kann dabei so stark sein, daß ein Abrücken des Planungsträgers von der als sicher hingestellten Planung nur um den Preis der Kompensation möglich ist. Die vertragliche Bindung und auch das Verschulden der Gemeinde kann jedoch nur in einem Verhalten gesehen werden, das außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung liegt, etwa wenn während der Vertragsverhandlungen dem Partner unrichtige, seine Vermögensdispositionen nachteilig beeinflussende Eindrücke über den Stand der Bauleitplanung vermittelt werden oder das durch den Vertrag gesetzte Vertrauenstatbestand durch gegenteilige Planungen enttäuscht wird, Bullinger, DÖV 1977, S. 812 (817) („*clausula rebus sic stantibus*“, Wegfall der Geschäftsgrundlage), weist; vgl. dazu auch BVerfG, BVerfGE 34, S. 216 (Coburg II); Stürer, DVBl 1977, S. 1—13 m. w. Nachw.

¹⁴ BGH, NJW 1979, S. 1818.

Nach den vorgenannten Grundsätzen kann die vertragliche Regelung jedenfalls im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung dahin gefaßt werden, daß S sich im Falle der Durchführung des Straßenbauprojektes zum Ausgleich der Nachteile verpflichtete, die sich für V daraus ergaben. Eine derartige Vertragsauslegung entspricht der beiderseitigen Interessenlage und berücksichtigt den Vertrauenstatbestand, den S durch die Formulierung des Vertragstextes gegenüber V geschaffen hat.

4. Umdeutung

In einer anderen Entscheidung hat der BGH¹⁵ den Weg der Umdeutung des Vertrages nach § 140 BGB als zusätzliche Möglichkeit gewiesen, bei Nichtigkeit einer öffentlich-rechtlichen Planungsverpflichtung gleichwohl dem Parteiwillen und der gegenseitigen Interessenlage gerecht zu werden. Insofern vergleichbar mit dem vorliegenden Fall ging es bei der BGH-Entscheidung darum, daß die in dem Vertrag festgelegte öffentlich-rechtliche Planungsverpflichtung nichtig war, der Vertragspartner jedoch auf die künftige Nutzbarkeit des Grundstücks vertraut hat. Der BGH hält in diesem Fall eine vertragliche Risikoübernahme für zulässig, die darauf gerichtet ist, „dem anderen Teil bei Nichteintritt des Erfolges vollen oder teilweisen Schadensersatz zu leisten, ohne daß es auf ein Verschulden des Versprechenden ankommt“. Der öffentlich-rechtliche Teil des Vertrages sei zwar nichtig. Der Vertrag könne jedoch in eine wirksame Vereinbarung umgedeutet werden (§ 140 BGB), was auch für öffentlich-rechtliche Verträge zulässig sei¹⁶. Eine derartige Umdeutung der nichtigen in eine wirksame Vereinbarung setze u. a. voraus, daß die Vereinbarung, in die umgedeutet wird, die gleiche oder doch mindestens eine vergleichbare materiell-rechtliche Tragweite habe. Bei dieser Prüfung sei nicht isoliert auf eine einzelne Vertragsbestimmung, sondern auf den Gesamtvertrag abzustellen, der sich — in dem vom BGH zu entscheidenden Fall — als Kaufvertrag mit öffentlich-rechtlicher Zusatzvereinbarung darstellte¹⁷. Der BGH läßt dabei die Umdeutung der öffentlich-rechtlichen Planungsverpflichtung in einen Garantie- bzw. Risikoübernahmevertrag zu, wenn dies dem mutmaßlichen Willen der Parteien und der gegenseitigen Interessenlage entspricht.

Sollte daher nicht bereits eine direkte (oder auch ergänzende) Vertragsauslegung zu dem Ergebnis führen, daß S das Risiko für die Nichtdurchführung des Straßenbauprojektes übernommen hat, so würde jedenfalls eine Umdeutung nach § 140 BGB des (nichtigen) öffentlich-rechtlichen Vertragsteils in einen (gültigen) zivilrechtlichen Garantie- und Risikoübernahmevertrag zu demselben Ergebnis führen. Die Deutung des Vertrages in diesem Sinne entspricht angesichts der dem Vertragsschluß vorausgegangenen Verhandlungen und der beiderseitigen Ausgangslage sowohl dem mutmaßlichen Parteiwillen als auch der Interessenlage der Beteiligten. War die vertragliche Begründung einer öffentlich-rechtlichen Planungszusage nicht mit den Grundsätzen des Abwägungsgebotes vereinbar und wäre dies von den Beteiligten erkannt worden, so hätte auch S sich redlicherweise darauf einlassen müssen, das Risiko für die Nichtdurchführung der Straßenplanung zu übernehmen und im Falle des enttäuschten Vertrauens der V Schadensersatz und eine Freistellung von belastenden Nachteilen zu gewähren. Aus der Berücksichtigung der Interessenlage folgt zugleich, daß die Einräumung eines Rücktrittsrechts oder die Rückabwicklung des Vertrages in anderer Form den Belangen der Beteiligten nicht gerecht würde¹⁸.

5. Dauer der Verpflichtung (Kündigung/Rücktritt?)

Die vertraglich übernommene Verpflichtung, Nachteile, die sich aus der Realisierung der Straßenplanung ergeben, durch Schadensersatz bzw. Freistellung auszugleichen, kann nicht lediglich für einen kurzen etwa in Monaten oder wenigen Jahren abgrenzbaren Zeitraum Gültigkeit haben. Aus der Sicht der Vertragsparteien war vielmehr eine wesentlich längere Dauer der Verpflichtung beabsichtigt. Dafür spricht, daß eine zeitliche Begrenzung in den Vertrag nicht aufgenommen worden ist, was möglich gewesen wäre. Will man überhaupt von einer begrenzten Garantiedauer ausgehen und nicht zu einer „kanonischen“ Fristverfügung — Wiedervorlage in 300 Jahren — kommen, so bietet sich an, die Nutzungszeit des Versicherungsgebäudes, also etwa einen Abschreibungszeitraum von 80 Jahren, als Dauer der Verpflichtung anzusetzen. Auch nach den Grundsätzen der unvordenklichen Verjährung würden kürzere Zeiträume nicht in Betracht kommen.

Kündigungsmöglichkeiten durch S innerhalb des zuvor beschriebenen Zeitraums müssen ausscheiden, weil hierdurch dem Vertrag eine wesentliche Grundlage entzogen würde und dies dem auch für S erkennbaren Interesse von V an einer langfristigen ungestörten Grundstücksnutzung entgegenliefe. Eine Änderung der Sachlage kann zwar — unter bestimmten Voraussetzungen — dazu führen, daß die Bauleitplanung hierauf durch das Anbieten neuer Lösungen reagiert. Derartige Überlegungen dürften jedoch nicht bewirken, daß sich S durch Kündigung oder eine stillschweigend eingeräumte Rücktrittsmöglichkeit von der vertraglich vereinbarten Garantieübernahme löst und so dem gesamten Vertragswerk eine wesentliche Grundlage und Sicherungsmöglichkeit zugunsten von V entzieht. Das sich aus dem Vertrag ergebende Kompensationsmodell sollte gerade bei einer Veränderung der Sachlage einen Ausgleich schaffen und zugunsten von V eine Auffangposition darstellen, die nicht ihrerseits bei einer Veränderung der Umstände in Wegfall geraten darf¹⁹.

6. Freistellung von Erschließungskosten

Ergibt sich aus dem Vertrag eine Garantie- bzw. Risikoübernahme dahingehend, daß V durch S im Falle der Verwirklichung des Straßenbauprojektes so gestellt werden muß, wie sie ohne die Durchführung des Vorhabens stehen würde, so sind V alle Nachteile zu ersetzen, die sich aus einer derartigen Planung ergeben. Hierzu gehört einerseits der Anspruch auf Freistellung von allen mit dem neuen Straßenbauprojekt im Zusammenhang stehenden Belastungen und andererseits der Ersatz von Schäden, die sich insbesondere auf Grund einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung ergeben.

¹⁵ BGH, NJW 1980, S. 826.

¹⁶ BGH, NJW 1980, S. 826 (828) mit Hinweis auf §§ 59 I, 62 S. 2 VwVfG; BVerwGE 12, S. 9; Knack, VwVfG, § 62 Rdn. 3; Eyermann-Fröhler, VwGO, Anh. § 42 Rdn. 17 m. w. Nachw.

¹⁷ BGH, NJW 1980, S. 826 (828).

¹⁸ Hätte V lediglich die Möglichkeit, sich vom Vertrag zu lösen, so bliebe der im Vertrag begründete Vertrauenstatbestand unberücksichtigt. Der Vertrag muß vielmehr dahingehend ausgelegt bzw. umgedeutet werden, daß S für Schäden und Nachteile im Zusammenhang mit der Durchführung des Straßenbauprojektes in voller Höhe einstehen und V insoweit freistellen wollte. Insofern unterscheidet sich dieser Fall von dem Sachverhalt, wie er der Entscheidung BVerwG, BauR 1980, S. 333 (Rathaus Altenholz) zugrundelag. Dort lag der Schwerpunkt im öffentlich-rechtlichen — nichtigen — Vertragsteil, so daß der gesamte Vertrag nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen entsprechend § 812 BGB öffentlich-rechtlich rückabgewickelt werden mußte.

¹⁹ Vgl. auch Stürer, DVBl 1977, S. 1—13 m. w. Nachw.

Die Belastungen aus der neuen Straßenplanung könnten zunächst in erheblichen Erschließungskosten liegen, zu denen V von S veranlagt werden könnte. Sollte eine Heranziehung zu Erschließungskosten nicht bereits daran scheitern, daß V durch die neue Straße keinen zusätzlichen wirtschaftlichen Vorteil hat²⁰, so stellt sich die Frage, ob eine Veranlagung auf Grund des Vertrages ausgeschlossen ist. Wenn sich aus der vertraglichen Vereinbarung die Verpflichtung von S ergibt, V im Falle der Verwirklichung des Straßenbauprojektes von allen Nachteilen und Belastungen freizustellen, die sich aus dem Vorhaben ergeben, so gehört hierzu auch die Freistellung von zusätzlichen Erschließungskosten, die mit dem Straßenbau verbunden sind.

Bei Vertragsabschluß gingen die Beteiligten davon aus, daß „der Zugang zum Grundstück ausreichend gesichert“ ist. Wenn es nunmehr gleichwohl zu einer nach dem Vertrag nicht beabsichtigten Lösung kommt, so ist V hinsichtlich der Heranziehung zu Erschließungskosten so zu stellen, wie sie stehen würde, wenn es bei der im Vertrag vorgesehenen Lösung verbleiben würde. Dies bedeutet, daß V von Erschließungskosten und Anliegerbeiträgen freizustellen ist, die ausschließlich auf das Straßenneubauprojekt zurückzuführen sind²¹.

7. Lärmschutz

Außerdem stellt sich die Frage, ob V Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen hat, weil sich die Verkehrslärmbelastung durch die neue Straße um wesentlich mehr als 3 dB (A) und damit spürbar erhöht.

7.1 Allgemeine Rechtsstellung beim Lärmschutz

Zunächst ist zu fragen, wie sich die Rechtslage hinsichtlich des Lärmschutzes ohne Berücksichtigung des Vertrages zwischen S und V darstellt²². Bei der Frage, ob ein Anspruch auf Entschädigung für Verkehrslärm besteht, sind zwei Grenzwerte von Bedeutung:

- Die Enteignungsgrenze und
- die fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze.

7.1.1 Enteignungsgrenze

Ein Anspruch auf Enteignungsschädigung besteht, wenn der Verkehrslärm sich als Eingriff in das Eigentum darstellt, also zu schweren und unerträglichen Belastungen führt²³. Bei Prüfung der Frage, welche Verkehrsimmissionen dem Eigentümer unter Heranziehung der Grundsätze zu § 906 BGB entschädigungslos zugemutet werden können, ist unter Berücksichtigung der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und der im BImSchG getroffenen Wertentscheidungen für gesunde, von schädlichen Umwelteinwirkungen möglichst freizuhaltenen Wohnverhältnisse (§§ 41 ff., 50 BImSchG) darauf abzustellen, ob dem Betroffenen ein untragbares unzumutbares Opfer auferlegt wird²⁴. Hierbei stellt der BGH unter dem Gesichtspunkt der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit, die nicht mit der darunterliegenden Zumutbarkeitsschwelle etwa für das Rücksichtnahmegebot im Vorfeld der Enteignung verwechselt werden darf,

- auf die Art des Verkehrslärms (z. B. auf die Nähe zu einer Ampel oder auf einen hohen Anteil des Schwerlastverkehrs, also auf Lästigkeitsfaktoren, die nicht allein mit der Messung des Dauerschallpegels zu erfassen sind),
- auf die Lage im Stadtgebiet sowie
- im Anschluß an die Rechtsprechung des BVerwG²⁵ zum straßenrechtlichen Auftragsgebot nach § 17 Abs. 4 FStrG auch auf die jeweilige Gebietsart und
- auf weitere Differenzierungspunkte der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit ab, wie etwa
 - der tatsächlich vorhandenen Geräuschvorbelastung,
 - der plangegebenen Vorbelastung und
 - der fehlenden individuellen Schutzbedürftigkeit des einzelnen Grundstücks.

7.1.2 Fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze

Unterhalb dieser Enteignungsschwelle hat das BVerwG anhand von § 17 Abs. 4 FStrG auf eine fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle hingewiesen, die (bereits) dann überschritten ist, wenn für die betroffenen benachbarten Grund-

stücke „erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen“ zu erwarten sind. Dazu stellte das BVerwG²⁶ folgende Grundsätze auf:

- Lärmeinwirkungen, die ursächlich auf den Straßenverkehr zurückgehen, begründen einen Lärmschutzanspruch, wenn sie erheblich sind, sie also der Umgebung mit Rücksicht auf deren — durch die Gebietsart und die konkreten tatsächlichen Verhältnisse geprägte Schutzwürdigkeit — nicht zugemutet werden können.
- Für ein von anderen Störfaktoren nicht vorbelastetes Wohngebiet gilt eine Zumutbarkeitsgrenze von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A).
- Schutzgegenstand des § 17 Abs. 4 FStrG in Wohngebieten ist ein den berechtigten Wohnern und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen, das die angemessene Nutzung der Wohnbereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gebäude umfaßt. Die „Unzumutbarkeit“ liegt dabei noch im Vorfeld dessen, was der Eigentumsschutz nach Art. 14 GG unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten fordert. Die fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze ist jeweils konkret nach folgenden Gesichtspunkten zu prüfen²⁷:
 - Nach der baurechtlich geprägten Situation des Gebiets, in dem sich die betroffenen Grundstücke befinden,
 - nach der bereits in einem Gebiet vorhandenen Geräuschvorbelastung²⁸,
 - nach der sog. plangegebenen Vorbelastung²⁹,
 - nach der mit seiner Lage zusammenhängenden konkreten Betroffenheit des einzelnen Grundstücks³⁰.

Das BVerwG³¹ hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die Regelungen in §§ 41 Abs. 1, 50 BImSchG in Wahrheit die ihnen vom Gesetzgeber offenbar zugedachte planzielbestimmende Funktion nicht erfüllen können, da ihnen das für eine praktische Rechtsanwendung unerläßliche Mindestmaß an konkretem Regelungsgehalt fehlt. Auch die von der Rechtsprechung entwickelten Zumutbarkeitskriterien verweisen im Grunde auf außerrechtliche Fachfragen, die im Wege der Sachverhaltsermittlung — in der Regel unter Hinzuziehung von Sachverständigen — entschieden werden müssen³².

Die Frage der Immissionsgrenzwerte läßt sich dabei nicht mathematisch exakt nach dB (A)-Werten³³, sondern nur auf Grund einer Wertung innerhalb eines

²⁰ Vgl. zu diesem Fragenkreis etwa OVG Münster, Ur. v. 25. 10. 1982 — 2 A 1817/80 —.

²¹ Dieser zivilrechtliche Freistellungsanspruch kann im Falle der Heranziehung zu öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten durch Aufrechnung nach § 387 BGB geltend gemacht werden. Die Gleichartigkeit der Forderungen wird dadurch ebensowenig ausgeschlossen wie § 395 BGB einer Aufrechnung entgegensteht, vgl. dazu *Palandt-Heinrichs*, Anm. 2 zu § 395 BGB; RGZ 82, S. 232 (236).

²² Seit 1974 gelten für den Lärmschutz an Straßen die §§ 41 bis 43, 50 BImSchG v. 15. 3. 1974. Die Lärmschutzgrenzwerte sollten in einer — bis heute nicht erlassenen — Verordnung der Bundesregierung zu § 43 Abs. 1 BImSchG festgelegt werden. Sie sollte durch das ebenfalls nicht verabschiedete VLärmSchG ersetzt werden. Gesetzlich normierte, allgemeinverbindliche Lärmgrenzwerte fehlen also zur Zeit. Vgl. aus der Rechtspr. BVerwGE 51, 15; BVerwGE 61, 295; BVerwGE 71, 150; BGH, Ur. v. 6. 2. 1986 — III Z R 96/84 —; vgl. ferner OLG Hamm, Ur. v. 18. 4. 1985 — 5 U 205/84 — (noch nicht rechtskräftig); *Kuschnerus*, DVBl. 1986, 429.

²³ BGH, NJW 1975, S. 1406; DVBl 1976, S. 774 (Sonderbaufläche für Ferienhäuser); NJW 1977, S. 894; DVBl 1978, S. 110.

²⁴ Das dem Eigentümer zumutbare Maß an Einwirkungen wird dabei von dem Umfang bestimmt, inwieweit die Wohn- und sonstigen Nutzungsfunktionen des Eigentums rechtliche Anerkennung erfahren.

²⁵ BVerwGE 51, S. 15; BVerwGE 56, S. 122 (Frankfurter Flughafen); DÖV 1981, S. 758; BVerwGE 61, 295; BVerwGE 71, 150.

²⁶ BVerwGE 51, S. 15.

²⁷ *Nellen*, DVBl 1977, S. 265 (269); *Blocher*, DöV 1981, S. 660 (662).

²⁸ BayVGh, NJW 1980, S. 1012; BVerwGE 56, S. 112 (Frankfurter Flughafen); VGh Ba.-Wü., DÖV 1983, S. 512 m. Anm. *Alexander* (S. 515).

²⁹ Vgl. dazu BVerwG, DVBl 1984, S. 338 (340) (Autobahnumgehung München).

³⁰ Zur straßenrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle BVerwGE 57, S. 297 (304); BVerwGE 61, 295; BVerwGE 71, 150; *Korbmacher*, DÖV 1982, S. 517 (521 f.); *Kuschnerus*, DVBl. 1986, 429; *Ullrich*, DVBl. 1985, 1159.

³¹ BVerwG, NJW 1981, S. 2137.

³² Vgl. BVerwG, Buchholz 442.08, § 36 BbG Nr. 5 S. 1 (15) unter Hinweis auf BVerwGE 56, S. 112 (Frankfurter Flughafen); DÖV 1981, S. 758 (759). Entsprechendes gilt nach Auffassung des BVerwG auch für § 41 Abs. 1 BImSchG, dessen Regelungsgehalt zusätzlich noch durch §§ 41 Abs. 2 und 52 Abs. 1 BImSchG relativiert wird.

³³ Die Maßeinheit dB (A) ist logarithmisch aufgebaut: Eine Erhöhung des Lautstärkepegels um jeweils 10 dB (A) entspricht in etwa einer Verdoppelung der subjektiv empfundenen Lautstärke. Umgekehrt bewirkt eine Ver-

gewissen Spektrums von Möglichkeiten beantworten. Letztlich ist für die Festlegung des noch Zumutbaren eine politische Entscheidung des Gesetzgebers unumgänglich³⁴.

8.1.3 Straßenrechtliche Zumutbarkeitsschwelle auch bei Bebauungsplanverfahren?

Die vorgenannte Unterscheidung zwischen Enteignungsgrenze des Art. 14 GG einerseits und der darunterliegenden fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle andererseits ist für die Straßenplanung nach dem FStrG und den Straßenplanungsgesetzen der Länder im Rahmen von Planfeststellungsverfahren entwickelt worden. Es stellt sich die Frage, ob diese Grundsätze auch für Straßenplanungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Anwendung finden.

Für die Planung einer Bundesfernstraße durch Bebauungsplan im innerstädtischen Bereich hat das OVG Berlin³⁵ die Grundsätze des BVerwG zur Schutzauflagenvorschrift des § 17 Abs. 4 FStrG auf das Bebauungsplanverfahren übertragen. Der mit der Planung aufgeworfene Konflikt müsse im Bebauungsplan selbst gelöst werden mit der Folge, daß bei Lärmbeeinträchtigungen, die den Grad der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle überschreiten, ein entsprechender planerischer Ausgleich zu gewähren ist³⁶.

Im Hinblick darauf, daß der Bebauungsplan einen vierspurigen Ausbau mit autobahnähnlichem Charakter vorsieht, spricht einiges dafür, die vorgenannten Grundsätze für die Planung von Bundesfernstraßen auf die Straßenplanung durch Bebauungsplan zu übertragen. Dies dürfte auch deshalb geboten sein, weil es letztlich für die Frage der Lärmschädigung nicht von Bedeutung sein darf, ob die Straße durch Planfeststellungsbeschluß oder durch Bebauungsplan ausgewiesen ist. In diesem Zusammenhang hat das BVerwG³⁷ auf das im Bundesverfassungsrecht wurzelnde rechtsstaatliche Abwägungsgebot hingewiesen mit der Folge, daß dieses Gebot gegebenenfalls ergänzend neben das einfache Bundes- oder Landesrecht tritt, soweit dessen Regelungen die Reichweite des rechtsstaatlichen Abwägungsgebots nicht ausschöpfen. Dies gelte auch in Bezug auf landesrechtliche Auflagenvorschriften nach Art von § 17 Abs. 4 FStrG. Wird aber die fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle mit dem Abwägungsgebot verbunden, so müssen diese Gesichtspunkte nicht nur für das Fachplanungsrecht, sondern zugleich auch für die Straßenplanung durch allgemeines Bauplanungsrecht für sich Geltung beanspruchen.

Ob nach den vorgenannten Grundsätzen Lärmschutz zu gewähren ist, hängt von dem Umfang der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung und von dem Ergebnis der Prüfung anhand der vorstehenden Kriterien ab.

8.2 Einfluß des Vertrages auf den Lärmschutz

Darüber hinaus stellt sich die Frage, welchen Einfluß der Vertrag auf die Lärmschutzansprüche von V hat. Ist V auf Grund des Vertrages von allen Nachteilen freizustellen, die mit dem Straßenneubau verbunden sind, so gehört hierzu auch die Gewährung von Lärmschutz für eine akustisch spürbare Verschlechterung der Verkehrslärmbelastung. Da sich die Lärmpegel durch die neue Straße um wesentlich mehr als 3 dB (A) erhöhen und damit die Wahrnehmbarkeitsschwelle³⁸ deutlich überschritten ist, hat V einen vertraglichen Anspruch auf Lärmschutz unabhängig davon, ob die Zumutbarkeitsschwelle überschritten ist und daher bereits nach den allgemeinen Regeln Verkehrslärmschutz gewährt werden muß. Eine spürbare Lärmbeeinträchtigung um mehr als 3 dB (A) ist daher durch geeignete Gegenmaßnahmen (aktiver oder passiver Lärmschutz) auf Kosten der Stadt auszugleichen.

II. Schadensersatzanspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten (cic)

Ist S danach V gegenüber auf Grund der vertraglichen Vereinbarung zum Ausgleich der durch das Straßenbauprojekt eintretenden Beeinträchtigungen verpflichtet, so könnte sich ein weiterer Schadensersatzanspruch der V aus den Grundsätzen des Verschuldens beim Vertragsschluß (culpa in contrahendo) ergeben. Ein derartiger Anspruch setzt die Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten (Sorgfalts-, Obhuts- oder Aufklärungspflichten) voraus³⁹. Nach der Rechtsprechung des BGH⁴⁰ zu Folgelastenverträgen können sich aus Verhandlungen einer Gemeinde mit einem Bauwilligen über den Abschluß eines (öffentlich-rechtlichen) Vertrages zur Abwälzung von Folgelasten der Bebauung Pflichten der Gemeinde ergeben, deren Verletzung zur Haftung nach den Grundsätzen des Verschuldens beim Vertragsschluß führt. Die Gemeinde sei zwar in derartigen Fällen nicht verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, weil eine solche Bindung nichtig sei. Eine Schadensersatzverpflichtung könne auch

nicht daraus hergeleitet werden, daß etwa ein neu gewählter Gemeinderat eine andere Planungskonzeption als die bisherige entwickelt und das frühere Planaufstellungsverfahren aufgehoben habe. Das liege in seinem Planungsermessen, das im übrigen nur durch die gesetzlichen Bindungen eingeschränkt sei. Ein zum Schadensersatz verpflichtendes Verschulden könne „in solchen Fällen daher nur in einem Verhalten der Gemeinde gesehen werden, das außerhalb der eigentlichen Bauleitplanung liegt, namentlich in einem Verhalten, das dem Verhandlungspartner unrichtige, seine Vermögensdispositionen nachteilig beeinflussende Eindrücke über den Stand der Bauleitplanung vermittelt.“

Derartige Aufklärungspflichten könnten für S darin bestanden haben, V darauf hinzuweisen, daß der öffentlich-rechtliche Vertragsteil nichtig ist. Gegen einen derartigen Anspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten bestehen jedoch aus den verschiedensten Gründen Bedenken:

- Zunächst ist zweifelhaft, ob ein solcher Schadensersatzanspruch noch neben den vertraglichen Garantieansprüchen geltend gemacht werden kann. Ergibt die Vertragsauslegung, daß der Grundstücksverkäufer — wie hier S — eine Garantieerklärung hinsichtlich der weiteren Nutzbarkeit des veräußerten Grundstücks übernommen hat und ist er aus diesen Gründen im Falle der Verschlechterung der Benutzungsmöglichkeiten zum Schadensersatz verpflichtet, so dürfte ein derartiger vertraglicher Anspruch einem Schadensersatzanspruch wegen Verletzung (vor-)vertraglicher Nebenpflichten vorgehen. Eine (zusätzliche) Haftung nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo käme nur dann in Betracht, wenn es sich dabei um die Verletzung anderer, vorvertraglicher Nebenpflichten handeln würde, die nicht Gegenstand der vertraglich vereinbarten Garantieerklärung wären.
- Die Haftung nach den Grundsätzen der cic setzt Verschulden voraus. Selbst wenn daher eine Aufklärungspflicht bestanden haben sollte, ist

minderung des Lautstärkepegels um 10 dB (A), daß der Lärm nur noch halb so laut empfunden wird. Ein schwankender Lärmpegel, wie ihn der Straßenverkehr verursacht, wird in einen sog. Mittelungspegel übersetzt (auch energieäquivalenter Dauerschallpegel genannt). Er berücksichtigt die kurzfristig auftretenden hohen Pegelspitzen — etwa bei der Vorbeifahrt eines LKW — besonders stark. Die Pegeldifferenz von 3 dB (A) ist vom menschlichen Ohr gerade wahrnehmbar. Eine Verdoppelung der Verkehrsmenge bewirkt eine Pegelerhöhung um 3 dB (A), eine Halbierung der Verkehrsmenge eine Pegelminderung um 3 dB (A). Eine Erhöhung des Lärmpegels um 5 dB (A) tritt ein, wenn die Verkehrsstärke einer Straße bei sonst gleichen Bedingungen auf das Dreifache, eine Verdoppelung des Lärmstärkepegels (= Pegelerhöhung um 10 dB (A)), wenn die Verkehrsstärke auf das Zehnfache anwächst.

³⁴ Die vorgeschlagenen Grenzwerte haben eine erhebliche Bandbreite. Für nicht vorbelastete Grundstücke in Wohngebieten liegen die Grenzwerte für die Tageszeit (6—22 Uhr) bei Werten zwischen 55 dB (A) und 65 dB (A), für die Nachtzeit zwischen 45 dB (A) und 55 dB (A). Für Kern-, Dorf-, Misch- und besondere Wohngebiete liegt der Richtpegel etwa um 5 dB (A) höher. Im Erlaß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes NW v. 20. 11. 1978 — VI/B3/VI/A3-12-17 (48) — ist der Richtpegel (Mittelungspegel Tag/Nacht) für derartige Gebiete auf 60/50 dB (A) angegeben; vgl. die Vornorm DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1971) und den Entwurf DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (April 1982); Entwurf eines Gesetzes zum Schutz vor Verkehrslärm von Straßen und Schienen — Verkehrslärmschutzgesetz — Drucksache 126/80; BT-Drucksache 8/1671 bzw. 8/3730; Verordnung über Arbeitsstätten (ArbStättV) v. 20. 3. 1975, Bundesgesetzblatt I, Nr. 32, v. 25. 3. 1975. Ein Berechnungsverfahren ist in den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1981 — RLS 81, eingeführt durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau, Nr. 5/81 v. 20. 7. 1981 (VkB1. S. 344). Vgl. auch *Kuschnerus*, DVBl. 1986, 429 (433); *Klosterkötter*, Heft 03031 der Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des BMBau.

³⁵ NVwZ 1983, S. 416.

³⁶ Vgl. auch OVG Berlin, NVwZ 1983, S. 419.

³⁷ NJW 1982, S. 1473.

³⁸ Sie liegt bei 3 dB (A), s. Fnte. 33.

³⁹ Vgl. BGH, NJW 1973, S. 752 (Rechenfehler des Bieters); NJW 1974, S. 849; NJW 1978, S. 1802 (Folgelastenvertrag); NJW 1980, S. 828; BayObLG, BayVBl 1976, S. 378 (Lichtenviertel) sowie die Nachw. in Fnte. 11.

⁴⁰ BGH, NJW 1978, S. 1802 (Folgelastenvertrag).

zweifelhaft, ob S angesichts der unterschiedlichen Urteile der Instanzgerichte die Nichtigkeit des Vertrages hätte erkennen müssen und ihr daher Verschulden zur Last zu legen ist. Hinzu kommt, daß V für diesen Fall ein erhebliches Mitverschulden treffen dürfte, da sie als Versicherung über Möglichkeiten verfügt, innerhalb ihrer Organisation sachkundigen Rechtsrat einzuholen⁴¹.

- Unterstellt man die Anspruchsvoraussetzungen einer *cic*, so erscheinen die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen zweifelhaft und wenig interessengerecht: Bei der erwähnten Entscheidung des BGH⁴² bestand der Schaden darin, daß der Vertragspartner im Vertrauen auf die Auskünfte der Gemeinde sich nicht früher als geschehen von dem Vertrag gelöst hat und inzwischen entsprechende Planungskosten und andere Aufwendungen angefallen waren. Derartige Schäden sind hier nicht eingetreten. Es kann V nicht darum gehen, daß der z.Zt. geschlossene Vertrag aufgelöst und rückabgewickelt wird mit der Folge, daß V das von ihr erworbene Grundstück zurückgeben müßte und dafür nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen Aufwendersatz möglicherweise unter Heranziehung der Gedanken des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses erhielte. Der Schaden besteht vielmehr darin, daß V in der weiteren Nutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt wird. Diese Nachteile aber können nach den Grundsätzen der Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten nicht ausgeglichen werden.
- Ansprüche aus der Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten verjähren zwar grundsätzlich erst in 30 Jahren ab Verletzungshandlung. Es stellt sich jedoch die Frage, ob derartige Ansprüche nicht im Hinblick auf den langen Zeitraum zwischen „Verletzungshandlung“ und Anspruchstellung verjährt sind.

Ansprüche aus der Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten scheiden daher aus den verschiedensten Gründen im Ergebnis aus.

III. Schadensersatzanspruch wegen Verletzung vertraglicher Nebenpflichten (pvv)

Aus denselben Gründen besteht auch eine Haftung wegen Verletzung vertraglicher Nebenpflichten (Sorgfalts- und Obhutspflichten) (positive Vertragsverletzung) nicht. Die Verletzung vertraglicher Pflichten kann zunächst nicht darin gesehen werden, daß S entgegen den Zielsetzungen des Vertrages die Bauleitplanung für den Straßenneubau durchführte. Da der auf die Planungshoheit gerichtete Vertragsbestandteil nach der Entscheidung des BVerwG nichtig ist, bestand für S keine Pflicht dahingehend, auf weitere Planungen im Umgebungsbereich des Versicherungsgebäudes zu verzichten.

Bei dem hier gewählten Ansatz einer vertraglich vereinbarten Risikoübernahme scheidet aber auch die Verletzung anderer Nebenpflichten durch S aus. Die dargestellte vertragliche Verpflichtung der S, V von allen Schäden und Belastungen des Straßenneubaus freizustellen, ist insoweit abschließend, als Schadensersatzansprüche, die sich auf diesen vertraglichen Regelungsbereich beziehen, nicht noch (zusätzlich) auf die Grundsätze der positiven Vertragsverletzung gestützt werden können. Nebenpflichten mit dem Inhalt der vertraglichen Risikoübernahme treten hinter die insoweit abschließende Regelung garantievertraglicher Verpflichtungen zurück.

IV. Amtshaftungsansprüche gem. § 839 Abs. 1 BGB, 34 GG

Ein Anspruch auf Freistellung von Erschließungskosten, eine gleichwertige Anbindung und Lärmschutz könnte sich aus Amtshaftungsgrundsätzen⁴³ ergeben. Eine Amtspflicht der Stadt, einen Bebauungsplan aufzustellen, besteht mit Rücksicht auf § 1 VII BBauG nicht⁴⁴. Allerdings hat die planende Gemeinde sich bei Ausübung ihrer Hoheitstätigkeit an Gesetz und Recht zu halten und darauf zu achten, „keine Zusage abzugeben, die geeignet war, das vom Gesetz grundsätzlich als frei von unmittelbaren Zwängen gewollte Aufstellungsverfahren der rechtlichen Einwirkung eines Dritten auszusetzen.

In die Schutzwirkung einer solchen Amtspflicht ist grundsätzlich auch der Empfänger der Zusage einzubeziehen, der in der Regel darauf vertrauen kann, daß eine öffentliche Körperschaft, die eine als bindend gewollte Zusage innerhalb ihrer Zuständigkeit abgibt, die Zulässigkeit einer derartigen Verpflichtungserklärung sorgfältig geprüft hat“⁴⁵.

- Zunächst stellt sich die Frage, ob S die Nichtigkeit des Vertrages hätte erkennen müssen und verpflichtet war, auf die Änderung des Vertrages insoweit hinzuwirken, als er die Bindung des öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahrens betreffen sollte.
- Jedenfalls dürfte es aber an einem Verschulden der S fehlen. Außerdem könnte sich V von einem erheblichen Mitverschulden nicht freisprechen.
- Auch dürfte auf der Pflichtverletzung kein Schaden beruhen. Geschützt ist das Vertrauen darauf, daß eine öffentliche Körperschaft die Zulässigkeit einer derartigen Verpflichtungserklärung sorgfältig geprüft hat. Die Schadensersatzpflicht bezieht sich aber nicht auf das Erfüllungsinteresse in dem Sinne, daß der Vertragspartner gestellt werden muß, als wenn die Verpflichtungserklärung gültig wäre. Auch insoweit paßt ein Amtshaftungsanspruch nicht, da es V um den Bestand der vertraglich getroffenen Vereinbarung, nicht jedoch um den Ersatz lediglich des negativen Interesses geht.
- Außerdem verjähren Amtshaftungsansprüche gem. § 852 BGB innerhalb von 3 Jahren ab Verletzungshandlung und Kenntnis, so daß die Ansprüche möglicherweise auch noch verjährt wären.

V. Kein Wegfall der Geschäftsgrundlage

Auch nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage⁴⁶ hat V gegen S keine Ansprüche. Ergibt eine Vertragsauslegung bzw. Umdeutung, daß D auf Grund eines Garantievertrages das Risiko für die weitere ungestörte Verwendbarkeit des Grundstücks übernommen hat, so ist diese Regelung insoweit abschließend und für die Anwendbarkeit der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ist kein Raum mehr.

VI. Ergebnis

V hat gegen S auf Grund einer im Vertrag enthaltenen Garantieübernahme Ansprüche auf Freistellung von Erschließungskosten und ausreichenden Lärmschutz durch geeignete Gegenmaßnahmen (aktiver oder passiver Lärmschutz) auf Kosten der Stadt. Ansprüche wegen Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten (*cic*) oder positiver Vertragsverletzung (*pvv*) sowie Amtshaftungsansprüche oder Ansprüche nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestehen demgegenüber nicht.

⁴¹ Vgl. BGH, MDR 1976, S. 561; NJW 1978, S. 1802 (1803); BauR 1981, S. 61 (64).

⁴² BGH, NJW 1978, S. 1803 (Folgelastenvertrag).

⁴³ Vgl. zur Amtspflichtverletzung im Zusammenhang mit dem Verkauf von noch zu beplanenden Grundstücken, BGHZ 71, S. 386; BGHZ 76, S. 16; BauR 1981, S. 61; BayObLG, BayVBl 1976, S. 378.

⁴⁴ So BGHZ 71, S. 386.

⁴⁵ So BGHZ 76, S. 16.

⁴⁶ BGH, NJW 1979, S. 1818 (Bauerwartungsland); BVerwG, BauR 1980, S. 51 (52).