

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 106/91

vom

19. November 1992

in dem Rechtsstreit

C [REDACTED] Baubetreuungs-GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Traudel F [REDACTED] und
Wilhelm K [REDACTED], Ka [REDACTED] Straße [REDACTED], H [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt S [REDACTED],
vertreten durch den Bürgermeister Z [REDACTED],
A [REDACTED] Straße [REDACTED], S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter
Dr. Engelhardt, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin
Dr. Deppert
am 19. November 1992
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das
Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe -
18 a Zivilsenat in Freiburg -
vom 14. Mai 1991 - 18 a U 317/90 -
wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Re-
visionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 212.762 DM

- 3 -

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung.
Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

Die Klägerin macht Ansprüche aus Amtspflichtverletzung und enteignungsgleichem Eingriff geltend, weil die Beklagte ihre Bauvoranfrage vom 6. Juni 1983 zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Bescheid vom 23. September 1983 abgelehnt hat.

1. Das Berufungsgericht hält zu Recht ein Verschulden der Bediensteten der Beklagten deshalb für nicht gegeben, weil das Verwaltungsgericht Freiburg die Klage durch Urteil vom 15. Januar 1985 mit der Begründung abgewiesen hatte, die Klägerin habe keinen Anspruch auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheides gehabt.

Nach dem Grundsatz, daß von einem Beamten durchweg eine bessere Einsicht als von einem Kollegialgericht nicht erwartet und verlangt werden kann, ist in aller Regel ein Verschulden des Beamten zu verneinen, wenn ein mit mehreren Rechtskundigen besetztes Kollegialgericht sein Vorgehen nach sorgfältiger Prüfung und Würdigung als objektiv gerechtfertigt gebilligt hat (BGHZ 73, 161, 164; Senatsbeschluß vom 26. November 1987 - III ZR 260/86 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Verschulden 7; Senatsbeschluß vom 29. März 1990 - III ZR 160/88- VersR 1991, 308). Hiervon abzuweichen, besteht vorliegend kein Anlaß.



2. Einen Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff wegen zunächst rechtswidriger Versagung eines positiven Bauvorbescheides, die eine Verzögerung der Erteilung der Baugenehmigung zur Folge hatte (vgl. Senat, BGHZ 65, 182, 189; zuletzt Senat, Urteil vom 11. Juni 1992 - III ZR 210/90 S. 12), hat das Berufungsgericht gleichfalls zutreffend verneint.

Die Klägerin hatte nämlich zunächst keine rechtlich gesicherte Position, die sie zur Errichtung des Verbrauchermarktes berechtigt hätte.

Die Klägerin hatte das Erbbaurecht ersteigert und erwarb es mit dem Zuschlag (§ 90 ZVG) am 17. Juli 1984. Das Erbbaurecht berechtigte zur Errichtung einer Bootshalle mit Wohngebäude. Erst durch die Vereinbarung vom April 1987 und die Zustimmung des Erzbischöflichen Ordinariats hat die Klägerin die rechtliche Position erworben, die zu einer Bebauung des Grundstücks mit dem Verbrauchermarkt berechtigte. Zu Unrecht stellt die Revision darauf ab, daß die Beschränkung des Verwendungszwecks des Bauwerks (vgl. § 2 Nr. 1 ErbbauVO) sogar im Falle einer Eintragung - die hier wohl nicht vorlag - nur Wirkung zwischen den Vertragspartnern des Erbbaurechtsvertrages und ihren Rechtsnachfolgern entfaltet (Staudinger/Ring, BGB 12. Aufl. § 2 ErbbVO Nr. 5; MünchKomm/von Oefele, BGB 2. Aufl. ErbbauVO § 2 Rdnr. 6 und 7). Voraussetzung dafür, daß die Klägerin vorher bauen konnte und ihr damit durch den verzögerten Baubeginn etwas "genommen" wurde (Senatsbeschlüsse vom 17. September 1987 - III ZR 176/86 - BGHR GG vor Art. 1/Enteignungsgleicher Eingriff, Bausperre 1 und vom 7. Mai 1992 - III ZR 95/91 -

für BGHR vorgesehen), waren aber eine Vertragsänderung zwischen ihr und der Eigentümerin sowie die Zustimmung des Erzbischöflichen Ordinariats. Ähnlich wie bei einem Mietvertrag (vgl. Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rdnr. 279) muß dann, wenn es um die Frage des Umfangs der möglichen Bebaubarkeit geht, die Rechtsposition des Erbbauberechtigten danach bestimmt werden, welche vertraglichen Rechte er im Einzelfall dem Grundeigentümer gegenüber innehatte. Entgegen dem Vorbringen der Revision war das Erreichen der Voraussetzungen für eine Rechtsposition, die die Klägerin der Eigentümerin und dem Erzbischöflichen Ordinariat gegenüber zu dem geplanten Bau berechtigt hätte, nicht reine Formsache. Dies gibt auch die Erklärung des Vertreters Fischer der Klägerin bei seiner Anhörung nicht her. Die Schreiben des Erzbischöflichen Ordinariats und sein Verhalten im übrigen sprachen dagegen. Die Behauptung der Klägerin zur jederzeitigen Erreichbarkeit einer solchen Zustimmung ist gleichfalls zu vage, um ihr nachzugehen. Schließlich mußte sich die Klägerin die

Zustimmung zu der Bebauung auch durch eine erhebliche Erhöhung des Erbbauzinses erkaufen. Die bloße Erreichbarkeit einer Vertragsänderung steht im übrigen dem Anspruch auf eine solche Änderung nicht gleich.

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert