

BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 119/91

vom

9. Juli 1992

in dem Rechtsstreit

Joachim O. [REDACTED]
K. [REDACTED]straße [REDACTED], D. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Kreis B. [REDACTED],
vertreten durch den Kreisausschuß, G. [REDACTED]straße [REDACTED]
H. [REDACTED] a.d.B.,

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm
am 9. Juli 1992
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 24. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 17. Mai 1991 - 24 U 84/90 - wird nicht angenommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 100.000 DM

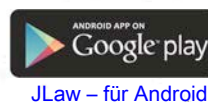
G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Im Urteil vom 19. März 1992 (III ZR 117/90 = BB 1992, 950) hat der Senat ausgeführt, ein Bauherr, der gegen die Bauaufsichtsbehörde einen Amtshaftungsanspruch geltend mache, weil ihm für ein fehlerhaft geplantes Bauvorhaben eine rechtswidrige Baugenehmigung erteilt worden sei, müsse dar- tun, daß er von dem planenden Architekten nicht anderweitig Ersatz erlangen könne. Die grundsätzliche Geltung der Subsidiaritätsklausel des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB im Verhält- nis von Amtshaftung und Architektenhaftung wird auch von der Revision nicht in Abrede gestellt.

2. Die Revision macht vielmehr geltend, ein anderweitiger Schadensersatzanspruch des Klägers gegen den Architekten (§ 635 BGB) bestehe bereits tatbestandsmäßig nicht, weil es (zumindest) an einem Verschulden des Architekten gefehlt habe. Darin kann der Revision indessen nicht gefolgt wer- den.

a) Der Architekt war gegenüber dem Kläger vertraglich verpflichtet, die Bauvorlagen so herzustellen, daß der Bau- antrag genehmigungsfähig war. Zur Erfüllung dieser Ver- pflichtung reichte es nicht aus, daß die Baugenehmigung tatsächlich erteilt wurde; erforderlich war vielmehr, daß sie rechtmäßig und nicht rücknehmbar war. Die zur Lösung



dieser Aufgabe notwendigen Kenntnisse auf dem Gebiet des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts muß der Architekt besitzen. Allerdings kann die Klärung schwieriger Rechtsfragen von ihm nicht verlangt werden, da er einem Rechtsberater des Bauherrn nicht gleichgestellt werden darf (Senatsurteil vom 19. März 1992 a.a.O.).

b) Im vorliegenden Fall verstieß das geplante Bauvorhaben sowohl gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, der eine lediglich zweigeschossige Bebauung vorsah, als auch gegen die Bauwuchbestimmungen des § 7 HBO. Dabei ging es nicht um schwierige Rechtsprobleme, sondern um elementare Fragen, die jeder Architekt beherrschen muß. Die Befolgung der zwingenden Normen des Bebauungsplans und die Einhaltung der Grenzabstände nach Bauordnungsrecht gehören zu den grundlegenden Anforderungen, die der Architekt bei der Planung zu beachten hat. Jeder Architekt muß wissen, daß das Maß der baulichen Nutzung eines Baugrundstücks durch den Bebauungsplan bestimmt und begrenzt wird und daß bei einem Bauvorhaben Rücksicht auf die Nachbarbebauung zu nehmen ist. Er muß daher in der Lage sein, die Gestaltung des Gebäudes und die Grenzabstände nach diesen Vorgaben zu berechnen.

c) Die erteilte Baugenehmigung enthielt weder eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB) und der Einhaltung des Bauwuchs (§ 94 Abs. 2 HBO), noch vermochte sie bei dem Architekten ein schutzwürdiges, den Verschuldensvorwurf ausschließendes Vertrauen

in ihre Rechtmäßigkeit und Bestandskraft zu begründen. Die Voraussetzungen für eine Befreiung lagen nämlich nicht vor. Von den in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Tatbeständen kam hier allenfalls Nr. 3 (offenbar nicht beabsichtigte Härte) in Betracht. Insoweit ist jedoch anerkannt, daß eine "offenbar nicht beabsichtigte Härte" nicht gleichbedeutend mit einer unbilligen oder gar sozialen Härte ist. Solche allgemeinen Härtegründe können nicht gemeint sein, weil es sonst von der Intensität einer Notlage abhinge, von Fall zu Fall die verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans zu durchbrechen. Mit "Härte" ist also eine vom Bebauungsplan nicht beabsichtigte Härte gemeint. Der Fall muß "in bodenrechtlicher Hinsicht" Besonderheiten aufweisen. In solchen Einzelfällen, in denen das Schutzgut der Norm nicht oder nicht wesentlich in Mitleidenschaft gezogen ist, andererseits aber bei Anwendung der Norm eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks unmöglich gemacht oder unverhältnismäßig erschwert würde, soll durch eine Befreiung geholfen werden können. Das Vorliegen einer Härte kann freilich nicht damit begründet werden, daß der Betroffene die dem Bebauungsplan widersprechende Anlage ohne Genehmigung bereits ausgeführt hat und die Beseitigung für ihn mit (wirtschaftlichen) Nachteilen verbunden wäre (BerlKomm/Schlichter, BauGB, 1988, § 31 Rn. 34 m.w.N.). Ähnliches gilt für die bauordnungsrechtliche Befreiung nach § 94 Abs. 2 Nr. 2 HBO, die zudem einen schriftlichen und zu begründenden Antrag voraussetzt.

d) Entgegen der Auffassung der Revision muß ein Architekt wissen, daß eine Baugenehmigung, die mit den Festsetzungen eines gültigen Bebauungsplans und mit den bauord-

nungsrechtlichen Bauwichbestimmungen nicht in Einklang steht, nur dann rechtmäßig ist, wenn sie ausdrückliche Befreiungen von diesen Vorschriften enthält. Der Architekt kann nicht in schutzwürdiger Weise darauf vertrauen, daß diese Rechtsfehler durch die erteilte Baugenehmigung gleichsam "geheilt" werden. Zumindest im Verhältnis zum Bauherrn kann sich der Architekt, soweit es um die Bewältigung solcher Fragen geht, für die er nach Maßgabe der bei ihm vorauszusetzenden berufsspezifischen Fähigkeiten und Sorgfaltsanforderungen die Verantwortung trägt, nicht mit dem Hinweis entlasten, daß er nicht klüger zu sein brauchte als die mit der Prüfung des Bauantrags befaßten Beamten (Senatsurteil vom 19. März 1992 a.a.O.). Daran vermag auch der Sachvortrag des Klägers nichts zu ändern, daß in dem gesamten Baugebiet Baugenehmigungen erteilt worden seien, die sich nicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans gehalten hätten. Es gibt nämlich keine "Gleichbehandlung im Unrecht". Die Ausgestaltung der tatsächlich vorhandenen Bebauung konnte dem Architekten daher keine Rechtfertigung

oder auch nur Entschuldigung dafür bieten, sich bei der Fertigung der Bauvorlagen über die gültigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinwegzusetzen. Zumindest hätte es dem Architekten obgelegen, den Kläger als Bauherrn über die mit dem Verstoß des geplanten Vorhabens gegen das Baurecht verbundenen Risiken eindeutig aufzuklären (vgl. Senatsurteil vom 25. Oktober 1984 - III ZR 80/83 = NJW 1985, 1692, 1693 = VersR 1985, 566).

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm