

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 127/66

URTEIL

Verkündet am
16. Dezember 1968
Schorm,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Gärtners Wolfram V [REDACTED], K [REDACTED], S [REDACTED]
Dyck [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt K [REDACTED], vertreten durch den Rat
der Stadt,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 30. Juni 1966 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden dem Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger gab in den Jahren 1961/62 seine auf einem Pachtgrundstück in Krefeld-Hülserberg betriebene Gärtnerei wegen Ablaufs der Pachtzeit auf und wollte sie auf ein in Krefeld-Traar gelegenes etwa 2 Morgen großes Ersatzgrundstück verlegen. Vor dem Kauf dieses Grundstücks durch notariellen Vertrag vom 14. September 1961 besprach er mit dem damals in der Beratungsstelle des Planungsamtes der Beklagten tätigen Oberinspektor Ke [REDACTED] die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks.

Die vom Kläger erbetene Bodenverkehrsgenehmigung erteilte die Beklagte mit Bescheid vom 24. November 1961,

- 3 -

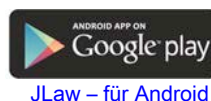
jedoch mit der Auflage der Unbebaubarkeit. Den dagegen vom Kläger erhobenen Widerspruch wies der Regierungspräsident in Düsseldorf mit Bescheid vom 8. Mai 1962 zurück. Nachdem der Kläger Klage vor dem Verwaltungsgericht erhoben hatte, nahm die Beklagte die Auflage am 6. November 1962 zurück.

Im Laufe des Jahres 1962 hatte der Kläger Blumenkulturen auf dem von ihm erworbenen Grundstück angebracht, die infolge eines Frosteinbruchs gegen Ende 1962 geschädigt wurden. Der Kläger verlangt aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung Ersatz dieses von ihm auf mindestens 30.300 DM bezifferten Schadens und hat dazu vorge-
tragen:

Oberinspektor Kerkmann habe bei dem vor dem Grundstückskauf stattgefundenen Gespräch auf die Frage, ob er, der Kläger, auf dem Grundstück die notwendigen Gebäude einschließlich Wohnhaus errichten dürfe, erklärt, er sehe keine Schwierigkeiten, eine Baugenehmigung werde jedenfalls erteilt, und habe Einreichung der Baupläne empfohlen. Nach dieser Auskunft habe er, der Kläger, das Grundstück erworben und die Vorbereitungen zu dessen Kultivierung begonnen. Die Beklagte habe ferner dadurch ihre Amtspflichten verletzt, daß sie die Bodenverkehrsgenehmigung unter der Auflage, das Grundstück nicht zu bebauen, erteilt habe; diese Genehmigung hätte ohne Auflage erteilt werden müssen. Die Beklagte habe auch das Verfahren zur Rücknahme der Auflage verzögert, obwohl er ständig auf die durch Frosteinbruch drohenden Gefahren hingewiesen habe. Zudem habe der Oberbaurat Danke ihm, dem Kläger, auch mehrfach erklärt, er brauche sich wegen der Gewächs-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



häuser keine Sorgen zu machen, er könne sie zum Winter errichten. Diese Zusicherung sei nicht eingehalten worden. Nach Aufhebung der Auflage hätten die Gewächshäuser nicht mehr rechtzeitig vor dem Frosteinbruch errichtet werden können.

Dementsprechend hat der Kläger vor dem Landgericht beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 30.300 DM mit Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte, die um Abweisung der Klage gebeten hat, hat schuldhaftige Amtspflichtverletzungen ihrer Bediensteten in Abrede gestellt.

Das Landgericht hat Beweis erhoben und alsdann die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht, vor dem der Kläger seinen Zahlungsantrag nur noch in Höhe von 15.575 DM mit Zinsen aufrechterhalten hat, hat nach weiterer Beweisaufnahme die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen vor dem Berufungsgericht gestellten Antrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, der Nachweis dafür, daß der dem Kläger an seinen Pflanzungen durch Frosteinbrüche im Winter 1962/63

entstandene Schaden auf Amtspflichtverletzungen von Beamten der beklagten Stadt zurückzuführen sei, sei nicht erbracht. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg:

1. Das Berufungsgericht hat auf Grund der Beweisaufnahme als erwiesen angesehen, daß der Oberinspektor Kerkmann bei der Vorsprache des Klägers dessen Frage, ob das von ihm in Aussicht genommene Grundstück gärtnerisch genutzt werden könne, zwar bejaht, den Kläger aber zugleich darauf hingewiesen habe, er müsse wegen einer etwa beabsichtigten Bebauung des Grundstücks bei der Baubehörde voranfragen. Diese Auskunft sei, so meint das Berufungsgericht, angesichts der Einschränkung hinsichtlich der Bebauung verständlicherweise nicht dahin zu verstehen gewesen, daß eine gärtnerische Nutzung einschließlich einer Bebauung mit Gewächshäusern unbedenklich sei, und zwar selbst dann nicht, wenn man von der Richtigkeit des Sachvortrages des Klägers dahin ausgehe, daß zur gärtnerischen Nutzung eines Grundstücks immer eine Bebauung mit Gewächshäusern gehöre.

Die Revision greift dieses Ergebnis mit folgender Begründung an: Da zu einer Gärtnerei Gewächshäuser unbedingt erforderlich seien, habe die Auskunft, das in Rede stehende Grundstück könne gärtnerisch genutzt werden, die Bebaubarkeit mit Gewächshäusern eingeschlossen. Die Bemerkung Kerkmanns, der Kläger möge wegen einer etwa beabsichtigten Bebauung bei der Baubehörde voranfragen, habe sich auf das Wohnhaus bezogen. Wenn die Bemerkung anders hätte verstanden werden sollen, so hätte der Kläger anders als geschehen über den Sachverhalt aufgeklärt werden müssen. Mit diesem Vorbringen kann die Revision indes nichts gewinnen:

Selbst wenn man davon ausgeht, daß zu einem Gärtnereibetrieb Gewächshäuser gehören und erforderlich sind, so durfte andererseits der Oberinspektor Ke-
damit rechnen, daß der Kläger als Inhaber eines Gärtnereibetriebes wußte, daß auch Gewächshäuser einer Baugenehmigung bedürfen. Dementsprechend konnte er davon ausgehen, daß seine Bemerkung, wegen einer etwa beabsichtigten Bebauung möge der Kläger sich an die Baubehörde wenden, nicht anders als dahin verstanden werden könne und auch verstanden werde, daß er, Ke-
, sich selbst über die Möglichkeiten einer Bebauung (einschließlich einer Bebauung mit Gewächshäusern) nicht äußern könne oder wolle. Dabei ist auch zu berücksichtigen: Die an Ke- gestellte Frage hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht dahin gelaute, ob der Kläger auf dem Grundstück einen Gärtnereibetrieb einrichten oder eine Gärtnerei betreiben könne, sondern ist nur dahin gestellt worden, ob das Grundstück gärtnerisch genutzt werden könne. Eine gärtnerische Nutzung eines Grundstücks ist aber auch in Form von Freilandkulturen möglich. Wenn deshalb Ke- die Frage nach der Zulässigkeit gärtnerischer Nutzung des Grundstücks bejahte und gleichzeitig den Kläger wegen der Bebauung an die Baubehörde verwies, dann brauchte ihm nicht der Gedanke zu kommen, der Kläger nehme allein auf Grund seiner, Ke-, Auskunft an, gegen die Bebauung des Grundstücks mit Gewächshäusern bestünden keine Bedenken und er könne dementsprechende Dispositionen treffen. Eine andere Beurteilung ist angesichts der Eindeutigkeit der vom Berufungsgericht festgestellten Ke-
Antwort auch dann nicht gerechtfertigt, wenn der Vortrag der Revision zutreffen sollte, daß Ke- Leiter der Abteilung Bauberatung im Planungsamt war und

diese Beratungsstelle mit städtebaulichen, nicht aber mit bauaufsichtlichen Fragen befaßt gewesen sei.

2. Das Berufungsgericht hat auf Grund der Bekundungen der dazu vernommenen Zeugen nicht die Feststellung treffen können, der Kläger habe von dem Baudirektor Danke oder anderen Beamten der Beklagten eine Zusage über die Erteilung einer Baugenehmigung für Gewächshäuser vor dem Winter 1962/63 erhalten. Dazu macht die Revision geltend: Die Aussage des Zeugen Danke sei weder im Sitzungsprotokoll vom 6. Juni 1966 noch zusammenhängend im Berufungsurteil niedergelegt. Damit sei nicht gewährleistet, daß alle Teile der Aussage des Zeugen Danke Berücksichtigung gefunden hätten. So sei die Bekundung des Zeugen, es sei ihm darauf angekommen, die Gärtnerei von der Grenze des Grundstücks Leven hinweg in die Mitte des Grundstücks zu bekommen, überhaupt nicht im Urteil wiedergegeben.

Auch mit diesem Vorbringen zeigt die Revision einen den Bestand des Berufungsurteils in Frage stellenden Rechtsfehler nicht auf.

Von der Aufnahme einer Zeugenaussage in das gerichtliche Protokoll (§ 161 ZPO) darf abgesehen werden, wenn den Erfordernissen des § 313 Abs. 1 Nr. 3 und des § 286 ZPO dadurch Rechnung getragen wird, daß die Aussagen der Zeugen im Urteil selbst wiedergegeben werden. Dabei ist es ratsam, diese Wiedergabe in dem Tatbestand des Urteils vorzunehmen, um so die reine Wiedergabe der Zeugenbekundungen von ihrer Würdigung deutlich zu trennen. Es ist jedoch nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch ausnahmsweise eine Wiedergabe in den

Entscheidungsgründen ausreichend, wenn eindeutig zu erkennen ist, was die Zeugen bekundet haben, wenn mithin in den Entscheidungsgründen eindeutig zwischen Wiedergabe und Würdigung der Zeugenaussagen unterschieden ist (BGH LM Nr. 2 zu § 161 ZPO und Nr. 2 zu § 1362 BGB; Urteil des erkennenden Senats vom 7. Dezember 1961 - III ZR 164/60 - S. 10/11). Diesen Anforderungen ist hier noch genügt: Im Tatbestand des Berufungsurteils (S. 7) sind Bekundungen des Zeugen Danke wiedergegeben und die Wiedergabe einer weiteren Bekundung findet sich in den Entscheidungsgründen (S. 11 des Berufungsurteils). Dabei kann ein Zweifel darüber, was in den Entscheidungsgründen Wiedergabe der Zeugenaussage und was Beweiswürdigung ist, nicht obwalten. Denn es heißt in den Entscheidungsgründen: "in seiner Vernehmung vor dem Senat hat der Zeuge Danke zusätzlich erklärt, daß ..." und "der Zeuge Danke hat weiter bekundet, ...". Wenn es auch zweckmäßiger gewesen wäre, wenn das Berufungsgericht die Bekundungen des Zeugen insgesamt und im Zusammenhang im Tatbestand wiedergegeben hätte, so kann doch ein zur Aufhebung des Berufungsurteils nötiger Rechtsfehler angesichts der deutlichen Trennung zwischen Wiedergabe und Würdigung der Zeugenaussage in den Entscheidungsgründen nicht angenommen werden.

Mit dem Vorbringen, die Wiedergabe der Bekundungen des Zeugen Danke im Berufungsurteil sei unvollständig, kann die Revision nicht mehr gehört werden. Insoweit hätte rechtzeitig die Berichtigung des Tatbestandes - soweit die Wiedergabe der Zeugenbekundungen in den Entscheidungsgründen erfolgt ist, gehört auch diese Wiedergabe zum Tatbestand - gemäß § 320 ZPO beantragt werden müssen.

Es kann deshalb dahinstehen, ob die Bekundung, die der Zeuge D. nach dem Vorbringen der Revision über das im Berufungsurteil Wiedergegebene hinaus gemacht haben soll, überhaupt für die Entscheidung von Bedeutung sein könnte.

3. Ein weiterer Revisionsangriff geht dahin: Der Baudirektor D. habe als Zeuge bekundet, daß er gegen eine Bebauung unmittelbar neben dem Grundstücksteil, auf dem das Haus der Verkäuferin L. stand, keine Bedenken gehabt habe. Es hätte aber, so meint die Revision, nicht darauf ankommen können, ob die Gärtnerei auf ihrem jetzigen Platz oder 50 m davon entfernt errichtet wurde. Es habe sonach mit der Berufung auf den Bebauungsplan lediglich eine Verlegung der Gärtnerei um etwa 50 m erzwungen werden sollen; das habe nicht geschehen dürfen und D. habe deshalb pflichtwidrig gehandelt. Auch dieses Vorbringen vermag der Revision nicht zum Erfolg zu verhelfen.

Es ging hier um die Frage der Bebaubarkeit einer außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) belegenen Parzelle (§ 30 Abs. 2 BBauG). In einem derartigen "Außenbereich" kann unter den nach § 35 Abs. 3 BBauG maßgeblichen Gesichtspunkten sehr wohl an einer bestimmten Stelle ein Bau als unzulässig erscheinen, während er an anderer, wenn auch nur verhältnismäßig wenig entfernter Stelle für zulässig erachtet werden kann. Die Revision vermag daher allein mit dem Hinweis darauf, daß der Baudirektor D. eine Bebauung der vom Kläger erworbenen Parzelle abgelehnt habe, seine Bedenken gegen eine Bebauung der unmittelbar neben dem Levenschen Hausgrundstück gelegenen Parzelle

aber habe zurückstellen wollen, eine Amtspflichtverletzung des Zeugen nicht darzutun. Dabei ist hier besonders zu bedenken, daß die Parzelle des Klägers und ihre unmittelbare Umgebung bisher von jeder Bebauung frei waren, während die Levenschen Gebäude bereits standen und durch einen weiteren Bau in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft keine neue Streusiedlung entstanden wäre.

4. Schließlich wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht ein Verschulden der Beamten der Beklagten bei der Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung nur unter der Auflage, das Grundstück nicht zu bebauen, und insbesondere die Ursächlichkeit der Genehmigung unter dieser Auflage für den geltend gemachten Schaden verneint hat. Die Revision kann aber auch damit im Ergebnis keinen Erfolg haben.

Die Genehmigung für einen Vorgang des Bodensverkehrs, der die Bebauung eines Grundstücks im Außenbereich bezweckt (§ 19 Abs. 2 BBauG), kommt, wie durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts inzwischen klargestellt worden ist, angesichts der Bindungswirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren (§ 21 BBauG) einer vorweggenommenen planungsrechtlichen Entscheidung über die Zulässigkeit von (Bau-) Vorhaben gleich. Ein solcher der Bodenverkehrsgenehmigung bedürftiger Vorgang darf deshalb planungsrechtlich nicht anders beurteilt werden, als wenn schon über die Zulässigkeit des betreffenden Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre (vgl. dazu u.a. BVerwGE 18, 242 ff; 20, 127, 129).

In gleicher Weise war schon zu der der jetzigen Bodenverkehrsgenehmigung entsprechenden Wohnsiedlungs-

genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22. September 1933/27. September 1938 in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gesagt worden (vgl. BVerwGE 3, 351 und 10, 202), daß die Einführung der Genehmigungspflicht für bestimmte Rechtsvorgänge bezwecke, die Wirkung an sich gegebener baurechtlicher Handhaben nicht zuletzt im Interesse der Grundstückskäufer von der Einreichung eines Baugesuches auf das den Bau vorbereitende Grundstücksgeschäft vorzuverlegen. Daraus war bereits damals gefolgert, daß die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren insofern rechtliche Bedeutung habe, als die Bebauungs- und Baugenehmigung nicht aus solchen Gründen abgelehnt werden könne, die bereits im Wohnsiedlungsgenehmigungsverfahren geprüft worden seien.

Die Beamten der Beklagten haben auch nicht verkannt, daß in dem Verfahren über die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung (früher Wohnsiedlungsgenehmigung) für die Auflassung eines Grundstücks, das zum Zwecke der Bebauung erworben werden soll, schon über die Frage der Bebauungsfähigkeit dieses Grundstücks zu entscheiden ist. Sie haben dementsprechend diese Frage geprüft und sie verneint. Zwar mag es sein, daß sie in diesem Fall richtigerweise die Genehmigung für den beabsichtigten Grundstückserwerb hätten ablehnen müssen, anstatt die Genehmigung mit der Auflage, das Grundstück nicht zu bebauen, zu erteilen. Indes war die Unzulässigkeit eines solchen Verfahrens - Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung unter der Auflage der Nichtbebauung des Grundstücks - zumindest zur Zeit der Entscheidung über die vom Kläger beantragte Genehmigung in den einschlägigen Erläuterungsbüchern und vor allem in der Rechtsprechung noch nicht herausgestellt. Es muß deshalb

als äußerst zweifelhaft erscheinen, ob es den Beamten der Beklagten als Verschulden angelastet werden kann, wenn sie der Meinung waren, sie brauchten, falls sie eine Bebauung des Grundstücks nicht für zulässig hielten, die Genehmigung nicht völlig zu versagen, sondern könnten die Genehmigung unter der Auflage, das Grundstück nicht zu bebauen, erteilen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil der Gesetzeswortlaut dem nicht entgegensteht, vielmehr in § 20 Abs. 2 BBauG ausdrücklich bestimmt ist, daß die Genehmigung unter Auflagen erteilt werden kann.

Jedenfalls aber ist der Umstand, daß die Beamten der Beklagten die beantragte Genehmigung nicht versagt, sondern sie unter der Auflage, das Grundstück nicht zu bebauen, erteilt haben, für den geltend gemachten Schaden nicht ursächlich geworden. Denn die Erteilung der Genehmigung konnte angesichts der Auflage der Nichtbebauung in dem Kläger keine berechtigten Hoffnungen in der Richtung erwecken, er werde alsbald auf dem Grundstück Gewächshäuser errichten können. Der Kläger hat auch nach seinem eigenen und von der Revision (S. 9 der Revisionsbegründung) wiederholten Vortrag die später geschädigten Pflanzenkulturen allein auf Grund der ihm nach seiner Behauptung gegebenen - nach dem oben Gesagten aber nicht erwiesenen - Zusicherungen angelegt, er könne noch rechtzeitig vor dem Winter 1962/63 Gewächshäuser errichten.

Es kann sich daher allenfalls fragen, ob den Beamten der Beklagten daraus, daß sie überhaupt die Bebaubarkeit des Grundstücks verneint, und die Genehmigung nicht von vornherein ohne die Auflage erteilt haben, oder daraus ein Schuldvorwurf zu machen ist, daß sie die Auflage nicht früher, als tatsächlich am 6. November 1962 geschehen, zurückgenommen haben.

Daß die Beamten der Auffassung waren, das Grundstück dürfe nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 20, 35 BBauG nicht bebaut werden, kann den Vorwurf schuldhafter Amtspflichtverletzung nicht begründen:

Die Genehmigung für einen Rechtsvorgang der in § 19 Abs. 2 BBauG gedachten Art ist gemäß § 20 Abs. 1 BBauG zu versagen, wenn die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung (hier: Bebauung) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre. Da der Begriff "mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar" sich mit dem in § 35 Abs. 2 BBauG verwendeten Begriff "öffentliche Belange nicht beeinträchtigt" inhaltlich deckt (vgl. BVerwGE 18, 242, 244), war die Bebaubarkeit des hier in Rede stehenden Grundstücks u.a. zu verneinen, wenn die in § 35 Abs. 3 BBauG aufgeführten Gesichtspunkte dem entgegenstanden. Da danach eine Bebauung im Außenbereich auch dann unzulässig ist, wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, so durften die Beamten, ohne daß sie schuldhaft pflichtwidrig handelten, die Bebaubarkeit des Grundstücks - von anderen Versagungsgründen abgesehen - zumindest aus der Erwägung verneinen, daß eine Bebauung die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lasse (vgl. oben unter 3).

Im Gegensatz zur Auffassung der Revision kann auch eine schuldhafte Amtspflichtverletzung der Beamten der Beklagten nicht darin gefunden werden, daß sie die Auflage nicht früher, als tatsächlich am 6. November 1962 geschehen, zurückgenommen haben. Wenn auch schon vorher in Erläuterungsbüchern zum Bundesbaugesetz (vgl. Heitzer-Oestreicher, Bundesbaugesetz, 1. Aufl., Anm. b zu § 20) gesagt war, mit

Rücksicht darauf, daß bereits im Verfahren über die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung die Prüfung der Bebaubarkeit erfolgen sollte, sei die Auflage, das Grundstück nicht zu bebauen, widersinnig und unzulässig, so brauchte das doch die Beamten nicht ohne weiteres zur Rücknahme der Auflage zu veranlassen, zumal eine maßgebliche Rechtsprechung zu dieser Frage nicht vorlag und gerade die Bebaubarkeit als solche im Genehmigungsverfahren verneint war. Sie brauchten gegen die Zulässigkeit ihres Verfahrens umsoweniger Bedenken zu haben, als der Regierungspräsident durch Zurückweisung des Widerspruchs des Klägers ihr Verfahren ausdrücklich gebilligt hatte.

Nach alledem erweist sich die Revision als unbegründet. Sie muß daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Bundesrichter Dr. Hußla
ist beurlaubt und ortsab-
wesend; er ist an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm