

C401 C43

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG § 35

Wenn die in § 35 Abs. 1 BBauG bestimmten Voraussetzungen
für ein Vorhaben im Außenbereich gegeben sind, besteht
ein Rechtsanspruch auf Zulassung dieses Vorhabens.

BGH, Urt.v. 26. Oktober 1970 - III ZR 132/67 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 132/67

URTEIL

Verkündet am
26. Oktober 1970
Schorm,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Siegfried B [REDACTED], W [REDACTED]-
E [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. h.c. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde W [REDACTED], vertreten durch
den Rat der Stadt,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Keßler und Sonnabend

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 29. Juni 1967 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines ca. 33.000 qm großen Grundstücks, das im Außenbereich der Stadt W■■■■■■ liegt. Unter dem 5. November 1957 richtete der Vater des Klägers, der damals Eigentümer des Grundstücks war, eine Bauanfrage zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes an das Bauordnungsamt der beklagten Stadt. Diese Anfrage wurde zunächst abschlägig beschieden. Doch wurde dem Kläger, der inzwischen Grundstückseigentümer geworden war, unter dem 18. Juli 1958 mitgeteilt, daß gegen die Errichtung eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes grundsätzliche Bedenken nicht mehr bestünden, und die Einreichung eines entsprechenden Baugesuches anheim gestellt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Daraufhin ließ der Kläger einen vom 15. Dezember 1958 datierten Bauantrag einreichen, dem Baubeschreibung und Zeichnung für ein einheitliches Wohn- und Stallgebäude beigelegt waren. Nach der Antragsbegründung (unter Nr. 8 des Formulars) war die "Schaffung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle" beabsichtigt, während in dem Begleitschreiben des Architekten (vom 17. Dezember 1958) von der geplanten Errichtung eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes die Rede war. Bevor über diesen Antrag entschieden wurde, gingen bei dem Bauordnungsamt der Beklagten im Dezember 1961 weitere Bauzeichnungen des Architekten des Klägers ein, die nur noch die Errichtung eines Wohnhauses vorsahen.

Mit Bescheid vom 19. November 1962 lehnte die Beklagte den Antrag unter Berufung auf § 35 BBauG und im übrigen mit folgender Begründung ab: Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen fielen nicht unter § 35 Abs. 1 BBauG. Eine Ausnahme gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung sei nicht möglich, da das Bauvorhaben einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwiderlaufe. Gegen die Errichtung eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes bestünden keine Bedenken. Doch weise das bisher geplante Bauvorhaben nicht einen entsprechenden Charakter auf, insbesondere fehle die Einplanung von Stallungen, die im Rahmen des Gesamtprojekts sofort mitfinanziert werden müßten.

Nachdem der Kläger gegen diesen Bescheid erfolglos Widerspruch eingelegt hatte (Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidenten vom 27. März 1963), erhob er verwaltungsgerichtliche Klage. Bevor es in diesem Verfahren

zu einer Entscheidung kam, erteilte die Beklagte dem Kläger nach außergerichtlichen Verhandlungen unter dem 15. August 1963 eine Baugenehmigung auf der Grundlage der Bauplanung vom 15. Dezember 1958, in der Stallungen vorgesehen waren. Der verwaltungsgerichtliche Rechtsstreit wurde daraufhin von den Parteien übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt; die Kosten legte das Verwaltungsgericht der Beklagten auf (Beschuß vom 17. März 1964). Mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück des Klägers wurde im Jahre 1964 begonnen.

Der Kläger hat alsdann im April 1966 Klage auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 25.000 DM mit Zinsen erhoben. Er hat sein Begehren auf Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB iVm Art. 34 GG) sowie auf enteignungsgleichen Eingriff gestützt und im einzelnen dazu vorgetragen: Bei pflichtgemäßer Bearbeitung seines Bauantrages hätte diesem spätestens bis Mitte 1959 entsprochen werden müssen. Die von der Beklagten gegen sein Gesuch vorgebrachten Bedenken seien ausnahmslos unbegründet gewesen. Bei seinen wiederholten Vorgesprächen sei er stets vertröstet und sei ihm immer wieder versichert worden, daß der Bauschein in nächster Zeit erteilt werde. Bei einem gerichtlichen Vorgehen hätte er befürchten müssen, daß er für das von ihm betriebene Raupenunternehmen, das insbesondere von der Beklagten in Anspruch genommen worden sei, keine Aufträge mehr von der Beklagten erhalten werde. Sein Schaden, den er durch Erhöhungen der Baukosten sowie dadurch erlitten habe, daß er zwischenzeitlich zur

Errichtung eines Behelfsheims genötigt gewesen sei, belaufe sich auf insgesamt ca. 80.000 DM.

Die Beklagte, die um Abweisung der Klage gebeten hat, hat Amtspflichtverletzungen ihrer Bediensteten in Abrede gestellt und im übrigen geltend gemacht: Durch die Verzögerung der Baugenehmigung habe der Kläger Schaden nicht erlitten, da die Finanzierung seines Vorhabens bis Ende 1962 nicht gesichert gewesen sei. Der Kläger müsse sich auch enthalten lassen, daß er es versäumt habe, mit Rechtsmitteln gegen die angeblich verzögerliche Sachbehandlung vorzugehen. Etwa begründet gewesene Amtshaftungsansprüche seien zudem verjährt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die dagegen gerichtete Berufung zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Einen Schadensersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung hat das Berufungsgericht dem Kläger mit der Begründung versagt, daß ein solcher Anspruch, selbst wenn er begründet gewesen sein sollte, gemäß § 852 BGB verjährt sei. Das wird von der Revision nicht angegriffen.

2. Soweit das Berufungsgericht auch einen Anspruch des Klägers aus enteignungsgleichem Eingriff wegen der säumigen Bearbeitung seines Bauantrages nicht als begründet erachtet hat, sind rechtliche Bedenken dagegen nicht zu erheben. In der Verzögerung der Erledigung des Baugesuches kann ein Eingriff in das Eigentum des Klägers, der einen Entschädigungsanspruch unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten zu begründen vermöchte, nicht gefunden werden. Von einem enteignenden Tatbestand, der einen Entschädigungsanspruch auslöst, kann nur dort gesprochen werden, wo durch eine - rechtmäßige oder rechtswidrige - Maßnahme von hoher Hand eine als Eigentum im Sinne des Art. 14 GG geschützte Rechtsposition unmittelbar beeinträchtigt wird. Daran fehlt es, wenn die Behörde lediglich untätig bleibt und ihr allenfalls die Nichterfüllung einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Last gelegt werden kann (u.a. Urteil vom 27. November 1961 - III ZR 112/60 S. 32; BGHZ 32, 208, 211; Urteil vom 2. Oktober 1967 - III ZR 89/65 S. 8 = LM Nr. 37 zu Art. 14 (Cf) GG). Der Betroffene wird dadurch nicht

rechtlos gestellt. Er kann im Wege der Verpflichtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 VwGO gegen die säumige Behörde vorgehen und den Erlaß eines Verwaltungsaktes, durch den über den gestellten Antrag entschieden werden soll, erzwingen. Wenn die verzögerliche Behandlung des gestellten Antrages als schuldhaftes Amtspflichtverletzung der verantwortlichen Beamten zu werten ist, steht dem Betroffenen auch gemäß § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG ein Anspruch auf volle Schadloshaltung zu. Ein Entschädigungsanspruch aus enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten aber muß dem Betroffenen versagt bleiben, weil es, wie gesagt, an einer als "Eingriff" zu wertenden unmittelbaren Beeinträchtigung seines Eigentums durch eine hoheitliche Maßnahme fehlt.

3. Jedoch begegnet die Begründung, mit der das Berufungsgericht auch in dem das Baugesuch des Klägers ablehnenden Bescheid vom 19. November 1962 eine ausreichende Grundlage für einen Entschädigungsanspruch nicht gefunden hat, durchgreifenden Bedenken.

Zwar stellt eine dem materiellen Baurecht entsprechende Versagung einer Bauerlaubnis in aller Regel lediglich eine - entschädigungslose - Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums dar. In der rechtswidrigen Versagung der für ein Bauvorhaben erforderlichen vorgängigen Erlaubnis sofern auf deren Erteilung ein Rechtsanspruch besteht, aber ist nicht nur die Nichterfüllung des Anspruchs auf Erlaubniserteilung, sondern angesichts des Grundsatzes der Baufreiheit ein - enteignungsgleicher - Eingriff in das (Grund-) Eigentum

zu sehen, der den Eigentümer in der Ausnutzung seines Grundstücks rechtswidrig beeinträchtigt. Voraussetzung ist, wie bei jedem Enteignungstatbestand, daß sich die Versagung der Bauerlaubnis auf die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht nur unerheblich ausgewirkt hat, da es andernfalls an einem dem Betroffenen abverlangten "Opfer" für die Allgemeinheit fehlt.

Daß danach die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch wegen der Versagung der Bauerlaubnis nicht gegeben seien, kann bei dem vom Berufungsgericht bisher festgestellten Sachverhalt nicht gesagt werden:

Das Bauvorhaben des Klägers sollte nach dessen Sachdarstellung einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Es ging mithin zutreffendenfalls um ein der Bestimmung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BBauG unterfallendes Bauvorhaben. Bei derartigen Bauvorhaben aber besteht - bei Erfüllung auch der sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen - ein Rechtsanspruch auf Zulassung. Denn wenn im Außenbereich ein Bauvorhaben auch nur unter ganz bestimmten im Gesetz im einzelnen aufgeführten Voraussetzungen zulässig ist, so ist doch dem Gesetzeswortlaut ("...ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn ...") zu entnehmen, daß das Vorhaben dann, wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, zugelassen werden muß. Dementsprechend ist auch in der Rechtsprechung und der Lehre ein Rechtsanspruch auf Zulassung anerkannt (BVerwGE 18, 247; Schrödter, Kommentar zum Bundesbaugesetz, 2. Aufl., Rdn. 5 zu § 35; Brügelmann-Grauvogel, Bundesbaugesetz, Anm. 3 a zu § 35; Heitzer-Oestreicher, BBauG, 3. Aufl., Anm. 2 zu § 35). Da in der

Revisionsinstanz davon auszugehen ist, daß das Bauvorhaben des Klägers unter § 35 Abs. 1 BBauG fällt und demnach bei Vorhandensein der Voraussetzungen dieser Vorschrift ein Rechtsanspruch auf Zulassung des Bauvorhabens gegeben war, kann offen bleiben, ob ein solcher Anspruch auch bestünde, wenn es bei dem Vorhaben des Klägers um ein solches nach § 35 Abs. 2 BBauG gegangen wäre (bejahend BVerwG aaO; OVG Münster NJW 1964, 1290; vgl. auch Heitzer-Oestreicher aaO Anm. 3 zu § 35 sowie Schrödter aaO Rdn. 7 zu § 35, jeweils mit weiteren Nachweisen). Ob die Versagung der Bauerlaubnis rechtswidrig war, hat das Berufungsgericht nicht entschieden. Es hat lediglich die Rechtswidrigkeit der Versagung unterstellt, so daß von einer solchen auch im Revisionsrechtszug ausgegangen werden muß. Andererseits ist es nicht so, daß die Rechtswidrigkeit der Versagung aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses vom 17. März 1964 für die Zivilgerichte bindend feststünde, wie die Revision meint. Denn mit diesem Beschluß hat das Verwaltungsgericht lediglich über die Kosten des Verwaltungsrechtsstreits, der sich in der Hauptsache erledigt hatte, in Anwendung des § 161 Abs. 2 VwGO nach billigem Ermessen entschieden, hat aber nicht rechtskräftig und mit bindender Wirkung die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides vom 19. November 1962 festgestellt.

Das Berufungsgericht meint einmal, da dem Kläger nicht das Recht auf Errichtung der für einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb benötigten Gebäude abgesprochen und die Erlaubnis nur mit der Begründung versagt worden sei, die vorliegende Planung sehe die Errichtung eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes nicht vor, sei eine

solche Entscheidung nicht geeignet, "den Bestand des Eigentums wie bei einer Enteignung unmittelbar und nachhaltig zu beeinträchtigen".

Dem ist entgegenzuhalten: Bei einer im Enteignungsrecht durchweg gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise des zu beurteilenden Sachverhalts kommt es nicht entscheidend auf die Begründung, sondern auf die wirtschaftliche Auswirkung der Erlaubnisversagung an. Die mit dem Bescheid vom 19. November 1962 ausgesprochene Versagung der Bauerlaubnis war - unterstelltermaßen - rechtswidrig, und die Entscheidung der zuständigen Behörde über das Baugesuch des Klägers hätte nicht, wie geschehen, negativ ausfallen dürfen, sondern hätte positiv ausfallen müssen. Tatsächlich hat die rechtswidrige Entscheidung dazu geführt, daß dem Bauantrag erst neun Monate später, am 15. August 1963, entsprochen wurde. Wenn der Kläger, wie hier ebenfalls unterstellt werden muß, schon im November 1962 ernstlich bauen wollte, dazu auch wirtschaftlich in der Lage war und sich der tatsächliche Baubeginn allein durch die Versagung der Bauerlaubnis um etwa 9 Monate verzögert hat und diese Verzögerung dem Kläger, wie er behauptet, nicht nur geringe, die "Opfergrenze" nicht überschreitende wirtschaftliche Nachteile gebracht hat, dann muß in der Versagung ein Entschädigungsanspruch begründender enteignungsgleicher Eingriff gefunden werden.

Aus den gleichen Erwägungen kann auch der weiteren Begründung des Berufungsgerichts nicht gefolgt werden, die dahin geht: Dem Kläger sei ein Sonderopfer nicht abverlangt,

ihm sei im Grunde nur zugemutet worden, entweder die Bedenken der Baubehörde durch entsprechende Änderung der Planung auszuräumen oder den Verwaltungsrechtsweg zu beschreiten. Auch dieser Begründung des Berufungsgerichts gegenüber ist darauf hinzuweisen, daß es in dem hier interessierenden Zusammenhang nicht entscheidend darauf ankommt, ob und auf welchem Wege dem Kläger die Möglichkeit blieb, trotz des Versagungsbescheides vom 19. November 1962 sein Bauvorhaben doch noch zu verwirklichen, sondern darauf, daß die unterstelltenmaßen rechtswidrige Versagung der Bauerlaubnis - möglicherweise - zu einer Verzögerung der Durchführung des Bauvorhabens von immerhin neun Monaten geführt hat.

4. Nach alledem kann das die Klage in vollem Umfang abweisende Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Da es auch nicht mit anderer Begründung gehalten werden kann und eine anderweite Endentscheidung bei dem bisherigen Sach- und Streitstand ebenfalls nicht möglich ist, muß das Berufungsurteil aufgehoben und muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Falls das Berufungsgericht nach weiterer Verhandlung zu dem Ergebnis kommt, daß die Versagung der Bauerlaubnis als enteignungsgleicher Eingriff zu werten sei, wird es für die Entscheidung über die Höhe des Entschädigungsanspruchs zu beachten haben:

Der Kläger kann im Rahmen der Enteignungsentschädigung nicht Ersatz aller ihm durch die zeitweilige Versagung der Baugenehmigung entstandenen Nachteile wie ein Schadensersatzberechtigter, sondern lediglich eine Entschädigung für den "Substanzverlust" verlangen, den er dadurch erlitten hat, daß er in der baulichen Ausnutzung seines Grundstücks zeitweise behindert worden ist, Im einzelnen kann dazu auf die Nachweise in der Festschrift für Riese S. 329, 343 verwiesen werden.

Meyer

Keßler

Dr. Kreft

Sonnabend

Dr. Hußla