

114

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 201/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Firma R. [REDACTED] Bauträgersgesellschaft mbH & Co. Verwaltungs KG,
gesetzlich vertreten durch die Firma R. [REDACTED] Bauträgersgesell-
schaft mbH, diese vertreten durch ihre Geschäftsführerin
Helma F. [REDACTED], H. [REDACTED]straße 2, M. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Landeshauptstadt München,
gesetzlich vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathaus, München 2,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn
und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt
und Dr. Werp

am 14. Juli 1983

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschuß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das
Urteil des 1. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts München vom 30. Septem-
ber 1982 - 1 U 4514/80 - wird nicht
angenommen.

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

Streitwert: 824.454 DM

G r ü n d e

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß bei der
Überprüfung des Sachverhalts auf Amtspflichtverletzun-
gen der Beklagten die einzelnen Genehmigungsverfahren
zunächst getrennt zu untersuchen und sodann im Hin-
blick auf ihren Zusammenhang einer Gesamtschau zu un-
terwerfen sind. Diese Vorgehensweise entspricht der
Senatsentscheidung vom 24. Januar 1972 (III ZR 9/70 =
WM 1972, 743 f.).

- 3 -

Die Revision rügt demgegenüber Verletzung des § 286 ZPO. Das Berufungsgericht habe übersehen, daß die verschiedenen Verfahren sich jeweils aus der Behandlung der vorangegangenen Verfahren ergeben hätten; der Zusammenhang aller Verfahren zeige sich auch daran, daß über den im November 1972 gestellten Antrag auf Abbruchgenehmigung erst Ende Mai 1976 entschieden worden sei.

Auch auf dieser Grundlage ist die differenzierende Beurteilung des Verfahrensablaufs durch das Berufungsgericht nicht zu beanstanden. Denn die Klägerin ist nach ihrem eigenen Vortrag in der Berufungsbegründung nicht einfach auf ihren ursprünglichen Plan zurückgekommen: der neue Antrag auf Zweckentfremdungsgenehmigung betraf vielmehr zwar "entsprechend ihrer ursprünglichen Planungsabsicht einen Wohnhausneubau, jedoch dem Hinweis der Beklagten folgend nunmehr mit familiengerechten Wohnungen". Damit hat die Klägerin auf Grund von der Beklagten gegebener Hinweise eine Genehmigungsvoraussetzung geschaffen, die in ihrer ursprünglichen Planung so nicht enthalten war. Deshalb ist es im Ergebnis rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht das Verfahren bis zur Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung am 4. Juni 1973 und die Zeit danach zunächst getrennt gewürdigt hat.

2. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Ablehnung der zunächst beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung (Bescheid vom 4. Juni 1973) sei rechtmäßig gewesen, ist nicht von Rechtsirrtum beeinflusst.

Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur



Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), der nach der seit dem 1. Januar 1972 geltenden bayerischen Ersten Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 23. Dezember 1971 (BayGVBl. S. 478) im Gebiet der Landeshauptstadt München Anwendung findet, verbietet grundsätzlich die Zweckentfremdung von Wohnraum. Zweckentfremdung im Sinne dieser Vorschrift ist auch der Abbruch schutzwürdigen Wohnraums, auch wenn der Verfügungsberechtigte beabsichtigt, auf demselben Grundstück neuen Wohnraum zu schaffen (BVerfGE 38, 348, 364).

Art. 6 MRVerbG enthält ein repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt (BVerfGE 38, 348, 358, 367). Der Bürger kann "in aller Regel" mit einer Befreiung nicht rechnen (BVerfGE aaO). Über die Zweckentfremdungsgenehmigung hat die zuständige Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dabei hat sie den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit mit dem sich aus ihm ergebenden Übermaßverbot und den Schutz des Eigentums durch Art. 14 GG zu beachten (BVerfGE 38, 348, 368). Die Zweckentfremdung kann nur genehmigt werden, wenn besonders schützenswerte andere Interessen das Interesse am Bestandsschutz des betroffenen Wohnraums überwiegen (BVerfGE 38, 348, 367 f.). Ein solches Interesse wird insbesondere nicht schon durch "das normale Motiv der Zweckentfremdung, das bloße Streben nach Erhöhung der Rendite allein", begründet (BVerfGE 38, 348, 367).

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht nicht verkannt und nach seinen Feststellungen auch die Beklagte beachtet.

3. Der am 31. Januar 1974 eingereichte Antrag auf Zweckentfremdungsgenehmigung ist nach Auffassung des Berufungsgerichts von den Bediensteten der Beklagten ermessensfehlerfrei bearbeitet worden. Auch dies ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagte diese Genehmigung im Hinblick auf die mit dem Zweckentfremdungsverbot prinzipiell beabsichtigte Verhinderung einer Zweckentfremdung von Wohnraum ermessensfehlerfrei von der Erstellung gleichwertigen Ersatzwohnraums abhängig machen konnte; eine dahingehende Zusicherung ist von der Klägerin noch im Juni 1974 abgelehnt und erst im November 1974 gegeben worden. Die weitere Bearbeitungsdauer von vier Monaten ist nicht zu beanstanden.

Wenn die Revision geltend macht, die Klägerin habe am 12. Juni 1974 nicht die Erstellung von Ersatzwohnraum überhaupt abgelehnt, sondern lediglich die Forderung der Beklagten, den Ersatzwohnraum zu einer Miete nach den Grundsätzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen, ohne daß das Projekt öffentlich gefördert wurde, entfernt sie sich von den Feststellungen des Tatrichters, ohne insoweit begründete Verfahrensrügen zu erheben.

4. Hinsichtlich der Bearbeitung des am 21. November 1974 gestellten Antrags auf Vorbescheid kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, die Zurückstellung dieses Antrags bis zur Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung sei nicht zu beanstanden. Die restliche Bearbeitungszeit sei angemessen, der ablehnende Bescheid vom 2. Juli 1975 rechtmäßig gewesen.

Auch dies hält rechtlicher Nachprüfung stand. Insbesondere ist nicht zu beanstanden, daß die mit dem Vorbescheidsantrag befaßten Bediensteten der Beklagten die Entscheidung bis zur Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung zurückgestellt haben. Gegen die vom Berufungsgericht angenommene Rechtmäßigkeit des Bescheids vom 2. Juli 1975 hat die Revision durchgreifende Gesichtspunkte nicht vorgebracht.

5. Die am 22. November 1972 von der Klägerin beantragte Abbruchgenehmigung wurde am 31. Mai 1976 erteilt. Daraus ist der Klägerin ein Schaden nicht entstanden, da hierdurch der Beginn des Neubaus nicht verzögert wurde. Die Baugenehmigung wurde erst am 3. November 1976 erteilt.

6. Auf die Frage, ob eine Verzögerung der Erteilung von Zweckentfremdungsgenehmigung, Vorbescheid und Baugenehmigung sich auf den zeitlichen Ablauf der Bauarbeiten nicht ausgewirkt hat, weil die Klägerin nach Erteilung der Baugenehmigung im Oktober 1976 bis zum Sommer 1977 noch nicht mit den Bauarbeiten begonnen hat, kommt es demnach nicht an.

7. Die Klägerin macht allerdings geltend, sie sei nach Erteilung der Baugenehmigung rechtswidrig gehindert worden, von dieser Gebrauch zu machen. Insoweit hat das Berufungsgericht aber einen Schadenersatzanspruch wegen Amtspflichtverletzung im Ergebnis schon deshalb zutreffend verneint, weil die Klägerin sich nicht sofort mit Rechtsbehelfen, z.B. einer Dienstaufsichtsbeschwerde, gegen das von ihr behauptete Verhalten des Baudirektors W. der Beklagten zur Wehr gesetzt hat. Sie hat nichts dafür vorgetragen, daß ihr

dies nicht möglich gewesen sei. Einem evtl. Ersatzanspruch steht deshalb § 839 Abs. 3 BGB entgegen.

8. Schließlich hat das Berufungsgericht auch einen Entschädigungsanspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs ohne Rechtsfehler verneint.

Soweit der die Zweckentfremdung ablehnende Bescheid vom 4. Juni 1973 als ein solcher Eingriff in Betracht kommt, fehlt es an der Rechtswidrigkeit (vgl. oben 2). Das gleiche gilt für die Bearbeitung des zweiten Zweckentfremdungsantrages und des Vorbescheidsantrags vom 21. November 1974.

Das von der Klägerin behauptete Verhalten des Baudirektors Wutzer der Beklagten kann schließlich als enteignungsgleicher Eingriff nicht gewertet werden, weil die Klägerin sich dadurch nicht in einer echten Opferlage befand. Ebenso wie beim Amtshaftungsanspruch ist insoweit zu berücksichtigen, daß die Klägerin nicht von der gegebenen Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, sich gegen die Androhung von Bauverbot und Rücknahme der Baugenehmigung mit Rechtsbehelfen zu wehren (Ossenbühl, Staatshaftungsrecht, 3. Aufl. 1983, S. 152). Dies war der Klägerin ohne weiteres möglich und hätte auf

der Grundlage ihres Tatsachenvortrags alsbald zu einer Beseitigung des Hindernisses für den Baubeginn führen müssen.

Vorsitzender Richter
Dr. Krohn
ist beurlaubt und
kann nicht unterschreiben.

Kröner

Richter Boujong
ist beurlaubt
und kann nicht
unterschreiben.

Kröner

Kröner

Engelhardt

Werp