

? 7. 50
41 8. 2.

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 208/83

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED],
vertreten durch den Stadtdirektor, B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Helmut M [REDACTED],
W [REDACTED] Landstr. 22, W [REDACTED] - L [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED],
An der K [REDACTED] 2, B [REDACTED]
[REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn
und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und
Dr. Werp
am 28. Juni 1984
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das
Urteil des 3. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Braunschweig vom
2. November 1983 - 3 U 139/81 - wird
nicht angenommen.

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

Streitwert: 139.760 DM

G r ü n d e

Die Revision wirft keine Rechtsfragen von grund-
sätzlicher Bedeutung auf (§ 554 b ZPO). Sie hat auch
im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Das Berufungsgericht hat die Klage dem Grunde nach
für gerechtfertigt erklärt und ist in den Entscheidungs-
gründen seines Urteils auf den vom Kläger neben dem be-
zifferten Zahlungsantrag gestellten Antrag auf Fest-
stellung der Pflicht der Beklagten zum Ersatz weiter-

gehenden Schadens auf Grund der Auskunft vom 14. Oktober 1971 nicht eingegangen.

Aus dem Gesamtzusammenhang der Urteilsgründe ergibt sich, daß das Berufungsgericht über den gesamten Klageanspruch und nicht nur über den bezifferten Zahlungsantrag entscheiden wollte. Ein Grundurteil über einen unbezifferten Feststellungsantrag wäre allerdings unzulässig (vgl. BGHZ 7, 331, 333). Die Auslegung des Berufungsurteils (dazu BGH aaO S. 334) ergibt jedoch, daß es sich insoweit um ein nach § 301 ZPO zulässiges, dem Feststellungsantrag stattgebendes Teilendurteil handelt (vgl. BGH aaO und Urteil vom 2. Dezember 1974 - II ZR 33/73 = VersR 1975, 253, 254).

2. Die Fragen der Amtshaftung für unrichtige behördliche Auskünfte über die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken sind in der Rechtsprechung des erkennenden Senats hinreichend geklärt (vgl. Senatsurteile vom 23. Februar 1978 - III ZR 97/76 = VersR 1978, 640, vom 17. April 1980 - III ZR 167/78 = VersR 1980, 765 und vom 10. Juli 1980 - III ZR 23/79 = VersR 1980, 943).

3. Die Bejahung einer schuldhaften Amtspflichtverletzung durch das Berufungsgericht läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

a) Ohne Erfolg wendet die Revision sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die von dem Gemeindedirektor der Gemeinde H. erteilte Bescheinigung über die Bebaubarkeit des von dem Kläger erworbenen Grundstücks sei unrichtig gewesen. Die Bescheinigung war geeignet, bei einem unbefangenen Leser den Eindruck zu erwecken, daß sich aus Lage und Beschaffenheit des Grundstücks Hinderungs-



gründe für eine Bebauung in dem durch die angegebene Baustaffel und Ausnutzungsziffer gesteckten Rahmen nicht ergäben. Dieser Eindruck war, wie das Ergebnis des Verwaltungsgerichtsverfahrens über den vom Kläger beantragten Bauvorbescheid erweist, unzutreffend.

b) Durch die Erteilung der irreführenden Bescheinigung hat der Gemeindedirektor eine ihm auch dem Kläger gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt. Es mag zutreffen, worauf die Revision hinweist, daß der Gemeindedirektor die Bescheinigung erteilt hat, um dem Bürgermeister als Makler bei seinen Bemühungen um einen vorteilhaften Verkauf zu helfen. Das schließt aber das Bestehen einer Amtspflicht gegenüber dem Kläger als Käufer nicht aus.

Einem Dritten gegenüber besteht allerdings eine Amtspflicht nicht schon dann, wenn ihre Verletzung sich ihm gegenüber mehr oder weniger nachteilig auswirken kann, sondern nur, wenn "eine besondere Beziehung" zwischen der verletzten Amtspflicht und dem Geschädigten besteht (BGHZ 56, 40, 45; 65, 182). Eine solche besondere Beziehung liegt vor, wenn die Amtshandlung, auf die die Pflicht sich bezieht, zumindest auch dazu bestimmt und geeignet ist, auf die Rechtsstellung eines bestimmten Dritten einzuwirken. Dies hat der Senat bereits für die Mitwirkung der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren bejaht, die dem öffentlichen Zweck des Schutzes der gemeindlichen Planungshoheit dient, aber notwendig und bestimmungsgemäß in die Rechtsstellung des einzelnen Bauwilligen eingreift (BGHZ 65, 182, 185), ebenso für die Abgabe von Vergleichsmitteilungen, die dem Schutz der öffentlichen Haushalte dienen, aber notwendig und bestimmungsgemäß die Rechtsstellung einzelner

Bediensteter beeinflussen (Urteil vom 10. November 1983 - III ZR 166/82 = VersR 1984, 278, 280).

Dasselbe muß für die Erteilung einer Bescheinigung der hier vorliegenden Art gelten. Sie war dazu bestimmt, von dem Empfänger einem möglichen Käufer vorgelegt zu werden und dessen Kaufentscheidung zu beeinflussen. Dadurch wird eine Pflichtbeziehung zwischen dem Aussteller und dem Käufer begründet, mag dieser auch im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung dem Gemeindedirektor noch nicht bekannt gewesen sein.

c) Auch die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht ein Verschulden des Gemeindedirektors bejaht hat, geben zu rechtlicher Beanstandung keinen Anlaß. Die Revision berücksichtigt bei ihren hiergegen gerichteten Angriffen nicht hinreichend, daß bei der Beurteilung des Verschuldens ein objektivierter Maßstab anzulegen ist. Von jedem Amtsträger wird verlangt, daß er die zur Führung seines Amtes notwendigen Rechts- und Verwaltungskenntnisse besitzt oder sich verschafft; dementsprechend kommt es für die Verschuldensfrage auf die Kenntnisse, Fähigkeiten und Einsichten an, die für die Führung des übernommenen Amtes durchschnittlich erforderlich sind, nicht auf die, über die der Beamte tatsächlich verfügt (Kreft BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Rn. 289 m.w.Nachw.). Die Anwendung dieses Maßstabes auf den vorliegenden Fall durch das Berufungsgericht läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

Auch die Beurteilung seines Handelns durch das Landgericht kann den Gemeindedirektor vom Vorwurf des Verschuldens nicht entlasten. Aus der Begründung des landgerichtlichen Urteils ergibt sich eindeutig, daß das Landgericht nur das Verschulden des Gemeindedirektors

verneint, nicht aber die Rechtmäßigkeit seines Handelns bejaht hat.

4. Auch das Bestehen und die schuldhafte Versäumung einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB) hat das Berufungsgericht - zumindest im Ergebnis - zutreffend verneint.

a) Die Möglichkeit, den Grundstückskaufvertrag wegen mangelnder Bebaubarkeit durch Wandlung (§ 462 BGB) rückgängig zu machen, ist allerdings eine anderweitige Ersatzmöglichkeit, soweit der Käufer sich dadurch von Aufwendungen entlasten kann, die er im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung des Kaufgrundstücks gemacht hat (vgl. Senatsurteil vom 23. Mai 1960 - III ZR 66/59 = VersR 1960, 663, 664).

b) Im Zeitpunkt der Klageerhebung, der für die Frage, ob eine anderweitige Ersatzmöglichkeit überhaupt besteht, grundsätzlich maßgebend ist (vgl. Kreft aaO Rn. 507 m.w.Nachw.), konnte der Kläger die Wandlung des Grundstückskaufvertrages nicht mehr erklären, da die Jahresfrist des § 477 Satz 1 BGB bereits abgelaufen war. Diese Frist beginnt mit der Übergabe des Grundstücks und nicht etwa erst in dem Zeitpunkt, in dem der Käufer von dem Mangel oder der Entstehung des Schadens Kenntnis erlangt (vgl. BGHZ 77, 215, 219 ff.).

c) Der Kläger hat eine Ersatzmöglichkeit auch nicht schuldhaft versäumt. Eine schuldhafte Versäumung liegt zwar in der Regel vor, wenn der Geschädigte den nach der Sachlage in Frage kommenden Ersatzanspruch gegen einen Dritten hat verjähren lassen (RGZ 145, 56, 69). Sie setzt aber in jedem Falle Kenntnis von der Entstehung des Scha-

dens voraus, der schuldhafte Unkenntnis nicht gleichzustellen ist (RGZ 145, 258, 261).

Kenntnis von der Entstehung des Schadens erlangte der Kläger frühestens durch den Bescheid des Landkreises Goslar vom 30. Juni 1975, letztlich erst durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts in Lüneburg vom 29. Oktober 1980. In beiden Zeitpunkten waren seine kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüche ebenfalls schon verjährt (§ 477 BGB). Im Gegensatz zu dem Berufungsgericht sieht der Senat auch keinen Anlaß zu der Annahme, daß eine Berufung des Verkäufers auf den Eintritt der Verjährung in diesen Zeitpunkten hätte rechtsmißbräuchlich sein können (dazu BGHZ 77, 215, 224 f.).

Der Kläger hat, nachdem seine erste Bauvoranfrage im September 1972 abschlägig beschieden worden war, erst im Januar 1975 erneut einen Bauvorbescheid beantragt. Unter diesen Umständen hätte es nicht als rechtsmißbräuchlich angesehen werden können, wenn der Verkäufer, der bei dem Verkauf wie der Kläger von der Richtigkeit der von dem Gemeindedirektor als einem neutralen Dritten ausgestellten Bescheinigung ausgegangen sein mag, sich auf die Verjährung des Gewährleistungsanspruchs berufen hätte.

Andererseits kann ein Schuldvorwurf gegenüber dem Kläger nicht daraus hergeleitet werden, daß er sich mit dem ablehnenden Bescheid vom 25. September 1972 zufriedengegeben und erst 1974 eine Teilungsgenehmigung beantragt hat. Aus dem Bescheid vom 25. September 1972, der auf die vorgesehene Art der Bebauung abstellte, mußte der Kläger noch nicht entnehmen, daß eine Bebauung des gekauften Grundstücks entgegen der von dem Gemeindedirektor erteil-

ten Bescheinigung überhaupt unmöglich sein werde. Die Unmöglichkeit einer bestimmten Art der Bebauung, die nicht Bestandteil des Kaufvertrages war, begründete aber noch keinen Anspruch auf Wandlung.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp