

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 839 B, Fe; BauGB § 34

Zum Verschuldensmaßstab bei der Ablehnung eines Bauantrags
für den unbeplanten Innenbereich.

BGH, Urt. v. 8. Oktober 1992 - III ZR 220/90 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

1

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 220/90

Verkündet am:
8. Oktober 1992
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Siegfried G[REDACTED],
B[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Stadt K[REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister, Rathaus am
M[REDACTED]platz, K[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

1

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers werden das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 15. November 1990 aufgehoben und das Urteil der VI. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe abgeändert.

Der Klageanspruch ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die Sache wird zur Entscheidung über den Betrag des Anspruchs und über die Kosten des Rechtsstreits an das Landgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Die Firma B-B für M mbH (im folgenden: BGM) erwarb 1982 das Grundstück "Am W" in K-G. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bauherrengemeinschaft Wohn- und Geschäftsanlage G, vertreten durch die B, reichte am 16. Januar 1984 einen Bauantrag zur Genehmigung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage auf diesem Grundstück ein. Dieser Antrag beruhte auf Verhandlungen mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauordnungsamt der Beklagten. Der Ortschaftsratsrat von G erhob Einwendungen gegen die geplante Bauausführung und stimmte nur unter dem Vorbehalt zu, daß die Fassadengestaltung des Vordergebäudes geändert und das rückwärtige Gebäude um ein Vollgeschoß reduziert werde. Mit einer solchen Änderung waren die Antragsteller nicht einverstanden. Die Bürgermeisterkonferenz der beklagten Stadt beschloß, sich dem Votum des Ortschaftsrates anzuschließen und das nach § 36 Abs. 1 BBauG erforderliche Einvernehmen der Gemeinde zu verweigern. Das Bauordnungsamt der Beklagten lehnte die Erteilung der Baugenehmigung durch Bescheid vom 5. März 1984 - "unbeschadet der fehlenden Zustimmung des Ortschaftsrates und der fehlenden Zustimmung der Gemeinde" - ab, weil das Bauvorhaben sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. In einem internen Vermerk des Bauordnungsamtes vom 15. März 1984 heißt es dagegen, "daß das im Betreff genannte Bauvorhaben vom Bauordnungsamt abgelehnt wurde, nachdem der Ortschaftsratsrat den Bauantrag nicht befürwortete und auf der Grundlage dieser Ent-

scheidung die Bürgermeisterkonferenz nicht anders handeln wollte". Den hiergegen eingelegten Widerspruch wies das R[] K[] durch Bescheid vom 3. Mai 1984 mit der Begründung zurück, daß das Einvernehmen der Gemeinde fehle. Im Lauf des von der Firma B[] angestrebten Verwaltungsgerichtsverfahrens machte die Klägerin einen Kompromißvorschlag, der vom Ortschaftsrat abgelehnt wurde, obwohl das Rechtsreferat der Beklagten darauf hinwies, daß der Prozeß mit großer Wahrscheinlichkeit verloren gehen werde.

Das Verwaltungsgericht Karlsruhe hob durch am 1./4. Februar 1985 zugestelltes Urteil Ablehnungs- und Widerspruchsbeseid auf und verpflichtete die Beklagte, den Bauantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden. Das Gericht führte aus, das Vorhaben füge sich hinsichtlich der Geschoßzahl und der Höhe des rückwärtigen Gebäudes, der überbauten Grundstücksfläche, der Gebäudetiefe und der Anzahl der vorgesehenen Wohnungen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Lediglich die Geschoßflächenzahl überschreite den maßgeblichen Höchstwert; insoweit könne von der Baugenehmigungsbehörde jedoch eine Ausnahme zugelassen werden. Das Urteil wurde rechtskräftig. Daraufhin erteilte die Beklagte durch Bescheid vom 10. April 1985 die Baugenehmigung für das Vorhaben in etwas geänderter Form.

Die Firma B[] hat geltend gemacht, infolge der Verzögerung des Baubeginns sei ihr ein erheblicher Schaden entstanden. Aus von ihr abgetretenem Recht nimmt der Kläger die beklagte Stadt auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 526.115,71 DM nebst Zinsen in Anspruch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil die Bediensteten der Beklagten kein Verschulden treffe. Die Berufung des Klägers blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt er seinen Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Klägers führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung: Ein Amtshaftungsanspruch des Klägers sei nicht begründet, da die mit dem Bauantrag befaßten Bediensteten der Beklagten kein Verschulden treffe. Das gesetzliche Tatbestandsmerkmal "Einfügen" in § 34 Abs. 1 BBauG stelle einen unbestimmten Rechtsbegriff dar. Wenn die Beklagte unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Baugrundstücks zu der Überzeugung gelangt sei, das Bauvorhaben füge sich nicht in die nähere Umgebung ein, so sei diese Entscheidung als vertretbar anzusehen. Die Beklagte habe auch nicht in Verkennung der Rechtslage die Genehmigung von der Zustimmung des Ortschaftsrates der eingemeindeten Gemeinde G [REDACTED] abhängig gemacht.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

II.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht den Kläger im Hinblick auf die Abtretung der Firma B■ als aktivlegitimiert angesehen. Dies wird von der Revision als ihr günstig hingenommen und auch von der Revisionserwiderung nicht beanstandet.

Der Kläger leitet den von ihm geltend gemachten Anspruch von der Firma B■ als Zedentin her. Die Firma B■ ist Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks. Der Bauantrag wurde allerdings nicht von ihr, sondern von der Bauherrengemeinschaft gestellt; die Firma B■ war am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt. Trotzdem bestanden die von den Bediensteten der Beklagten im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Amtspflichten auch ihr gegenüber.

Grundsätzlich ist nach der Rechtsprechung des Senats der Grundeigentümer im Verfahren über den Bauantrag eines Dritten allerdings nicht als Dritter im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen (Senatsurteil vom 6. Juni 1991 - III ZR 221/90 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Dritte 37; Senatsbeschlüsse vom 23. November 1989 - III ZR 161/88 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Dritte 21 und vom 7. März 1991 - III ZR 84/90 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Dritte 35 m.w.N.). Von diesem Grundsatz hat der Senat aber von jeher

Ausnahmen zugelassen. So besteht im Baugenehmigungsverfahren die Amtspflicht der beteiligten Gemeinde, das erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht gesetzwidrig zu versagen, auch demjenigen gegenüber, der, ohne am Verfahren formell beteiligt zu sein, aufgrund eines vor Antragstellung mit dem Eigentümer geschlossenen Vertrages befugt ist, das Grundstück zu bebauen, und dem ein Anspruch auf Übertragung des Grundstücks eingeräumt worden ist (Senatsurteil BGHZ 93, 87). Auch auf die Interessen eines etwaigen Rechtsnachfolgers des Bauantragstellers kann Rücksicht zu nehmen sein (Senatsurteil vom 6. Juni 1991 a.a.O.).

Eine solche Ausnahme muß auch hier gelten. Der Umstand, daß der Bauantrag nicht von der Firma B■, sondern von der Bauherrengemeinschaft gestellt wurde, war nach den Feststellungen darin begründet, daß die Anlage ursprünglich im sogenannten Bauherrenmodell errichtet werden sollte. Die Firma BGM war alleinige Gesellschafterin der im Planungsstadium befindlichen Bauherrengemeinschaft. Bevor weitere Gesellschafter eintraten, wurde jedoch das Bauherrenmodell durch ein Erwerbermodell ersetzt. Dementsprechend wurden die Verhandlungen mit der Beklagten über die Erteilung der Baugenehmigung von der Firma B■ geführt. Unter diesen Umständen ist die Firma B■ wirtschaftlich und rechtlich als Baubewerberin anzusehen; Amtspflichten der Behörde im Baugenehmigungsverfahren bestanden auch ihr gegenüber.

2. Ebenfalls zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Ablehnung des Bauantrags durch die Beklagte rechtswidrig war. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil die Rechtswidrigkeit der von der Beklagten ge-

troffenen Entscheidung mit Bindungswirkung für die Zivilgerichte im Amtshaftungsprozeß festgestellt. Der von der Beklagten nicht als Ablehnungsgrund herangezogene Umstand, daß die geplante Geschoßfläche des Bauvorhabens nicht den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 Satz 2 BBauG entsprach, ändert daran nichts. Wenn der Bauantrag aus diesem Grunde hätte abgelehnt werden müssen, könnte dies sich allenfalls auf den Ursachenzusammenhang zwischen Amtspflichtverletzung und Schaden auswirken.

3. Zwischen der Amtspflichtverletzung der Bediensteten der beklagten Stadt und einem der Firma B. ■■■ entstandenen Verzögerungsschaden fehlt auch nicht deshalb der Ursachenzusammenhang, weil die Geschoßfläche des Bauvorhabens den maßgeblichen Höchstwert überschritt und die Zulassung einer Abweichung im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde stand.

Der rechtlich relevante Ursachenzusammenhang zwischen einer Amtspflichtverletzung im Baugenehmigungsverfahren und einem entstandenen Verzögerungsschaden kann allerdings zu verneinen sein, wenn die beantragte Baugenehmigung aus anderen Gründen abzulehnen war (vgl. Senatsbeschluß vom 21. September 1989 - III ZR 219/88). Macht aber eine Gemeinde für die Verweigerung ihres Einvernehmens Versagungsgründe geltend, die die Durchführung des Bauvorhabens endgültig verhindern sollen, dann entfällt die Kausalität für die Versagung der Baugenehmigung nicht deshalb, weil ein anderer Versagungsgrund vorliegt, der durch eine Änderung der Planung ohne Schwierigkeiten behebbar ist (Senatsbeschluß vom 26. September 1991 - III ZR 39/90 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Gemeinderat 8).

Im vorliegenden Fall zeigt der tatsächliche Weitergang, daß die notwendige Modifizierung des Bauantrags möglich war und auch erfolgte, so daß die Baugenehmigung - wenn auch wegen der Amtspflichtverletzung verspätet - erteilt wurde.

4. Die Annahme des Berufungsgerichts, das für eine Haftung der Beklagten erforderliche Verschulden sei nicht gegeben, ist durch Rechtsirrtum beeinflußt. Das Berufungsgericht hat den seiner Entscheidung unterbreiteten Sachverhalt nicht umfassend gewürdigt.

Bei der Gesetzesauslegung und Rechtsanwendung hat jeder Inhaber eines öffentlichen Amtes die Gesetzes- und Rechtslage unter Zuhilfenahme der ihm zu Gebote stehenden Hilfsmittel sorgfältig und gewissenhaft zu prüfen und danach aufgrund vernünftiger Überlegungen sich eine Rechtsmeinung zu bilden. Nicht jeder objektive Rechtsirrtum begründet einen Schuldvorwurf. Wenn die nach sorgfältiger Prüfung gewonnene Rechtsansicht des Amtsträgers als rechtlich vertretbar angesehen werden kann, dann kann aus der Mißbilligung dieser Rechtsauffassung durch die Gerichte ein Schuldvorwurf nicht hergeleitet werden (zuletzt Senatsurteil vom 31. Januar 1991 - III ZR 184/89 - BGHR BGB § 839 I 1 Verschulden 18; vgl. schon Senatsurteil vom 22. März 1979 - III ZR 22/78 - VersR 1979, 574, 576 m.w.N.). Die Verneinung des Schuldvorwurfs setzt demnach voraus, daß die letztlich als unzutreffend erkannte Rechtsmeinung nicht nur vertretbar, sondern auch aufgrund sorgfältiger rechtlicher und tatsächlicher Prüfung gewonnen worden war. Die zweite Voraussetzung ist hier nicht gegeben.

Die maßgebliche Entscheidung für die Versagung der beantragten Baugenehmigung wurde am 22. Februar 1984 durch die Bürgermeisterkonferenz der beklagten Stadt getroffen. Zu dieser Zeit lag bereits ein vom Bauordnungsamt nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage gefertigter Genehmigungsentwurf vor. Dieser Entwurf war der Bürgermeisterkonferenz ebenso bekannt wie die Tatsache, daß das Vorhaben mit den städtischen Dienststellen, darunter auch dem Planungsamt, im einzelnen besprochen und in den hier entscheidenden Punkten von ihnen gebilligt worden war. Die ablehnende Entscheidung der Bürgermeisterkonferenz beruhte demgegenüber ersichtlich nicht auf neuen Erkenntnissen, die durch eine sorgfältige Prüfung der Sach- und Rechtslage hätten gewonnen werden können. So enthielt u.a. die Weisung an das Bauordnungsamt, "eine kurzgefaßte Ablehnung des vorliegenden Bau gesuchs zu formulieren", keinen Hinweis auf bestimmte, im Rahmen des § 34 BBauG beachtliche Gründe. Angesichts dessen, daß das Vorhaben der Klägerin in längeren Verhandlungen mit dem Planungsamt der beklagten Stadt abgestimmt worden war, hätte es jedoch einer konkreten Darlegung tatsächlicher Umstände oder rechtlicher Gesichtspunkte bedurft, die bei diesen Verhandlungen, obwohl dies geboten gewesen wäre, nicht berücksichtigt worden waren, im nachfolgenden Genehmigungsverfahren aber zu einer Ablehnung des Bauantrags führen mußten. Dies ist nicht geschehen. Die Bürgermeisterkonferenz hat vielmehr nur zu erkennen gegeben, die Entscheidung des Ortschaftsrates "respektieren" zu wollen.

Ob die Bürgermeisterkonferenz sich rechtlich an die Entscheidung des Ortschaftsrates gebunden gefühlt hat, kann letztlich dahinstehen. Wenn es in dem Schreiben des Oberbür-

germeisters der beklagten Stadt vom 29. Februar 1984 heißt, die Stadtverwaltung "respektiere" die Entscheidung des Ortschaftsrates, dann läßt diese Formulierung nicht auf die Annahme einer rechtlichen Bindung schließen; andernfalls wäre zu erwarten gewesen, daß die Stadt sich auf diese Bindung berufen hätte. Dementsprechend ist der Bauantrag der Klägerin mit dem Bescheid vom 5. März 1984 "unbeschadet der fehlenden Zustimmung des Ortschaftsrates" abgelehnt worden. Es liegt daher nahe, daß die Bürgermeisterkonferenz, ohne sich rechtlich dazu gezwungen zu fühlen, aus kommunalpolitischen Gründen von der Entscheidung des Ortschaftsrates nicht abweichen wollte. Aber auch wenn die Bürgermeisterkonferenz der Auffassung gewesen sein sollte, an die Entscheidung des Ortschaftsrates gebunden zu sein, würde dies der Annahme einer schuldhaften Amtspflichtverletzung nicht entgegenstehen. Diese Auffassung war nämlich offenkundig unzutreffend und hätte einer sorgfältigen Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht standgehalten. Bauvorhaben bedürfen nach dem Vertrag zwischen der beklagten Stadt und der Gemeinde Wettersbach nur dann der Zustimmung des Ortschaftsrates, wenn mehr als drei Vollgeschosse vorgesehen sind (§ 17 b a. E.); diese Voraussetzung lag hier nicht vor, weil zwar die Untergeschosse, nicht jedoch die Dachgeschosse als Vollgeschosse anzurechnen waren (§ 2 Abs. 5 LBO). Im übrigen hat auch der Ortschaftsrat bei seiner Stellungnahme zu dem anstehenden Vorhaben seine Amtspflichten in vorwerfbarer Weise verletzt. Aus dem Ablauf der Verhandlungen, wie er aus den Verwaltungsakten der Beklagten ersichtlich ist, läßt sich erkennen, daß der Ortschaftsrat seine Entscheidung nicht nach einer sorgfältigen Prüfung der hier zu § 34 BBauG aufgeworfenen Sach- und Rechtsfragen getroffen hat, sondern glaubte,

diese schon nach dem "genauen Wortlaut des Gesetzestextes" hinreichend beurteilen zu können. Dabei wurde u.a. verkannt, daß als "nähere Umgebung" nicht nur die unmittelbaren Nachbargrundstücke in Betracht kommen (BVerwGE 55, 369, 380). Mangelnde Rechtskenntnis kann dem Ortschaftsrat hierbei nicht zugute gehalten werden. In dem von ihm zu fordernden Bewußtsein, daß die Beurteilung der Voraussetzungen des § 34 BauGB schwierig sein kann, hätte er - mangels besserer eigener fundierter Kenntnisse - dem Rat der fachlich zuständigen Behörde folgen müssen (vgl. Senatsurteil vom 14. Juni 1984 - III ZR 68/83 - VersR 1984, 849).

III.

Das Berufungsurteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Da Gründe, die eine Ablehnung des Vorhabens aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Sicht zumindest als vertretbar erscheinen lassen könnten, im gesamten Verfahren nicht vorgebracht wurden, ist das Verschulden von Amtsträgern der Beklagten zu bejahen. Der Klageanspruch war daher dem Grunde nach für gerechtfertigt

zu erklären und die Sache zur Entscheidung über den Betrag des Anspruchs und über die Kosten des Rechtsstreits an das Gericht des ersten Rechtszuges zurückzuverweisen.

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert