

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

GG Art. 14 Cc; BauGB §§ 19, 20

- a) Wird durch die rechtswidrige Versagung einer Teilungsgenehmigung die Teilveräußerung eines Grundstücks zu Bauzwecken verhindert oder verzögert, so kann dies einen Entschädigungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers aus enteignungsgleichem Eingriff begründen.
- b) Als entschädigungspflichtige Hoheitsträger kommen in solchen Fällen die Bauaufsichtsbehörde, die die rechtswidrige Versagung ausgesprochen hat, und die Gemeinde, die das erforderliche Einvernehmen rechtswidrig versagt hat, nebeneinander in Betracht.

BGH, Urteil vom 23. Januar 1997 - III ZR 234/95 - OLG Stuttgart
LG Ulm

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 234/95

Verkündet am:
23. Januar 1997
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 13. September 1995 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Kläger betrieb bis zum Herbst 1989 auf einem ihm gehörenden, ca. 1,5 ha großen, mit einem Wohnhaus und Gewächshäusern bebauten Grundstück in der Gemeinde D. (der Beklagten zu 2) eine Gärtnerei. Das Grundstück lag im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans "M." der Beklagten zu 2 vom 18. März 1968 und war dort als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Durch notariellen Vertrag vom 28. Februar 1990 verkaufte der Kläger eine Teilfläche seines Grundstücks von 1,26 ha zum Preise von 4.435.200 DM an die Firma H. Wohnungsbau GmbH. Der Kaufpreis sollte zur Zahlung fällig werden, wenn die Teilungsgenehmigung gemäß § 19 BauGB beim beurkundenden Notar vorliege. Auf der nicht mitverkauften Restfläche des Grundstücks wollte der Kläger selbst ein Wohnhaus errichten.

Am 14. März 1990 beantragte der Kläger beim Landratsamt G. als der zuständigen Baurechtsbehörde des beklagten Landes (des Beklagten zu 1) die Teilungsgenehmigung für den Kaufvertrag. Das Landratsamt lehnte, nachdem die Beklagte zu 2 ihr Einvernehmen versagt hatte, diesen Antrag durch Bescheid vom 11. Juni 1990 unter Hinweis auf diese Versagung sowie weiter mit der Begründung ab, die mit der Grundstücksteilung bezweckte Bebauung mit Wohngebäuden widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans "M.". Gegen diese Ablehnung legte der Kläger Widerspruch ein; dieses Verfahren wurde jedoch zunächst einverständlich zum Ruhen gebracht.

Am 4. Dezember 1991 stellte der Kläger einen weiteren Antrag auf Teilungsgenehmigung, der ein von ihm selbst auf der nicht verkauften Restfläche zu errichtendes Wohnhaus betraf. Auch zu diesem Antrag verweigerte die Beklagte zu 2 ihr Einvernehmen; der Antrag wurde daraufhin vom Landratsamt mit im wesentlichen gleicher Begründung wie der erste zurückgewiesen. Der Widerspruch des Klägers blieb erfolglos. Hiergegen erhob der Kläger Verpflichtungsklage zum Verwaltungsgericht.

Parallel zu diesen Vorgängen hatte der Kläger beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg Antrag auf Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan "M." der Beklagten zu 2 gestellt. Diesem Antrag gab der Verwaltungsgerichtshof durch Beschluß vom 3. Juni 1993 statt und erklärte den Bebauungsplan für nichtig. Darauf erteilte das Landratsamt G. am 28. Januar und 19. Juli 1994 die beantragten Teilungsgenehmigungen.

Am 21. März 1994 bezahlte die Firma H. Wohnungsbau GmbH den nach dem Kaufvertrag vom 28. Februar 1990 geschuldeten Kaufpreis. Am 13. September 1994 wurde dem Kläger eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus auf der ihm verbliebenen Restparzelle erteilt. Dieses Wohnhaus ist inzwischen errichtet.

Der Kläger nimmt beide Beklagten als Gesamtschuldner aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs wegen faktischer Bausperre auf Entschädigung dafür in Anspruch, daß die beiden Grundstücksteile zeitweilig nicht bebaut werden konnten und ihm der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis wegen der rechtswidrig versagten Teilungsgenehmi-

gung nicht schon Mitte des Jahres 1990 zugeflossen ist. Beide Vorinstanzen haben die auf Zahlung von 1.071.840 DM nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Anspruch gegen die Beklagten weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist zulässig und begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, weil die Aberkennung des geltend gemachten Anspruchs auf Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs gegen beide Beklagte mit der ihr gegebenen Begründung keinen Bestand haben kann.

I.

Der Anspruch gegen das beklagte Land (im folgenden: den Beklagten zu 1):

1. Insoweit kommen als Eingriffstatbestände die Bescheide des Landratsamtes G. vom 11. Juni 1990 und vom 27. Januar 1992 in Betracht, durch die die Anträge des Klägers auf Genehmigung der Grundstücksteilung nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrages vom 28. Februar 1990 und nach Maßgabe des späteren Teilungsplanes vom 4. Dezember 1991 abgelehnt worden sind. Beide Anträge des Klägers dienten dem Zweck, die Teilveräußerung des Grundstücks zu ermöglichen. Dieses

Ziel konnte in gleicher Weise dadurch erreicht werden, daß aus dem ungeteilten Grundstück entweder die zu veräußernde Teilfläche oder die beim Kläger verbleibende Restfläche herausparzelliert wurde. Dementsprechend beruht der vom Kläger geltend gemachte Entschädigungsanspruch auch rechnerisch darauf, daß die Teilveräußerung des Grundstücks verzögert worden war.

a) Ein Entschädigungsanspruch wegen rechtswidriger Versagung der (erforderlichen) Teilungsgenehmigung setzt voraus, daß der Betroffene einen fühlbaren Nachteil erlitten hat. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn er während der durch das Teilungsverbot bewirkten Sperre die konkrete Absicht und die konkrete Möglichkeit hatte, das Grundstück selbst zu bebauen oder zu Bebauungszwecken zu veräußern, und wenn die Sperre das Bauvorhaben oder eine sonstige Nutzung des Grundstücks verhindert oder verzögert hat (vgl. Senatsurteil vom 17. März 1994 - III ZR 27/93 = NJW 1994, 3158, 3161 m.w.N.). Davon gehen - im Ansatz zutreffend - sowohl das Berufungsurteil als auch die Revision und die Revisionserwiderungen aus.

b) Im vorliegenden Fall kommt die zweite Alternative des vorstehend dargelegten Eingriffstatbestandes, nämlich die Verhinderung der Veräußerung zu Bebauungszwecken, in Betracht. Die Befugnis, das Grundstück zu Bebauungszwecken zu veräußern, ist ein Ausfluß des Eigentums, der gleichwertig neben der Befugnis steht, das Grundstück selbst zu bebauen. Daraus folgt, daß der Kläger lediglich darzutun braucht, daß er die Möglichkeit gehabt hat, dieses Grundstück zu Bebauungszwecken zu veräußern. Eben dies war hier - zumin-

dest nach dem dem Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachvortrag des Klägers - der Fall. Die Vorlage des bereits abgeschlossenen Kaufvertrages, dessen Durchführung lediglich davon abhing, daß die Teilungsgenehmigung erteilt wurde, ist ein aussagekräftiges Indiz dafür, daß diese Möglichkeit bestanden hat und vereitelt worden ist. Es war nicht etwa erforderlich, daß der Kläger darlegte, daß seine Vertragspartnerin als Grundstückskäuferin und Erwerberin die konkrete Absicht und rechtliche und/oder wirtschaftliche Möglichkeit gehabt hatte, auf dem gekauften Grundstücksteil ein bestimmtes Bauvorhaben durchzuführen. Was die Erwerberin mit dem gekauften Grundstück machte, war vielmehr ihre Sache und war - zumindest im Grundsatz - der Einflußnahme des Klägers entzogen, nachdem er sich insoweit seines Eigentums entäußert hatte.

c) Dem entspricht es, daß nach der Neuregelung des Teilungsgenehmigungsverfahrens im früheren Bundesbaugesetz durch das Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), die weitgehend in das jetzige Baugesetzbuch übernommen worden ist, die Baugenehmigungsbehörde bei der Prüfung, ob ein Versagungsgrund i.S.d. § 20 BBauG vorliegt, weder vom Wortlaut noch vom Sinn der Vorschrift auf Fälle beschränkt ist, in denen der Eigentümer oder Erwerber einen Bebauungszweck erklärt. Die Prüfungskompetenz umfaßt vielmehr jeden aus Erklärungen eines Beteiligten oder aus sonstigen Umständen offensichtlich erkennbaren Bebauungszweck (vgl. BVerwG NJW 1985, 1354 für §§ 19 Abs. 1 Nr. 3, 20 Abs. 2 BBauG 1979). Dies bedeutet, daß die Genehmigungsbedürftigkeit nicht etwa an ein konkret geplantes Vorhaben anknüpft, sondern auch Teilungen erfaßt, die lediglich der Vorbereitung einer noch

nicht im einzelnen festliegenden Bebauung dienen (vgl. BVerwG aaO). Deswegen reichte es im vorliegenden Fall aus der Sicht der Behörde für eine Versagung der Teilungsgenehmigung aus, daß überhaupt eine - wie auch immer geartete - Wohnbebauung bezweckt wurde, da eine solche nach den Festsetzungen des damals noch als gültig angesehenen Bebauungsplanes unzulässig war.

d) Durch die Versagung der Teilungsgenehmigung, betreffend den Kaufvertrag vom 28. Februar 1990, wurde der Kläger in seiner durch Art. 14 GG geschützten Freiheit, sein Grundstück im Rahmen der Rechtsordnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu nutzen, in einer Weise beeinträchtigt, die er bei Rechtswidrigkeit der Versagung nicht entschädigungslos hinzunehmen brauchte. Dem kann nicht entgegengehalten werden, daß nicht der Abschluß des Kaufvertrages selbst, sondern lediglich die Fälligkeit des Kaufpreises von der Erteilung der Genehmigung abhängig gewesen sei. Denn die Grundstücksteilung, die ohne die Genehmigung nicht vorgenommen werden konnte, war wesentliche Voraussetzung dafür, daß der Kläger die ihn aus dem Kaufvertrag treffende Hauptpflicht erfüllen konnte, der Käuferin das Eigentum am Kaufgegenstand zu verschaffen (§ 433 Abs. 1 BGB). Das Grundbuchamt durfte nämlich aufgrund einer nach § 19 BauGB genehmigungsbedürftigen Teilung eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt war (§ 23 Abs. 1 BauGB); hätte es die Teilung in das Grundbuch eingetragen, obwohl die erforderliche Genehmigung nicht erteilt worden war, so wäre das Grundbuch unrichtig geworden (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 5. Aufl. 1996 § 23 Rn. 5). Dar-

aus folgte, daß die Durchführbarkeit des Kaufvertrages mit der Teilungsgenehmigung "stand und fiel". Wäre sie endgültig bestandskräftig versagt worden, wäre die Veräußerung (und damit die eigentumsmäßig geschützte Nutzung) endgültig gescheitert. Ebenso wenig stichhaltig ist das Argument, daß der Kläger selbst unbeschadet der Ablehnung der Teilungsgenehmigung eine Bebauungs- oder Baugenehmigung für das ungeteilte Grundstück hätte erwirken können. Dabei wird nämlich gerade verkannt, daß - wie oben bereits dargelegt - eben nicht nur die eigene Befugnis des Klägers, das Grundstück selbst zu bebauen, eigentumsmäßig geschützt ist, sondern auch die Befugnis, das Grundstück in Ausübung seiner Eigentümerstellung teilweise zu veräußern.

2. Das Berufungsgericht hat den Anspruch aus enteignungs-gleichem Eingriff gegen den Beklagten zu 1 bereits daran scheitern lassen, daß dieser nicht "Begünstigter" des Eingriffs im enteignungsrechtlichen Sinne gewesen sei. Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden.

a) Der Begriff der "Begünstigung" in diesem Sinne wird zu eng gefaßt, wenn man ihn dahingehend versteht, daß dem betroffenen Hoheitsträger unmittelbare Vorteile aus der den Eingriffstatbestand darstellenden Maßnahme zugeflossen sein müssen. Entschädigungspflichtig ist nach der Rechtsprechung des Senats der Hoheitsträger, dessen Aufgaben wahrgenommen wurden oder dem die Vorteile des Eingriffs zugeflossen sind (Senatsurteil vom 26. April 1979 - III ZR 100/77 = NJW 1980, 387). Deswegen kann eine "Begünstigung" auch darin liegen, daß - entsprechend der ersten Alternative des vorstehend bezeichneten Grundsatzes - mit der Maßnahme eigene Aufgaben

des betroffenen Hoheitsträgers wahrgenommen worden sind. Dies war hier der Fall.

b) Nach § 19 Abs. 3 BauGB wird die Teilungsgenehmigung durch die Gemeinde erteilt, wenn sie für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, im übrigen - wie hier - durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Damit ist trotz der unterschiedlichen sprachlichen Fassung das gleiche gemeint wie in § 36 BauGB (BerlKomm/Taegen, BauGB, 2. Aufl. 1995 § 19 Rn. 37): Zuständig ist stets die Baugenehmigungsbehörde, die im bauaufsichtlichen Verfahren entscheidet. Die Entscheidung stellt sich somit im Außenverhältnis zum Antragsteller als eine Maßnahme der Baugenehmigungsbehörde dar, mit der sie ihre eigenen Aufgaben wahrgenommen hat. Dies gilt im vorliegenden Fall um so mehr, als die beiden hier in Rede stehenden Ablehnungsbescheide, wie sich aus ihren Begründungen ergab, Ergebnis einer eigenen Sachprüfung und Beurteilung der Baugenehmigungsbehörde gewesen waren; das versagte Einvernehmen der Gemeinde (der Beklagten zu 2) wurde in beiden Bescheiden lediglich als zusätzlicher Ablehnungsgrund aufgeführt.

c) In zusammenfassender Würdigung dieses Sachverhaltes sieht der Senat - nicht anders als in dem im Urteil vom 26. April 1979 (aaO) entschiedenen Fall - das beklagte Land als denjenigen Hoheitsträger an, dessen Aufgaben durch die untere Baurechtsbehörde wahrgenommen worden sind und der deshalb Begünstigter im enteignungsrechtlichen Sinne ist.

II.

Der Anspruch gegen die Beklagte zu 2 (Stadt Donzdorf).

1. Die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Beklagte zu 2 zu den Teilungsanträgen des Klägers konnte ein enteignungsgleicher Eingriff zu dessen Lasten gewesen sein. In der Rechtsprechung des Senats zu § 36 BauGB ist anerkannt, daß die rechtswidrige Versagung des Einvernehmens einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen kann, und zwar auch und gerade dann, wenn sie zu einer verzögerten Erteilung der Baugenehmigung geführt hat (Senatsurteile BGHZ 65, 182, 189; 118, 253, 255; zusammenfassend Wurm, Festschrift Boujong, 1996, 687, 689 f). Der Senat sieht keine Bedenken dagegen, die Grundsätze dieser Rechtsprechung auf den hier in Rede stehenden Fall der Versagung des Einvernehmens zu einer Teilungsgenehmigung zu übertragen. Wird ein entsprechender positiver Bescheid, auf dessen Erteilung der Eigentümer Anspruch hat, rechtswidrig versagt, so wird dadurch in die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Freiheit, das Grundeigentum zu Bebauungszwecken zu veräußern, eingegriffen. Einer Entschädigungspflicht der Gemeinde steht nicht entgegen, daß im Außenverhältnis allein die Bauaufsichtsbehörde gehandelt hat und nur sie durch die Versagung oder Verzögerung der Bauerlaubnis in die Rechtsposition des Eigentümers "eingegriffen" hat. Die Gemeinde ist nämlich gleichwohl als "Begünstigte" im Sinne des Enteignungsrechts anzusehen, da der Eingriff - zumindest auch - in ihrem planerischen Interesse erfolgt ist, welches sich gerade in der Versagung des Einvernehmens konkretisiert hat (vgl. BGH aaO; Wurm aaO).

2. In den Fällen, in denen - wie hier - die ablehnende Endentscheidung der Bauaufsichtsbehörde sowohl auf der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens als auch auf eigenen Erwägungen der Bauaufsichtsbehörde beruht, können nach der Rechtsprechung des Senats beide nebeneinander (Gesamt-) Schuldner des Entschädigungsanspruchs wegen enteignungsgleichen Eingriffs sein. In der Rechtsprechung des Senats ist seit langem anerkannt, daß bei einem enteignungsgleichen Eingriff mehrere entschädigungspflichtige Hoheitsträger in Betracht kommen können (Sentsurteil BGHZ 13, 81, 86; Senatsurteil vom 26. April 1979 aaO S. 389).

III.

1. Eine abschließende eigene Entscheidung ist dem Senat nicht möglich. Vielmehr bedarf es nunmehr der weiteren tatrichterlichen Aufklärung des Sachverhaltes dahin, ob die Entscheidungen der Baurechtsbehörde und die Versagung des Einvernehmens der Gemeinde rechtswidrig gewesen sind. Diese Fragen werden nämlich - da sie nicht Gegenstand einer zwischen den jetzigen Prozeßparteien ergangenen rechtskräftigen verwaltungsgerichtlichen Entscheidung gewesen sind - durch den Umstand nicht präjudiziert, daß die Baurechtsbehörde die Teilung nach Maßgabe des Kaufvertrages vom 28. Februar 1990 letztlich doch genehmigt hat. Die Feststellung, daß durch die anfängliche Versagung und durch die Verzögerung der Teilungsgenehmigung rechtswidrig in das Eigentum des Klägers eingegriffen worden ist, setzt voraus, daß der Teilungsgenehmigung keine rechtlichen Hinderungsgründe, weder unter

dem Gesichtspunkt des § 19 BauGB noch unter dem zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernis des § 9 LBO-BW in der hier maßgeblichen Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), entgegengestanden hatten. Wird ein Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff dem Grunde nach bejaht, so bedarf es ferner weiterer Feststellungen zur Anspruchshöhe. Im Ansatz zutreffend geht der Kläger davon aus, daß der Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff nur eine "angemessene Entschädigung" gewährt. Der Kläger kann also lediglich eine Entschädigung für den "Substanzverlust" verlangen, den er dadurch erlitten hat, daß er in der Möglichkeit einer Teilveräußerung seines Grundstücks zeitweise behindert worden ist. Dabei ist regelmäßig auf die Bodenrente abzustellen. Für deren Bemessung bietet sich hier der Betrag an, den ein potentieller Nutzer für die Erlaubnis zeitlicher Nutzung bezahlt haben würde (Miet-, Pacht- oder Erbbauzins); sie wird sich weitgehend mit einer angemessenen Verzinsung des bei endgültiger Teilenteignung für die entzogene Substanz geschuldeten Kapitals decken. Der Senat hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß dann, wenn die Bebaubarkeit der wesentliche wert- und preisbildende Faktor des Grundstücks ist, es nicht fernliegt, daß das zu verzinsende Kapital die volle Höhe des Kaufpreises erreichen kann, was zur Folge haben kann, daß sich die Bodenrente der Höhe nach den Zinsbeträgen für den Kaufpreis, soweit diese auf den Verzögerungszeitraum entfallen, annähern kann (Senatsurteil vom 11. Juni 1992 - III ZR 210/90 = BGHR GG vor Art. 1/Enteignungsgleicher Eingriff Bausperre 6; vgl. auch Senatsurteil vom 17. März 1994 - III ZR 227/93 = NJW 1994, 3358, 3361). Daraus rechtfertigt sich indessen keineswegs gleichsam "automatisch" der

Rückschluß, daß im vorliegenden Fall die Bodenrente jährlich 6 v.H. des im Vertrag vom 28. Februar 1990 vereinbarten Kaufpreises ausmache. Vielmehr kommt es auf die objektiven Gegebenheiten des gesunden Grundstückmarktes an; insbesondere hat der entgangene Gewinn des Klägers grundsätzlich außer Betracht zu bleiben (vgl. dazu Senatsurteil vom 24. Februar 1992 - III ZR 66/90 = BGHR GG vor Art. 1/enteignungsgleicher Eingriff Gewinnentgang 1; ferner Senatsurteil vom 17. März 1994 aaO).

2. Der Kläger hatte in den Vorinstanzen bewußt davon abgesehen, Amtshaftungsansprüche (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) gegen die Beklagten geltend zu machen. Diese Einschränkung hat er in der mündlichen Revisionsverhandlung fallengelassen. Eines Eingehens auf diese Ansprüche bedarf es indessen beim gegenwärtigen Sachstand nicht, da die Revision bereits mit ihrem Hauptziel, nämlich dem Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff, durchdringt.

Rinne

Wurm

Streck

Schlick

Dörr