

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 26/86

URTEIL

Verkündet am:
24. September 1987
F r e i t a g ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Land Baden-Württemberg,
vertreten durch das Regierungspräsidium Südbaden, F [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

N [REDACTED] Eigenheim GmbH & Co. KG,
Baugesellschaft, vertreten durch die N [REDACTED] Eigenheim
GmbH, diese vertreten durch den alleinberechtigten
Geschäftsführer Karl-Heinz R [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], T [REDACTED]-
N [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

WIII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1987 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Boujong, Dr. Engelhardt, Dr. Halstenberg und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Revision des beklagten Landes wird, soweit über sie nicht schon durch Beschluß vom 25. Mai 1987 entschieden worden ist, das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 13. Zivilsenat in Freiburg - vom 15. Januar 1986 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als Zahlungs- und Feststellungsausspruch die Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche wegen der Stellplätze und der Stützmauer betreffen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die gesamten Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Baugesellschaft, plante und erstellte Anfang der siebziger Jahre mehrere Neubauvorhaben in To[REDACTED]. Das Landratsamt L[REDACTED] erteilte hierzu u. a. folgende Baugenehmigungen: am 23. Dezember 1971 für ein Mehrfamilienhaus mit Garagen auf dem Grundstück Flr.St. Nr. 312/1 (BT 240/71), am 20. März 1972 für sechs Garagen auf dem (schon 1970 mit Flr.St. Nr. 326 vereinigten) Grundstück Flr.St. Nr. 336 (BT 694/70) und am 22. März 1972 für sechs Garagen auf dem Grundstück Flr.St. Nr. 326 (BT 695/70). Bei den beiden letztgenannten Baugenehmigungen handelte es sich um Nachträge zu Genehmigungen vom 20. Oktober und 19. November 1970 für jeweils ein Wohnhaus mit sechs Garagen.

Gegen die Genehmigung vom 23. Dezember 1971 legten mehrere Nachbarn Widerspruch ein. Bei einer aus diesem Anlaß durchgeführten Tagfahrt wurde festgestellt, daß die Erschließung der Baugrundstücke nicht gesichert war. Das Landratsamt nahm deshalb am 5. Mai 1972 die Baugenehmigungen vom 23. Dezember 1971, 20. März 1972 und 22. März 1972 gemäß § 99 Abs. 1 LBO bzw. § 99 Abs. 1 Nr. 1 LBO zurück, weil sie gebietenden Rechtsvorschriften widersprochen hätten und noch widersprächen. Der von der Klägerin gegen die Rücknahme der Genehmigung vom 22. März 1972 eingelegte Widerspruch wurde zurückgewiesen.



Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin von dem beklagten Land Ersatz der fehlgeschlagenen Aufwendungen, die sie im Hinblick auf die später zurückgenommenen Baugenehmigungen für ihre Bauvorhaben erbracht hat.

Die Klägerin hat beantragt, das beklagte Land zur Zahlung von 79.415,39 DM nebst Zinsen zu verurteilen und seine Ersatz- bzw. Entschädigungspflicht für den weiteren Schaden festzustellen, der infolge der Rücknahme der Baugenehmigung für insgesamt 12 Garagen auf dem Grundstück Flr.St. Nr. 326 (neu) entstanden sei und noch entstehen werde.

Das Landgericht hat der Klage teilweise stattgegeben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht den Zahlungsanspruch aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB, Art. 34 GG) und der Entschädigung (§ 99 Abs. 2 LBO Bad-Württ. a. F.) dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und dem Feststellungsantrag unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung entsprochen.

Mit seiner Revision hat das beklagte Land seinen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt.

Der erkennende Senat hat durch Beschluß vom 25. Mai 1987 die Revision nur insoweit angenommen, als Zahlungs- und Feststellungsantrag die Schadens- und Entschädigungspflicht wegen der Stellplätze und der Stützmauer betreffen; im übrigen hat er die Annahme der Revision abgelehnt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat in dem noch anhängigen Umfange Erfolg.

I.

Mit dem Zahlungsantrag, dem das Berufungsgericht dem Grunde nach entsprochen hat, begehrt die Klägerin u. a. den Ersatz von Aufwendungen für eine Stützmauer (18.530,44 DM) und für die Herrichtung von Abstellplätzen (4.970,82 DM). Die Zubilligung dieser beiden Posten (dem Grunde nach) ist nicht frei von Rechtsirrtum.

1. Zwar ist die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Beamten des Landratsamtes die (später zurückgenommenen) Baugenehmigungen schuldhaft amtspflichtwidrig erteilt haben, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision erhebt insoweit auch keine Beanstandungen.

2. Auch die - von der Revision ebenfalls hingenommenen - Ausführungen des Berufungsgerichts zu § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB (Subsidiaritätsklausel) und zum unterlassenen Rechtsmittelgebrauch (§ 839 Abs. 3 BGB) begegnen keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

3. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die amtspflichtwidrige Erteilung der Baugenehmigungen vom 20. und 22. März 1972 dafür ursächlich war, daß der Klägerin Aufwendungen für eine Stützmauer und für Kfz-Abstellplätze ent-

standen sind. Das Berufungsgericht hat hierzu im wesentlichen ausgeführt: Die genannten Aufwendungen seien zwar nicht im Vertrauen auf die erwähnten Baugenehmigungen erbracht worden. Gleichwohl seien sie durch die rechtswidrige Erteilung dieser Genehmigungen verursacht worden. Wären diese Genehmigungen - wie geboten - versagt worden, so hätte die Klägerin im März 1972 auf die ihr bereits am 20. Oktober und 19. November 1970 für 12 Garagen hinter den Wohnhäusern erteilten Genehmigungen zurückgegriffen und die Garagen dort errichtet. In diesem Falle wäre es nicht notwendig gewesen, eine Stützmauer und zusätzliche Stellplätze anzulegen.

4. Dieser Beurteilung kann nicht beigetreten werden. Die Auffassung des Berufungsgerichts wird dem Ablauf der Baugenehmigungsverfahren und dem Inhalt der erteilten Baugenehmigungen für die umstrittenen 12 Garagen nicht gerecht.

a) Nach den Bauzeichnungen mit baupolizeilichen Genehmigungsvermerken (Bauakten 694 u. 695/70) sind am 22. Oktober 1970 u. 19. November 1970 auf dem Grundstück 326 (neu) 12 Garagen hinter den Wohngebäuden genehmigt worden. Die Genehmigungsbescheide enthielten allerdings unter Nr. 10 die "Auflage": "Das Gebäude ist entgegen dem Lageplan 2,50 m - 3 m weiter nach Südosten zu rücken, damit vor dem Wohngebäude Stellplätze untergebracht werden können." Zu dieser Auflage war es gekommen, weil die Gemeinde bei der Weiterleitung der Bauanträge an das Landratsamt u. a. ausgeführt hatte: Die vorgesehenen Garagen hinter den Häusern könnten im Winter mit Sicherheit nicht angefahren werden.

Die "notwendigen Einstellplätze" könnten "nur bergseits der Gebäude, also zwischen Straße und Gebäude (d. h. vor den Häusern), angeordnet werden." Insofern sei der Bebauungsplan nicht genügend überdacht und daher abzuändern. Der Gemeinderat habe den vorliegenden Baugesuchen zugestimmt, sofern dem geänderten Bebauungsplan entsprochen, d. h. die Erstellung der Gebäude um 2 m nach der Talseite verschoben werde. Dadurch werde u. a. erreicht, daß im Winter geeignete Einstellplätze zwischen Straße und Gebäude verblieben. Der Gemeinderat verlange, daß die Einrichtung von befestigten Einstellplätzen zwischen Straße und Gebäude Bestandteil der Baugenehmigung werde (vgl. Schreiben der Gemeinde Todtnauberg vom 19.8.1970, Bl. 7 der Bauakte 695/70).

Die Klägerin nahm die erwähnte "Auflage" Nr. 10 zum Anlaß, Nachtragspläne zu den Baugenehmigungen vom 22. Oktober u. 19. November 1970 einzureichen (vgl. Schreiben des Architekten Bl. 213 Bauakte 694/70). Diese Nachtragspläne sahen die Errichtung von 12 Garagen vor den Wohnhäusern, also zwischen der Straße und den Häusern, vor. Den Nachtragsanträgen wurde durch die - später zurückgenommenen - Genehmigungsbescheide vom 20./22. März 1972 stattgegeben.

Die Klägerin legte 1972 auf Drängen der Gemeinde und der Wohnungsinhaber Stellplätze und eine Stützmauer vor den Häusern an. Die erwähnte Änderung des Bebauungsplans ist erst im Jahre 1980 bestandskräftig geworden. Nach dem - allerdings bestrittenen - Vortrag der Klägerin können aufgrund der Änderung des Bebauungsplans die Garagen vor dem Haus nur unterirdisch angelegt werden.

b) Bei dieser Sachlage begegnet die Auffassung des Berufungsgerichts, durch die Bescheide vom 20. Oktober und 19. November 1970 seien die Garagen hinter den Häusern genehmigt worden, ohne daß der Klägerin die Errichtung zusätzlicher Stellplätze vor dem Haus zur Auflage gemacht worden sei, durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Der Senat kann die Baugenehmigungen als Verwaltungsakte selbst frei auslegen (Senatsurteil BGHZ 86, 104, 110). Die Rechtsfrage nach dem Inhalt und der Tragweite der Genehmigungen kann auch nicht Gegenstand eines Geständnisses des beklagten Landes sein, wie das Berufungsgericht offenbar meint.

Die Ansicht des Berufungsgerichts wird der "Auflage" Nr. 10 nicht gerecht. Unzutreffend ist die Auffassung, dadurch habe eine Art Vorbehalt für eine "spätere Plan- und Genehmigungsänderung" geschaffen werden sollen. Dann wäre die Genehmigung für die Garagen hinter dem Haus praktisch wertlos gewesen; zudem wäre ein solcher Vorbehalt rechtlich unzulässig; es hätte im Blick auf geplante Änderungen des Bebauungsplans nur das Instrumentarium des Bundesbaugesetzes (§§ 14, 15 BBauG) eingesetzt werden können. Beurteilt man die Baugenehmigungen, insbes. die "Auflage" Nr. 10, im Zusammenhang mit den Genehmigungsvermerken auf den von der Klägerin eingereichten Plänen, so ergibt sich eine sinnvolle Einheit nur, wenn man die Garagen (hinter den Häusern) als genehmigt ansieht und die Auflage dahin versteht, daß die Klägerin zusätzlich vor den Häusern Stellplätze schaffen sollte, weil die Garagen im Winter wegen der Geländeneigung der Baugrundstücke nicht angefahren werden konnten. Bei diesem Verständnis blieb für die Klägerin die von ihr dann auch gewählte Möglichkeit, die Garagen vor dem Haus genehmigen zu lassen, was zusätzliche Stellplätze erübrigte.

c) Die Annahme, ursprünglich seien nur Garagen vor den Häusern genehmigt worden, verbietet sich schon deshalb, weil das im Streitfall mit den Genehmigungsvermerken auf den ursprünglich eingereichten Planzeichnungen unvereinbar wäre. Eine solche modifizierende Auflage ist an sich rechtlich möglich (Finkelnburg/Ortloff, Öffentl. Baurecht, 1981, S. 260; Friauf in: von Münch Bes. VerwR 7. Aufl. S. 520, jew. m. w. Nachw.). Daß sie hier nicht gewollt war, zeigt auch der Umstand, daß Nachtragsgenehmigungen erteilt und später die ursprünglichen Genehmigungen nicht widerrufen wurden.

d) Geht man von dem oben unter b) umschriebenen Inhalt der ursprünglichen Genehmigungen aus, so hätte bei der amtspflichtgemäßen Ablehnung der Nachtragsgenehmigungen die Klägerin zwar auf die zunächst erteilten Genehmigungen zurückgreifen können, hätte dann aber ebenfalls Stellplätze vor den Häusern anlegen müssen. Das Berufungsgericht stellt nicht fest, daß unter dieser Voraussetzung die tatsächlich errichteten provisorischen Stellplätze zusätzliche Aufwendungen verursacht haben; es geht im Gegenteil davon aus, daß es keiner zusätzlichen Stellplätze bedurfte. Im übrigen wollte die Klägerin schon im Blick auf die "Auflage Nr. 10" von den ursprünglichen Baugenehmigungen für die Garagen keinen Gebrauch mehr machen, also unabhängig von der amtspflichtwidrigen Erteilung der Nachtragsgenehmigungen. Das Berufungsgericht hat daher nicht rechtsfehlerfrei dargelegt, daß für die Kosten der Stellplätze und der Stützmauer die amtspflichtwidrige Erteilung der Nachtragsgenehmigungen schadensursächlich war. Somit kann der Ausspruch des Berufungsgerichts, daß der Zahlungsantrag (auch) insoweit gerechtfertigt sei, keinen Bestand haben.

II.

Der Feststellungsantrag, dem das Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt der Entschädigungspflicht nach § 99 Abs. 2 LBO Bad-Württ a. F. stattgegeben hat, betrifft ebenfalls (zum Teil) den Ersatz von Nachteilen, die der Klägerin durch die Errichtung einer Stützmauer und mehrerer Stellplätze erwachsen sind.

1. Rechtsbedenkenfrei hat das Berufungsgericht für diesen Entschädigungsanspruch den Rechtsweg zu den Zivilgerichten bejaht. Es handelt sich um einen vermögensrechtlichen Anspruch aus Aufopferung und auch um einen Schadensersatzanspruch aus der Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten i. S. des § 40 Abs. 2 VwGO a. F.. Für eine Zuständigkeit der Zivilgerichte spricht auch der Sachzusammenhang derartiger Ansprüche mit Amtshaftungsansprüchen (vgl. zu diesem Gesichtspunkt auch Senatsurteil vom 3. Oktober 1985 - III ZR 60/84 = NJW 1986, 1109 = UPR 1986, 176).

2. Rechtlich zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß hier die Entschädigungsvorschrift des § 99 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 LBO Bad-Württ a. F. eingreift. Zwar ist ihrem Wortlaut nach auch die Rücknahmevorschrift des Abs. 1 Nr. 1 (Widerspruch der Genehmigung zu gebietenden Rechtsvorschriften) erfüllt, deren Anwendung keine Entschädigungspflicht nach sich zieht. Wenn jedoch - wie im Streitfall - der Rücknahmegrund der Baugenehmigungsbehörde erst nachträglich bekannt wird, findet nur die - mit einer Entschädigungsklausel versehene - speziellere Vorschrift der

Nr. 4 Anwendung (Schlez LBO Bad-Württ 2. Aufl. § 99 Rdn. 10, 26). Hier müssen (über den Tatbestand der Nr. 1) hinaus auch noch erschwerende Rücknahmevoraussetzungen (Gründe des § 3 LBO Bad-Württ. a. F.) vorliegen. Wenn, wie hier, die Rücknahme der Baugenehmigung erfolgt, weil der von Anfang an gegebene Rücknahmegrund zunächst von der Genehmigungsbehörde nicht erkannt wurde, ist es auch nach allgemeinen Grundsätzen gerechtfertigt, dem gutgläubigen Bürger Entschädigung zu gewähren.

3. Aus den oben unter I 4 aufgeführten Gründen kann jedoch der Ausspruch der Entschädigungspflicht für die weiteren Nachteile, die der Klägerin durch die Errichtung der Stützmauer und der Stellplätze erwachsen sind, keinen Bestand haben. Auch insoweit bedarf es einer erneuten Prüfung der Kausalitätsfrage durch den Tatrichter.

III.

Nach alledem ist das Berufungsurteil in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen Umfange aufzuheben.

Insoweit ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuverweisen. Der erkennende Senat kann nicht abschließend entscheiden, da es weiterer tatrichterlicher Aufklärung der Frage, ob die geltend gemachten Aufwendungen ohne Rücknahme der Genehmigungen wenigstens teilweise entstanden wären, bedarf.

Wenn das Berufungsgericht nach erneuter Prüfung die Schadensursächlichkeit bejahen sollte, bestehen gegen seine Ausführungen zur Passivlegitimation des beklagten Landes und zur fehlenden Verjährung keine Bedenken.

Dem Berufungsgericht war die Entscheidung über die gesamten Kosten der Revisionsinstanz (auch soweit durch Beschluß vom 25. Mai 1987 entschieden worden ist) zu übertragen.

Krohn

Boujong

Engelhardt

Halstenberg

Werp