BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 30/12

Verkündet am:
22. November 2012
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 2012 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Wöstmann, Hucke, Seiters und Dr. Remmert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 6. Januar 2012 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 19. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 22. Dezember 2008 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Kläger begehrt vom beklagten Kreis Schadensersatz beziehungsweise Ausgleich unter dem Gesichtspunkt eines enteignungsgleichen Eingriffs wegen einer nach seiner Auffassung angedrohten ordnungsbehördlichen Maßnahme.

2 Der Kläger war Eigentümer der Grundstücke Flur 3, Flurstück 570/25 und 570/28 der Gemarkung H. .

3 Das Flurstück 570/28 grenzt südlich an das Flurstück 570/25 an und liegt auf einer Länge von etwa 42 Metern zwischen diesem und dem G. Weg. Östlich des Flurstücks 570/25 befindet sich ein Wendehammer der S. Straße. Zwischen diesem Wendehammer und dem Flurstück 570/25 liegt eine Garagenzeile. Südlich der Garagenzeile grenzt das Grundstück in einer Breite von 2,50 Meter unmittelbar an die S. Straße. Eine anderweitige Angrenzung an eine öffentliche Fläche weist das Flurstück 570/25 nicht auf.

4 Im Juli 1977 erteilte der Beklagte dem Kläger die Genehmigung zum Bau eines Zwei-Familienhauses mit Garage auf dem Flurstück 570/25. Dies wurde entsprechend der Baugenehmigung errichtet. Die Verbindung des Grundstücks zur S. Straße wurde vom Kläger als Zufahrt zu dem Grundstück und zur Garage genutzt. Im Dezember 1978 wurde ihm der Bau einer Doppelgarage auf dem Flurstück 570/28 genehmigt und diese in der Folgezeit errichtet. Zwischen der im westlichen Grundstücksbereich errichteten Doppelgarage und der östlichen Grundstücksgrenze verblieb eine unbebaute Fläche in einer Breite von 3,08 Metern. Nach Errichtung der Doppelgarage nutzte der Kläger die Verbindung zwischen dem Flurstück 570/25 und der S. Straße nicht mehr als Zufahrt, sondern nur noch als Zugang. In der Folgezeit erstellte die Stadt H. im Anschluss an die südliche Garage der an den Wendehammer der S. Straße angrenzende Garagenanlage einen 50 cm breiten Pflanzstreifen und versah das hieran angrenzende Straßenstück auf der Breite bis zum südlich gelegenen Flurstück 570/21 sowie auf einer von der S. Straße aus gesehenen Länge von 6 Metern mit einem Plattenbelag.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

5 1989 entschloss sich der Kläger, seine Hausgrundstücke in absehbarer Zeit zu verkaufen, weil er ins Ausland übersiedeln wollte. Das Flurstück 570/28 veräußerte er durch Vertrag vom 31. Dezember 1991 an seine Tochter. Im April 1992 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Stellplatzes auf dem Flurstück 570/25 mit einer Zufahrt von der S. Straße. Der Antrag wurde mit der Begründung abgelehnt, dass keine Erschließung zur S. Straße vorhanden sei. Nach der Eintragung der Tochter als Eigentümerin des Flurstücks 570/28 in das Grundbuch im September 1992 trug der Beklagte auf Antrag der Stadt H. in das Baulastenverzeichnis eine Baulast des Inhalts ein, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 570/28 die als Zufahrt zugunsten des Flurstücks 570/25 benötigte Fläche zur Verfügung zu stellen und für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen ständig freizuhalten habe. Im Widerspruchsverfahren des Klägers und seiner Tochter gegen den Baulastenbescheid des Beklagten teilte das Brandschutzreferat des Regierungspräsidiums im März 1993 mit, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestünden, dass das Wohnhaus auf dem Grundstück 570/25 nur durch einen Wohnweg erschlossen sei. Nach Zurückweisung des Widerspruchs erhob der Kläger Klage vor dem Verwaltungsgericht, über die mit Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 10. April 2001 rechtskräftig entschieden wurde und dem Kläger und seiner Tochter einen Teilerfolg dahin brachte, dass der die Eintragung der Baulast anordnende Bescheid aufgehoben wurde. Den Antrag festzustellen, dass das Flurstück 570/25 hinsichtlich des Einsatzes von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ausschließlich über die S. Straße erschlossen werde, wies der Hessische Verwaltungsgerichtshof hingegen ab; auch die auf Erteilung der - von dem Beklagten abschlägig beschiedenen - Genehmigung für die Errichtung eines Stellplatzes auf dem Flurstück 570/25 mit einer Zufahrt von der S. Straße gerichtete Verpflichtungsklage wurde rechtskräftig abgewiesen.

6 Der Kläger stützt sein nunmehriges Begehren auf Äußerungen von Bediensteten des Beklagten im vorbezeichneten verwaltungsgerichtlichen Verfahren sowie auf dessen Schreiben vom 20. September und 31. Oktober 2001.

7 In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren betreffend die Rechtmäßigkeit der Baulasten gaben im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof am 29. März 2001 der Rechtsdirektor W. und Verwaltungsoberrat B. die Erklärung ab, dass der von der S. Straße her bestehende Zugang für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen nicht ausreiche und sich die Bauaufsicht daher vorbehalte, das Überfahrrecht über das Flurstück 570/28 zu Gunsten des Flurstücks 570/25 notfalls auch zwangsweise gegenüber dem Kläger und seiner Tochter durchzusetzen.

8 Mit Anwaltsschriftsatz vom 25. Mai 2001 wandte sich der Kläger an den Beklagten und verwies auf seine Verkaufsabsicht und den drohenden Schaden bei einer Verzögerung des Verkaufs. Unter Hinweis darauf, dass der Beklagte vor dem Verwaltungsgerichtshof die Auffassung vertreten habe, das Grundstück 570/28 werde als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge benötigt und eine solche sei von der S. Straße her nicht möglich, fragte er an, wie der Beklagte sich nunmehr nach Vorliegen des Urteils des Verwaltungsgerichtshofs verhalten werde. Hierauf antwortete der Beklagte mit Schreiben vom 20. September 2001, in dem er unter anderem ausführte:

> "Auch nach 20-jährigem Rechtsstreit in dieser Angelegenheit hat sich die Beurteilung der Aufsichtsbehörde zur Erschließungssituation des Grundstücks nicht geändert und ist letztlich in allen Gerichtsinstanzen bestätigt worden. Nach wie vor ist davon auszugehen, dass die Zufahrt vom Wohngrundstück 570/25 ausschließlich über das Grundstück 570/28 zu erfolgen hat. Sicher ist unstreitig

> ein 'Zugang' zur S. Straße vorhanden, der allerdings nicht als 'Zufahrt' im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Hessischen Bauordnung benutzt werden kann."

9 Mit Anwaltsschreiben vom 22. Oktober 2001 forderte der Kläger den Beklagten auf, das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs zu respektieren und nicht den Versuch zu unternehmen, den im Schreiben vom 20. September 2001 vertretenen Rechtsstandpunkt im Wege des Verwaltungszwangs durchzusetzen. Die Prozessbevollmächtigte des Klägers wies darauf hin, dass die Auffassung des Beklagten geeignet sei, den Verkauf des Grundstücks zu verhindern. Kein Käufer werde bereit sein, ein Grundstück zu einem angemessenen Preis zu kaufen, wenn ihm der Kläger eröffnen müsse, dass er damit rechnen müsse, dass der Kreis ein Nutzungsverbot zur Durchsetzung der angeblichen Zufahrt von dem G. Weg erlassen könnte oder mit anderen nicht vorhersehbaren Zwangsmitteln zur Durchsetzung seines Standpunktes zu rechnen sei. Des Weiteren forderte der Kläger in dem Schreiben den Beklagten auf, sollte er sich der Beurteilung des Klägers nicht anschließen wollen, ein Nutzungsverbot wegen nicht gewährleisteten Einsatzes von Feuerschutz- und Rettungsmitteln auszusprechen.

10 Hierauf antwortete der Beklagte mit Schreiben vom 31. Oktober 2001, nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs sei eine Erschließung des Grundstücks 570/25 über das Grundstück 570/28 rechtlich nicht festgelegt, lediglich eine faktische Zufahrtsmöglichkeit sei gegeben. Des Weiteren führte der Beklagte aus, dass entgegen der Aufforderung gegenwärtig kein Nutzungsverbot für das auf dem Grundstück des Klägers befindliche Wohnobjekt ausgesprochen werde, da es im Augenblick bereits seit längerem tatsächlich nicht genutzt werde.

11 Der Kläger erhob daraufhin vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt Klage mit dem Antrag festzustellen, dass das Wohnhaus auf dem Flurstück 570/25 hinsichtlich des Brandschutzes und des Einsatzes von Feuerlösch- und Rettungsgeräten von der S. Straße her erschlossen und zum andern die Zufahrt mit dem Pkw aufgrund der Baugenehmigung auf das Flurstück 570/25 von der S. Straße her zulässig sei. In diesem Prozess erklärte der Beklagte, dass bei Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Zugangsmöglichkeit über die S. Straße die Voraussetzungen der Hessischen Bauordnung, und zwar auch im Hinblick auf den Brandschutz, eingehalten würden; daraufhin wurde insoweit die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

12 Der Kläger begehrt Schadensersatz, da er sich aufgrund des pflichtwidrigen Verhaltens des Beklagten gehindert gesehen habe, sein Grundstück zeitlich früher zu verkaufen und einen besseren Kaufpreis zu erzielen.

13 Die Klage hat vor dem Landgericht keinen Erfolg gehabt. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht das Urteil des Landgerichts abgeändert und den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und im Übrigen die Sache zur weiteren Verhandlung an das Gericht des ersten Rechtszugs zurückverwiesen.

14 Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

15 Die Revision hat Erfolg.

I.

16 Das Berufungsgericht hat einen Anspruch dem Grunde nach für gegeben erachtet. Der Beklagte habe eine schuldhafte Amtspflichtverletzung verwirklicht. Diese sei in den Aussagen von Amtsträgern des Beklagten vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof am 29. März 2011 sowie in den Schreiben des Beklagten vom 20. September und vom 31. Oktober 2001 zu sehen. Die darin geäußerten Rechtsauffassungen seien rechtsfehlerhaft gewesen. Diese seien auch kausal für die materiellen Schäden, die der Kläger habe hinnehmen müssen. Aus der unpräzisen Formulierung des Beklagten, gegenwärtig komme ein Nutzungsverbot nicht in Betracht, weil das Grundstück bereits seit längerer Zeit tatsächlich nicht genutzt werde, habe sich die nicht fernliegende Schlussfolgerung ergeben, dass bei Aufnahme der Nutzung mit einem Verbot zu rechnen sei. Darüber hätte der Kläger einen potentiellen Käufer aufklären müssen.

17 Aufgrund der im Jahre 2011 begangenen Pflichtverletzungen von Bediensteten des Beklagten stehe dem Kläger für die Zeit vom 1. Juli 2002 bis zum 30. Juni 2006 ein Schadensersatzanspruch nach § 839 BGB zu, da er in diesem Zeitraum daran gehindert gewesen sei, sein Flurstück 570/25 zu einem angemessenen Preis zu verkaufen.

II.

18 Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision nicht stand. Der Kläger kann weder Ansprüche aus Amtshaftung noch aus einem enteignungsgleichen Eingriff geltend machen.

19 Nach Auffassung des Berufungsgerichts, das insoweit der Argumentation des Klägers gefolgt ist, musste dieser aufgrund der Äußerungen der Bediensteten des Beklagten und der nachfolgenden Schreiben davon ausgehen, dass der Beklagte im Verkaufsfalle des Grundstücks vor (Wieder-)Aufnahme der Nutzung des darauf befindlichen Gebäudes durch den Erwerber eine Nutzungsunterlassungsverfügung erlassen werde.

20 Dies hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

21 1. Der Kläger musste zu keinem Zeitpunkt ernsthaft den Erlass einer Nutzungsunterlassungsverfügung befürchten. Diese Würdigung kann der Senat, da insoweit weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, selbst vornehmen.

22 a) Die Äußerungen der Bediensteten des Beklagten in der Verhandlung vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof sind vor dem Hintergrund der - jedenfalls objektiv (vgl. das zwischen den Parteien des vorliegenden Rechtsstreits ergangene Senatsurteil vom 8. Juni 2006 - III ZR 236/04, BeckRS 2006, 07551) - rechtswidrigen Auffassung des Beklagten zu sehen, das Flurstück 570/25 sei nur unter Inanspruchnahme des Flurstücks 570/28 wegemäßig hinreichend erschlossen, weshalb zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 570/25 an dem Flurstück 570/28 eine Baulast zu bestellen sei. Insoweit standen behördliche Zwangsmaßnahmen nur zum Nachteil des Eigentümers des Flurstücks 570/28 im Raum. Die Frage, ob und gegebenenfalls welche bauaufsichtsrechtlichen Maßnahmen unter dem Aspekt des Brandschutzes gegen den Eigentümer des Flurstücks 570/25 für den Fall in Betracht kommen, dass - wie geschehen - der Baulastenbescheid aufgehoben werden sollte, stellte sich so (noch) nicht. Aufgrund der prozessualen Situation, in der die Erklärungen der Bediensteten des Beklagten vor dem Verwaltungsgerichtshof abgegeben wur-

den, bestand mithin für den Kläger kein Anhalt dafür, dass seitens des Beklagten in dieser Hinsicht bereits irgendeine Meinungsbildung stattgefunden haben könnte.

23 b) Im Schreiben vom 20. September 2001 hat der Beklagte auf die Anfrage des Klägers, welche Konsequenzen er aus dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs zu ziehen gedenke, geantwortet, dass er an seiner Rechtsauffassung festhalte, wonach der vorhandene Zugang zur S. Straße nicht als Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Hessischen Bauordnung (hier: in der Fassung vom 4. Juli 1966, GVBl. I S. 171) benutzt werden könne. Diese Antwort war bezüglich zu erwartender bauaufsichtsrechtlicher Maßnahmen ohne besondere Aussagekraft, als die Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO a.F. (nur) erfüllt sein mussten, damit ein Gebäude errichtet werden darf. Diese Frage stellte sich aber vorliegend nicht mehr, weil das auf dem Flurstück 570/25 befindliche Wohnhaus auf der Grundlage einer bereits 1977 erteilten Baugenehmigung errichtet worden war und - wie dem anwaltlich beratenen Kläger, der selbst Rechtsanwalt ist, bekannt sein musste - Bestandsschutz genoss. Dafür aber, dass der beklagte Kreis wegen bestehender Bedenken im Hinblick auf ausreichenden Brandschutz die Rücknahme oder den Widerruf der Baugenehmigung, die nachträgliche Erteilung einer Auflage oder eine Nutzungsuntersagung für geboten erachtete oder eine solche Maßnahme auch nur in Erwägung zog, bot dieses Schreiben keinen Anhalt. Eine solche Maßnahme hätte im Übrigen - wie beiden Parteien bekannt war - in Widerspruch zur Auffassung des Brandschutzreferats der übergeordneten Widerspruchsbehörde gestanden, die in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten derartige brandschutzrechtliche Bedenken gerade nicht erhoben hatte.

24 c) Soweit das Berufungsgericht bei seiner Würdigung entscheidend darauf abgestellt hat, aus dem Schreiben des Beklagten vom 31. Oktober 2001 habe sich die nicht fern liegende Schlussfolgerung ergeben, dass bei (Wieder-) Aufnahme der Nutzung durch einen Erwerber mit einem Verbot der Nutzung zu rechnen sei, hat das Berufungsgericht, wie die Revision zu Recht rügt, nicht hinreichend den Gesamtzusammenhang berücksichtigt, in dem dieses Schreiben verfasst worden ist. Der Beklagte hatte vor diesem Zeitpunkt den Erlass eines Nutzungsverbots ersichtlich nicht in Erwägung gezogen. Die im Schreiben vom 31. Oktober 2001 enthaltene Aussage, gegenwärtig werde kein Nutzungsverbot ausgesprochen, ist durch den Kläger provoziert worden. Dieser hatte den Beklagten mit Schreiben vom 22. Oktober 2001, sofern sich dieser hinsichtlich der Zufahrtsproblematik für Rettungsfahrzeuge nicht seiner, des Klägers, Rechtsauffassung anschließe, ultimativ aufgefordert, ein derartiges Nutzungsverbot zu verhängen: "Nach meiner Beurteilung sind Sie nicht nur baurechtlich, sondern auch strafrechtlich verpflichtet, ein solches Nutzungsverbot auszusprechen, wenn Sie von der Richtigkeit Ihrer rechtlichen Beurteilung überzeugt sind".

25 Vor diesem Hintergrund konnte die ausweichende - mit den Worten "Ein weiteres Tätigwerden unsererseits ist nicht veranlasst" schließende - Äußerung des Beklagten, er werde entgegen der Aufforderung des Klägers gegenwärtig ein solches Verbot nicht aussprechen, vom Kläger nicht als ernsthafte Androhung einer derartigen Maßnahme für den Fall der Veräußerung verstanden werden.

26 Diese Einschätzung wird durch das Verhalten des Beklagten in dem vom Kläger im Anschluss an den 2001 geführten Schriftwechsel vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt angestrengten Prozess und durch das Urteil dieses Ge-

richts vom 2. Juni 2005 bestätigt. So hat das Verwaltungsgericht im Hinblick auf den übereinstimmend für erledigt erklärten Hauptsacheantrag die Kosten nach billigem Ermessen dem Kläger auferlegt und dazu ausgeführt, der Beklagte habe zu keinem Zeitpunkt - insbesondere auch nicht durch das Schreiben vom 31. Oktober 2001 - zu erkennen gegeben, dass er allein wegen des Brandschutzes ein Nutzungsverbot aussprechen werde.

27 2. Aufgrund der - vom Kläger zutreffend erkannten und vom Regierungspräsidium ausdrücklich in einem Vermerk niedergelegten - objektiven Rechtslage war es ausgeschlossen, die Wohnnutzung des Flurstücks 570/25 aus Gründen des Brandschutzes zu untersagen. Das Verhalten des Beklagten gab, wie ausgeführt, bei verständiger Würdigung auch keinen hinreichenden Grund für die Annahme, im Falle einer Veräußerung des Grundstücks müsse mit einem derartigen Verbot gerechnet werden. Ausgehend hiervon bestand für den Kläger keine Veranlassung, einem Kaufinteressenten gegenüber diesbezügliche Warnhinweise zu geben.

28 Hinzu kommt Folgendes: Auch dann, wenn man die nicht immer klaren und die objektive Rechtslage nur unvollkommen beziehungsweise unzutreffend wiedergebenden (pflichtwidrigen) Äußerungen des Beklagten hinwegdenkt, so änderte dies nichts daran, dass die wegemäßige Erschließung des Flurstücks 570/25 (insbesondere: Zufahrt mit PKW) nach wie vor unsicher war. Insbesondere änderte sich nichts an der - vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof rechtskräftig festgestellten - rechtlichen Unmöglichkeit, das Grundstück von der S. Straße aus zu erschließen. Dafür, dass sich die bereits hierdurch beeinträchtigten Chancen, das Grundstück zu einem angemessenen Preis verkaufen zu können, in der Folgezeit gerade durch die Äußerungen des Beklagten und die damit (möglicherweise) verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich

der Einhaltung der an den Brandschutz zu stellenden Anforderungen weiter vermindert haben könnten, fehlt es an tatsächlichen Anhaltspunkten (vgl. auch das Senatsurteil vom 8. Juni 2006 aaO Rn. 11).

29 3. Mangels Eingriff in das Eigentumsrecht des Klägers scheiden auch Ansprüche aus einem enteignungsgleichen Eingriff aus.

30 4. Das Urteil des Berufungsgerichts ist daher aufzuheben. Da die Sache zur Endentscheidung reif ist, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 3 ZPO).

Schlick Wöstmann Hucke

Seiters Remmert

Vorinstanzen:
LG Darmstadt, Entscheidung vom 22.12.2008 - 19 O 17/06 -
OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 06.01.2012 - 13 U 72/09 -