

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 53/82

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die Leistung einer Entschädigung gemäß § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG wegen Versagung der Baugenehmigung (hier: Vorbescheid) für die Grundstücke Fl.Nr. 624 und 624/2 der Gemarkung R [REDACTED], sowie Fl.Nr. 460/6 der Gemarkung Z [REDACTED]

Beteiligte:

1. Wohnungsbau Hermann P [REDACTED] GmbH & Co. i.L.,
vertreten durch Hermann P [REDACTED] GmbH, diese vertreten
durch den Abwickler Hermann P [REDACTED], B [REDACTED] str. 30,
M [REDACTED],

Antragstellerin und Revisions-
gegnerin,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte Dres. [REDACTED] und
[REDACTED], [REDACTED] -

2. Gemeinde Z [REDACTED],
vertreten durch den Ersten Bürgermeister,

Antragsgegnerin und Revisions-
führerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Regierung von Niederbayern,
L [REDACTED]

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg am 18. November 1982 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 beteiligten Gemeinde gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München vom 28. Januar 1982 - U 11/80 (Baul) - wird nicht angenommen.

Die beteiligte Gemeinde trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 134.586 DM

G r ü n d e

1. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Voraussetzungen für eine entsprechende Anwendung des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG (1960) sind durch die in dieser Sache ergangenen Senatsurteile vom 12. Januar 1978 (III ZR 98/76 = WM 1978, 990) und vom 7. Juli 1980 (III ZR 36/79 = WM 1980, 1177) hinreichend geklärt.

2. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

a) Grund des Anspruchs

Das Berufungsgericht nimmt an, daß die zuletzt im Senatsurteil vom 7. Juli 1980 (aaO) dargestellten Anspruchsvoraussetzungen vorliegen. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß die Eigentümerin wirtschaftlich nicht in der Lage gewesen sei, die Erschließungslasten zu tragen. Dabei mag dahinstehen, ob auf die bei "Baubeginn" bestehenden Verhältnisse der Eigentümerin abgestellt werden kann. Im Ergebnis ist jedenfalls davon auszugehen, daß etwaige wirtschaftliche Schwierigkeiten der Eigentümerin die Folge der am 20. Februar 1974 ausgesprochenen Versagung des Vorbescheids waren. Eine im März 1975 gegen die Eigentümerin ausgebrachte Zwangsvollstreckungsmaßnahme steht deshalb nicht entgegen.

Die weitere Rüge der Revision, es handle sich um Grundstücke, die wegen ihrer Lage nicht hätten erschlossen werden können, erweist sich im Hinblick auf die von der Gemeinde gegebene (wenn auch befristete) Anschlußzusage als unbegründet. Davon gehen schon die beiden Revisionsurteile aus. Auch eine Unbebaubarkeit "aus tatsächlicher Sicht" ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt. Dieses geht ersichtlich davon aus, daß die Abwasserleitungen zumindest in der Erschließungsstraße verlegt werden konnten. Diese Beurteilung ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Die im Schreiben des Landratsamts F [REDACTED] -G [REDACTED] vom 22. Juni 1981



wiedergegebene Auffassung des zuständigen Tiefbauamts (die Anlage des ca. 1 km langen Kanals in einer Kreisstraße hätte den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Straßenbauverwaltung widersprochen) überzeugt nicht. Bei dieser Prüfung hätten nämlich die Belange der Eigentümerin angemessen mit berücksichtigt werden müssen, insbesondere ihr Vertrauen darauf, daß die Verwirklichung der von der Gemeinde gegebenen Anschlußzusage nicht von einer anderen staatlichen Stelle ohne zwingenden Grund vereitelt werde.

Entgegen der Auffassung der Revision muß sich die Eigentümerin auch nicht entgegenhalten lassen, zur Abwendung des Schadens ihr vertragliches Rücktrittsrecht nicht ausgeübt zu haben. Sie hat nach ihrem Vorbringen auf die Ausübung dieses Rechts zu einem Zeitpunkt verzichtet, als ein Bebauungsplan in Arbeit war und nach Auskunft der Gemeinde mit der Genehmigung des Vorhabens zu rechnen war. Unter diesen Umständen trifft die Eigentümerin jedenfalls kein Schuldvorwurf, den Schaden nicht abgewendet zu haben. Deshalb kann offenbleiben, ob der Eigentümerin die Ausübung des Rücktrittsrechts angesichts des durch § 21 Abs. 2 Satz 2 gewährten Vertrauensschutzes überhaupt zuzumuten war, zumal die Eigentümerin zur Vorbereitung der Bebauung Aufwendungen gemacht hatte, die ihr der Vertragspartner nicht ersetzt hätte.

Auch in der Frage der Aktivlegitimation der Eigentümerin läßt das Berufungsurteil einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, bei einer Abtretung des Anspruchs hätte der neue Gläubiger wegen § 407 Abs. 1 BGB mit Sicherheit der Schuldnerin Mitteilung gemacht, berühren ersichtlich nicht

die Frage der Wirksamkeit der Abtretung; sie verwerten einen Erfahrungssatz des täglichen Lebens und haben die Bedeutung einer tatrichterlichen Feststellung der nicht erfolgten Abtretung. Von der beantragten Parteivernehmung des Liquidators durfte das Berufungsgericht deshalb nach § 445 Abs. 2 ZPO absehen.

b) Anspruchshöhe

Das Berufungsgericht schätzt die Minderung des Verkehrswertes der Grundstücke (§ 21 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BBauG) auf 7,25 DM/qm. Es geht hierbei von dem entrichteten Kaufpreis (8 DM/qm) aus. Dies läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Namentlich ist die Überprüfung des Kaufpreises in Auswertung der Verkäufe "in Haus im Wald" unbedenklich. Die Rüge der Revision, diese Verkäufe seien nicht vergleichbar, weil nicht festgestellt werden könne, ob bei diesen Grundstücken zusätzliche Erschließungskosten anfallen, ist unbegründet. Nach der nicht angreifbaren tatrichterlichen Würdigung sind für derart große Bauflächen im Außenbereich regelmäßig "über die Normalerschließung hinausgehende zusätzliche Erschließungskosten" anzusetzen. Auf dieser Grundlage kann es nicht beanstandet werden, wenn das Berufungsgericht für zusätzliche Erschließungskosten nur einen Abzug von 2 DM/qm (eigentlich: 2,40 DM/qm) macht (§ 287 ZPO). Für dieses Ergebnis spricht auch der hier entrichtete Kaufpreis, der die Nutzbarkeit der Grundstücke als Feriensiedlung voraussetzte. Die Rüge der Revision, eine derartige Bewertung verbiete sich, weil die Grundstücke "nie bebaubar" gewesen seien, berücksichtigt nicht, daß den Grundstücken durch die Bodenverkehrsgenehmigung die "Bebaubarkeit für 3 Jahre verliehen" worden ist (vgl. Schrödter BBauG

4. Aufl. § 21 Rdn. 14). Deshalb sind auch die weiteren Rügen hinsichtlich der Architektenkosten und der Aufwendungen für Fahrten zu den Grundstücken unbegründet (§ 21 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BBauG).

Nußgens

Krohn

Kröner

Boujong

RiBGH Dr. Halstenberg
kann wegen Urlaubs
nicht unterschreiben

Nußgens