

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BundesbauG § 173 Abs. 3;

BadWürttLBauO § 118 Abs. 6

§ 118 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (eingefügt durch Art. 5 Nr. 2 des baden-württembergischen Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes vom 16. Dezember 1975 [Ges. Bl. S. 864], aufgehoben durch Art. 1 Nr. 96 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 4. Juli 1983 [GBl. S. 246]), war verfassungskonform dahin auszulegen, daß er die in § 18 des Polizeigesetzes für Baden-Württemberg vom 21. November 1955 (Ges. Bl. S. 249) vorgeschriebene Befristung nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 als Bebauungspläne übergeleiteter Polizeiverordnungen unberührt ließ.

BGH, Urt. v. 27. Februar 1992 - III ZR 66/90 - OLG Karlsruhe
LG Heidelberg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 66/90

URTEIL

Verkündet am:
27. Februar 1992
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Werp, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 1. März 1990 aufgehoben.

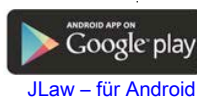
Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 5. April 1989 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Die W. Sch. Baugesellschaft mbH (im folgenden: Sch. GmbH) erwarb im Jahre 1978 das Flurstück Nr. 4460 der Gemarkung H., Im Sch.weg. Es lag im Geltungsbereich der Bauordnung der beklagten Stadt H. (Stadtbauordnung) vom 15. August 1960, die diesen Bereich als reines Wohngebiet auswies.

Am 2. Juli 1981 genehmigte die Beklagte die Teilung des Grundstücks in die Flurstücke Nr. 4460, 4460/4 und 4460/5. Im August 1983 reichte die Sch. GmbH beim Bauaufsichtsamt Pläne für die Errichtung von Doppelhäusern auf den Flurstücken Nr. 4460/4 und 4460/5 ein. Nach Prüfung der Pläne und Erörterung von Befreiungen bestätigte das Bauordnungsamt der Sch. GmbH mit Schreiben vom 15. März 1984, daß die Baugenehmigung unverzüglich ausgehändigt werden könne, wenn eine Bankbürgschaft zur Sicherung der Bepflanzung vorgelegt werde.

Durch Vertrag vom 23. März 1984 verkaufte die Sch. GmbH die beiden Grundstücke zum Preise von 879.000 DM an P. L.; sie blieb jedoch Bauherrin des Bauvorhabens.

Mit Bescheid vom 11. Dezember 1984 lehnte die Beklagte den Bauantrag mit der Begründung ab, dem Bauvorhaben, das nach dem Außerkrafttreten der Stadtbauordnung am 1. April 1984 im Außenbereich (§ 35 BBauG) liege, ständen öffentliche Belange entgegen. Der hiergegen von der Sch. GmbH erhobene Widerspruch blieb erfolglos.

Durch Vertrag vom 20. Mai 1985 übertrug die Sch. GmbH die Grundstücke der H. GmbH. Sie trat sämtliche die Grundstücke betreffenden Ansprüche, insbesondere solche gegen die beklagte Stadt, an die Erwerberin ab. Mit Vertrag vom 18. November 1986 erwarb der Kläger die Grundstücke von der H., wobei ihm ebenfalls sämtliche Rechte abgetreten wurden.

Im Hinblick darauf, daß der Grundstückskaufvertrag zwischen der Sch. GmbH und dem Käufer L. wegen der Ablehnung des Bauantrages durch die beklagte Stadt gescheitert war, hat der Kläger von der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) Ersatz seines Schadens in Gestalt eines Teilbetrages von 50.000 DM des entgangenen Kaufpreises verlangt. Zur Begründung hat er geltend gemacht, die Beklagte hätte die Sch. GmbH rechtzeitig auf das bevorstehende Außerkrafttreten der Stadtbauordnung hinweisen müssen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Der geltend gemachte Anspruch steht dem Kläger nicht zu.

I.

Das Berufungsgericht sieht ein amtspflichtwidriges Verhalten der zuständigen Bediensteten der Beklagten darin, daß sie es unterlassen haben, die Sch. GmbH im Herbst 1983 auf das Außerkrafttreten der Stadtbauordnung zum 1. April 1984 hinzuweisen. Das Innenministerium - so führt das Berufungsgericht aus - habe die Beklagte bereits im Juli 1983 darüber unterrichtet, daß die Stadtbauordnung zu dem genannten Zeitpunkt außer Kraft treten werde und daher ein Planungsbedarf für Randzonen der bebauten Ortsteile bestehe. Die Beklagte hätte deshalb die Bediensteten des Bauordnungsamtes über die bevorstehende Änderung der Rechtslage belehren und sie anweisen müssen, Bauantragsteller, deren Grundstücke nach Außerkrafttreten der Stadtbauordnung im Außenbereich lägen, auf dieses Risiko aufmerksam zu machen. Wären die Bediensteten der Beklagten dieser Verpflichtung nachgekommen, so hätte die Sch. GmbH die etwa noch fehlenden Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung rechtzeitig vor dem 1. April 1984 erfüllt; die Baufreigabe wäre dann noch vor dem genannten Zeitpunkt erfolgt. In diesem Fall hätte die Sch. GmbH bei der Veräußerung des Grundstücks einen Gewinn mindestens in Höhe des eingeklagten Betrages erzielt.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Das angefochtene Urteil beruht auf der Annahme, daß die Stadtbauordnung der Beklagten nicht schon im Jahre 1980, sondern erst zum 1. April 1984 außer Kraft getreten ist. Diese Annahme ist von Rechtsirrtum beeinflusst.

a) Die Bauordnung der Stadt H. (Stadtbauordnung) ist am 15. August 1960 aufgrund des § 2 Abs. 1 der badischen Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187) und der §§ 10 ff. des Polizeigesetzes für Baden-Württemberg (PolG) vom 21. November 1955 (Ges.Bl. S. 249) als Polizeiverordnung erlassen worden. Sie unterlag damit der Befristung nach § 18 Abs. 1 PolG. Danach treten Polizeiverordnungen spätestens 20 Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.

Nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960, dessen § 173 Abs. 3 die Überleitung bestehender baurechtlicher Vorschriften und festgestellter städtebaulicher Pläne regelt, wurde durch Art. 5 Nr. 2 des baden-württembergischen Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes vom 16. Dezember 1975 (Ges.Bl. S. 864) dem § 118 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) folgender Absatz 6 angefügt:

"(6) Auf Polizeiverordnungen, die aufgrund der bad. Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187) mit Änderungen erlassen worden sind und nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes als Bebauungspläne weitergelten, sind die Vorschriften des Polizeigesetzes über Polizeiverordnungen nicht anzuwenden."

Durch Art. 1 Nr. 96 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 4. Juli 1983 (GBl. S. 246), das am 1. April 1984 in Kraft getreten ist, hob der Landesgesetzgeber die §§ 117, 118 LBO auf.

b) Es ist schon zweifelhaft, ob die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Stadtbauordnung überhaupt nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 übergeleitet worden sind. Die Überleitung erfaßte nur solche baurechtlichen Vorschriften und festgestellten städtebaulichen Pläne, die bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bereits rechtliche Gültigkeit erlangt hatten (BVerwG ZfBR 1982, 173, 174). Die Stadtbauordnung ist am 16. November 1960, dem Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung im H. Amtsanzeiger (Nr. 47 vom 15. November 1960), in Kraft getreten (§ 52 der Stadtbauordnung). Ob zu diesem Zeitpunkt das Bundesbaugesetz bereits im Sinne des § 173 Abs. 3 in Kraft getreten war, ist umstritten. Nach § 189 Abs. 1 BBauG 1960 sollten die Vorschriften des Ersten bis Dritten Teils ein Jahr, die übrigen Vorschriften - unbeschadet der in § 189 Abs. 2 und 3 BBauG 1960 getroffenen Sonderregelungen - vier Monate nach der Verkündung in Kraft treten. Hiernach ist der Erste bis Dritte Teil Ende Juni 1961, der die Überleitungs- und Schlußvorschriften enthaltende Elfte Teil schon Ende Oktober 1960 in Kraft getreten. Während das Bundesverwaltungsgericht für die Beurteilung von Überleitungen nach dem Elften Teil ein Inkrafttreten bereits Ende Oktober 1960 auch insoweit angenommen hat, als die dort in bezug genommenen Regelungen erst später in Kraft treten sollten (BVerwGE 18, 80, 84, zu § 180 BBauG), stellt das Schrifttum teilweise auf den späteren Zeitpunkt - Ende Juni 1961 - ab (Bielenberg in Ernst/Zin-

kahn/Bielenberg BBauG § 173 Rn. 2; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 173 Rn. 8; Brügelmann/Förster BBauG § 173 Anm. I und II 3 b; Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 173 Anm. 3). Eine Stellungnahme des Senats zu dieser Frage erübrigt sich indessen, weil die Stadtbauordnung der Beklagten auch im Falle ihrer Überleitung nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 (spätestens) im November 1980 außer Kraft getreten ist.

c) Galten die planungsrechtlichen Bestimmungen der Stadtbauordnung gemäß § 173 Abs. 3 BBauG 1960 als Bebauungsplan fort und blieb ihre Befristung auf 20 Jahre durch die Überleitung unberührt (BVerwG DVBl 1968, 515; vgl. auch BVerwGE 26, 111, 112), so hängt die Entscheidung des Rechtsstreits davon ab, ob die Befristung durch Einfügung des § 118 Abs. 6 LBO mit Wirkung vom 31. Dezember 1975 wirksam aufgehoben worden ist (offengelassen in den Urteilen des VGH Baden-Württemberg vom 24. Oktober 1984 - 3 S 1860/83 - und vom 17. September 1986 - 3 S 2277/85). Das Berufungsgericht bejaht dies, übersieht dabei aber, daß bei dieser Auslegung § 118 Abs. 6 LBO verfassungswidrig gewesen wäre. Nachdem nämlich der Bund mit dem Erlaß des Bundesbaugesetzes von seiner Gesetzgebungsbefugnis nach Art. 74 Nr. 18 GG Gebrauch gemacht hatte, waren dem Land Baden-Württemberg gesetzliche Regelungen auf diesem Gebiet verwehrt (Art. 72 Abs. 1 GG). Ihm fehlte danach die Kompetenz, nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 übergeleitete Bauleitpläne zu ändern oder aufzuheben, so daß es auch die für solche Pläne geltenden Befristungen nicht mehr beseitigen konnte. Derartige Regelungen konnten nach Inkrafttreten des

Bundesbaugesetzes nur noch nach den Vorschriften dieses Gesetzes getroffen werden (§ 173 Abs. 6 BBauG 1960; BVerwG DVBl 1968, 515).

§ 118 Abs. 6 LBO war indes verfassungskonform dahin auszulegen, daß er die in § 18 PolG vorgeschriebene Befristung nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 übergeleiteter Polizeiverordnungen unberührt ließ. Die Bedeutung der Vorschrift erschöpfte sich nämlich darin, im Blick auf § 173 Abs. 6 BBauG 1960 für den Bereich des Landesrechts ausdrücklich auszusprechen, daß mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nur noch dieses Gesetz und nicht mehr die §§ 10 ff. PolG Grundlage einer Änderung oder Aufhebung solcher übergeleiteter Verordnungen sein könnten. § 118 Abs. 6 LBO wirkte mithin nicht etwa regelnd auf den Inhalt derartiger Verordnungen ein, sondern beschränkte sich auf eine Klarstellung der nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehenden Rechtslage. Anhaltspunkte dafür, daß für die Frage der Befristung etwas anderes gelten sollte, sind nicht erkennbar. Diese Beurteilung hat der Landesgesetzgeber nachträglich bestätigt, indem er durch das Gesetz vom 4. Juli 1983 die §§ 117, 118 LBO mit der Begründung aufgehoben hat, sie enthielten eine Selbstverständlichkeit und seien daher entbehrlich (LT-Drucks. 8/3410 S. 39 und 121). Die vom Landtag von Baden-Württemberg im Petitionsverfahren 9/2374 vertretene Ansicht, die Befristung der Stadtbauordnung sei durch § 118 Abs. 6 LBO nachträglich aufgehoben worden (LT-Drucks. 9/3678 S. 25), hindert den Senat nicht, die genannte Vorschrift in dem vorstehend dargelegten Sinn

verfassungskonform auszulegen, zumal auch der Landtag ausdrücklich auf die gegen seine Auffassung bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken hingewiesen hat.

2. Sind danach die planungsrechtlichen Bestimmungen der Stadtbauordnung der Beklagten - ihre Überleitung nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 unterstellt - schon im November 1980 außer Kraft getreten, so entbehrt die Auffassung des Berufungsgerichts, die Bediensteten der Beklagten hätten die Sch. GmbH rechtzeitig auf das drohende Außerkrafttreten der Verordnung zum 1. April 1984 hinweisen müssen, der tatsächlichen und rechtlichen Grundlage.

II.

Das angefochtene Urteil erweist sich auch nicht aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten im Ergebnis als richtig.

1. Es kann dahinstehen, ob der Kläger den Klageanspruch auch daraus herleitet, daß die Beklagte den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung zu Unrecht, insbesondere schuldhaft amtspflichtwidrig, abgelehnt habe; denn auch unter diesem Gesichtspunkt könnte die Klage im Ergebnis keinen Erfolg haben.

a) War die Stadtbauordnung der Beklagten (spätestens) im November 1980 außer Kraft getreten, so lagen die Grundstücke, deren Bebauung die Sch. GmbH beabsichtigte, nunmehr

im Außenbereich; dem Bauvorhaben standen nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts öffentliche Belange entgegen (§ 35 BBauG).

Mit dieser Begründung durfte die Beklagte das Bausuch der Sch. GmbH indessen nicht ablehnen. Dem stand die aus der Teilungsgenehmigung vom 2. Juli 1981 erwachsene Bindungswirkung entgegen. Ist nämlich die Genehmigung nach § 19 BBauG erteilt, so darf auf einen Antrag, der innerhalb von drei Jahren seit der Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, eine Baugenehmigung nicht aus Gründen versagt werden, die nach § 20 Abs. 1 BBauG rechtserheblich waren (§ 21 Abs. 1 BBauG). Nach § 20 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 Nr. 3 BBauG ist die zum Zwecke der Bebauung beabsichtigte Teilung eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks u. a. dann nicht genehmigungsfähig, wenn die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre oder wenn die Teilung dazu dient, eine unzulässige Bebauung vorzubereiten. Dieser Versagungsgrund fällt in den sachlichen Geltungsbereich der Bindungswirkung nach § 21 Abs. 1 BBauG. Ihn kann daher die Baugenehmigungsbehörde, wenn die Genehmigung nach § 19 BBauG erteilt ist, dem fristgerecht gestellten Bauantrag für ein Außenbereichsvorhaben nicht entgegenhalten.

Für den Streitfall bedeutet dies, daß die Beklagte die von der Sch. GmbH innerhalb der Dreijahresfrist des § 21 Abs. 1 BBauG beantragte Baugenehmigung nicht mit der Begründung verweigern durfte, die Grundstücke lägen (nunmehr) im Außenbereich und dem Bauvorhaben ständen öffentliche Be-

lange entgegen. Unerheblich ist, daß die Grundstücke schon bei Erteilung der Genehmigung nach § 19 BBauG im Außenbereich lagen, das künftige Vorhaben also bereits damals nach § 35 BBauG zu beurteilen war, die Beklagte jedoch rechtsirrtümlich davon ausgegangen ist, die Grundstücke gehörten nach Maßgabe der fortgeltenden Stadtbauordnung zum beplanten Innenbereich (§ 30 BBauG). Selbst wenn die Teilungsgenehmigung deswegen nicht hätte erteilt werden dürfen, würde dies an der Bindungswirkung nichts ändern (vgl. BVerwGE 29, 357).

Nach Auffassung der beklagten Stadt ist die durch die Teilungsgenehmigung geschaffene Bindungswirkung entfallen, weil sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert hatten (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BBauG). Dem liegt die Annahme zugrunde, die Stadtbauordnung, nach deren Festsetzungen die Beklagte den Teilungsantrag beurteilt hatte, sei (erst) zum 1. April 1984 außer Kraft getreten. Diese Annahme war jedoch unrichtig. Da die Stadtbauordnung nach dem oben Gesagten (spätestens) im November 1980 außer Kraft getreten war, hatten sich die für die Teilungsgenehmigung maßgebenden rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen insoweit nicht geändert (zur Anwendbarkeit des § 21 Abs. 2 Satz 1 BBauG, wenn die Änderung erst nach Stellung des Genehmigungsantrages eintritt: BVerwG ZfBR 1990, 95). Daher hätte die Beklagte die beantragte Baugenehmigung nicht mit der gegebenen Begründung versagen dürfen.

Diese rechts- und amtspflichtwidrige Fehlbeurteilung gereicht den zuständigen Bediensteten der Beklagten indessen nicht zum Verschulden. Die Ablehnung beruhte auf der rechtsirrtümlichen Annahme, die Stadtbauordnung habe bis zum 1. April 1984 fortgegolten. Dieser Irrtum betraf die Auslegung und Anwendung einer Gesetzesbestimmung (§ 118 Abs. 6 LBO), deren Inhalt - bezogen auf den zur Entscheidung stehenden Fall - zweifelhaft war und erst durch das jetzt ergangene Senatsurteil höchststrichterlich geklärt ist. Im Zeitpunkt der Entscheidung über das Baugesuch befanden sich die zuständigen Amtsträger nicht nur in Übereinstimmung mit dem baden-württembergischen Innenministerium, das ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, die Stadtbauordnung trete (erst) am 1. April 1984 außer Kraft; auch das Berufungsgericht als ein mit mehreren Rechtskundigen besetztes Kollegialgericht hat diese Auffassung bestätigt und damit die Amtstätigkeit der zuständigen Bediensteten insoweit als objektiv rechtmäßig angesehen. Unter diesen Umständen kann gegen die Amtsträger ein Schuldvorwurf nicht erhoben werden (vgl. Senatsurteile BGHZ 30, 19, 22; 97, 97, 107; Senatsbeschluß vom 26. April 1990 - III ZR 106/89 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 - Verschulden 15).

b) Die Versagung der Bauerlaubnis rechtfertigt auch nicht einen Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem Eingriff.

Der Kläger begehrt Ersatz eines Teilbetrages des der Sch. GmbH entgangenen Kaufpreises. Dieser Nachteil ist aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs nicht entschädigungsfähig. Vielmehr sind in diesem Zusammenhang

nur solche Einbußen und Nachteile zu entschädigen, die den Eigentümer in seiner geschützten Rechtsposition treffen (Senatsurteil vom 19. Mai 1988 - III ZR 224/86 - BGHR GG Art. 14 Abs. 3 - Rechtsposition 1 = WM 1988, 1651, 1653). Der Anspruch ist seiner Funktion nach darauf gerichtet, dem Eigentümer einen Ausgleich für das Genommene, die entzogene Vermögenssubstanz, zu gewähren. Der Betroffene soll durch die Entschädigung in den Stand gesetzt werden, sich eine Sache oder ein Recht gleicher Art und Güte zu verschaffen. Nicht entschädigungsfähig ist danach ein Gewinnentgang, den er dadurch erlitten hat, daß infolge des Eingriffs die Veräußerung des betroffenen Vermögensgegenstandes gescheitert ist (vgl. Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rn. 247 ff., 257 m. w. Nachw.).

Ob das Bauvorhaben der Sch. GmbH aus anderen als den im Bescheid vom 11. Dezember 1984 genannten Gründen unzulässig war, etwa weil - wie die Beklagte im Berufungszug geltend gemacht hat - eine ausreichende Erschließung nicht gesichert war, braucht nicht entschieden zu werden.

2. Gereicht es den zuständigen Bediensteten der Beklagten nicht zum Verschulden, daß sie vom Fortgelten der Stadtbauordnung bis zum 1. April 1984 ausgegangen sind, so kann eine schuldhaftes Amtspflichtverletzung auch nicht darin gesehen werden, daß sie die Sch. GmbH nicht darauf hingewiesen haben, die Stadtbauordnung sei schon im Jahre 1980 außer Kraft getreten.

Einer rechtlichen Belehrung der Sch. GmbH über die von der Teilungsgenehmigung ausgehende Bindungswirkung bedurfte es schon deswegen nicht, weil die Adressatin die Baugenehmigung innerhalb der Frist des § 21 Abs. 1 BBauG beantragt, die Rechtswirkungen der Teilungsgenehmigung also - wenn auch im Ergebnis erfolglos - ausgenutzt hat.

Krohn

Werp

Rinne

Wurm

Deppert