

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 80/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Firma B [REDACTED] B [REDACTED] GmbH & Co. Wohnungsbau KG,
gesetzlich vertreten durch die Firma B [REDACTED]
B [REDACTED] GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer
Werner K [REDACTED], P [REDACTED] Straße 15, M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Freistaat Bayern, vertreten durch die Bezirksfinanz-
direktion München, A [REDACTED] straße 3, München 22,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
II. Instanz: M [REDACTED]straße 47, M [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg

am 26. April 1983

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980, NJW 1981, 39 - 1 PBvU 1/79)

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 25. Februar 1982 - 1 U 1382/81 - wird nicht angenommen.

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

Streitwert: 6.442.807 DM

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Auch verspricht die Revision im Endergebnis keine Aussicht auf Erfolg.

1. Die von der Revision herausgestellten Fragen lassen sich entweder nur einzelfallbezogen beantworten oder aber sie werden nicht entscheidungserheblich.

Die Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG 1960) dient bei der Teilung von Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BBauG) auch dem Schutz des Erwerbers vor dem Kauf nicht bebauungsfähiger Grundstücke (BGHZ 76, 242, 246). Was die Bodenverkehrsgenehmigung an Schutz nach sich zieht, entscheidet allein § 20 Abs. 1 BBauG 1960. Was diese Vorschrift an Schutz nicht gewährt, geht in die Bindungswirkung nicht ein. Eine davon abgelöste Schutzfunktion der Bodenverkehrsgenehmigung ist nicht anzuerkennen (Senatsurteil vom 12. Januar 1978 - III ZR 98/76 = WM 1978, 990, 991 m.w.Nachw.).

Von der Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung werden regelmäßig alle Sachverhalte erfaßt, die Gegenstand des Genehmigungsverfahrens waren.

2. Die Verträge bedurften der Genehmigung nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG 1960, da die Klägerin auf den Grundstücken "Wohnungen im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus" errichten wollte (Ziffer VII und VIII Nr. 6 der Verträge). Das Landratsamt hat die Genehmigung jeweils unter der "Auflage" erteilt: "Die Kauffläche darf frühestens bebaut werden, wenn das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan so weit gediehen ist, daß Plansicherheit besteht und das Vorhaben nach § 33 BBauG genehmigt werden kann".

Hierbei handelt es sich nicht um eine Auflage im Rechtssinne, denn es wurde nicht vom Erwerber ein bestimmtes Tun oder Unterlassen verlangt, auch ist die Wirksamkeit der erteilten Genehmigung nicht vor einer (aufschiebenden) Bedingung abhängig gemacht worden. Die "Auflage" enthält im Grunde nur einen Hinweis auf die Gesetzeslage.



Die Grundstücke lagen im Außenbereich und eine Wohnbebauung war nach § 35 Abs. 2 BBauG 1960 nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigte. Eine Beeinträchtigung "öffentlicher Belange" war nicht schon zu verneinen, weil die von der Klägerin beabsichtigte Grundstücksnutzung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet übereinstimmte (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 35 Rdn. 77). Das Vorhaben der Klägerin erforderte nach seinem Umfang (Wohnbebauung von 3 ha, beabsichtigte Grundschuldbestellung von 20 Mio. DM, s. Ziffer IX der Verträge) eine förmliche Bauleitplanung und konnte nicht mehr nach § 35 Abs. 2 BBauG 1960 ermöglicht werden (BVerwG DVBl. 1971, 688/9; 1969, 359/60). Deshalb war das Vorhaben wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange zumindest solange unzulässig, als ein Bebauungsplan fehlte oder aber seine Aufstellung noch nicht so weit fortgeschritten war, daß eine Genehmigung nach § 33 BBauG erteilt werden konnte.

3. Die Fragen, ob die Bediensteten des Landratsamtes bei dieser Sachlage die beantragte Bodenverkehrsgenehmigung hätten versagen müssen und ob sie mit dem von ihnen erteilten Bescheid eine ihnen auch der Klägerin gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt haben, bedarf keiner abschließenden Stellungnahme. Zwar wären mit der Ablehnung der Bodenverkehrsgenehmigung die Grundstücksverträge unwirksam geworden und die Klägerin hätte - nach ihrer Darstellung - den geltend gemachten Schaden nicht erlitten. Jedoch müssen darauf gestützte Amtshaftungsansprüche schon deswegen letztlich erfolglos bleiben, weil den Bediensteten des Landratsamtes ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgeworfen werden kann.

Die Bediensteten waren zu einer besonderen Belehrung oder Aufklärung der Klägerin über die Rechtslage nicht verpflichtet. Sie durften davon ausgehen, daß die Klägerin als Grundstücksgesellschaft mit der Rechtslage vertraut war oder sich kundig gemacht hatte und daß sie das mit den Verträgen für sie verbundene Risiko bewußt übernommen hatte. Dafür sprach, daß der Verkäufer nicht für die Bebaubarkeit des Grundstücks einzustehen brauchte (Ziff. VI der Verträge). Auch war der (restliche) Kaufpreis von der Klägerin spätestens bis zum 28. Februar 1973 zu entrichten, und zwar letztlich unabhängig vom Stande einer Bauleitplanung, deren Aufstellung von der Gemeinde noch nicht beschlossen war (Ziff. III, 2 der Verträge).

Bei dieser Sachlage durften die Bediensteten des Landratsamtes ohne Schuldvorwurf davon ausgehen, daß ihre Behandlung der Genehmigungsanträge dem Begehren der Klägerin entsprach. Zudem hätte es der Klägerin freigestanden, wenn die erteilten Genehmigungen nicht

ihren Vorstellungen entsprachen, gegen diese Bescheide
Klage zu erheben (§ 839 Abs. 3 BGB) und - falls sich
eine Änderung nicht erreichen ließ - eine Abweisung
der Genehmigungsanträge zu erwirken oder notfalls
die Anträge zurückzunehmen. Eine Rechtsmittelbelehrung
war den Bescheiden beigelegt.

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong

Halstenberg