

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 81/86

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Rainer L. [REDACTED],
K[REDACTED]straße [REDACTED], A[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED]
als amtlich bestellte Abwicklerin
der Kanzlei des Rechtsanwalts
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt Freudenstadt,
vertreten durch den Bürgermeister, R[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WIII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp
am 26. November 1987
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 des Klägers gegen das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Stuttgart vom 18. März 1986 - 10 U 103/85 -
wird nicht angenommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisions-
verfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 120.000,-- DM

G r ü n d e :

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

1. Mit Recht hat das Berufungsgericht eine Haftung der beklagten Stadt abgelehnt für Amtspflichtverletzungen, die von Bediensteten der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach begangen worden sind.

Das Grundstück des Klägers gehört zu dem Gebietsteil der Gemeinde, der durch Vereinbarung vom 12. November 1974 in die Stadt eingegliedert worden ist. Dieses aufgrund der §§ 8 und 9 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg abgeschlossene Rechtsgeschäft weist einen gemischten Charakter auf. Es ist öffentlich-rechtliche Vereinbarung, soweit es öffentlich-rechtliche Bestimmungen enthält, im übrigen eine Vereinbarung des Zivilrechts, soweit es fiskalische Abmachungen enthält (Kunze/Schmid GO Bad.Württ. 2. Aufl. § 8 Anm. II, 3). Die in dem eingegliederten Teil wurzelnden Rechte und Pflichten öffentlich-rechtlicher Natur gehen bereits kraft Gesetzes über. Es handelt sich dabei um diejenigen Rechte und Pflichten, die sich aus der Gebietshoheit unmittelbar ergeben. Dazu rechnet die Haftung für Amtspflichtverletzungen, die in bezug auf eingegliederte Grundstücke vor Rechtskraft der Vereinbarung von Bediensteten der Gemeinde begangen worden sind, nicht. Allerdings ist in § 2 der Vereinbarung bestimmt, daß mit dem Eintritt ihrer Rechtskraft "alle Rechte und Pflichten der Gemeinde auf die



Stadt als Gesamtrechtsnachfolger übergehen". Diese Regelung betrifft, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, das im Eingliederungsgebiet liegende Verwaltungs- und Finanzvermögen. Ein Übergang der Haftung für von Gemeindebediensteten begangene Amtspflichtverletzungen auf die Stadt kann daraus nicht hergeleitet werden. Dabei ist es gleichgültig, ob die Pflichtverletzungen in einer sachlichen Beziehung zu dem eingegliederten Gebietsteil stehen oder nicht. So ist denn auch in § 9 der Vereinbarung bestimmt, daß Dritte aus ihr keine Rechtsansprüche gegen die Stadt erwerben.

2. Der Kläger kann seinen Schadensersatzanspruch nicht auf Amtspflichtverletzungen der Bediensteten der beklagten Stadt stützen.

a) Die Ablehnung des vom Kläger beantragten Bauvorbescheids durch die Bediensteten der Baurechtsbehörde der Stadt am 22. Juni 1977 war rechtmäßig.

Die gegen den ablehnenden Bescheid vom Kläger erhobene Anfechtungsklage hat der Verwaltungsgerichtshof durch Urteil vom 29. Januar 1981 zurückgewiesen. Zur Begründung hat er ausgeführt, der Straßen- und Bauflichtenplan der Gemeinde von 1958 ("Eichelbachplan") sei von Anfang an nichtig gewesen, weil an der wesentlichen Beschlußfassung ein kraft Gesetzes ausgeschlossener Gemeinderat mitgewirkt habe. Dieser Mangel sei nicht geheilt worden. Da das Grundstück - wie eine Ortsbesichtigung ergeben habe - dem Außenbereich zuzurechnen sei, bemesse sich die planungsrechtliche Zulässig-

keit des Wohnbauvorhabens des Klägers allein nach § 35 BBauG. Nach § 35 Abs. 2 BBauG sei das Vorhaben aber unzulässig, weil seiner Ausführung öffentliche Interessen entgegenstünden. Das Wohnhaus ließe die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Aufgrund dieser rechtskräftig gewordenen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs steht für das Zivilgericht bindend fest, daß der Antrag des Klägers auf Erteilung eines Bauvorbescheids aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden durfte. Die Zivilgerichte sind nach ständiger Rechtsprechung wegen grundsätzlicher Gleichwertigkeit aller Gerichtszweige an verwaltungsgerichtliche Urteile, die zwischen den Parteien ergangen sind, im Rahmen ihrer Rechtskraftwirkungen gebunden (BGHZ 90, 4, 11 f. m.w.Nachw.). Aus der Begründung des Urteils des Verwaltungsgerichtshofs läßt sich zwanglos entnehmen, daß das Gericht auch die Annahme einer Verpflichtung der Stadt, aus früherem eigenem oder früherem Verhalten der Gemeinde einen Bauvorbescheid zu erteilen, abgelehnt hat. In der Ablehnung des Bauvorbescheids kann daher eine Amtspflichtverletzung nicht erblickt werden.

Abgesehen davon ist die Ansicht der Revision, die Beklagte hätte ihr nach § 36 Abs. 1 BBauG zu dem Bauvorhaben erforderliches Einvernehmen nicht verweigern dürfen, unzutreffend. Zwar hat die Gemeinde im Sommer 1973 dem Vorhaben des Klägers zugestimmt und dies hat zu dem positiven Bauvorbescheid des Landratsamtes vom 18. Oktober 1973 geführt. An dieses Einvernehmen ist die Gemeinde aber nur für die Dauer der Geltung des Vorbescheids gebunden gewesen (vgl. Senats-

urteil vom 13. November 1980 - III ZR 74/79 = WM 1981, 204). Der Kläger hat den Vorbescheid jedoch nicht ausgenutzt noch hat er eine Verlängerung seiner Geltungsdauer (§ 91 Abs. 1 LBO) beantragt.

b) Auch mit der Begründung, durch pflichtwidriges Verhalten der Bediensteten der Stadt sei er daran gehindert worden, die Gewährleistungsrechte des Grundstückskaufvertrages rechtzeitig auszuüben, kann der Kläger nicht durchdringen. Es muß schon unter Berücksichtigung des unstreitigen Vorbringens als ausgeschlossen angesehen werden, daß der Kläger ohne die Mitteilungen der Stadt vom 19. und 21. Januar 1976 und die Erklärungen des Bürgermeisters von Februar 1977 seine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Grundstücksverkäufer geltend gemacht hätte. Zudem waren derartige Ansprüche Anfang 1976 bereits verjährt.

In § 3 Nr. 5 des Kaufvertrages vom 16. Oktober 1972 heißt es: "Der Veräußerer sichert dem Erwerber zu, daß auf dem Grundstück eine Bebauung möglich ist. Art und Umfang einer Bebauung werden jedoch nicht zugesichert. Sollte das Grundstück diese zugesicherte Eigenschaft nicht haben, so haftet der Veräußerer nicht auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung, wohl aber auf Wandelung oder Minderung".

Wer - wie hier - die sofortige Bebaubarkeit eines Grundstücks vertraglich zusichert, will nach der Lebenserfahrung im allgemeinen dafür einstehen, daß der Bebauung im maßgebenden Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjekts (§ 446 Abs. 1 BGB) keine baurechtlichen Hindernisse entgegenstehen

(BGH WM 1985, 662 u. Urteil vom 12. Juni 1987 - V ZR 151/86 -). Er will aber keine Gewähr für den Fortbestand der zugesicherten Eigenschaft leisten.

Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs muß angenommen werden, daß das Grundstück im Zeitpunkt seiner Übergabe (das ist nach § 4 Nr. 1 der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, der 16. Oktober 1972) nicht bebaubar war. Die vertragliche Zusicherung war also nicht erfüllt. Daran ändert auch nichts, daß dem Kläger rechtswidrig ein Bescheid nach § 19 BBauG und ein positiver Bauvorbescheid erteilt worden sind. Diese Bescheide haben zwar für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren zugunsten des Klägers Bindungswirkungen entfaltet. Diese Bindungswirkungen waren jedoch infolge Zeitablaufs (s. § 21 Abs. 1 BBauG, § 91 Abs. 1 LBO) Anfang 1976 bereits wieder entfallen (vgl. dazu BGH WM 1978, 1273).

Gemäß § 477 Abs. 1 BGB verjährt der Anspruch auf Wandlung oder Minderung bei Grundstücken in einem Jahr von der Übergabe an. Eine davon abweichende Regelung haben die Parteien nicht getroffen. Mithin sind Gewährleistungsansprüche ab 16. Oktober 1973 verjährt. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht als sicher angesehen, daß der Grundstücksverkäufer gegenüber einem Gewährleistungsverlangen des Klägers die Einrede der Verjährung erheben würde. Allerdings ist die Frage aufgeworfen worden, ob aus Billigkeitsgründen die Verjährung später enden sollte, wenn der Mangel (hier die fehlende Bebaubarkeit) erst nach Ablauf der Jahresfrist erkennbar wird (vgl. BGH WM 1979, 1119 m.w.Nachw.). Doch hat

der Bundesgerichtshof diese Frage für den Grundstückskauf bislang nicht bejaht.

3. Da auch im übrigen das angefochtene Urteil einen durchgreifenden Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers nicht erkennen läßt, muß die Revision im Endergebnis erfolglos bleiben.

Krohn

Engelhardt

Kröner

Werp

Boujong