

BGHR: ja

17

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 91/92

vom

28. September 1993

in dem Rechtsstreit

Stadt K[REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor,
G[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED],

Beklagte, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. v. [REDACTED] -

g e g e n

Dietmar E[REDACTED],
Gr[REDACTED]straße [REDACTED], E[REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagter
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Rich-
ter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm
am 28. September 1993
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revisionen der Parteien gegen das Urteil
des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Köln vom 4. Juni 1992 - 7 U 106/91 - werden
nicht angenommen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges tra-
gen der Kläger 40 v.H., die Beklagte 60 v.H.

Streitwert:

a) Revision der Beklagten: 930.000 DM

b) Revision des Klägers: 612.895,82 DM

- 3 -

G r ü n d e

I.

Der Kläger war Eigentümer eines in der beklagten Stadt gelegenen Grundstücks, das zur Zwangsversteigerung anstand. Durch Vertrag vom 11. November 1985, der der Genehmigung der Beklagten nach § 15 StBauFG bedurfte, verkaufte er das Grundstück zum Preis von 3,53 Mio DM. Die Beklagte versagte die Genehmigung mit Bescheid vom 15. April 1986. Das Grundstück wurde am 16. April 1986 zum Preise von 2,6 Mio DM versteigert. Der Kläger hat die Beklagte auf Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung in Anspruch genommen und vorge-tragen, die Genehmigung sei rechtswidrig und schuldhaft verweigert worden. Wäre sie rechtzeitig und ordnungsgemäß erteilt worden, hätte die Zwangsversteigerung abgewendet werden können. Seinen Schaden erblickt der Kläger in der Differenz zwischen dem Versteigerungserlös und dem mit dem Kaufinteressenten ausgehandelten Kaufpreis. Das Berufungs-gericht hat der auf 930.000 DM nebst Zinsen gerichteten Klage bis auf einen Teil des Zinsanspruchs stattgegeben. Die Revisionen beider Parteien wurden nicht zur Entschei-dung angenommen.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

II.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revisionen haben im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Die Revision der Beklagten ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat zu Recht entschieden, daß dem Kläger ein Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) in Höhe der Differenz zwischen dem Versteigerungserlös und dem vereinbarten Kaufpreis zusteht.

a) Der zwischen dem Kläger und dem Kaufinteressenten vereinbarte Kaufpreis belief sich auf 3.530.000 DM. Hinzuzurechnen war der Wert der vom Käufer zu übernehmenden, bestehenbleibenden dinglichen Belastungen in Höhe von unstreitig 137.500 DM, so daß sich ein Gesamtpreis von 3.667.000 DM ergab. Dies machte mithin 110,13 v.H. des vom Sachverständigen I. geschätzten Verkehrswertes aus. Das Berufungsgericht hat angenommen, diese Abweichung habe einer Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrages nach § 15 Abs. 3 Satz 2 StBauFG nicht entgegengestanden. Nach dieser Bestimmung liegt eine wesentliche Erschwerung der Sanierung auch dann vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 StBauFG ergibt. Im derzeit geltenden Recht ist diese Regelung durch die inhaltsgleichen Bestimmungen des § 145 Abs. 2 i.V.m. § 153 Abs. 2 BauGB ersetzt worden.

Das Berufungsgericht hat sich bei seiner rechtlichen Würdigung wesentlich an den beiden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 1978 (BVerwGE 57, 87 = NJW 1979, 2578) und vom 21. August 1981 (NJW 1982, 398) orientiert. Danach liegt der vereinbarte Gegenwert so lange nicht im Sinne des § 15 Abs. 3 Satz 2 StBauFG über dem Wert, der sich aus der Anwendung des § 23 StBauFG ergibt, wenn nicht Werte vereinbart oder zugrundegelegt worden sind, die in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise dasjenige deutlich verfehlen, was auch sonst, nämlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wert im Sinne des § 15 Abs. 3 Satz 2 StBauFG - nämlich der Verkehrswert - ist "nicht einfach auszurechnen". Die Chancen der Betroffenen, den Verkehrswert exakt zu ermitteln, sind sehr gering. Deshalb kann § 15 Abs. 3 Satz 2 StBauFG nur dahin ausgelegt werden, daß die Parteien alles tun müssen, was sie bei sorgfältiger Prüfung tun können, um den wahren Wert nicht zu verfehlen, sondern ihm möglichst nahe zu kommen. Solange nicht ein Wert vereinbart wird, der den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Wert "deutlich verfehlt", darf die Genehmigung nicht versagt werden (BVerwG NJW 1982, 398 f). Die erste Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (vom 24. November 1978 aaO) hat im Schrifttum ein lebhaftes Echo gefunden (zustimmend z.B. Gronemeyer, BauR 1979, 112, 117 und Otte, ZfBR 1979, 76; ablehnend: Dieterich, ZfBR 1979, 223). Die gängige neuere Kommentarliteratur zum BauGB ist indes durchweg auf die Linie dieser Rechtsprechung eingeschwenkt (BerlKomm/Stich, BauGB 1988, § 153 Rn. 15; Kleiber in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Loseblattausgabe, Stand 1992, § 153 Rn. 30;

Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 3. Aufl. 1991 § 153 Rn. 12; Schrödter/Köhler, BauGB, 5. Aufl. 1992, § 153 Rn. 28). Diese Betrachtungsweise liegt ersichtlich auch der Bestimmung des § 246 a Abs. 1 Nr. 9 Satz 4 BauGB (eingefügt durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 [BGBI. II S. 889, 1122, neugefaßt durch Gesetz vom 22. April 1993 BGBI. I S. 466]) zugrunde, wo ebenfalls darauf abgestellt wird, ob die Gegenleistung den Verkehrswert "in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich" überschreitet. Für den Senat besteht kein Anlaß, von diesen Rechtsprechungsgrundsätzen abzuweichen. Die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht seine Auffassung begründet hat, daß im vorliegenden Fall von einer derartigen "deutlichen Verfehlung" des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Wertes keine Rede sein könne, lassen angesichts der Besonderheiten des Einzelfalls revisionsrechtlich relevante Rechtsfehler nicht erkennen.

b) Die Beklagte hat bei der Versagung der Genehmigung auch schuldhaft amtspflichtwidrig zu Lasten des Klägers gehandelt. Der Beklagten ist insbesondere vorzuwerfen, daß sie sich bei ihrer ablehnenden Entscheidung schematisch auf das von ihr eingeholte Gutachten des Gutachterausschusses gestützt hat, obwohl damals bereits das gerichtliche Gutachten des Sachverständigen E. vorlag, der zu wesentlich höheren Werten gelangt war. Die Beklagte hatte das Gutachten E. dem Gutachterausschuß nicht einmal zur Verfügung gestellt und hatte den Gutachtenauftrag unter dem unzutreffenden Aspekt eines "eventuellen Ankaufs", nicht dagegen unter dem Blickwinkel des § 15 Abs. 3 StBauFG erteilt. Zutreffend hat das Berufungsgericht ferner darauf hingewie-

sen, daß es unerheblich ist, ob die Beklagte auch bei pflichtgemäßer, sorgfältiger Arbeitsweise möglicherweise ohne Verschulden zu dem - objektiv unrichtigen - Ergebnis hätte gelangen können, daß im vorliegenden Fall der Verkehrswert "deutlich verfehlt worden sei". Für die Feststellung der Ursächlichkeit einer Amtspflichtverletzung ist, soweit es sich nicht um eine Ermessensentscheidung handelt, darauf abzustellen, wie die Behörde nach Auffassung des über den Ersatzanspruch urteilenden Gerichts richtigerweise hätte entscheiden müssen; dagegen kommt es nicht darauf an, ob die Behörde - wenn sie eine pflichtwidrig unterlassene Prüfung vorgenommen hätte - ohne Schuldvorwurf zu demselben (unzutreffenden) Ergebnis hätte gelangen können (Senatsurteil vom 3. Oktober 1985 - III ZR 28/84 = NJW 1986, 2952, 2954; vgl. auch Senatsurteil vom 16. Januar 1986 - III ZR 77/84 = NJW 1986, 1924 f).

c) Unzutreffend ist die Auffassung der Revision, der Kläger hätte den Schaden durch den Gebrauch eines Rechtsmittels im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB abwenden können. Die Revision zieht insoweit einen Antrag an das Zwangsversteigerungsgericht auf einstweilige Einstellung nach § 30 a ZVG in Betracht. Ein solcher wäre jedoch im vorliegenden Fall kein "Rechtsmittel" im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB gewesen, da er sich nicht gegen die schädigende Amtshandlung, nämlich die unrichtige Entscheidung über den Genehmigungsantrag nach § 15 StBauFG, gerichtet hätte. Den Kläger trifft insoweit auch nicht der Vorwurf mitwirkenden Verschuldens im Sinne des § 254 BGB. Nachdem die Beklagte selbst es bewirkt hatte, daß die Wirksamkeit des Kaufvertrages mangels Genehmigung in der Schwebe blieb, ist nicht erkennbar, daß

das Zwangsversteigerungsgericht die einstweilige Einstellung überhaupt bewilligt hätte.

2. Die Revision des Klägers ist ebenfalls unbegründet. Dies gilt sowohl hinsichtlich der beantragten Vorverlegung des Zinsbeginns als auch hinsichtlich der Heraufsetzung des Zinssatzes.

a) Ein allgemeiner Rechtsgrundsatz, daß ein Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung vom Zeitpunkt seiner Entstehung an mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen sei, ist dem deutschen Recht fremd. Aus § 849 BGB ergibt sich vielmehr, daß eine solche "automatische" Verzinsung die Ausnahme ist und auf die dort geregelten Fälle der Entziehung oder Beschädigung einer Sache beschränkt bleiben muß.

b) Die Tatbestandsvoraussetzung des § 849 BGB liegen hier nicht vor. Zwar hat der Kläger das Eigentum an dem Grundstück letztlich verloren. Dieser Eigentumsverlust stellte indes keine durch die Amtspflichtverletzung der Beklagten unmittelbar bewirkte "Entziehung" im Sinne dieser Vorschrift dar. Sie beruhte vielmehr auf der - in sich rechtmäßigen - Erteilung des Zuschlages durch das Versteigerungsgericht. Die Amtspflichtverletzung hat insoweit lediglich bewirkt, daß der Kläger um die Chance gebracht worden ist, das Grundstück anderweitig zu veräußern. Gegenstand des Schadensersatzanspruchs ist dementsprechend nicht der Wert der entzogenen Sache, sondern lediglich der entgangene Veräußerungsgewinn (vgl. zu den Tatbestandsvoraus-

setzungen der Verzinsung nach § 849 BGB: Senatsurteil vom 15. März 1962 - III ZR 17/61 = VersR 1962, 548).

c) Dies schließt, es allerdings nicht aus, daß Zinsverluste des Geschädigten ersatzfähige Schadenspositionen des Anspruchs aus unerlaubter Handlung sein können (vgl. auch dazu Senatsurteil aaO). Dies bedarf dann aber eines ausdrücklichen konkreten Schadensnachweises. Diesen Nachweis hat der Kläger trotz des Bestreitens der Beklagten nicht geführt. Entgegen der Auffassung der Revision des Klägers konnte dem Berufungsgericht auch nicht angesonnen werden, die Fülle der bei den Akten befindlichen Unterlagen und erst recht nicht die umfangreichen Beiakten daraufhin zu durchforschen, ob sich Anhaltspunkte für einen höheren Zinsschaden des Klägers ergäben. Das Berufungsgericht konnte und durfte den Kläger vielmehr daran festhalten, daß er entgegen seinem mehrfachen Anerbieten eine Zinsbescheinigung nicht vorgelegt hatte. Ein richterlicher Hinweis auf diesen Punkt war entbehrlich, da es lediglich um eine Nebenforderung ging (§ 278 Abs. 3 ZPO).

3. Der Senat hält auch die übrigen Revisionsrügen beider Parteien für nicht durchgreifend; von einer weiteren Begründung wird abgesehen.

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm