

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 96/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

1. des Bezirksleiters Robert L [REDACTED],
H [REDACTED], S [REDACTED] 1,
2. dessen Ehefrau Heidemarie L [REDACTED] geb. M [REDACTED],
F [REDACTED]straße [REDACTED], Bad H [REDACTED] v.d.H.,

Kläger und Revisionskläger

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

g e g e n

den Hochtaunuskreis,
vertreten durch den Kreisausschuß, L [REDACTED]straße [REDACTED],
Bad H [REDACTED] v.d.H.,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn
und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Halstenberg
und Dr. Werp
am 24. März 1983
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 Kläger gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Frankfurt am Main vom 18. Februar 1982 -
1 U 41/81 - wird nicht angenommen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisions-
verfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

G r ü n d e

1. Die Sache hat keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung
im Sinne des § 554 b ZPO. Die Fragen der Amtshaftung für
unrichtige behördliche Auskünfte über die bauliche Nutz-
barkeit von Grundstücken sind in der Rechtsprechung des
erkennenden Senats hinreichend geklärt (vgl. etwa Senats-
urteile vom 17. April 1980 - III ZR 167/78 = NJW 1980,
2576 = LM BGB § 839 [Ca] Nr. 41 und vom 10. Juli 1980 -
III ZR 23/79 = NJW 1980, 2573 = LM BGB § 839 [Fe] Nr. 59,
jew. m.w. Nachw.). Auch in der für § 839 Abs. 1 Satz 2
BGB bedeutsamen Frage der Rückabwicklung eines Grund-
stücksgeschäfts, das eine nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG 1960

genehmigungsbedürftige, aber nicht genehmigte Auflassung enthält, hat sich eine gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickelt (BGHZ 74, 370; 76, 242; Senatsurteil vom 10. Juli 1980 aaO; BGH Urteil vom 21. Oktober 1980 - VI ZR 230/79 = NJW 1981, 451 = LM § 19 BNotO Nr. 6).

2. Die Revision verspricht im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

a) Das verkaufte Grundstück liegt unstreitig im Außenbereich (§ 35 BBauG 1960). Es wurde vertragsgemäß zu Bauzwecken veräußert (vgl. dazu BGH Urteil vom 21. Oktober 1980 aaO); das folgt aus der im notariellen Vertrag gewählten Bezeichnung als "Bauplatz" und wohl auch aus der Höhe des Kaufpreises. Bei dieser Sachlage bedurfte die Auflassung einer Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960), die hier nicht erteilt ist und auch nicht durch ein Negativattest nach § 23 Abs. 2 BBauG 1960 ersetzt werden kann (BGHZ 76, 242). Die vom Beklagten am 31. Juli 1973 ausgestellte Bescheinigung, wonach das im unbeplanten Innenbereich gelegene Grundstück nach Maßgabe des § 34 BBauG bebaut werden könne, ist somit unrichtig. Die Bediensteten des Beklagten haben die Bescheinigung unter Verstoß gegen ihre Amtspflichten erteilt; sie hätten sich vorher vergewissern müssen, welche bauplanungsrechtliche Qualität das Gelände besaß. Es kann ferner davon ausgegangen werden, daß der Beklagte mit der Erteilung der Bescheinigung auch eine gegenüber den Klägern bestehende Amtspflicht zu wahrheitsgemäßer Auskunftserteilung verletzt hat.



b) Die Bescheinigung vom 31. Juli 1973, die als behördliche Erklärung vom erkennenden Senat frei ausgelegt werden kann (Thomas/Putzo ZPO 12. Aufl. § 550 Anm. 2 a, bb), bot den Klägern jedoch keine hinreichende Vertrauensgrundlage für die Annahme, bei dem erworbenen Gelände handele es sich um Bauland und es bestehe daher kein Anlaß, Rückabwicklungsansprüche gegen die Verkäufer geltend zu machen. Die Bescheinigung durfte von den Klägern nicht für sich allein beurteilt werden, sondern mußte von ihnen im Zusammenhang mit den vorausgegangenen Erklärungen und Handlungen der Beklagten betrachtet werden. Bei einer solchen Gesamtwürdigung hätten sich den Klägern - der Ehemann war schon damals Bezirksvertreter einer großen Bausparkasse - erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Bescheinigung (Lage des Grundstücks im nicht beplanten Innenbereich) aufdrängen müssen. Zwar hatte der Verkäufer Wagner am 14. Juli 1972 von dem Rechtsvorgänger des Beklagten auf eine Bauvoranfrage einen positiven Bescheid erhalten. Auch war eine eigene Bauvoranfrage der Kläger am 11. Mai 1973 nur wegen der Größe des geplanten Bauvorhabens, nicht aber unter Hinweis auf § 35 BBauG 1960 abgelehnt worden. Andererseits hatte die Beklagte in dem Begleitschreiben vom 22. Juni 1973 an den Notar, der auch von den Klägern mit der Einlegung des Widerspruchs gegen den Bescheid vom 23. Mai 1973 beauftragt worden war, unter Bezugnahme auf eine gleichlautende Mitteilung an den Verkäufer vom 5. Juni 1972 ausgeführt, das veräußerte Grundstück liege im "Außen- und Landschaftsschutzgebiet"; daher sei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nicht § 34 BBauG 1960, sondern § 35 Abs. 2 BBauG 1960 zugrunde zu legen. Hinzu kam, daß das mit dem genannten Begleitschreiben übersandte Negativattest nach § 23 Abs. 2 BBauG 1960 zwar bescheinigt, daß die Auflassung des Grundstücks

nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG 1960 keiner Bodenverkehrs-genehmigung bedarf, aber auch den Satz enthält: "Das zu veräußernde Flurstück darf keine Nutzungsänderung erfahren!" Dieser Zusatz (seine Rechtmäßigkeit mag offenbleiben, vgl. auch Weyreuther/Sellner NJW 1973, 345, 347, 349) mußte bei den Klägern ebenfalls Zweifel an der Bebaubarkeit des Geländes wecken; denn die Bebauung des Geländes, von dessen Lage im Außenbereich auch der Bescheid ausging, hätte eine Nutzungsänderung dargestellt. Im übrigen heißt es im Schlußabsatz des erwähnten Begleitschreibens vom 22. Juni 1973, daß über den Widerspruch, der sich damals letztlich noch gegen den einschränkenden Satz im Negativattest (Verbot der Nutzungsänderung) richtete, der Regierungspräsident in Darmstadt, dem die Sache vorgelegt werde, zu entscheiden habe. Diese Entscheidung stand noch aus, als der Beklagte am 31. Juli 1973 die umstrittene Bescheinigung amtspflichtwidrig ausstellte. Schon im Hinblick auf die Anhängigkeit der Sache beim Regierungspräsidenten, bei der es um die Bebaubarkeit des Grundstücks ging, hätten den Klägern Bedenken wegen der Richtigkeit der Bescheinigung kommen müssen. Vor allem enthielt diese - im übrigen im Gesetz nicht vorgesehene - Bescheinigung keinerlei Gründe dafür, weshalb nunmehr die Frage der Bebaubarkeit anders beurteilt werde, als noch 5 Wochen vorher. Bei dieser unsicheren Lage hätten die Kläger, wenn sie sich über die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung Gewißheit hätten verschaffen wollen, eine Bauvoranfrage an den Beklagten richten müssen (vgl. auch Weyreuther/Sellner aaO S. 349).

c) Amtshaftungsansprüche sind aber noch aus einem weiteren Grunde zu verneinen. Dem Berufungsgericht ist

im Ergebnis darin beizutreten, daß die Kläger nicht - was zur Klagebegründung gehört - vorgetragen haben, daß ihnen keine anderweiten Ersatzansprüche (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB) in Form von Rückabwicklungsansprüchen gegen die Verkäufer zustehen bzw. zustanden und nicht schuldhaft versäumt wurden. Eines derartigen Vorbringens bedurfte es schon deshalb, weil die Rechtsprechung in Fällen der vorliegenden Art, wenn der Bebauungszweck im Grundstückskaufvertrag, wie hier geschehen, geoffenbart wird, dem Käufer Rückabwicklungsansprüche nach §§ 440, 323 ff. BGB zubilligt, und zwar nicht nur bei Versagung der erforderlichen Bodenverkehrsgenehmigung (BGHZ 74, 370, 375; Senatsurteil vom 10. Juli 1980 aaO), sondern auch im Falle der Ausstellung eines unrichtigen Negativattestes (BGHZ 76, 242; BGH, Urteil vom 21. Oktober 1980 aaO am Ende). Ein Recht auf Rückabwicklung ging den Klägern auch durch die zwischenzeitliche Eigentumsumschreibung im Grundbuch nicht verloren (vgl. die beiden letztgenannten Urteile). Auch im Hinblick auf die in die Hauptsumme eingerechneten Zinsen für die Aufbringung des Kaufpreises (insgesamt 25.145 DM = 8,5 % für die Zeit vom 10. Dezember 1973 - 15. November 1978) hätte es näherer Ausführungen der Kläger bedurft, da über § 323 Abs. 3 BGB auch § 820 BGB Anwendung findet (BGH, Urteil vom 4. Juni 1975 - V ZR 184/73 = NJW 1975, 1510).

d) Offenbleiben kann die Frage, ob die Ausstellung des unrichtigen Negativattestes vom 4. Februar 1974 mit unrichtigem Begleitschreiben eine neue selbständige Amtspflichtverletzung des Beklagten bildet, weil er die Bodenverkehrsgenehmigung hätte versagen müssen (vgl. Weyreuther/Sellner aaO S. 347). Das Genehmigungserfordernis des § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG 1960 dient auch dem Schutz des

Erwerbers vor dem Kauf nicht bebauungsfähiger Grundstücke im Außenbereich (BGHZ 76, 242, 246; BGH Urteil vom 21. Oktober 1980 aaO). Unter diesem rechtlichen Blickwinkel haben die Kläger jedoch (auch zur Kausalität) nichts vorgetragen. Jedenfalls scheitern auch insoweit Ersatzansprüche an § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB; das zu c) Gesagte gilt auch hier.

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg

Werp