



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

III ZR 259/01

Verkündet am:  
24. Oktober 2002  
F r e i t a g  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BGB § 839 Fe

Eine amtliche Auskunft, in der ein Bauvorhaben fälschlicherweise grundsätzlich für zulässig erklärt, zugleich aber ausdrücklich auf die Erfordernisse einer Baugenehmigung und einer Beteiligung der Nachbarn hingewiesen wird, begründet für den Bauherrn kein schutzwürdiges Vertrauen dahin, mit den Bauarbeiten vor Erhalt der Baugenehmigung beginnen zu dürfen. Dies gilt bei einem insgesamt genehmigungspflichtigen Vorhaben auch für solche Einzelmaßnahmen, die - isoliert betrachtet - einer Genehmigung nicht bedurft hätten.

BGH, Urteil vom 24. Oktober 2002 - III ZR 259/01 - OLG Celle

LG Verden (Aller)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Oktober 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 2. Oktober 2001 aufgehoben und das Grundurteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Verden (Aller) vom 2. August 2000 abgeändert.

Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin eines im Gebiet der beklagten Stadt belegenen Grundstücks, das mit einem Haupt- und einem rückwärtigen, bis zur Grenze reichenden Nebengebäude bebaut ist. Mit einem als "Bauvoranfrage" bezeichneten Schreiben vom 20. August 1992 erbat sie vom Bauamt der beklagten Stadt Auskünfte, die die Außensanierung des Hauptgebäudes und ei-

nen Umbau des Nebengebäudes betrafen. Zu diesem letzteren Punkt hieß es in dem Schreiben:

"Welche Äußerlichkeiten/Auflagen wären für das Nebengebäude zu beachten, damit der beauftragte Architekt nicht von vornherein an der Realität vorbeiplant und kalkuliert? (Die bestehende Grenzbebauung soll erhalten bleiben, das Mauerwerk jedoch von innen isoliert, verstärkt und wärmedämmend werden, von außen ist momentan noch nichts festgelegt. Es sollen zwei Wohnungen à ca. 80 qm geschaffen werden oder nur eine Wohnung von ca. 80 qm und im Erdgeschoss Garagen)."

Die Beklagte beantwortete diese Fragen mit Schreiben vom 28. September 1992 wie folgt:

"Das hintere Nebengebäude wurde zuletzt als Werkstatt und Lager genutzt. Bei einem Umbau zu einer Wohnung ist in jedem Falle eine Baugenehmigung erforderlich. Da das Gebäude unmittelbar an der Grenze steht, wäre eine Beteiligung der Nachbarn erforderlich.

Stellplatzfragen wären zu klären, ebenso Fragen des Wärme- und Brandschutzes, falls das Obergeschoß genutzt werden soll."

Ab September 1993 begann die Klägerin, in dem Nebengebäude Umbauarbeiten vorzunehmen. Diese wurden aufgrund einer Stilllegungsverfügung des Bauamts der Beklagten vom 1. August 1995 eingestellt. Die Verfügung wurde damit begründet, daß durch die ohne Baugenehmigung durchgeführten Baumaßnahmen die Standsicherheit des Nebengebäudes nicht mehr gewährleistet sei und Einsturzgefahr bestehe. Am 12. September 1995 beantragte die Klägerin eine Baugenehmigung für die "Sanierung eines Nebengebäudes". Die Beklagte erteilte ihr am 15. November 1995 eine Teilbaugenehmigung, die

unter anderem die Bestimmungen enthielt, daß (1) die Grenzwände als Brandwände ohne Öffnungen herzustellen seien und (2) das Dach im Abstand von zwei Metern von der östlichen Grundstücksgrenze von innen nach außen feuerhemmend ohne Öffnungen herzustellen sei. Gegen diese Nebenbestimmungen legte die Klägerin unter dem 21. Dezember 1995 Widerspruch ein. Daraufhin nahm die Beklagte mit Bescheid vom 11. November 1996 die - nach Auffassung beider Parteien rechtswidrige - Teilbaugenehmigung zurück. Der gegen die Rücknahme eingelegte Widerspruch der Klägerin wurde durch Bescheid der Bezirksregierung vom 17. März 1997 zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete verwaltungsgerichtliche Klage nahm die Klägerin zurück.

Sie nimmt nunmehr die Beklagte aus Amtshaftung auf Ersatz des ihr durch die Umbaumaßnahmen entstandenen Schadens in Anspruch. Die Amtspflichtverletzung von Bediensteten der Beklagten erblickt sie darin, daß durch die am 28. September 1992 auf ihr Schreiben vom 20. August 1992 erteilte Auskunft sowie in folgenden Gesprächen der unzutreffende Eindruck erweckt worden sei, der Umbau des Nebengebäudes zu Wohnzwecken oder für eine gewerbliche Nutzung sei grundsätzlich möglich. Eine weitere Pflichtverletzung bestehe in der Erteilung der rechtswidrigen Teilbaugenehmigung. Ihren bis zum 1. März 1996 entstandenen Schaden hat sie auf 165.190,30 DM beziffert und außerdem die Feststellung begehrt, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihr alle weiterhin entstehenden Schäden zu ersetzen, die aus den Amtspflichtverletzungen bezüglich des Nebengebäudes resultierten, insbesondere Zinszahlungen für die zur Finanzierung der Bauarbeiten aufgenommenen Darlehen. Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt; die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.



### Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Der Klägerin steht nach dem von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt der geltend gemachte Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) gegen die Beklagte nicht zu. Daher ist die Sache im Sinne einer Klageabweisung entscheidungsreif, ohne daß es einer Zurückverweisung bedarf.

1. Allerdings mag - insoweit in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht - zugunsten der Klägerin davon ausgegangen werden, daß die schriftliche Erklärung der Beklagten vom 28. September 1992 zu dem Mißverständnis Anlaß geben konnte, dem geplanten Umbau des Nebengebäudes stünden grundsätzlich keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegen. Insbesondere fehlte ein Hinweis darauf, daß das Vorhaben - wenn überhaupt - nur bei Bewilligung von Baulasten seitens der betroffenen Nachbarn verwirklicht werden konnte. Dementsprechend konnte die Beklagte gegen ihre Amtspflicht verstoßen haben, der Klägerin eine deren Anfrage gerecht werdende unmißverständliche und vollständige Antwort zu erteilen.

2. Dem Berufungsgericht kann jedoch insoweit nicht gefolgt werden, als es annimmt, diese Auskunft habe für die Klägerin ein schutzwürdiges Vertrauen dahin begründet, das Bauvorhaben in Angriff nehmen zu können und diejenigen Aufwendungen zu tätigen, deren Ersatz sie nunmehr beansprucht.

a) In der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, daß selbst dann, wenn einem Bauherrn eine rechts- und amtspflichtwidrige Baugenehmigung erteilt worden ist, er doch den Ersatz nur solcher Schäden verlangen kann, de-

ren Ausgleich vom Schutzzweck der verletzten Amtspflicht gedeckt ist. In solchen Fällen richtet sich, soweit es um öffentlich-rechtliche Genehmigungen wie die Baugenehmigung geht, die inhaltliche Bestimmung und sachliche Begrenzung der Haftung unter dem Gesichtspunkt des Schutzzwecks nach dem Vertrauen, das die Maßnahme begründen soll. Das bedeutet, daß Aufwendungen, die ein Bauherr im Vertrauen auf die Rechtmäßigkeit einer in Wahrheit rechtswidrigen Baugenehmigung macht, nur ersatzfähig sein können, wenn sie in Ausnutzung der Baugenehmigung erfolgen. Dagegen liegen Aufwendungen, die auf wesentlichen Abweichungen von der genehmigten Planung beruhen, grundsätzlich nicht mehr im Schutzbereich der verletzten Amtspflicht. In derartigen Fällen genügt es deshalb für die Haftungsbegründung nicht, daß zwischen der rechtswidrigen Erteilung der Baugenehmigung und den vom Bauherrn getätigten Aufwendungen ein ursächlicher Zusammenhang besteht. Der Bauherr kann sich dann auch nicht mit Erfolg darauf berufen, daß ohne die betreffende Genehmigung das Bauvorhaben überhaupt unterblieben wäre (s. insbesondere Senatsurteil vom 27. Januar 1994 - III ZR 97/92 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Schutzzweck 11 = NVwZ 1994, 821 = VersR 1994, 560 m.w.N.).

b) Diese Grundsätze müssen auch - und erst recht - für den hier zu beurteilenden Fall einer bloßen Auskunft gelten. Dies bedeutet, daß eine Vertrauenshaftung der öffentlichen Hand für eine unrichtige Auskunft nur für solche Aufwendungen in Betracht kommen kann, die der Auskunft "kongruent" sind. Hält sich der Empfänger dagegen nicht an die in der Auskunft enthaltenen Vorgaben und Hinweise, so handelt er auf eigenes Risiko, das er nicht auf die auskunferteilende Körperschaft abwälzen kann. Insoweit ist hier von ausschlaggebender Bedeutung, daß in der Erklärung der Beklagten ausdrücklich auf die Erfordernisse einer Baugenehmigung und einer Beteiligung der Nach-

barn hingewiesen worden war. Dementsprechend hatte die Klägerin gerade keinen Freibrief erhalten, die Arbeiten auf eigene Faust, ohne eine Genehmigung, in Angriff zu nehmen. Dies gilt auch, soweit der geplante Umbau lediglich eine Nutzung als Büroräume betraf. Eine derartige Nutzung war nicht Gegenstand der Anfrage der Klägerin vom 20. August 1992 gewesen; deswegen bestand für die Beklagte kein Anlaß, überhaupt dazu Stellung zu nehmen. Unerheblich ist, daß nach dem Sachvortrag der Klägerin die Umbauarbeiten zum weitaus größten Teil, mit Ausnahme der Treppen, nicht genehmigungspflichtig gewesen sein sollen. Jedenfalls bestand die Genehmigungsbedürftigkeit hinsichtlich der Treppen, von denen die Durchführbarkeit des Vorhabens insgesamt abhing. Ein Bauherr, der ein insgesamt genehmigungsbedürftiges Vorhaben in Angriff nimmt, handelt vor Erteilung der Genehmigung grundsätzlich auch bei solchen Maßnahmen auf eigenes Risiko, die - isoliert betrachtet - nicht genehmigungsbedürftig gewesen wären. Ebenso wurde durch den Hinweis auf die erforderliche Beteiligung der Nachbarn für die Klägerin erkennbar die Möglichkeit und damit das Risiko angesprochen, daß diese nachbarrechtlich begründete Einwände gegen das Vorhaben vorbringen konnten. Endlich ist nicht ohne Bedeutung, daß auch die Fragen des Brandschutzes angesprochen worden waren, die sich dann später in den die Klägerin belastenden und von ihr angefochtenen Nebenbestimmungen niedergeschlagen haben.

c) Dies hat die Konsequenz, daß ein Vertrauenstatbestand frühestens durch die Teilbaugenehmigung vom 15. November 1995 hatte geschaffen werden können. Alle zuvor getätigten Aufwendungen gehören daher von vornherein nicht zu dem zu ersetzenden Schaden. Die Aufwendungen im folgenden Zeitraum werden von einer etwaigen Ersatzpflicht nur insoweit umfaßt, als sie in Ausnutzung der Teilbaugenehmigung getätigt worden sind. Dies gilt indes-



sen nur für das Vorhaben in seiner genehmigten Form, d.h. unter Einhaltung der belastenden Nebenbestimmungen, die untrennbarer Bestandteil der Genehmigung waren. Soweit die Klägerin dagegen mit ihren Aufwendungen das Ziel verfolgte, den Umbau in der von ihr geplanten Gestalt zu verwirklichen, liegt wiederum eine wesentliche Abweichung von der genehmigten Planung vor, die nach Maßgabe der oben dargestellten Grundsätze dazu führen muß, daß insoweit eine Ersatzpflicht von vornherein ausscheidet.

d) Eine derartige Beziehung zu dem Bauvorhaben in seiner genehmigten Form ist bei keiner der in die Schadensberechnung der Klägerin eingestellten bezifferten Positionen hinreichend dargetan. Im übrigen muß die Klägerin sich entgegenhalten lassen, daß sie selbst die Teilbaugenehmigung wegen der Nebenbestimmungen als rechtswidrig angesehen und angefochten hat. Dadurch hatte sie sich selbst eine etwaige Vertrauensgrundlage entzogen. Insbesondere mußte sie - auch ohne daß die Beklagte gehalten gewesen wäre, ihr diesbezügliche Rechtsbelehrungen oder Hinweise zu erteilen - damit rechnen, daß die Genehmigung ohne die Nebenbestimmungen insgesamt keinen Bestand haben konnte. Deshalb sind die bezifferten Schadenspositionen nicht ersatzfähig. Auch der Feststellungsantrag ist unbegründet, da als weitere Schadenspositionen, die noch nicht in dem bezifferten Antrag enthalten sind, lediglich Zinsmehrbelastungen in Betracht kommen und sonstige nach Maßgabe der vorstehend entwickelten Grundsätze ersatzfähige Schäden nicht erkennbar sind.

3. Der Senat ist befugt, über den gesamten Streitgegenstand, einschließlich des Feststellungsantrags, zu entscheiden. Zwar hatte das Landgericht ein "Grundurteil" erlassen, ohne den Feststellungsantrag ausdrücklich mitzube-

scheiden. Andererseits ist den Entscheidungsgründen mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen, daß der gesamte Anspruchsgrund erledigt werden und die Entscheidung über das Feststellungsbegehren nicht etwa ausgeklammert sein sollte. Unter diesen Umständen sieht der Senat keine durchgreifenden Bedenken dagegen, das erstinstanzliche Urteil nach Maßgabe der Grundsätze des Senatsurteils vom 7. November 1991 (III ZR 118/90 = BGHR ZPO § 304 Abs. 1 Feststellungsantrag 2) dahin auszulegen, daß das Landgericht seine Entscheidung nicht lediglich auf den Zahlungsantrag beschränken, sondern zugleich auch - durch stattgebendes Teilendurteil (§ 301 ZPO) - über den Feststellungsantrag befinden wollte. Das Berufungsurteil hat dieses Grundurteil bestätigt und alle Schäden für ersatzfähig gehalten, "deren Ursache in der Zeit vom 28. September 1992 bis zum 1. März 1996 gesetzt worden" ist. Auch diese Entscheidung kann dahin ausgelegt werden, daß sie den Feststellungsantrag mitumfaßt, soweit die mit ihm geltend gemachten Schadenspositionen ihre Grundlage in dem vom Berufungsgericht angenommenen Zeitraum finden. Dagegen spricht nicht entscheidend, daß das Berufungsgericht durch Beschluß vom 30. November 1990 den Wert des Streitgegenstandes nach Maßgabe des bezifferten Antrags auf 165.190 DM festgesetzt und diese Festsetzung später nicht geändert hat (vgl. Senatsurteil vom 7. November 1991 aaO).

Rinne

Wurm

Kapsa

Richter am Bundesgerichtshof  
Galke ist im Urlaub und kann  
daher nicht unterschreiben.

Dörr

Rinne