



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 340/98

Verkündet am:
6. Juli 2000
P r e u ß
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 839 Fe

Die Amtspflicht der Bauaufsichtsbehörde, eine Baugenehmigung nur dann zu erteilen, wenn die Zuwegung zu dem Baugrundstück öffentlich-rechtlich (durch Baulast) gesichert ist, nimmt dem Bauherrn nicht das privatrechtliche Risiko ab, daß die Nachbarn die Bewilligung dieser Baulast deswegen verweigern, weil die bestehende Grunddienstbarkeit die beabsichtigte Erweiterung der Nutzung nicht abdeckt.

BGH, Urteil vom 6. Juli 2000 - III ZR 340/98 - OLG Frankfurt am Main
LG Frankfurt am Main

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Mai 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird - unter Zurückweisung der Anschlußrevision der Klägerin - das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 3. Dezember 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 11. Oktober 1995 weiter abgeändert.

Die Klage wird in vollem Umfang abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der beklagte Kreis erteilte als Bauaufsichtsbehörde am 19. November 1990 der D. GmbH die Baugenehmigung, auf einem in ihrem Eigentum stehenden, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück unter Abbruch der vorhandenen Gebäude vier Einfamilienwohnhäuser nebst Stellplätzen zu errichten. Das Grundstück wurde durch eine den Nachbarn gehörende private Wegeparzelle erschlossen, auf der zu seinen Gunsten eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) lastete; hingegen bestand keine Baulast.

Am 21. Dezember 1990 verkaufte die D. GmbH das Grundstück mit Baugenehmigung an die Klägerin. Diese begann im Februar 1991 mit der Ausführung des Bauvorhabens gemäß dem Bauschein des Beklagten. Am 21. März 1991 erwirkten die Grundstücksnachbarn gegen die Klägerin eine einstweilige Verfügung, durch die ihr untersagt wurde, die auf dem privaten Wegegrundstück errichtete und den Weg sichernde Stützmauer zu entfernen. Um den Abriß der Stützmauer entbehrlich zu machen, reichte die Klägerin bei dem Beklagten eine Bauvoranfrage für eine geänderte Planung zur Errichtung von vier Wohneinheiten nebst Tiefgaragen ein. Der Beklagte lehnte diese Voranfrage durch Bescheid vom 3. Dezember 1991 mit der Begründung ab, zur Sicherung der Erschließung und Zuwegung sei eine Baulast erforderlich. Nach weiteren Verhandlungen mit den Grundstücksnachbarn und Eigentümern der privaten Wegeparzelle erreichte die Klägerin am 3. Juni 1993 den Abschluß einer Vereinbarung, durch die ihr eine Baulast für die Erschließung des Grundstücks bei Bebauung mit drei Wohneinheiten und einer verminderten Wohn- und Nutzfläche bewilligt wurde. Nachdem die Baulast eingetragen und eine neue Planung

erstellt worden war, erteilte der Beklagte der Klägerin am 26. November 1993 eine entsprechende Baugenehmigung.

Die Klägerin ist der Auffassung, der Beklagte habe durch die Erteilung der ursprünglichen Baugenehmigung vom 19. November 1990 eine Amtspflichtverletzung zu ihren Lasten begangen. Im Vertrauen auf die durch diese Baugenehmigung ausgewiesene Bebaubarkeit mit vier Wohneinheiten habe sie das Grundstück zu einem überhöhten Preis erworben. Außerdem habe sie überhöhte Maklercourtage und Grunderwerbsteuer gezahlt sowie nutzlose Planungskosten aufgewendet. Ferner seien ihr durch die verzögerte Fertigstellung des Vorhabens in erheblichem Umfang Zinsschäden entstanden.

Das Landgericht hat der Amtshaftungsklage in Höhe von 1.071.858,15 DM nebst Zinsen stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Verurteilung des Beklagten auf 356.230,82 DM nebst Zinsen herabgesetzt. Gegen das Berufungsurteil haben der Beklagte Revision und die Klägerin selbständige Anschlußrevision eingelegt. Der Beklagte erstrebt volle Klageabweisung, die Klägerin eine Erhöhung der ihr zugesprochenen Forderung. Der Senat hat durch Beschluß vom 16. Dezember 1999 die Revision des Beklagten in vollem Umfang und die Anschlußrevision der Klägerin insoweit angenommen, als die Klage in Höhe eines Betrages von 183.405,63 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten ist begründet, die Anschlußrevision der Klägerin hingegen unbegründet.

I.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) gegen den Beklagten nicht zu.

1. Allerdings war, wie die Revision selbst einräumt, die Baugenehmigung vom 19. November 1990 rechtswidrig gewesen. Es fehlte an der Voraussetzung des § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO (in der damals geltenden Fassung vom 20. Juli 1990 GVBl. I S. 475), wonach das Grundstück eine solche öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben mußte, daß der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich war. Diese öffentlich-rechtliche Sicherung hätte eine Baulast nach § 109 HBO erfordert, die aber nicht bestand und von den Grundstücksnachbarn verweigert wurde. Außer Streit steht ferner, daß die handelnden Amtsträger des Beklagten insoweit ein Fahrlässigkeitsvorwurf trifft.

2. Die Erteilung der solchermaßen rechtswidrigen Ursprungsgenehmigung war amtspflichtwidrig. Die verletzte Amtspflicht bestand auch zu Gunsten der Klägerin als der Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Antragstellerin; die

Klägerin war insoweit geschützter "Dritter" i.S. des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB (st. Rspr.; vgl. z.B. Senatsurteil BGHZ 122, 317, 321; Senatsurteil vom 23. September 1993 - III ZR 139/92 = NJW 1994, 130).

3. War die Baugenehmigung vom 19. November 1990 rechts- und amtspflichtwidrig, so kann doch die Klägerin den Ersatz nur solcher Schäden verlangen, deren 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 (st. Rspr. vgl. z. B. Senatsurteil BGHZ 123, 191, 198 m.zahlr.w.N.; ferner Senatsurteil vom 27. Januar 1994 - III ZR 97/92 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Schutzzweck 11).

a) Die Baugenehmigung sollte klären, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprach bzw. ob dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstanden. Der Bauherr durfte nicht in die Gefahr gebracht werden, einen vorschriftswidrigen Bau auszuführen, der keinen Bestand haben konnte und unter Umständen wieder beseitigt werden mußte; insoweit sollte ihm eine verlässliche Grundlage für seine wirtschaftlichen Dispositionen verschafft werden (Senatsurteil BGHZ 109, 380, 394 m.w.N.).

b) Dementsprechend wurden von dem Schutzzweck der bei der Erteilung der Baugenehmigung wahrzunehmenden Pflichten von vornherein solche Nachteile nicht erfaßt, die sich daraus ergaben, daß das Bauvorhaben private Rechte der Nachbarn beeinträchtigte und deshalb nicht verwirklicht werden konnte. Dies folgt aus der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung des § 96

Abs. 7 Satz 1 HBO, wonach die Baugenehmigung unbeschadet der Rechte Dritter erteilt wird. Die zivilrechtliche Realisierbarkeit des Vorhabens fiel daher ausschließlich in den eigenen Risikobereich der Klägerin und nicht in denjenigen der Baugenehmigungsbehörde.

c) Im vorliegenden Fall war die Baugenehmigung trotz ihrer Rechtswidrigkeit bestandskräftig geworden und geblieben, da der Beklagte sie nicht zurückgenommen hatte. Ebenso trifft der Hinweis der Revision zu, daß der Magistrat der Stadt K. nicht berechtigt gewesen war, die sofortige Einstellung der Bauarbeiten zu verfügen. Der diesbezügliche Bescheid vom 5. April 1991 entbehrt einer Rechtsgrundlage. Die Gemeinde selbst war nicht Bauaufsichtsbehörde. Eine Einstellungsanordnung wäre daher nur unter den Voraussetzungen des § 102 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 HBO zulässig gewesen, die aber nicht erfüllt waren. Das Scheitern des genehmigten Ursprungsprojektes beruhte darauf, daß die im Eigentum der Nachbarn stehende Stützmauer nicht beseitigt werden durfte. Dieses rein privatrechtliche Hindernis ist der Bauaufsichtsbehörde nicht anzulasten.

d) Die Klägerin hatte dies jedoch zum Anlaß genommen, das Vorhaben so umzuplanen, daß die Mauer nicht beseitigt zu werden brauchte und das Eigentum der Nachbarn insoweit nicht tangiert wurde. Der entsprechend geänderte Bauantrag der Klägerin wurde vom Beklagten ausschließlich mit der Begründung abgelehnt, daß die wegemäßige Erschließung des Grundstücks nicht durch Baulast gesichert sei. Dies bedeutete, daß der Genehmigungsfähigkeit des geänderten Vorhabens ein rechtlicher Gesichtspunkt entgegengesetzt wurde, der bereits die Rechtswidrigkeit der Ursprungsgenehmigung begründet hatte und schon zu deren Versagung hätte führen müssen. Es kann indessen

offenbleiben, ob die Ursprungsgenehmigung - unbeschadet der privaten Rechte Dritter - bei der Klägerin ein schutzwürdiges Vertrauen dahin begründet hatte, daß dem angestrebten Maß der baulichen Nutzbarkeit auch bei einer solchermaßen geänderten Planung keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstanden. Ebensowenig bedarf es einer Klärung, ob die Klägerin sich darauf hatte verlassen dürfen, daß einer Umplanung des Vorhabens, die lediglich den berechtigten privaten Belangen der Nachbarn Rechnung tragen wollte, aber die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen unberührt ließ, mit der Baugenehmigung jedenfalls keine solchen Hindernisse entgegengesetzt würden, die schon bei der Ursprungsgenehmigung erkennbar und berücksichtigungsfähig gewesen waren.

e) Denn selbst wenn diese Fragen in einem der Klägerin günstigen Sinne zu beantworten sein sollten, so wäre damit noch nicht gesagt, daß das geänderte Vorhaben tatsächlich realisierbar gewesen wäre. Nach den rechtsfehlerfreien tatrichterlichen Feststellungen des Berufungsgerichts war nämlich die Zuwegung zu dem Grundstück der Klägerin privatrechtlich nicht gesichert. Die Grunddienstbarkeit bezog sich zwar nach dem Inhalt der Grundbucheintragung auf ein Geh- und Fahrrecht, ohne daß die Nutzung des herrschenden Grundstücks auf die Bebauung mit einem Einfamilienhaus beschränkt gewesen wäre. Mochte die Dienstbarkeit somit nach ihrem Wortlaut auch Geh- und Fahrrechte zugunsten mehrerer Wohneinheiten auf dem Grundstück abdecken, so war nach den örtlichen Verhältnissen nicht zu verkennen, daß sie ursprünglich lediglich ein Wegerecht zugunsten eines Einfamilienhausgrundstücks gewährleistet hatte und gewährleisten sollte. Deswegen waren die Nachbarn zumindest nicht von vornherein verpflichtet, einer Baulast für das von der Klägerin angestrebte Projekt mit mehreren Wohneinheiten zuzustimmen (vgl. BGH, Urteil

vom 30. September 1994 - V ZR 1/94 = WM 1995, 165; Urteil vom 3. Juli 1992 - V ZR 203/91 = WM 1992, 1784). Dies bedeutete, daß das Fehlen der Baulast auf einem Mangel der privatrechtlichen Nutzbarkeit des Grundstücks beruhte. Dieser Mangel fällt jedoch, wie bereits dargelegt, in den Risikobereich der Klägerin und nicht in denjenigen der Bauaufsichtsbehörde. Die Amtspflicht der Bauaufsichtsbehörde, eine Baugenehmigung nur dann zu erteilen, wenn die Zuwegung zu dem Baugrundstück öffentlich-rechtlich (durch Baulast) gesichert ist, nimmt dem Bauherrn nicht das privatrechtliche Risiko ab, daß die Nachbarn die Bewilligung dieser Baulast deswegen verweigern, weil die bestehende Grunddienstbarkeit die beabsichtigte Erweiterung der Nutzung nicht abdeckt. Es wäre Sache der Klägerin gewesen, sich insoweit durch den Vorbehalt von kaufrechtlichen Mängelgewährleistungsansprüchen gegenüber der Verkäuferin abzusichern.

f) Deswegen genügt es im vorliegenden Fall für die Haftungs begründung nicht, daß zwischen der rechtswidrigen Erteilung der Baugenehmigung und den von der Klägerin getätigten Aufwendungen ein ursächlicher Zusammenhang besteht. Da das Scheitern des ursprünglich geplanten Projektes auf Gründen beruht, die in den Risikobereich der Klägerin fallen, kann diese sich nicht mit Erfolg darauf berufen, sie hätte ohne die rechtswidrige Ursprungsgenehmigung vom 19. November 1990 den Erwerb des Grundstücks unterlassen (vgl. Senatsurteil vom 27. Januar 1994 aaO).

II.

1. Da nach alledem ein Amtshaftungsanspruch bereits dem Grunde nach nicht besteht, kann die auf die Anspruchshöhe beschränkte Anschlußrevision der Klägerin keinen Erfolg haben, ohne daß es auf eine Einzelprüfung der geltend gemachten Schadenspositionen noch ankommt.

2. Weiterer tatrichterlicher Sachverhaltsaufklärung - und damit einer Zurückverweisung an die Vorinstanz - bedarf es nicht; die Sache ist vielmehr im Sinne einer Klageabweisung entscheidungsreif.

Rinne

Wurm

Streck

Schlick

Dörr