



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 193/99

Verkündet am:
1. Februar 2001
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 839 Cb

Die Amtspflichten, die der im Rahmen eines sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB von der Genehmigungsbehörde intern mit der Wertermittlung beauftragte Gutachterausschuß wahrzunehmen hat, können auch zugunsten des Antragstellers des Genehmigungsverfahrens als eines geschützten "Dritten" bestehen (Modifizierung der bisherigen Rechtsprechung; vgl. Senatsurteil vom 5. Juli 1990 - III ZR 190/88 = WM 1990, 2013 - "Gewerbeaufsichtsamt").

BGH, Urteil vom 1. Februar 2001 - III ZR 193/99 - OLG Schleswig

LG Itzehoe

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 27. Mai 1999 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin von zwei in einem Sanierungsgebiet der erstbeklagten Gemeinde belegenen Grundstücken. Sie verkaufte diese Grundstücke zusammen mit einem dritten zum Gesamtpreis von 990.000 DM. Der beurkundende Notar, der bei der Beklagten zu 1 den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung stellte, erklärte, daß auf das eine Grundstück ein Kaufpreis von 380.000 DM und auf das andere ein solcher von 350.000 DM entfalle.

Die Beklagte beauftragte den zuständigen Gutachterausschuß, eine Behörde des zweitbeklagten Landes, mit der Prüfung der Kaufpreise, um über die Genehmigung entscheiden zu können. Der Gutachterausschuß ermittelte für das Grundstück, dessen Kaufpreis mit 380.000 DM angegeben worden war, einen Verkehrswert von 244.000 DM und für das andere einen solchen von 250.000 DM. Daraufhin versagte die Beklagte zu 1 durch Bescheid vom 17. Mai 1991 die Genehmigung mit der Begründung, die vereinbarten Kaufpreise von 380.000 DM und 350.000 DM wichen so deutlich von den Verkehrswerten von 244.000 DM und 250.000 DM ab, daß eine wesentliche Erschwerung der Sanierung vorliege.

Nach erfolglosem Widerspruch erhob die Klägerin Klage zum Verwaltungsgericht. Dieses holte das Gutachten eines Bausachverständigen ein, der zu Verkehrswerten von 460.000 DM und 480.000 DM gelangte. Da aufgrund dieser Feststellungen die Annahme, die vereinbarten Kaufpreise lägen deutlich über den Verkehrswerten, nicht gerechtfertigt war, hob das Verwaltungsgericht

durch rechtskräftig gewordenes Urteil vom 22. März 1994 den Bescheid der Beklagten zu 1 vom 17. Mai 1991 auf und verpflichtete sie, der Klägerin die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Im vorliegenden Rechtsstreit macht die Klägerin Amtshaftungsansprüche gegen die Beklagte zu 1 wegen rechtswidriger Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und gegen den Beklagten zu 2 wegen Erstattung unrichtiger Verkehrswertgutachten geltend. Ihren auf 350.875,31 DM nebst Zinsen bezifferten Schaden erblickt sie im wesentlichen in der Verzögerung der Vertragsabwicklung und in den darauf beruhenden weiteren Zinsbelastungen sowie in Schäden bei der Verwertung von Sicherheiten.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Forderung weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

Eine Amtshaftung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) des zweitbeklagten Landes läßt sich nicht mit der von den Vorinstanzen gegebenen Begründung

verneinen, der Gutachterausschuß habe bei der - möglicherweise unrichtigen - Wertermittlung keine Amtspflichten gegenüber der Klägerin als einem geschützten "Dritten" verletzt.

1. Die Grundstücksveräußerung bedurfte der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde nach §§ 144 Abs. 2 Nr. 1, 145, 153 Abs. 2 BauGB in der damals einschlägigen Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253). Die Genehmigung durfte nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme bestand, daß der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB). Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung in diesem Sinne lag bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung auch dann vor, wenn der Kaufpreis für die Grundstücke über dem Wert lag, der sich ohne Berücksichtigung derjenigen Werterhöhungen ergeben hätte, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten waren (§ 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB). Die Einschaltung des Gutachterausschusses durch die für die Entscheidung über den Genehmigungsantrag zuständige Gemeinde, die Beklagte zu 1, diente der Überprüfung, ob bei den Grundstücken der Klägerin ein solchermaßen überhöhter Kaufpreis vereinbart worden war.

2. Unter den Parteien steht außer Streit, daß der Gutachterausschuß in der Trägerschaft des beklagten Landes steht; denn seine Mitglieder werden vom Innenministerium ernannt (§ 3 der Schleswig-Holsteinischen Verordnung vom 6. Dezember 1989 GVBl. S. 181), auch wenn die Ausschüsse jeweils für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet werden. Hafende Körperschaft im Sinne des Art. 34 GG ist dementsprechend das Land.

3. Wie beiden Vorinstanzen zuzugeben ist, steht ihre Auffassung, der Gutachterausschuß habe keine drittgerichteten Amtspflichten zugunsten der Klägerin wahrzunehmen gehabt, im Einklang mit der bisherigen Senatsrechtsprechung, insbesondere dem Urteil im "Gewerbeaufsichtsamts-Fall" (vom 5. Juli 1990 - III ZR 190/88 = WM 1990, 2013). Das Ergebnis der Begutachtung war für die Beklagte zu 1 nicht bindend und nahm ihr die Verantwortung für die Entscheidung über die Genehmigung nach § 145 BauGB nicht ab. Nach der bisherigen Betrachtungsweise war somit die Einschaltung des Gutachterausschusses durch die Beklagte zu 1 ein rein behördeninterner Vorgang ohne Außenwirkung.

4. An diesen Grundsätzen vermag der Senat indessen nicht mehr uneingeschränkt festzuhalten. Bei der Bestimmung des Kreises der geschützten "Dritten" im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB ist jeweils zu prüfen, ob gerade das im Einzelfall berührte Interesse nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt werden soll. Es kommt demnach vor allem darauf an, ob bei der betreffenden Amtshandlung in qualifizierter und zugleich individualisierbarer Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (Senatsurteil BGHZ 108, 224, 227). Diese Pflicht zur Rücksichtnahme auf die berechtigten Belange der Klägerin als Verkäuferin wurde hier für den Gutachterausschuß dadurch begründet, daß er die tatsächliche Beurteilungsgrundlage für die abschließende Entscheidung der Beklagten zu 1 über den Genehmigungsantrag schuf und schaffen sollte. Die haftungsrechtliche Ordnung kann nicht daran vorbeigehen, daß die Aufklärung des relevanten Sachverhaltes in solchen Fällen tatsächlich arbeitsteilig erfolgt und die Stellungnahme einer Fachbehörde unter diesen

Umständen die Bedeutung eines Sachverständigengutachtens gewinnt und dieses ersetzt. Indem die von der zuständigen Behörde eingeschaltete Fachbehörde auf der Grundlage arbeitsteiligen Zusammenwirkens ihr überlegenes Fachwissen in die zu treffende Entscheidung einbringt, gewinnt ihre Mitwirkung - ihr erkennbar - im Verhältnis zum Bürger eine über die innerbehördliche Beteiligung hinausgehende Qualität. Sie ist dann ebenso wie die nach außen tätig werdende Behörde gehalten, bei der Ausübung des Amtsgeschäfts auch die Interessen des betroffenen Bürgers zu wahren. In diesen Fällen wirken die Amtspflichten der Fachbehörde in den Schutzbereich der Amtspflichten, welche die zur Endentscheidung berufene Behörde dem Bürger gegenüber wahrzunehmen hat, hinein und erlangen ihrerseits drittschützenden Gehalt. Damit ist zugleich die Parallelwertung zu den Fallgestaltungen vollzogen, in denen nach der Rechtsprechung für den Bereich privatrechtlicher Rechtsbeziehungen anerkannt ist, daß die Beauftragung eines Sachverständigen Schutzwirkung zugunsten eines Dritten entfalten kann, gegenüber dem der Auftraggeber von dem Gutachten Gebrauch machen will. Diese Schutzwirkung kann unmittelbare Schadensersatzansprüche des Dritten gegen den Sachverständigen begründen (vgl. Senatsurteil BGHZ 127, 378; s. auch BGH, Urteil vom 14. November 2000 - X ZR 203/98, zur Veröffentlichung vorgesehen; zusammenfassend Zuehör NJW 2000, 1601). Dem entspricht es, daß in den hier in Rede stehenden Fällen auch die Drittgerichtetheit von Amtspflichten einer intern eingeschalteten sachverständigen Fachbehörde nicht verneint werden kann, wenn - wie hier - der zur Begutachtung herangezogenen Behörde klar sein muß, daß ihre Stellungnahme die Rechtsposition eines bestimmten Dritten tangiert. Dabei tritt die Haftung unabhängig davon ein, ob auch die nach außen tätig werdende Behörde ihrerseits haftet. Wird beim Zusammenwirken mehrerer Behörden ein Dritter geschädigt, so ist die Drittgerichtetheit für jede der in Betracht kommen-

den Amtspflichten eigenständig zu bestimmen. Fragen der Subsidiarität, wie sie im Bereich der vertraglichen Haftung eine Rolle spielen können (vgl. BGHZ 70, 327, 330), stellen sich insoweit nicht.

5. Dementsprechend kann die Klageabweisung gegen das zweitbeklagte Land nicht bestehenbleiben. Vielmehr bedarf es nunmehr der - vom Rechtsstandpunkt des Berufungsgerichts aus folgerichtig - unterbliebenen Prüfung, ob dem Gutachterausschuß tatsächlich eine schuldhafte Falschbewertung unterlaufen ist.

II.

1. Hingegen ist der Amtshaftungsanspruch gegen die Beklagte zu 1 mit Recht abgewiesen worden.

a) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 1 habe auf die Richtigkeit der Wertermittlung durch den Gutachterausschuß vertrauen dürfen und deshalb bei der Ablehnung des Genehmigungsantrags nicht schuldhaft gehandelt, hält der revisionsgerichtlichen Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht ist zutreffend von dem für das Amtshaftungsrecht maßgeblichen objektiven Sorgfaltsmaßstab ausgegangen. Die Verfahrensrügen, mit denen die Revision im wesentlichen geltend macht, das Berufungsgericht habe insoweit den vorinstanzlichen Sachvortrag der Klägerin nicht ausgeschöpft, greifen - wie der Senat geprüft hat - nicht durch; von einer Begründung wird insoweit abgesehen (§ 565 a ZPO).

b) Die Beklagte zu 1 braucht sich auch ein etwaiges Verschulden des Gutachterausschusses haftungsrechtlich nicht zurechnen zu lassen. Als Zurechnungsnorm käme insoweit nur der Rechtsgedanke des § 278 BGB - sei es in unmittelbarer oder in analoger Anwendung - in Betracht, der eine Haftung für fremdes Verschulden begründen würde. Zwar setzt die Zurechnungsnorm des § 278 BGB keinen Vertrag zwischen Gläubiger und Schuldner voraus. Es genügt eine bestehende rechtliche Sonderverbindung auf gesetzlicher Grundlage. Der Rechtsgedanke des § 278 gilt grundsätzlich auch im öffentlichen Recht. Er ist insbesondere auf nichtvertragliche öffentlich-rechtliche Sonderverbindungen anzuwenden, soweit diese eine dem privatrechtlichen Schuldverhältnis vergleichbare Leistungs- oder Obhutsbeziehung zum Gegenstand haben. Die verletzten Pflichten müssen allerdings über allgemeine Amtspflichten im Sinne des § 839 BGB hinausgehen; nur ein zwischen dem einzelnen und der öffentlich-rechtlichen Körperschaft bestehendes besonderes, enges Verhältnis kann Grundlage für eine sinngemäße Anwendung des § 278 BGB sein (BGHZ 131, 200, 204 m.w.N.; vgl. zu den einzelnen Fallgruppen einer derartigen Sonderverbindung auch Staudinger/Löwisch, BGB 13. Bearb. 1995 § 278 Rn. 11). Der Rückgriff auf § 278 BGB ist deshalb nicht schon dann möglich, wenn der Bürger gegen die Behörde einen im Verwaltungsrechtsweg durchsetzbaren Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung (hier nach §§ 144, 145 Abs. 2 BauGB) hat und sich die Behörde zur Erfüllung ihrer Verpflichtung eines Dritten, insbesondere einer Fachbehörde, bedient. Ein durch einen entsprechenden Antrag eingeleitetes Verwaltungsverfahren vermag für sich allein genommen noch keinen über die "normalen" Amtspflichten hinausgehenden, gesteigerten Pflichtenstatus der Behörde gegenüber dem betroffenen Bürger zu begründen.

2. Gleichwohl kann die Abweisung der Klage auch gegen die Beklagte zu 1 keinen Bestand haben.

Die Vorinstanzen haben nämlich unberücksichtigt gelassen, daß hier nach gefestigter Rechtsprechung ein Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff in Betracht kommt. In der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, daß zwischen dem Amtshaftungsanspruch und dem Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem Eingriff Anspruchskonkurrenz bestehen kann. Unerheblich ist, daß die Klägerin die Klage nicht ausdrücklich auf enteignungsgleichen Eingriff gestützt hat. Entscheidend ist vielmehr, ob sich auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts die begehrte Rechtsfolge auch aus enteignungsgleichem Eingriff herleiten läßt; ist dies der Fall, so sind die Gerichte berechtigt und verpflichtet, den Prozeßstoff auch unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt zu beurteilen. Dies ist eine materiellrechtliche Frage; sie kann daher vom Revisionsgericht auch ohne eine diesbezügliche Revisionsrüge geprüft werden (Senatsurteil BGHZ 136, 182, 184 m.w.N.). Im vorliegenden Fall geht es - nicht anders als in den Senatsurteilen BGHZ 134, 316 und 136, 182 - um die rechtswidrige Verzögerung einer Grundstücksveräußerung. Diese kann nach den Grundsätzen der beiden vorgenannten Senatsentscheidungen den Tatbestand des enteignungsgleichen Eingriffs erfüllen. Anders als bei dem Senatsurteil vom 18. Juni 1998 (III ZR 100/97 = NVwZ 1998, 1329) läßt sich der inhaltlich auf die "Bodenrente" gerichtete Entschädigungsanspruch hier zumindest

teil-

weise auch den bezifferten Schadenspositionen zuordnen, nämlich insoweit, als es um Zinsmehrbelastungen wegen verzögerter Ablösung von Grundpfandrechten geht (vgl. Senatsurteil BGHZ 136, 182, 187).

Rinne

Wurm

Kapsa

Dörr

Galke