



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 62/07

Verkündet am:
25. Oktober 2007
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 839 D; DDR-StHG § 1

Zur Schadenszurechnung bei einem Amts- und Staatshaftungsanspruch
wegen rechtswidriger Versagung einer Baugenehmigung.

BGH, Urteil vom 25. Oktober 2007 - III ZR 62/07 - OLG Brandenburg

LG Potsdam

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dr. Herrmann und Wöstmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 13. Februar 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Klägerin hatte im Jahre 1997 einen im unbeplanten Innenbereich der beklagten Stadt belegenen Gebäudekomplex, bestehend aus Eckhaus, Seitenflügel und Remise, erworben. Sie beabsichtigte, diese Gebäude zu sanieren, den Grundbesitz in Wohnungseigentum aufzuteilen und die Eigentumswohnungen anschließend zu veräußern. Mit notariellem Vertrag vom 15. Dezember 1997 verkaufte sie einen Miteigentumsanteil an dem Grundeigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 (Remise), einschließlich noch zu erbringender Bauleistungen sowie eines Kfz-Stellplatzes zu einem Kaufpreis von 361.000 DM (= 184.576,37 €) an Frau Margit H. Hierbei sicherte sie die Bezugsfertigkeit der Wohnungen bis zum 31. Oktober 1998 und die vollständige Fertigstellung bis zum 31. Dezember 1998 zu.

- 2 Am 22. Juli 1998 stellte sie bei dem Bauaufsichtsamt der Beklagten einen Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Instandsetzung der Remise zu Wohnungszwecken. Dieser Antrag wurde mit Bescheid des Bauaufsichtsamts vom 26. Oktober 1998 abgelehnt. Der Widerspruch der Klägerin blieb erfolglos. Auf die daraufhin erhobene Klage verpflichtete das Verwaltungsgericht durch Urteil vom 27. August 2001 die Beklagte unter Aufhebung der genannten Bescheide, der Klägerin die begehrte Baugenehmigung zur Sanierung und Instandsetzung zum Zwecke der Wohnungsnutzung zu erteilen. Das gegen dieses Urteil eingelegte, als "Berufung" bezeichnete Rechtsmittel nahm die Beklagte mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2001 zurück.
- 3 Die Klägerin trägt vor, wegen der ursprünglichen Ablehnung der Baugenehmigung habe sie den Bauträgerkaufvertrag mit der Erwerberin H. nicht mehr wie vorgesehen erfüllen können. Sie habe der Käuferin deshalb ein anderes Objekt anbieten müssen. Die Remise habe sie als Garage mit Raum im Obergeschoß zur Nebennutzung an Lidwina K. zum Preise von (lediglich) 140.000 DM (= 71.580,96 €) verkauft.
- 4 Die Klägerin nimmt nunmehr die Beklagte aus Amts- und Staatshaftung auf Schadensersatz in Anspruch. Sie verlangt Ausgleich für die an die ursprüngliche Erwerberin geleistete Schadloshaltung, ferner für den beim anderweitigen Verkauf der Remise erzielten Mindererlös sowie zusätzliche Beurkundungskosten, Baumehrkosten und nicht erstattete Anwaltskosten.
- 5 Das Landgericht hat den auf 189.195,20 € nebst Zinsen bezifferten Klageanspruch mit einer verhältnismäßig geringfügigen Kürzung (wegen der Anwaltskosten) dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Be-

klagen ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

- 6 Die Revision ist nicht begründet. Der Klägerin steht der geltend gemachte Schadensersatzanspruch sowohl als Amtshaftungsanspruch nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG als auch als Staatshaftungsanspruch nach § 1 des in Brandenburg fortgeltenden DDR-StHG dem Grunde nach zu.
- 7 1. Aufgrund der Rechtskraft des der Klägerin günstigen verwaltungsgerichtlichen Urteils steht auch für den vorliegenden Amtshaftungsanspruch fest, dass die ursprüngliche Ablehnung des Baugenehmigungsantrags der Klägerin rechtswidrig gewesen ist (st. Rspr.; vgl. für Verwaltungsakte im Allgemeinen: Senatsurteile BGHZ 103, 242, 244 f; 134, 268, 273 f; 146, 153, 156; 161, 305, 309; ferner Staudinger/Wurm, BGB [Neubearbeitung 2007] § 839 Rn. 420 mit zahlreichen weiteren Nachweisen). Das wird auch von der Revision nicht in Abrede gestellt.
- 8 2. Beide Vorinstanzen haben ferner mit revisionsrechtlich nicht angreifbarer Begründung ein Verschulden der handelnden Amtsträger der Beklagten bejaht. Dieses Tatbestandsmerkmal ist nur für den Amtshaftungsanspruch, nicht dagegen für den Staatshaftungsanspruch nach dem DDR-StHG, erforderlich. Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe den von der Beklagten unter Beweis gestellten Vortrag einer überaus sorgfältigen und aufwendigen Ermittlung der zugrunde liegenden Tatsachen und Rechtsgrundlagen missachtet. Das Berufungsgericht hat sich vielmehr hinreichend mit dem als übergangen gerüg-

ten Vorbringen auseinandergesetzt; von einer weiteren Begründung wird gemäß § 564 Satz 1 ZPO abgesehen.

9 3. Die Revision macht geltend, die Vorinstanzen hätten verkannt, dass "bei normativer Betrachtung" keiner der von der Klägerin geltend gemachten Schäden mit der Versagung der Baugenehmigung in ursächlichem Zusammenhang stehe. Die Feststellung der Kausalität jedes einzelnen Schadenspostens könne hier auch nicht dem Betragsverfahren überlassen werden; vielmehr ergebe sich, dass der Klägerin bereits dem Grund nach kein Anspruch zustehe. Mit diesem Revisionsangriff kann die Beklagte keinen Erfolg haben. Sie verkennt, dass die aufgeworfenen Fragen der Schadenszurechnung weitgehend bereits durch das Senatsurteil vom 11. Juni 1992 (III ZR 210/90 = NVwZ 1992, 1119 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Baugenehmigung 6), auf das sich das Berufungsgericht mehrfach zu Recht bezogen hat, im Sinne des Berufungsurteils geklärt sind.

10 a) Inhaltlich ist der Schadensersatzanspruch wegen pflichtwidriger Verweigerung oder Verzögerung einer beantragten Baugenehmigung grundsätzlich auf den Ausgleich aller Nachteile gerichtet, die bei pflichtgemäßem Handeln der Behörde vermieden worden wären. Der Geschädigte ist also so zu stellen, wie wenn sein Gesuch rechtzeitig und zutreffend beschieden worden wäre (Staudinger/Wurm aaO Rn. 578). Allerdings muss insoweit ein Bezug zur baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks bestehen. Dies hat der Senat beispielsweise für das Provisionsinteresse eines vom Grundstückseigentümer mit der "Baureifmachung" eines Grundstücks beauftragten Architekten verneint. Dieses Interesse fiel nicht in den Schutzbereich der Amtspflichten der Bauaufsichtsbehörde, die bei der Bearbeitung einer von diesem Architekten im eigenen Namen gestellten Bauvoranfrage wahrzunehmen waren. Die durch Vertrag mit dem Grundstücks-

eigentümer begründeten Provisionsansprüche wiesen keinen inneren sachlichen Bezug zu den Amtspflichten der Bauaufsichtsbehörde auf. Die Vertragsparteien hatten es nicht etwa in der Hand, durch eine Vertragsgestaltung wie die damals zu beurteilende den Schutzbereich der Amtspflichten der Bauaufsichtsbehörde uferlos dahin zu erweitern, dass jedes beliebige Vermögensinteresse darunter fiel (Senatsurteil BGHZ 125, 258, 269 f; Staudinger/Wurm aaO).

- 11 b) Mit einer derartigen Fallkonstellation ist die jetzige nicht zu vergleichen. Das hier in Rede stehende Interesse der Klägerin, ihr Grundstück im Rahmen der Rechtsordnung baulich zu nutzen und zu veräußern, fällt in den Kernbereich des durch Art. 14 GG geschützten Grundeigentums und somit in den sachlichen Schutzbereich der von der Bauaufsichtsbehörde bei der Entscheidung über die Baugenehmigung zu wahrenen Amtspflichten. Wird die bauliche Nutzung oder die Veräußerung durch die Versagung einer Baugenehmigung rechtswidrig - und (hinsichtlich der Amtshaftung) schuldhaft - vereitelt, so ist ein dadurch verursachter Schaden im Rahmen der Amts- und Staatshaftung zu ersetzen. Schutzwürdig ist insoweit bereits das Vertrauen des Eigentümers oder Bauherrn auf die objektive Rechtslage. Dieser braucht nicht mit einem amtspflichtwidrigen Verhalten der Bauaufsichtsbehörde zu rechnen. Ihm obliegt es daher nicht, sich bei den Vertragsverhandlungen mit etwaigen Erwerbsinteressen durch salvatorische Klauseln - etwa in dem Sinne, dass der betreffende Vertrag erst mit Erteilung der Baugenehmigung wirksam werde - gegen die Folgen etwaiger Pflichtverletzungen der Bauaufsichtsbehörde abzusichern (vgl. Senatsurteil vom 11. Juni 1992 aaO S. 1121). Der Grundstücksverkauf und die näheren Einzelheiten der Vertragsgestaltung fielen in den Bereich der freien unternehmerischen Entscheidung der Klägerin (Senatsurteil aaO). Das "Rechtsanwendungsrisiko", d.h. die ordnungsgemäße Handhabung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Senatsurteil BGHZ 149,

50, 55), und das Einstehenmüssen für die haftungsrechtlichen Folgen etwaiger Pflichtverletzungen wurden dadurch nicht von der Bauaufsichtsbehörde auf die Klägerin verlagert.

12 c) Dies bedeutet, dass das Scheitern des ursprünglichen Verkaufs der Remise und der nach dem Sachvortrag der Klägerin notwendige Abschluss eines Deckungsgeschäftes grundsätzlich in den Risikobereich der Beklagten fallen, vorbehaltlich einer Prüfung, ob einzelne Schadenspositionen möglicherweise aus der Kausalität ausgeklammert werden müssen, da sie auch bei rechtzeitiger Erteilung der Genehmigung entstanden wären. Diese Prüfung kann jedoch dem Betragsverfahren vorbehalten bleiben. Das gleiche gilt für die von der Beklagten aufgeworfene Frage, ob es der Klägerin unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zumutbar gewesen wäre, auf den tatsächlich vorgenommenen umfangmäßig geringeren Ausbau der Remise vorläufig zu verzichten und den Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens abzuwarten, der einen Ausbau in dem ursprünglich vorgesehenen größeren Ausmaß ermöglicht hätte.

13 d) Zu Unrecht macht die Revision weiter geltend, die Klägerin hätte sich vor Abschluss des Ursprungsvertrages durch eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit des Vorhabens absichern müssen. Eine solche Maßnahme wäre - wie die Revision selbst nicht verkennt - kein "Rechtsmittel" im technischen Sinne des § 839 Abs. 3 BGB oder des § 2 DDR-StHG gewesen. Solange eine Amtspflichtverletzung nicht begangen ist, kann insoweit kein "Rechtsmittel" eingelegt werden (Staudinger/Wurm aaO Rn. 338 m.w.N.). Eine Unterlassung kann somit allenfalls nach § 254 BGB beurteilt werden; nimmt der Bauherr indessen im Vertrauen auf die tatsächlich bestehende Rechtslage von einer Bauvoranfrage Abstand, so begründet dies allein noch keinen Mitverschuldensvorwurf.

- 14 4. Die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung ist vom Berufungsgericht sowohl hinsichtlich des Amtshaftungsanspruchs (§ 852 BGB a.F.) als auch hinsichtlich des Staatshaftungsanspruchs (§ 4 DDR-StHG) zurückgewiesen worden. Die Revision nimmt insoweit lediglich Bezug auf das vorinstanzliche Vorbringen, das das Berufungsgericht mit Recht als nicht durchgreifend erachtet hat.

Schlick

Wurm

Kapsa

Herrmann

Wöstmann

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 27.12.2004 - 4 O 72/03 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 13.02.2007 - 2 U 10/05 -