

### 3. Kein Schadensersatz bei enttäuschem Vertrauen auf die Zulässigkeit der Bebauung eines Grundstücks

GG Art. 34; BGB § 839

Der Versagung einer beantragten Baugenehmigung kommt grundsätzlich nur eine personenbezogene Wirkung zu. Dritte sind in den Schutzbereich von insoweit verletzten Pflichten nicht einbezogen. (Leitsatz der Redaktion)

OLG Hamm, Beschl. v. 19. 9. 2005 -11 W 11/05

Zum Sachverhalt: Die Ast. wurde in Vollzug eines Kaufvertrags vom 26. 1. 1978 Eigentümerin einer im nicht beplanten Außenbereich liegenden Grundbesitzung in W. Sie nahm nach dem Erwerb auf diesem Grundbesitz verschiedene Investitionen vor. Unstreitig war das Objekt zu Wohnzwecken bebaut, ohne dass für diese Bebauung eine Baugenehmigung erteilt war. Die Bekl. hat mehrere Baugesuche zur Legalisierung der aufstehenden Baulichkeiten abgelehnt. Eine verwaltungsgerichtliche Klage ist unter Bestätigung der Auffassung der Bekl. abgewiesen worden. Auch eine Bauvoranfrage der Kl. für ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück ist im Jahr 1985 abgelehnt worden. Ein Kaufvertrag, den die Kl. am 27. 9. 2001 mit dem Käufer X abgeschlossen hatte, ist nach der Ablehnung einer vom Käufer Y beantragten Baugenehmigung zur nachträglichen Legalisierung der Gebäude durch Vertrag vom 6. 2. 2002 aufgehoben worden. Die Ast. hat einen Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe gestellt und will im Klagewege die Feststellung erstreiten, dass die Bekl. ihr zum Schadensersatz verpflichtet sei. Dazu hat sie ausgeführt, die Beamten der künftigen Bekl. hätten es pflichtwidrig unterlassen, entsprechend der Ankündigung in einem Schreiben vom 30. 4. 1964 die Beseitigung des rechtswidrig errichteten Gebäudes durchzusetzen, obwohl eine bereits in einem Schreiben vom 16. 1. 1962 erlassene Abrissverfügung bestandskräftig geworden sei. Die Beamten der künftigen Bekl. hätten sich in dieser Hinsicht offenbar gar keine Gedanken gemacht, nachdem die dem damaligen Adressaten eingeräumte Frist für die Beseitigung abgelaufen gewesen sei, sondern die Angelegenheit einfach vergessen. Die von den Beamten verletzte Amtspflicht habe auch gegenüber der Ast. bestanden. Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit bestehe nicht, weil die Verkäuferin Z, von der die Ast. das Objekt in gutem Glauben an das Vorliegen einer Baugenehmigung erworben habe, zu einer Ersatzleistung nach ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen außer Stande sei. Eine – vorrangige – Leistungsklage sei nicht möglich, weil die Schadenshöhe davon abhängig sei, ob die Ast. die Immobilie je verkaufen könne.

Das LG hat den Prozesskostenhilfeantrag abgelehnt. Auch die sofortige Beschwerde der Ast. blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen: Als Anspruchsgrundlage für einen Schadensersatzanspruch der Ast. kann unter den hier gegebenen Umständen allenfalls § 839 BGB i. V. mit Art. 34 GG in Betracht gezogen werden. Das sieht auch die Ast. nicht anders. Ein solcher Anspruch scheidet jedenfalls daran, dass es nach dem Vortrag der Ast. an einer Verletzung einer Amtspflicht, die den für die künftige Bekl. handelnden Beamten gegenüber der Ast. oblag, fehlt. Maßgeblich ist insoweit der Schutzzweck, dem die verletzte Amtspflicht dient. Eine für § 839 BGB relevante Amtspflichtverletzung liegt nur vor, wenn die verletzte Pflicht gerade auch den Inhaber der beeinträchtigten Vermögensposition schützen soll, was voraussetzt, dass der Schutz (zumindest auch) gerade der Interessen des Einzelnen bezweckt ist. Entgegen der Auffassung der Ast. kann das hier nicht angenommen werden.

Die Ast. meint, es seien hier die Grundsätze entsprechend anzuwenden, die die Rechtsprechung an Hand der Fälle rechtswidrig erteilter Baugenehmigungen entwickelt hat und bei denen der Nachfolger des Adressaten der rechtswidrigen Genehmigung in den Kreis der von der verletzten Amtspflicht geschützten Dritten einzubeziehen ist. Die Ast. berücksichtigt nicht, dass der BGH (BGHZ 122, 217 = NJW 1993, 2303) in diesem Zusammenhang besonderen Wert darauf legt, dass der Kreis der geschützten Dritten im Fall rechtswidrig erteilter Baugenehmigung anders zu definiert ist als bei Versagung einer solchen Genehmigung. Die erteilte Baugenehmigung hat eine grundstücksbezogene Wirkung und ihr Wirkungskreis umfasst auch die begünstigten Nachfolger in die Position des Adressaten der Baugenehmigung. Nach der Auffassung des BGH bestehen die Pflichten der Beamten auch ihnen gegenüber. Anders liegt es bei Versagung einer beantragten Baugenehmigung. Ihr kommt grundsätzlich eine nur personenbezogene Wirkung zu, Dritte sind in den Schutzbereich der insoweit verletzten Pflichten nicht einbezogen. Diese Unterscheidung, der der Senat in seiner Rechtsprechung folgt, verbietet es, die von der Ast. angesprochene drittschützende Wirkung auch in dem vorliegenden Fall, in dem eine Baugenehmigung unstreitig nicht erteilt wurde, anzunehmen.

Die Beamten haben auch nicht eine Amtspflicht zu konsequentem Verhalten, die ihnen im Verhältnis zur Ast. oblag, verletzt. Die Ast. meint den Beamten in diesem Zusammenhang vorwerfen zu können, dass sie untätig geblieben sind, obwohl sie im Schreiben vom 30. 4. 1964 Zwangsmaßnahmen als unvermeidlich bezeichnet haben, wenn der Eigentümer nicht fristgerecht die Beseitigung des Schwarzbaus selbst vornehme. Damit kann die Ast. nicht durchdringen.

Die Amtspflicht zu konsequentem Verhalten bezweckt den Schutz derer, die auf solchermaßen konsequentes Verhalten vertrauen und im Hinblick darauf Vermögensdispositionen vornehmen (BGHZ 76, 343 = NJW 1980, 1683). Zu diesen Dritten zählt die Ast. hier nicht. Sie kannte nach eigener Darstellung nicht die Rechtswidrigkeit der baulichen Situation und nicht den Inhalt von Gesprächen und Korrespondenz zwischen den Voreigentümern und der Behörde. Sie hat mithin auch nicht darauf vertraut, dass die Beamten nach ergebnislosem Ablauf der dem Voreigentümer eingeräumten Frist für die Beseitigung des Baus die angekündigten Zwangsmaßnahmen verhängen und durchführen würden. Sie hat auch nicht im Vertrauen hierauf eigene Dispositionen vorgenommen. Der Erwerb des Grundstücks erfolgte vielmehr im Vertrauen darauf, die Gebäude stünden im Einklang mit dem Baurecht. Der Schutz dieses Vertrauens ist, entgegen der Annahme der Ast., im Falle des Fehlens einer Baugenehmigung grundsätzlich nicht von den Amtspflichten, die den Beamten der Baubehörde obliegen, bezweckt. Ein Kaufinteressent kann sich eben nicht darauf verlassen, das ins Auge gefasste und bereits errichtete Objekt stehe im Einklang mit dem Baurecht, weil die Beamten ansonsten seine Beseitigung hätte durchsetzen müssen. Er wird deshalb gut daran tun, sich insoweit vor dem Vertragsschluss in geeigneter Weise Gewissheit zu verschaffen. Soweit er, wie die Ast. meint, mit einer Einsicht in die Bauakten „bei weitem überfordert“ ist, kann er sich sachkundiger Hilfe bedienen. Nach geltendem Recht hat nicht die Baubehörde eine Pflicht gegenüber allen Käufern von bebauten Grundstücken, für die Rechtmäßigkeit der Bebauung einzustehen, wenn sie nicht für deren Beseitigung sorgt.

Denkbar ist allerdings, dass im Fall einer baurechtswidrigen Bauerrichtung den Beamten auch im Verhältnis zu einzelnen Bürgern eine Pflicht obliegt, zum Zweck der Beseitigung des baurechtswidrigen Zustands tätig zu werden. Das kann im Hinblick auf Nachbarn der Fall sein wenn der rechtswidrige Bau gegen nachbarschützende Bauvorschriften verstößt (vgl. z.B. BVerwG, NVwZ 1995, 272 = BauR 1994, 740). Ein solcher Fall liegt aber hier offensichtlich nicht vor.

(Mitgeteilt von Rechtsanwalt R. Schauwienold, Witten)

Anm. d. Schriftlfg.: Zur Amtspflicht der Bauaufsichtsbehörde vgl. BGH, NVwZ 2004, 1143.