

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Amtshaftung wegen rechtswidriger Versagung einer Baugenehmigung

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 25.10.2007, III ZR 62/07

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

LEITSAZ

Einer Grundstückseigentümerin wurde wegen der rechtswidrigen Ablehnung ihres Baugenehmigungsantrags Schadenersatz gegen die Stadt Potsdam nach den Grundsätzen der Amtshaftung zugesprochen.

SACHVERHALT

Eine Grundstückseigentümerin hatte 1997 einen Gebäudekomplex in Potsdam erworben. Sie beabsichtigte, die Gebäude zu sanieren, in Wohnungseigentum aufzuteilen und die Eigentumswohnungen anschließend zu verkaufen. Zu diesem Zweck verkaufte sie einen Miteigentumsanteil vor Erbringung von Bauleistungen und sicherte die Bezugsfertigkeit der Wohnung bis zum Oktober 1998 zu. Ihr im Juli 1998 gestellter Baugenehmigungsantrag blieb erfolglos. Mit der daraufhin erhobenen Klage wurde die Stadt Potsdam aber 2001 rechtskräftig verpflichtet, die Baugenehmigung zu erteilen. Die Grundstückseigentümerin erhob nunmehr Schadenersatzklage gegen die Stadt Potsdam mit der Begründung, dass sie aufgrund der ursprünglichen Versagung der Baugenehmigung ihren Kaufvertrag nicht mehr wie vorgesehen habe erfüllen können. Nach erfolgloser Berufung gegen das Urteil legte die Stadt Potsdam Revision ein, die der BGH jedoch als unbegründet zurückgewiesen hat. In Übereinstimmung mit den unterinstanzlichen Gerichten hat der BGH der Grundstückseigentümerin Schadenersatz gemäß § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG zugesprochen. Aufgrund der Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils steht fest, dass die ursprüngliche Ablehnung des Baugenehmigungsantrags rechtswidrig war. Ebenso ist den handelnden Amtsträgern der Beklagten ein Verschulden vorzuwerfen. Die von der Klägerin geltend gemachten Schäden stehen auch in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Versagung der Baugenehmigung: Das Interesse des Eigentümers an der baulichen Nutzung und Veräußerung seines Grundstücks ist von Art. 14 GG umfasst und fällt somit in den Schutzbereich der von der Baubehörde zu beachtenden Amtspflichten. Der Klägerin ist dabei auch nicht vorzuwerfen, dass sie sich nicht durch eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit des Vorhabens abgesichert hatte.

FAZIT

Der BGH hat erneut betont, auch für Amtshaftungsansprüche gelten die Grundsätze der Schadenszurechnung. Für die Praxis ist ebenso wichtig, dass die Grundstückseigentümerin im Vertrauen auf die tatsächlich bestehende Rechtslage Abstand von einer Bauvoranfrage nehmen durfte.