

Staatshaftung

§§ 839, 839a BGB

Bearbeitet von

Gesamtherausgeber: Prof. Dr. Beate Gsell, Prof. Dr. Wolfgang Krüger, Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a.D., Prof. Dr. Stephan Lorenz, und Prof. Dr. Christoph Reymann, LL.M. Eur., Notar, Herausgeber: Prof. Dr. Andreas Spickhoff, Bearbeiter: Claus Dörr, Richter am Bundesgerichtshof a.D.

unterlässt.¹³¹⁷ Allerdings ist der Kreis möglicher Betroffener bei der Aufstellung von Bebauungsplänen begrenzt.¹³¹⁸ Durch die räumlichen Grenzen richten sie sich an eine von ihrer Beziehung zu den Grundstücken bestimmte Personengruppe von Grundstückseigentümern oder sonst dinglich Berechtigten. Diese räumliche und sachliche Individualisierung schafft – ähnlich wie bei einem Maßnahmegesetz – eine besondere Beziehung zwischen dem Rechtsetzungsakt und den geschützten Interessen bestimmter Betroffener, die ihnen damit die Stellung eines Dritten iSd Abs. 1 S. 1 verleihen kann.¹³¹⁹

Von den bei der Verabschiedung eines Bebauungsplans zu beachtenden Amtspflichten kommen nur solche als „**drittgerichtet**“ in Betracht, die eine Berücksichtigung konkreter besonderer Interessen des einzelnen Bürgers oder einer Gruppe von Bürgern erfordern.¹³²⁰ Das hat der BGH für einen nichtigen Bebauungsplan verneint, der entgegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, weil die angeführte Regelung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Mitgliedern des Gemeinderats nur gegenüber der Allgemeinheit obliege.¹³²¹ Dasselbe hat der BGH für einen wegen fehlerhafter Bekanntmachung nichtigen Bebauungsplan angenommen, weil die Pflicht zur Bekanntmachung den Zweck habe, den Bürger („jedermann“) auf das Inkrafttreten des Ortsgesetzes hinzuweisen.¹³²² Zur Einordnung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB → Rn. 311.1.

Die Pflicht nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB, die Entwürfe der Bauleitpläne öffentlich auszulegen, richtet sich gegenüber der Bekanntmachungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB zwar an einen engeren Adressatenkreis, weil hiermit (nur) diejenigen angesprochen werden, die an der Planung interessiert sind und durch die Bekanntmachung den Anstoß erhalten sollen, ihre Bedenken und Anregungen in das Planverfahren einzubringen.¹³²³ Gleichwohl hat der BGH in dieser Bürgerbeteiligung nur ein dem allgemeinen Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienendes Mittel gesehen, die Beachtung der Planungsleitlinien nach § 1 BauGB zu ermöglichen und das Material für eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zusammenzustellen.¹³²⁴

(2) Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Reihe von näher bestimmten Anforderungen, Bedürfnissen und Belangen zu berücksichtigen. Hier sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erwähnten allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**¹³²⁵ und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu nennen, die als Ansatz für drittgerichtete Amtspflichten anzusehen sind. Denn dieses Gebot dient nicht nur der Allgemeinheit, sondern es bezweckt auch den Schutz gerade der Personen, die in dem konkreten von der jeweiligen Bauleitplanung betroffenen Plangebiet wohnen oder arbeiten werden. Sie sollen sich darauf verlassen können, dass ihnen aus der Beschaffenheit des Grund und Bodens keine Gefahren für Leben und Gesundheit drohen.¹³²⁶ Hierzu rechnen Gefährdungen nicht, die sich aus abfließendem Niederschlagswasser aus benachbarten Weinbergen ergeben (aber → Rn. 323 und → Rn. 397).¹³²⁷ Bei gewerblichen Bauten werden auch die Arbeitgeber geschützt, die nach § 618 sowie aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht gegenüber ihren Arbeitnehmern verpflichtet sind, die Arbeitsräume von Gesundheitsgefah-

¹³¹⁷ Vgl. BGH BeckRS 1990, 31065004.

¹³¹⁸ Vgl. hierzu näher Wurm BADK-Information 2003, 152.

¹³¹⁹ Vgl. BGH NVwZ-RR 1993, 450 (451); BGHZ 106, 323 (331 f.) = NJW 1989, 976 (978); BGHZ 92, 34 (51 f.) = NJW 1984, 2516 (2519); WM 1975, 630 (633).

¹³²⁰ Vgl. BGHZ 84, 292 (301) = NJW 1983, 215 (217).

¹³²¹ Vgl. BGHZ 84, 292 (301) = NJW 1983, 215 (217).

¹³²² Vgl. BGH NJW 1990, 245 (246) zu § 12 BBauG 1976 (vgl. jetzt § 10 Abs. 2 BauGB); aA insoweit MüKoBGB/Papier/Shirvani Rn. 263, die auch in einer fehlerhaften Bekanntmachung eine Vertrauensgrundlage für Dritte sehen.

¹³²³ Vgl. BVerwGE 69, 344 (345 f.) = NJW 1985, 1570.

¹³²⁴ Vgl. BGH BeckRS 1990, 06735 = BayVBl. 1991, 187.

¹³²⁵ In § 1 Abs. 4 BBauG 1960 ist insoweit noch von „Sicherheit und Gesundheit“ die Rede.

¹³²⁶ Vgl. BGHZ 142, 259 (263 f.) = NJW 2000, 427 (428); BGHZ 110, 1 (9 f.) = NJW 1990, 1042 (1044); BGHZ 106, 323 (332) = NJW 1989, 976 (978).

¹³²⁷ Vgl. BGHZ 140, 380 (383 f.) = NVwZ 1999, 689 (690).

ren freizuhalten.¹³²⁸ Dieser Personenkreis ist daher „Dritter“ und Adressat der Pflicht der Gemeinde, schon bei der Planung Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen. Das hat der BGH in einer Reihe von Fällen entschieden, in denen den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit Gesundheitsgefährdungen durch „Altlasten“¹³²⁹ oder Berggefahren¹³³⁰ drohten, die für sie nicht vorhersehbar und beherrschbar waren und deren Abwendung daher auch nicht in ihren Verantwortungsbereich fiel.¹³³¹

313 Dabei schuldet die Gemeinde **keine uferlose Überprüfung** des zu bebauenden Areals gleichsam „ins Blaue hinein“. Sie muss, um eine Haftung zu begründen, versäumt haben, die durch Altlasten verursachte Gefahrensituation aufzuklären und die Gefahrenpotenziale zu berücksichtigen, die ihr im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen.¹³³² Was die planende Stelle nicht „sieht“ und was sie nach den gegebenen Umständen auch nicht zu „sehen“ braucht, kann von ihr nicht berücksichtigt werden und braucht von ihr auch nicht berücksichtigt zu werden.¹³³³

314 Das **Vertrauen in die Festsetzungen** des Bebauungsplans kann nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB erst mit der Bekanntmachung der genehmigten Satzung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, des Beschlusses des Bebauungsplans entstehen. Dies gilt nach § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB auch für einen von der Gemeinde als Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligten Vorhaben- und Erschließungsplan.¹³³⁴ Hat ein Betroffener den Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstücks schon vor diesem Zeitpunkt geschlossen, kann das Vertrauen in die Festsetzungen des Bebauungsplans gleichwohl begründet sein, wenn sich der Erwerber für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt in Kraft tritt, ein Rücktrittsrecht vorbehält, das er dann nicht ausübt.¹³³⁵

315 Die **Amtspflicht**, solche Gefährdungen schon bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu verhindern, besteht nicht nur gegenüber den Grundstückseigentümern und dinglich Berechtigten im Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan; denn idR werden Gebiete beplant, die sich als bisher anderweitig genutzte Flächen in der Hand von Eigentümern befinden, die an einer Wohnbebauung für eigene Zwecke nicht interessiert sind. Die Amtspflicht besteht auch gegenüber solchen **Personen**, die ein nach der planerischen Ausweisung dem Wohnen dienendes **Grundstück** mit einem zu errichtenden Wohnhaus **erwerben**¹³³⁶ oder, ohne selbst dort wohnen zu wollen, das erworbene Gelände mit Wohnhäusern bebauen und nach Teilung – mit entsprechender Verantwortung gegenüber den Käufern – weiterveräußern wollen.¹³³⁷ Insoweit ist die planerische Ausweisung des Geländes „**objektbezogen**“¹³³⁸ und nicht auf den Kreis der derzeitigen Grundstückseigentümer beschränkt.

316 Demgegenüber zählen **nicht zu den geschützten Dritten** diejenigen Eigentümer, deren Grundstücke im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebaut waren und eine weitere Bebauung nicht beabsichtigten;¹³³⁹ ferner diejenigen, die nicht die Absicht

¹³²⁸ Vgl. BGH NJW 1993, 384 (385).

¹³²⁹ Vgl. zur Überplanung eines ehem. Mülldeponiegeländes BGHZ 106, 323 = NJW 1989, 976; eines Zechengeländes BGHZ 109, 380 = NJW 1990, 1038.

¹³³⁰ Vgl. BGHZ 142, 259 (264) = NJW 2000, 427 (428).

¹³³¹ Vgl. BGHZ 142, 259 (267) = NJW 2000, 427 (429); BGHZ 106, 323 (335) = NJW 1989, 976 (979).

¹³³² Allg. zur Altlastenproblematik Papier NVwZ 1986, 256; Wurm UPR 1990, 201; Wurm Jahrbuch des Umwelt- und Technikrechts 1994, 587.

¹³³³ Vgl. BGHZ 113, 367 (371) = NJW 1991, 2701 (2702); BVerwGE 59, 87 (103) = NJW 1980, 1061 (1063).

¹³³⁴ Vgl. BGHZ 142, 259 (268) = NJW 2000, 427 (429) zu § 55 Abs. 1 S. 2 DDR-BauZVO, § 246a Abs. 1 Nr. 6 lit. a BauGB idF bis 30.4.1993.

¹³³⁵ Vgl. BGH NVwZ 1998, 318 (319).

¹³³⁶ Vgl. BGHZ 106, 323 (333) = NJW 1989, 976 (978).

¹³³⁷ Vgl. BGH NVwZ 1998, 318 (319); BGHZ 108, 224 (228 f.) = NJW 1990, 381 (383).

¹³³⁸ Vgl. BGHZ 108, 224 (228) = NJW 1990, 381 (383); BGHZ 106, 323 (333) = NJW 1989, 976 (978).

¹³³⁹ Vgl. BGH NJW 1993, 384.

haben, das Grundstück zu bebauen, und Personen, die – wie zB Kreditgeber – reine Vermögensinteressen haben, ohne eine nach außen gerichtete Verantwortung zu übernehmen.¹³⁴⁰ Auch derjenige Planbetroffene, dessen Grundstück von Schadstoffen unbelastet ist, ist nicht geschützter Dritter, mag auch seine Wohnqualität darunter leiden, dass das Grundstück in der Umgebung schadstoffbelasteter Grundstücke liegt.¹³⁴¹ Die damit verbundene Wertminderung hat keinen unmittelbaren Bezug zur Gesundheitsgefährdung und wird darum nicht durch die Pflicht geschützt, bei der Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.¹³⁴² In einem Fall, in dem die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen verletzt hatte, hat der BGH den Eigentümer von Grundstücken im überplanten Bereich nicht als Dritten angesehen, weil vom Grund und Boden seiner Grundstücke keine Gefahr für Leben und Gesundheit ausging und der entstehende Konflikt zu einem Asbest verarbeitenden Betrieb in der Nachbarschaft durch planerische Mittel zu lösen war; insoweit kamen eine bauliche Nutzung durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Betracht.¹³⁴³ Zum Einfluss des Ausschlusses einer Nutzungsmöglichkeit auf die Dritthet → Rn. 316.1.

Dritter ist auch nicht, wer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans weder zu den betroffenen Grundstückseigentümern noch zu den dinglich oder obligatorisch Nutzungsberechtigten zählt, nicht einmal als möglicher **Nutzungsinteressent** in Erscheinung getreten ist, weil auf seine Interessen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in qualifizierter und zugleich individualisierbarer Weise Rücksicht zu nehmen ist. Dass ein Bebauungsplan eine bestimmte **Nutzungsmöglichkeit ausschließt**, genügt nicht, um jeden künftigen Nutzungsinteressenten als Dritten zu betrachten.¹³⁴⁴ **316.1**

Der **Zweck** der Amtspflicht ist nicht darauf beschränkt, die Gesundheit der Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet zu schützen, sondern es soll allgemein die Errichtung von Gebäuden vermieden werden, die wegen der in ihnen **drohenden Gesundheitsgefahren nicht bewohnbar** sind. Der Bebauungsplan als Bodennutzungsregelung soll eine verlässliche Grundlage für die Entscheidung über die Wahl des Wohnsitzes und etwa damit verbundene Investitionen geben. Daraus folgt, dass die Haftung wegen einer Verletzung dieser Amtspflicht **auch Vermögensschäden** umfasst, die ein Erwerber dadurch erleidet, dass er im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße Planung eine Wohnung errichtet oder kauft, die nicht bewohnbar ist.¹³⁴⁵ Ersatzfähig sind auch Mehraufwendungen, soweit sie unmittelbar der Beseitigung von Gesundheitsgefahren oder eines etwa noch bestehenden gesundheitlichen „Restrisikos“ dienen.¹³⁴⁶ Zu den Vermögensverlusten infolge des enttäuschten Vertrauens können auch Prozesskosten eines Bauträgers gehören, die er für ein Verfahren gegen den Käufer aufgewendet hat.¹³⁴⁷ Hingegen wird mit der planerischen Festsetzung eines Geländes zur Wohnbebauung kein allgemeines Vertrauen dahin erzeugt, dass die betroffenen Grundstücke auch für jede gewünschte gärtnerische Nutzung geeignet sind.¹³⁴⁸ Da im Rahmen des enttäuschten Vertrauens kein Anspruch darauf besteht, so gestellt zu werden, als sei das Grundstück nicht mit Schadstoffen belastet, kann Ersatz des Minderwertes des Grundstücks nach Bekanntwerden der Schadstoffbelastung nicht verlangt werden (→ Rn. 542).¹³⁴⁹ **317**

Die planerische Ausweisung eines ehemaligen Deponiegeländes zu Wohnzwecken ist dann nicht rechtswidrig, wenn von dem Deponiegut **keine Gesundheitsgefahren** ausgehen.¹³⁵⁰ **318** Zwar kommt dann eine Pflicht der Gemeinde nach § 5 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 5 BauGB

¹³⁴⁰ Vgl. BGHZ 108, 224 (229) = NJW 1990, 381 (383).

¹³⁴¹ Vgl. BGHZ 109, 380 (389) = NJW 1990, 1038 (1040).

¹³⁴² Vgl. BGHZ 121, 65 (68 f.) = NJW 1993, 933 (934); BGHZ 109, 380 (390) = NJW 1990, 1038 (1040).

¹³⁴³ Vgl. BGHZ 110, 1 (10 f.) = NJW 1990, 1042 (1044).

¹³⁴⁴ Vgl. BGH NVwZ 1992, 204 zum Ausschluss eines Spielhallenbetriebs.

¹³⁴⁵ Vgl. BGH NJW 1990, 381 (383 f.); BGHZ 106, 323 (333 f.) = NJW 1989, 976 (979).

¹³⁴⁶ Vgl. BGHZ 123, 363 (366) = NJW 1994, 253 (255).

¹³⁴⁷ Vgl. BGHZ 117, 363 (367) = NJW 1992, 1953 (1954).

¹³⁴⁸ Vgl. BGH NVwZ 1994, 91 (92).

¹³⁴⁹ Vgl. BGH NJW 1990, 381 (384).

¹³⁵⁰ Vgl. BGHZ 113, 367 (369) = NJW 1991, 2701.

in Betracht, die entsprechenden Flächen in den Bauleitplänen zu kennzeichnen.¹³⁵¹ Diese Pflicht dient dem Schutz der künftigen baulichen Anlagen und damit dem allgemeinen Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Sie will aber nicht den Eigentümern der Grundstücke Baugrundrisiken abnehmen. Deswegen wird mit der planerischen Ausweisung eines Geländes zu Bauzwecken nicht ein Vertrauen begründet, dass das betreffende Gelände nach seiner Bodenbeschaffenheit und -struktur für eine Bebauung geeignet ist.¹³⁵² Eine Verletzung dieser Pflicht führt daher nicht zu einer Ersatzpflicht hinsichtlich etwaiger finanzieller Mehraufwendungen, die ein Bauherr wegen der Beschaffenheit des Geländes hat.¹³⁵³

319 (3) Baugrundrisiken. Der Grundsatz, dass der Eigentümer die **Baugrundrisiken** des Grundstücks und die Risiken seiner Nutzung¹³⁵⁴ selbst zu tragen hat,¹³⁵⁵ gilt für solche Risiken nicht, die für den Bauherrn typischerweise nicht beherrschbar sind und sich deshalb nicht seinem alleinigen Aufgaben- und Pflichtenkreis zuordnen lassen.¹³⁵⁶ Die Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an die **Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** zu berücksichtigen, weist der Gemeinde eine Verantwortung zu, die Überplanung eines Geländes zu unterlassen, wenn der Baugrund wegen verborgener Hohlräume aufgrund früherer **Bergbautätigkeit** die Gefahr in sich birgt, dass sich plötzlich Trichter größeren Ausmaßes bilden und dadurch Personen oder Fahrzeuge abrutschen oder Gebäude einstürzen.¹³⁵⁷ Der Schutzzweck dieser Pflicht schließt daher auch Mehraufwendungen ein, die für die Standsicherheit der Gebäude erforderlich sind, und damit einhergehende Schäden wegen der Verzögerung der Bauarbeiten.¹³⁵⁸

320 (4) Abwägungsgebot. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aus diesem **Abwägungsgebot** können sich gegenüber einem Planbetroffenen obliegende Amtspflichten ergeben, wenn das Gebot der Rücksichtnahme zugunsten dieses Betroffenen drittschützende Wirkung entfaltet.¹³⁵⁹ Dabei ist der Kreis der Planbetroffenen nicht ohne Weiteres auf die Grundeigentümer im Plangebiet beschränkt. Vielmehr genügt es, dass bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Interessen von Grundeigentümern außerhalb des Planbereichs beachtlich sind.¹³⁶⁰ Das hat der BGH etwa angenommen für die Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebs mit Tierhaltung, zu deren Gunsten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans mit vorgesehener immissionsempfindlicher Wohnbebauung nicht nur das Interesse an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebsbestandes, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit zu berücksichtigen war. In dem Fall hatte die Gemeinde nicht hinreichend geprüft, wie sich die von dem Umbauprojekt ausgehenden Geruchsmissionen auf eine plankonform an den Hof der Betroffenen herangeführte Wohnbebauung auswirken würden.¹³⁶¹

321 (5) Abrundungssatzung. Mit einer **Abrundungssatzung** nach § 34 Abs. 2 BBauG konnten die Gemeinden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon festlegen und in deren Geltungsbereich Grundstücke einbeziehen, durch die der

¹³⁵¹ Vgl. BGHZ 113, 367 (370) = NJW 1991, 2701 f.

¹³⁵² Vgl. BGHZ 113, 367 (372) = NJW 1991, 2701 (2702); BeckRS 1990, 31062894.

¹³⁵³ Vgl. BGHZ 123, 363 (367) = NJW 1994, 253 (256); BGHZ 113, 367 (373 f.) = NJW 1991, 2701 (2702).

¹³⁵⁴ Vgl. BGH NJW 1993, 384 (385) zur unzureichenden Tragfähigkeit von Klärschlammablagerungen als Untergrund.

¹³⁵⁵ So etwa auch wegen nachteiliger vermögensrechtlicher Folgen einer falschen statischen Berechnung BGHZ 39, 358 (365) = NJW 1963, 1821 (1823).

¹³⁵⁶ Vgl. BGHZ 142, 259 (267) = NJW 2000, 427 (429).

¹³⁵⁷ Vgl. BGHZ 142, 259 (264) = NJW 2000, 427 (428).

¹³⁵⁸ Vgl. BGHZ 142, 259 (265 f.) = NJW 2000, 427 (428 f.).

¹³⁵⁹ Vgl. BGHZ 92, 34 (52) = NJW 1984, 2516 (2519); BVerwGE 107, 215 (220) = NJW 1999, 592 (593); gegen diese Restriktion des Drittschutzes MüKoBGB/Papier/Shirvani Rn. 265.

¹³⁶⁰ Vgl. BGHZ 92, 34 (52) = NJW 1984, 2516 (2519).

¹³⁶¹ Vgl. BGHZ 92, 34 (53) = NJW 1984, 2516 (2519 f.).

im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wurde. Das entspricht der heute in § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB vorgesehenen Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zweck dieser Vorschriften ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszu-schließen und eine klarere Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich zu erzielen.¹³⁶² Während im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und im Rahmen seiner Festsetzungen die Nutzbarkeit eines Grundstücks ohne Weiteres zulässig ist¹³⁶³ und sich Betroffene im Hinblick auf die Planungsleitlinien in § 1 BauGB darauf verlassen können, dass ihnen zumindest aus der Beschaffenheit des Grund und Bodens keine Gefahren für Leben und Gesundheit drohen (→ Rn. 312),¹³⁶⁴ bleiben die Wirkungen einer Abrundungssatzung dahinter zurück. Denn planerisch beurteilt sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Einzelfall nach § 34 BauGB. Die Abrundungssatzung ist daher von vornherein als Grundlage schutzwürdigen Vertrauens weniger geeignet als ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.¹³⁶⁵ Aus diesen Zusammenhängen hat der BGH in einem Fall, in dem ein durch Abrundungssatzung in den Innenbereich einbezogenes Grundstück wegen vom Nachbargrundstück ausgehender – ohne Weiteres erkennbarer – Gefahren (Steinschlag, umstürzende Bäume) zur Wohnbebauung ungeeignet war, den Schluss gezogen, es fehle dem Eigentümer an einem schutzwürdigen Vertrauen, dass sein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig sei.¹³⁶⁶

(6) Veränderungssperre. Da eine **Veränderungssperre** (→ Rn. 203) – wie ein Bebauungsplan – als **Satzung** beschlossen wird, gilt auch hier im Ansatz, dass die Gemeinde nur Aufgaben gegenüber der Allgemeinheit wahrnimmt (→ Rn. 310 f.). Drittgerichtete Amtspflichten können jedoch bestehen, wenn konkrete abwägungserhebliche Individualbelange bestimmter Planbetroffener berücksichtigt werden müssen. Wird der Entschluss einer Gemeinde, einen Plan aufzustellen oder zu ändern, mit Rücksicht auf ein bestimmtes Vorhaben gefasst, das die Gemeinde verhindern will, besteht insoweit eine „besondere Beziehung“, die der Gemeinde diesem Betroffenen gegenüber Amtspflichten auferlegt, bei deren Verletzung Amtshaftungsansprüche in Betracht kommen.¹³⁶⁷ Allerdings ist es für sich betrachtet keine Amtspflichtverletzung, wenn die Gemeinde ein nach bestehendem Recht zulässiges Vorhaben durch eine anderweitige Planung verhindern will, da dies gerade Sinn der Vorschriften über die Veränderungssperre ist.¹³⁶⁸ Macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, nach § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten die Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens (**Zurückstellung**) bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen oder, wenn sie selbst Baugenehmigungsbehörde ist, selbst entsprechend zu entscheiden, ist ein solcher Antrag oder eine solche Entscheidung amts-pflichtwidrig, wenn die Voraussetzungen für eine Zurückstellung eines nach der noch gültigen Rechtslage planungsrechtlich zulässigen Baugesuchs innerhalb dessen angemessener Bearbeitungszeit nicht vorliegen, was etwa dann der Fall ist, wenn ein Aufstellungsbeschluss zwar gefasst ist, aber entgegen § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB noch nicht ortsüblich bekannt gemacht wurde.¹³⁶⁹ In einer solchen Situation wird eine gegenüber dem Bauherrn bestehende Amtspflicht verletzt.

(7) Abwasserbeseitigung, Schutz vor Überschwemmungen. Nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauleitplanung steht die allgemeine Pflicht der Gemeinden, als hoheitliche Aufgabe die **Abwässer** zu sammeln und zu beseitigen. Für Fehler bei der Planung, der Herstellung und dem Betrieb einer solchen Anlage, die nicht nur dem allgemeinen Interesse dient, sondern auch die Anlieger und Nutzer im Rahmen des Zumutbaren vor

¹³⁶² Vgl. BVerwG NVwZ 1991, 61.

¹³⁶³ Vgl. BGHZ 116, 215 (219) = NJW 1992, 431 (432).

¹³⁶⁴ Vgl. BGHZ 116, 215 (218) = NJW 1992, 431 (432).

¹³⁶⁵ Vgl. BGHZ 116, 215 (220) = NJW 1992, 431 (432 f.).

¹³⁶⁶ Vgl. BGHZ 116, 215 (221) = NJW 1992, 431 (433).

¹³⁶⁷ Vgl. Schlick DVBl. 2007, 457 (461).

¹³⁶⁸ Vgl. BGHZ 170, 99 Rn. 12 = NVwZ 2007, 485.

¹³⁶⁹ Vgl. BGH NVwZ 2002, 124 (125).

Überschwemmungsschäden schützen soll, hat die Gemeinde daher nach Amtshaftungsgrundsätzen einzustehen.¹³⁷⁰ Auch unter dem Gesichtspunkt des **Hochwasserschutzes** und der **Verkehrssicherung** ist die Gemeinde verpflichtet, die Wohngrundstücke im Rahmen des Zumutbaren vor den Gefahren zu schützen, die durch Überschwemmungen auftreten können.¹³⁷¹ Dabei kommt es für den Amtshaftungsanspruch nicht darauf an, ob der Schaden durch Austritt des Wassers aus der Kanalisation verursacht worden ist. In den Schutzbereich der Amtshaftung fallen vielmehr auch solche Schäden, die darauf beruhen, dass das Regenwasser infolge unzureichender Kapazität der Kanalisation erst gar nicht in die Rohrleitung gelangt, sondern ungefasst in die anliegenden Häuser dringt.¹³⁷² Der **Schutzzweck** der diesbezüglichen Amtspflichten ist jedoch dahin **begrenzt**, dass er vermeidbare Rückstauschäden nicht umfasst, weil der Grundstückseigentümer im Grundsatz selbst verpflichtet ist, geeignete Vorkehrungen zu treffen, um sein Anwesen gegen einen Rückstau bis zur Rückstauenebene zu sichern¹³⁷³ (zur privatrechtlichen Verkehrssicherungspflicht des Betreibers der Abwasserkanalisation als Grundstückseigentümer wegen einer Verwurzelung des Abwasserkanals → Rn. 323.1). Dem entspricht es, dass die Gemeinde keine Verpflichtung trifft, einen Kanalanschlussinhaber auf die Gefahren von Rückstauschäden hinzuweisen, wenn die Belastung der Kanalisation durch den erkennbaren Anschluss weiterer Grundstücke und die Beseitigung eines offenen Grabens erhöht wird und die Abwassersatzung den Einbau einer Rückstausicherung vorschreibt.¹³⁷⁴

- 323.1** Abzugrenzen sind Schadensfälle, in denen Niederschlagswasser durch die Kanalisation nicht aufgenommen und abgeführt werden kann, weil Wurzeln eines auf einem benachbarten Grundstück stehenden Baumes in den Kanal eingedrungen sind. Hier steht die **privatrechtliche Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers** im Raum. Grundsätzlich trifft den Grundstückseigentümer ohne besondere Hinweise auf die Gefahr einer möglichen Verwurzelung des Kanals keine Pflicht, den Abwasserkanal selbst zu überprüfen oder den Kanalbetreiber zu einer Überprüfung aufzufordern.¹³⁷⁵ Ist er hingegen selbst Betreiber der Kanalisation, hat er die Gefahren durch Baumwurzeln auch insoweit auszuräumen, als er die Verwurzelung bei Inspektions- und Wartungsmaßnahmen, die wegen anderer möglicher Beeinträchtigungen des Abwassersystems geboten waren, erkannt hat oder hätte erkennen müssen.¹³⁷⁶ Weil diese (zusätzliche) Verantwortlichkeit des Betreibers der Abwasseranlage in einer solchen Fallkonstellation nicht auf dem Anschlussverhältnis mit dem Nutzer beruht, sondern auf der Verletzung einer außerhalb des Kanalnutzungsverhältnisses liegenden Verkehrssicherungspflicht als Grundstückseigentümer, kann das Fehlen einer Rückstausicherung ggf. im Rahmen des § 254 berücksichtigt werden, führt aber nicht – wie regelmäßig bei entsprechenden Regelungen in einer Abwassersatzung – zu einem vollständigen Anspruchsverlust.¹³⁷⁷

- 324 cc) Bauverwaltungsakte. (1) Ablehnende Bescheide.** Bei Beantragung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids (Bebauungsgenehmigung), der als Ausschnitt aus dem feststellenden Teil der Baugenehmigung insbesondere die bodenrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens abschließend klärt¹³⁷⁸ und sich gegenüber nachfolgenden Rechtsänderungen wie einer Veränderungssperre oder einem Bebauungsplan durchsetzt,¹³⁷⁹ besteht zwischen dem Antragsteller und der Behörde eine rechtliche Beziehung, aus der sich ohne Weiteres ergibt, dass der **Antragsteller Adressat der Amtspflichten** und darum Dritter iSd Abs. 1 S. 1 ist. Wird der Antrag abgelehnt, kommt als Gläubiger eines Amtshaftungsanspruchs daher der Antragsteller in Betracht.¹³⁸⁰

¹³⁷⁰ Vgl. BGH NVwZ 2002, 1143 (1144); BGHZ 140, 380 (384) = NVwZ 1999, 689 (690 f.) mwN.

¹³⁷¹ Vgl. BGH NVwZ 2002, 1143 (1144); NJW-RR 1991, 733.

¹³⁷² Vgl. BGHZ 115, 141 (147) = NJW 1992, 39 (41).

¹³⁷³ Vgl. BGH NVwZ 1998, 1218 (1219).

¹³⁷⁴ Vgl. OLG Nürnberg BeckRS 2014, 11748 (zu II) = VersR 2014, 1212 f.

¹³⁷⁵ Vgl. BGH NVwZ-RR 2018, 8 Rn. 14 f.

¹³⁷⁶ Vgl. BGH NVwZ-RR 2018, 8 Rn. 16, 21.

¹³⁷⁷ Vgl. BGH NVwZ-RR 2018, 8 Rn. 23–25 mzustAnm Duhme NVwZ 2018, 518 (520).

¹³⁷⁸ Vgl. BGHZ 105, 52 (54) = NJW 1988, 2884 (2885); BVerwG NVwZ 1989, 863; BVerwGE 68, 241 (243) = NJW 1984, 1474; BVerwGE 48, 242 (245).

¹³⁷⁹ Vgl. BVerwGE 69, 1 (3 f.) = NJW 1984, 1473 f.

¹³⁸⁰ Vgl. zur Drittgerichtetheit im Baugenehmigungsverfahren eing. Deppert FS Boujong, 1996, 533 ff.

Wird der Antrag nicht vom Grundstückseigentümer gestellt, sondern von einem Dritten – etwa dem Mieter, dem ein Grundstück zur Nutzung überlassen wurde,¹³⁸¹ dem Käufer/Kaufinteressenten¹³⁸² oder dem Architekten im eigenen Namen¹³⁸³ –, sind der Eigentümer und das Grundstückseigentum nicht unmittelbar betroffen. Die **Versagung der Baugenehmigung** oder eines Vorbescheids¹³⁸⁴ wirkt nur im Verhältnis zum Antragsteller; auch soweit die Verfügung bestandskräftig wird, ist damit keine Feststellungswirkung gegenüber dem Eigentümer verbunden. Zudem ist die Behörde nicht berechtigt, einen neuen Antrag – sei es des Antragstellers, sei es des Eigentümers – ohne Sachprüfung abzulehnen.¹³⁸⁵ Ist eine Klage auf Erteilung der Genehmigung rechtskräftig abgewiesen worden, wirkt diese Entscheidung nach § 121 VwGO nur zwischen den Beteiligten des Verwaltungsgerichtsverfahrens und ihren Rechtsnachfolgern. Zu ihnen gehört jedoch der Grundstückseigentümer als solcher nicht, wenn ein Dritter die Baugenehmigung beantragt und nach Ablehnung des Antrags Verpflichtungsklage erhoben hat.¹³⁸⁶ Die Frage, wie sich die in einem Versagungsbescheid gegebene Begründung auf Vertragsbeziehungen des Antragstellers zum Eigentümer auswirkt – etwa, ob dieser wegen der Versagung der Baugenehmigung erhebliche Mieteinbußen zu verzeichnen hat¹³⁸⁷ oder ob der antragstellende Käufer vom Kaufvertrag zurücktritt¹³⁸⁸ –, steht außerhalb der mit dem Baugenehmigungsverfahren verfolgten Schutzzwecke, sodass der Eigentümer in einer solchen Konstellation nicht als Dritter angesehen werden kann. Er hat es nicht in der Hand, durch vertragliche Gestaltung die auf öffentlichem Recht beruhenden Amtspflichten zu beschränken oder auszudehnen.

Deswegen macht auch ein **erhebliches wirtschaftliches Interesse** des Grundstückseigentümers an der Durchführung des Bauvorhabens, – etwa wegen der Verknüpfung der Bedingungen eines Veräußerungsvertrags mit dem Erlass eines Bauvorbescheids (Rücktrittsrecht, Fälligkeit der Kaufpreisforderung) – ihn nicht zum Dritten iSd Abs. 1, sofern ein anderer mit seinem Antrag auf einen Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung nicht durchgedrungen ist. Das ist dann anders, wenn der Eigentümer dem **Verwaltungsverfahren beigetreten**¹³⁸⁹ oder von der Behörde nach § 13 Abs. 2 VwVfG zum Verwaltungsverfahren zugezogen worden ist. Ist Letzteres nicht geschehen und war dies auch nicht geboten, wird der Eigentümer auch nicht dadurch „nachträglich“ zum Dritten, dass er in dem Verwaltungsrechtsstreit des Antragstellers über die Rechtmäßigkeit des Bauverwaltungsakts beigegeben worden ist.¹³⁹⁰ Auch das allgemeine wirtschaftliche Interesse an der „Baureifmachung“ des Geländes reicht nicht aus, um den Eigentümer in den Schutzbereich der der Bauaufsichtsbehörde obliegenden Pflichten einzubeziehen, wenn ein Architekt im eigenen Namen den Vorbescheid beantragt hat.¹³⁹¹ Soweit dem Architekten für die Baureifmachung des Geländes eine Provision versprochen war, ist dieses Interesse vom Schutzzweck der ihm als Antragsteller gegenüber obliegenden Amtspflichten nicht gedeckt. Denn der Vorbescheid dient als öffentlich-rechtlicher Nachweis für die bauliche Nutzbarkeit. Die vertraglich begründeten Provisionsansprüche weisen keinen inneren sachlichen Bezug zu den Amtspflichten der Bauaufsichtsbehörde auf.¹³⁹² Zur Ablehnung des Bauantrags des Alleingeschäfters einer GmbH → Rn. 326.1.

Dieselben Grundsätze gelten, wenn der **Alleingeschäftler** und alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer einer **GmbH** im eigenen Namen einen Antrag auf Genehmigung einer Nutzungsänderung für ein im Eigentum der GmbH stehendes Grundstück stellt. Bei rechtswidriger Ablehnung des Antrags ist die GmbH grundsätzlich nicht geschützter Dritter im amtschaftungsrechtlichen Sinn.¹³⁹³

¹³⁸¹ So die Konstellation in BGH BeckRS 1991, 31064113 (zu 1 b); NVwZ 1987, 356.

¹³⁸² Vgl. BGH NJW-RR 1996, 724; NVwZ 1990, 501.

¹³⁸³ Vgl. BGHZ 125, 258 (267 f.) = NJW 1994, 1647 (1649); 1991, 2696 (2697).

¹³⁸⁴ Vgl. BGH NVwZ 1990, 501.

¹³⁸⁵ Vgl. BVerwGE 48, 271 (276 f.) = NJW 1976, 340 f.

¹³⁸⁶ Vgl. BGH NVwZ 1987, 356; BeckRS 1985, 01518 = VersR 1986, 95.

¹³⁸⁷ Vgl. BGH BeckRS 1991, 31064113 (zu 1 b); NVwZ 1987, 356.

¹³⁸⁸ Vgl. BGH NVwZ 1990, 501.

¹³⁸⁹ Vgl. BGH NVwZ 2004, 1143 (1144).

¹³⁹⁰ Vgl. BGH NJW 1994, 2091 (2093).

¹³⁹¹ Vgl. BGHZ 125, 258 (267 f.) = NJW 1994, 1647 (1649).

¹³⁹² Vgl. BGHZ 125, 258 (269) = NJW 1994, 1647 (1649).

¹³⁹³ Vgl. BGH NVwZ-RR 2008, 670 Rn. 6.

327 Für bestimmte Fallkonstellationen hat der BGH allerdings **Ausnahmen** von dem Grundsatz zugelassen, dass **bei ablehnenden Bescheiden** im Baugenehmigungsverfahren nur der jeweilige Antragsteller Dritter ist. Die Amtspflicht, eine baurechtliche Genehmigung nicht aus unrichtigen materiellen Gründen zu versagen, obliegt den Beamten auch gegenüber demjenigen, der, ohne am Verfahren formell beteiligt zu sein, aufgrund eines vor Antragstellung mit dem Eigentümer abgeschlossenen notariellen Vertrags befugt ist, das Grundstück zu bebauen, und dem ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums eingeräumt worden ist.¹³⁹⁴ Einem Grundstückseigentümer, der den Bauantrag für eine im Planungsstadium befindliche Bauherrengemeinschaft als deren alleiniger Gesellschafter gestellt hatte und nach der Umwandlung des Bauherrenmodells in ein Erwerbermodell die Verhandlungen weiterführte, wurde gleichfalls die Position eines Dritten zuerkannt.¹³⁹⁵ Der BGH hat in diesen Fällen eine besondere Beziehung des formell am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligten Dritten zu den Amtspflichten der Behörde deshalb angenommen, weil er der eigentliche Träger des Interesses an der Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens gewesen ist und damit eine Rechtsstellung innehatte, die ihrem sachlichen Gehalt nach der eines Bauherrn gleichkam.¹³⁹⁶ Zur Frage, ob ein Nichtbeteiligter Dritter sein kann, → Rn. 327.1.

327.1 Ob ein am Verwaltungsverfahren **nicht Beteiligter** auch dann Dritter sein kann, wenn der Antragsteller von vornherein in seinem Auftrag gehandelt hat und er die Baugenehmigung als dessen Rechtsnachfolger nutzen wollte, hat der BGH erwogen, aber offen gelassen.¹³⁹⁷

328 (2) **Positive Bescheide.** Ungeachtet des vorbeschriebenen Grundsatzes, dass bei ablehnenden Bescheiden im Baugenehmigungsverfahren nur der jeweilige Antragsteller Dritter ist, gegenüber dem Amtspflichten zu erfüllen sind, ist jedoch zu beachten, dass der Kreis der geschützten Dritten unterschiedlich zu bestimmen ist, wenn die **Baugenehmigung erteilt** wird oder ein **positiver Vorbescheid** ergeht. Diese sind nicht an die Person des Antragstellers gebunden, sondern auf das Grundstück und das Bauvorhaben bezogen. Schon wegen dieses objektbezogenen Charakters gelten die Baugenehmigung und ein Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens für und gegen die **Rechtsnachfolger** des Bauherrn,¹³⁹⁸ was im Übrigen in verschiedenen landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen geregelt ist.¹³⁹⁹ Deswegen besteht die Amtspflicht, eine den baurechtlichen Vorschriften widersprechende Baugenehmigung oder einen solchen Bauvorbescheid **nicht zu erteilen**, auch gegenüber einem etwaigen Rechtsnachfolger des Antragstellers,¹⁴⁰⁰ nicht aber gegenüber dem Bauunternehmer.¹⁴⁰¹

329 Der **Schutzzweck** der im Baugenehmigungsverfahren wahrzunehmenden Pflichten geht dahin, dem Bauherrn eine **verlässliche Grundlage** für ein mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmendes Bauvorhaben zu verschaffen; er soll nicht in die Gefahr gebracht werden, einen vorschriftswidrigen Bau auszuführen, der keinen Bestand haben kann und unter Umständen wieder beseitigt werden muss. Darum besteht die Amtspflicht, nicht eine rechtswidrige Baugenehmigung oder einen rechtswidrigen Vorbescheid zu erteilen, auch und gerade gegenüber dem Bauherrn¹⁴⁰² und erstreckt sich ihrem Schutzzweck nach auf Aufwendungen, die im Vertrauen auf die Richtigkeit des Bescheids gemacht worden sind. Zu denken ist hier etwa an Fälle, in denen die erteilte Baugenehmigung nachbarschützende

¹³⁹⁴ Vgl. BGHZ 93, 87 (92 f.) = NJW 1985, 2817 (2818) zur Versagung eines gemeindlichen Einvernehmens.

¹³⁹⁵ Vgl. BGHZ 119, 365 (368) = NJW 1993, 530 f.

¹³⁹⁶ Vgl. BGH NJW 1994, 2091 (2093); 1991, 2696 (2697).

¹³⁹⁷ Vgl. BGH NVwZ 1992, 204.

¹³⁹⁸ Vgl. BGH NJW 2001, 3054; 1994, 2091 (2092).

¹³⁹⁹ Vgl. etwa § 71 Abs. 2, § 75 Abs. 2 BauO NRW v. 1.3.2000 (NRWGV. 256); § 70 Abs. 1 S. 2 RhPflBauO, § 72 RhPflBauO v. 24.11.1998 (RhPflGVBl. 365).

¹⁴⁰⁰ Vgl. BGH NJW 2001, 3054; BGHZ 144, 394 (396) = NJW 2000, 2996; BGHZ 122, 317 (321 f.) = NJW 1993, 2303 (2304).

¹⁴⁰¹ Vgl. BGH NJW 1980, 2578 (2579).

¹⁴⁰² Vgl. BGH NVwZ-RR 2017, 579 Rn. 28; NVwZ 2004, 638; NJW 1994, 2087 (2088); BGHZ 122, 317 (322) = NJW 1993, 2303 (2304); NVwZ 1992, 911; NVwZ-RR 1991, 171 (172); grdl. BGHZ 60, 112 (116 f.) = NJW 1973, 616 (619).