



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Fachanwälte für
Verwaltungsrecht

München

FACHINFO:

Haftungsfragen im öffentlichen Baurecht

4. Auflage - Januar 2017

Rechtsanwalt

Klaus Hoffmann

Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbH

Fürstenrieder Straße 281

81377 München

Telefon: (0 89) 76 73 60 70

Telefax: (0 89) 76 73 60 88

info@hoffmann-gress.de

www.hoffmann-gress.de



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Inhaltsangabe

I. Der Amtshaftungsanspruch	4
1. Allgemeines	4
2. Ausübung eines öffentlichen Amtes	4
3. Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht	5
4. Schaden.....	7
5. Kausalität	7
6. Verschulden	8
7. Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschluss	9
8. Verjährung	9
II. Amtshaftungsansprüche wegen unrichtiger Auskünfte.....	10
1. Allgemeines	10
2. Amtspflicht	10
3. Drittbezug.....	11
4. Verschulden, objektiverer Maßstab	11
5. Mitverschulden	11
III. Fehlende Hinweise	12
IV. Amtshaftung wegen fehlerhafter Bauverwaltungsakte	13
1. Rechtswidriger Vorbescheid und rechtswidrige Genehmigung	13
2. Drittbezug.....	13
3. Vertrauenstatbestand	14
4. Schutzzweck	14
5. Anderweitige Ersatzmöglichkeit.....	15
6. Haftungsausschluss gemäß § 839 Abs. 3 BGB	15
V. Ersatzansprüche bei genehmigungsfreiem Bauen und vereinfachtem Verfahren	15



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

VI. Rechtsprechung zur Amtshaftung im öffentlichen Baurecht	16
1. Keine Haftung der Gemeinde bei informellem Verwaltungshandeln!	16
2. Falsche Ratschläge der Behörde beim Bauantrag können Amtshaftung begründen!	16
3. Hinweise, Auskünfte	16
4. Baugenehmigung	18
5. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO), kein Nachbarrechtsschutz	20
VII. Planungsschadensrecht	21
1. Systematik der §§ 39 – 44 BauGB	21
2. § 39 BauGB	22
3. § 42 BauGB	23
4. § 40 BauGB	24
5. § 41 BauGB	25
6. Entschädigung und Verfahren	26



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

I. Der Amtshaftungsanspruch

1. Allgemeines

§ 839 BGB formuliert einen Schadensersatzanspruch gegen den Beamten. Dabei wird der Haftungsanspruch gegen den pflichtwidrig handelnden Beamten durch Art. 34 Satz 1 GG auf dessen Anstellungskörperschaft übergeleitet. Man spricht deshalb von mittelbarer Staatshaftung.

Ein Amtshaftungsanspruch gemäß § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG hat folgende Voraussetzungen:

- a) Handeln oder Unterlassen eines Amtsträgers in Ausübung eines öffentlichen Amtes,
- b) Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht,
- c) Verschulden,
- d) Kausalität der Amtspflichtverletzung für den Schaden,
- e) kein Haftungsausschluss und keine Haftungsbeschränkung,
- f) keine Verjährung.

2. Ausübung eines öffentlichen Amtes

Die schädigende Handlung muss in einem inneren Zusammenhang zur hoheitlichen Tätigkeit stehen.

a) Beamter

Alle Personen, die in Ausübung eines ihnen anvertrauten öffentlichen Amtes handeln, haftungsrechtlicher Beamtenbegriff.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

b) Öffentliches Amt

Funktionell hoheitliche Tätigkeit, nicht: Verwaltungsprivatrecht.

3. Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht

a) Amtspflicht

Der Beamte hat gegenüber seinem Dienstherrn Pflichten, die durch positives Handeln wie durch Unterlassen verletzt werden können. Die Amtspflichten ergeben sich aus der Verfassung, den Gesetzen und den übrigen Rechtsnormen.

Beispiele für Amtspflichten:

- *zu rechtmäßigem Handeln,*
- *zu Handeln im Rahmen der Zuständigkeit,*
- *zur Beachtung des Verfahrensrechts,*
- *zur fehlerfreien Ermessensausübung,*
- *zur zügigen Sachentscheidung,*
- *zur Erteilung richtiger Auskünfte,*
- *zu konsequentem Handeln.*

b) Drittbezug

Nach § 839 Abs. 1 BGB setzt ein Amtshaftungsanspruch voraus, dass der Beamte „*die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht*“ verletzt hat. Die verletzte Amtspflicht muss gerade dem Schutz des Geschädigten dienen und der Schaden muss vom Schutzbereich der Amtspflicht umfasst sein. In der Rechtsprechung hat sich der Drittbezug als entscheidendes Merkmal der Haftungsbegrenzung entwickelt.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Eine Amtspflicht, die drittbezogen ist, ergibt sich durch Auslegung der Rechtsvorschriften, nach denen die Rechtmäßigkeit der Amtshandlung beurteilt wird. Es ist zu prüfen:

- Entfaltet die Amtspflicht generell Drittbezug?
- Ist der Geschädigte geschützter Dritter?
- Ist das verletzte Recht von der drittschützenden Wirkung umfasst?

c) Dritter

Dritter ist derjenige, dessen Interessen zumindest auch von der Amtspflicht geschützt werden sollen. Der Rückschluss, wer einen Schaden hat, ist Dritter, ist nicht zulässig.

Beispiel:

Ein Architekt beantragt im eigenen Namen eine Baugenehmigung, die ihm rechtswidrig versagt wird. Der Eigentümer kann deshalb das Grundstück nicht zu dem erwarteten höheren Preis verkaufen. Die Versagung der Baugenehmigung ist antragstellerbezogen. Der Eigentümer ist somit nicht Dritter.

d) Schutzbereich

Der Dritte ist nur soweit geschützt, wie die Schutzwirkung der verletzten Amtspflicht reicht. Es muss deshalb stets geprüft werden, ob die verletzte Amtspflicht auch das verletzte Interesse des Dritten schützt.

Beispiel: Baustatiker, BGHZ 39, 358:

Stürzt wegen fehlerhafter statischer Berechnung ein Bauwerk zusammen, ist der Bauherr hinsichtlich des Vermögensschadens (Abbruch und Neuerrichtung) nicht geschützt, da die Amtspflicht zur ordnungsgemäßen Prüfung statischer Berechnungen dem Zweck dient, vor durch mangelhafte Statik verursachte Schäden an Leben, Gesundheit und Eigentum zu schützen.

Der Geschädigte muss auch im Vertrauen auf z.B. eine fehlerhafte Auskunft gehandelt haben. Der BGH prüft, ob z.B. die fehlerhafte Auskunft geeignet war, beim Dritten eine Vertrauensgrundlage zu schaffen, auf deren Grundlage er Vermögensdispositionen traf.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Das Vertrauen eines Bauherrn, dass seine Baugenehmigung Bestand haben wird und er sein Bauvorhaben so wie vorgesehen ausführen kann, kann aus unterschiedlichen Gründen beeinträchtigt sein (vgl. grundlegend BGH, Urteil vom 16.01.1997 - III ZR 117/95, BGHZ 134, 268).

Das Vertrauen kann z.B. beeinträchtigt sein, wenn der Bauherr gegenüber der Baugenehmigungsbehörde unzutreffende Angaben gemacht hat, die die Behörde ihrer positiven Verbescheidung erkennbar zugrunde gelegt hat. Auch kann es sein, dass dem Bauherrn aufgrund der Verhandlungen und Erörterungen mit seinem Architekten und der Bauaufsichtsbehörde deutlich vor Augen steht, dass sein Vorhaben baurechtlich auf schwankenden Füßen steht und es durchaus zweifelhaft ist, ob eine erteilte Genehmigung der späteren verwaltungsgerichtlichen Nachprüfung standhalten wird.

4. Schaden

Inhalt und Umfang der Amtshaftungsansprüche richten sich nach den §§ 249 ff. BGB. Da der Beamte zur Naturalrestitution nicht in der Lage ist, ist der Anspruch auf Geldersatz gerichtet. In jedem Fall ist nur der Schaden zu ersetzen, der durch den Schutzzweck der verletzten Amtspflicht erfasst wird.

5. Kausalität

Ebenso wie im privaten Haftungsrecht gilt für die Amtshaftung das Erfordernis sozialadäquater Verursachung. Zu prüfen ist die sogenannte haftungsausfüllende Kausalität zwischen Amtspflichtverletzung und Schaden. Eine Amtspflichtverletzung ist für den Schaden nur dann ursächlich, wenn die Nachteile bei pflichtgemäßer Handlung nicht entstanden wären. Die Beweislast für den ursächlichen Zusammenhang zwischen Amtspflichtverletzung und Schaden trägt der Geschädigte.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

6. Verschulden

Die Amtshaftung ist eine Verschuldenshaftung und setzt daher Vorsatz oder Fahrlässigkeit des handelnden Amtswalters voraus. Vorsatz oder Fahrlässigkeit muss sich nur auf die Amtspflichtverletzung beziehen, nicht auf den Schaden.

Bei Fahrlässigkeit ist der Verweis auf den anderweitigen Ersatz gemäß § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB zu beachten. Für die Fahrlässigkeit kommt es gemäß § 276 Abs. 1 Satz 2 BGB auf die Kenntnis und Fähigkeit eines „pflichtgetreuen Durchschnittsbeamten“ an, bezogen auf das jeweilige Amt.

Die Rechtsprechung hat die Amtshaftung durch eine Objektivierung und Entindividualisierung des Verschuldenselements in die Nähe einer originären objektiven Staatshaftung gerückt. Es genügt, dass irgendein Amtswalter schuldhaft gehandelt hat, nicht erforderlich ist die Bestimmung des konkreten Amtswalters.

Beispiel:

Wenn eine Gemeinde einen Mangel eines Bebauungsplans erkennt, darf sie diesen Mangel nicht verschweigen. Sie muss also innerhalb ihrer Verwaltung dafür Sorge tragen, dass alle Bediensteten darauf hingewiesen werden. Wenn sie diesen Hinweis unterlässt, begründet dies unabhängig vom Verschulden des Amtswalters einen schuldhaften Organisationsmangel, für den die Gemeinde einzustehen hat.

Wird eine Genehmigung durch das Verwaltungsgericht aufgehoben, kann daraus zwar auf eine Amtspflichtverletzung geschlossen werden, aber nicht auf ein Verschulden. Kein Verschulden, wenn der Amtsträger seine vertretbare Rechtsauffassung nach sorgfältiger rechtlicher und tatsächlicher Prüfung gewonnen hat.

Beachte auch: „Kollegialgerichts-Richtlinie“

Hat ein mit Berufsrichtern besetztes Kollegialgericht die Amtshandlung für rechtmäßig erklärt, scheidet in der Regel ein Verschulden aus (beachte: widerlegbare Vermutung).



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

7. Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschluss

a) Anderweitige Ersatzmöglichkeit, § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB

Immer bei fahrlässiger Amtspflichtverletzung zu beachten als negatives Tatbestandsmerkmal: Der Geschädigte muss nachweisen, dass ein anderweitiger Ersatz nicht bestand. Die Ersatzmöglichkeit muss dem Geschädigten zumutbar sein.

Beispiele:

Ansprüche gegen den Architekten, den Rechtsanwalt.

b) Schuldhafter Nichtgebrauch eines Rechtsmittels, § 839 Abs. 3 BGB

Dazu gehören die förmlichen Rechtsmittel wie Widerspruch, Klage, aber auch die nicht förmlichen Rechtsbehelfe wie Erinnerungen, Beschwerden, Dienstaufsichtsbeschwerden.

Die Nichteinlegung des Rechtsmittels muss verschuldet sein. Der Geschädigte muss bei mangelnder Rechtskenntnis Rat einholen.

8. Verjährung

Amtshaftungsansprüche verjähren gemäß § 195 BGB in drei Jahren mit dem Schluss des Jahres, in dem der Verletzte von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt hat (§ 199 Abs. 1 BGB), unabhängig von der Kenntnis spätestens in 10 Jahren seit der Begehung der Amtspflichtverletzung. Maßgeblich ist die Kenntnis des Schadens und der haftenden Körperschaft, nicht die des handelnden Beamten.

Durch Einlegung von Primärrechtsmitteln wie Widerspruch, Anfechtungs- / Verpflichtungs- und Fortsetzungsfeststellungsklage wird die Verjährung gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 12 BGB gehemmt.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

II. Amtshaftungsansprüche wegen unrichtiger Auskünfte

1. Allgemeines

In der Rechtsprechung spielen Schadensersatzansprüche wegen einer fehlerhaften behördlichen Auskunft eine große Rolle.

Eine Auskunft ist die Erklärung über eine gegenwärtige oder vergangene Sach- oder Rechtslage. Aussagen über künftige Ereignisse oder künftiges Verhalten (Prognosen) sind keine Auskunft. Prognosen können niemals eine Vertrauenshaftung begründen.

Eine Auskunft stellt z.B. die Erklärung des Bausachbearbeiters dar, dass gegen das Bauvorhaben keine planungs- und baurechtlichen Bedenken bestehen (BGH, NJW 1994, 2087).

Vergleiche auch: Erklärung, ein Bebauungsplan sei rechtswirksam, BGH, NJW 1990, 245.

2. Amtspflicht

Der Beamte muss die Auskunft, die er erteilt, richtig, klar, unmissverständlich und vollständig geben, so dass der Empfänger der Auskunft entsprechend disponieren kann (vgl. BGH, NVwZ 2006, 245).

Der Umfang der Auskunftspflicht ist abhängig von der Fragestellung und dem erkennbaren Interesse des Bürgers. Es kommt entscheidend darauf an, wie der Bürger die Auskunft auffassen kann.

Da es auf den Empfängerhorizont ankommt, sind gegenüber Architekten und Anwälten andere Maßstäbe anzulegen als bei Erklärungen gegenüber einem Bürger ohne eigene Fachkunde.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

3. Drittbezug

Die Amtspflicht besteht gegenüber jedem Dritten, in dessen Interesse oder Antrag die Auskunft erteilt wird, insbesondere gegenüber dem Bauherrn (BGH, NVwZ-RR 1991, 171).

Auch ein Kaufinteressent kann Dritter sein, BGH, NJW 1994, 2087.

Bei der Haftung wegen falscher Auskünfte kommt es v.a. darauf an, ob das nach Erhalt der Auskunft entfaltete Vertrauen schutzwürdig ist. Die Auskunft muss geeignet sein, objektiv ein Vertrauen beim Empfänger der Auskunft zu begründen. Dieser muss auch subjektiv auf die Richtigkeit der Auskunft vertrauen. Eine Vertrauenshaftung kommt deshalb nur insoweit in Betracht, als der Empfänger sich an die Auskunft hält. Andernfalls handelt er auf eigenes Risiko.

4. Verschulden, objektivierter Maßstab

Beachte:

Mögliche Haftung unter dem Gesichtspunkt des Organisationsverschuldens - Ist die Nichtigkeit eines Bebauungsplans bekannt, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Bediensteten der Gemeinde, für deren Tätigkeit diese Information von Bedeutung sein kann, informiert sind und Bürger darauf hinweisen können (BGH, BRS 53, Nr. 32).

5. Mitverschulden

Grundsätzlich darf der Bürger auf Erklärungen und Auskünfte eines Beamten vertrauen.

Entscheidend sind die Kenntnisse und Fähigkeiten des Bürgers. Der Architekt muss Fehler einer Auskunft bei Vorlage der Pläne erkennen können. Sein Mitverschulden wird dem Bauherrn zugerechnet.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

III. Fehlende Hinweise

Hinweis- oder Belehrungspflichten ergeben sich für den Beamten, wenn er bei Wahrnehmung seiner dienstlichen Aufgaben erkennt oder erkennen muss, dass ein Bürger, der bei der Behörde ein Gesuch anbringt, Maßnahmen beabsichtigt, die für ihn nachteilige Folgen haben oder mit dem Risiko des Eintritts solcher Folgen behaftet sind. Der Beamte darf nicht „sehenden Auges“ zulassen, dass der Bürger einen Schaden erleidet, der durch einen Hinweis oder eine Aufklärung zu vermeiden ist (vgl. BGH, NJW 1980, 2573).

Beispiele:

- *Auf Bedenken gegen die Wirksamkeit eines Bebauungsplans ist hinzuweisen (BGH, BRS 53, Nr. 32 - Organisationsverschulden).*
- *Bedenken anderer Ämter oder Behörden gegen das Vorhaben sind dem Antragsteller mitzuteilen (BGH, NVwZ 1982, 145).*
- *Unverzügliche Benachrichtigung über einen eingelegten Nachbarrechtsbehelf (BGH, NVwZ 2004, 103).*
- *Kann der Beamte davon ausgehen, dass der Antragsteller selbst sachkundig ist, können Hinweise z.B. auf die Vorschriften des Denkmalrechts entfallen (BGH, NJW 1985, 1335 - gegenüber einem Architekten).*

Sonderfall:

Haftung vor Abschluss von städtebaulichen Verträgen

Schadensersatzansprüche unter Amtshaftungsgrundsätzen wegen falscher Auskünfte oder fehlender Hinweise können im vorvertraglichen Stadium in Betracht kommen, wenn die Gemeinde aufgrund ihrer Sachkompetenz über mögliche, für den Vertragspartner nicht erkennbare Planungshindernisse wie z.B. Altlasten, Überschwemmungsbereiche oder voraussichtliche Nachbarimmissionskonflikte nicht oder unzureichend aufklärt und den Kooperationspartner dadurch zu einem nicht gerechtfertigten finanziellen Aufwand veranlasst.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Umfang und Inhalt einer Aufklärungspflicht der Gemeinde hängen von den jeweiligen Umständen und der Intensität der vorvertraglichen Kooperation ab. Kriterien bilden die Vorhersehbarkeit von Planungshindernissen, Art und Umfang von erbrachten, von der Gemeinde informell geforderten Vorleistungen sowie eigene Kenntnisse des Vertragspartners.

IV. Amtshaftung wegen fehlerhafter Bauverwaltungsakte

1. Rechtswidriger Vorbescheid und rechtswidrige Genehmigung

Die Behörde hat die Amtspflicht, keinen rechtswidrigen Bauvorbescheid und keine rechtswidrige Baugenehmigung zu erteilen. Die Erteilung der Baugenehmigung begründet für den Bauherrn grundsätzlich einen Vertrauenstatbestand dafür, dass er sein Bauvorhaben nunmehr verwirklichen kann, ohne mit öffentlich-rechtlichen Hindernissen rechnen zu müssen.

2. Drittbezug

Die erteilte Baugenehmigung oder der entsprechende Bauvorbescheid ist nicht an die Person des Antragstellers gebunden, sondern auf das Grundstück und das Bauvorhaben bezogen.

Der Antragsteller ist stets Dritter. Die Baubehörde muss aber auch auf Interessen der Personen Rücksicht nehmen, die im berechtigten schutzwürdigen Vertrauen auf den Bescheid Aufwendungen für die Planung und Realisierung des Vorhabens machen. Geschützt ist auch der Käufer, der das Grundstück vom Bauherren erwirbt und im Vertrauen auf den Bescheid davon ausgeht, dass das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Nicht:

Bauunternehmer, dessen Rechtsstellung durch die Genehmigung nicht berührt wird.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Nachbar: Kein Amtshaftungsanspruch, wenn nur Vorschriften im öffentlichen Interesse ohne nachbarschützenden Charakter verletzt werden, BGHZ 86, 356.

3. Vertrauenstatbestand

In der Rechtsprechung des BGH hat der sog. „Vertrauenstatbestand“ als haftungsbegrenzendes Merkmal erhebliche Bedeutung (BGH NJW 1994, 130, BGH NJW 1993, 2615, 2616 f.; BGH NJW 1994, 2087).

Der Bürger darf grundsätzlich von der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns ausgehen. Das Vertrauen ist jedoch nicht schutzwürdig, wenn der Bauherr Genehmigung durch arglistige Täuschung erlangt, BGH NVwZ 2003, 501.

Auch kein Vertrauen, wenn der Begünstigte die Rechtswidrigkeit des Verwaltungsaktes kannte, oder ohne Mühe hätte erkennen können (BGH NJW 2002, 432, 433; BGH NVwZ 1997, 714).

4. Schutzzweck

Der Schutzzweck der im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Amtspflichten geht nicht so weit, dass der Bauherr vor allen erdenklichen Nachteilen bewahrt werden muss, die ihm aus der Verwirklichung seines Vorhabens entstehen können.

Grundfall:

Baustatiker – Entscheidung, BGHZ 39, 358: Die Überprüfung der Standsicherheit des Gebäudes erfolgt nur zum Schutz von Leben und Gesundheit, nicht hingegen zum Schutz der Vermögensinteressen des Antragstellers, die den baulichen Sicherheitsaufwand betreffen.

Auch das Provisionsinteresse eines Architekten, der im eigenen Namen eine Bauvoranfrage gestellt hat, fällt nicht in den Schutzbereich der zu beachtenden Amtspflichten (BGH NJW 1994, 1647).



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

5. Anderweitige Ersatzmöglichkeit

Macht der Bauherr einen Amtshaftungsanspruch geltend, weil ihm für ein fehlerhaft geplantes Bauvorhaben eine rechtswidrige Baugenehmigung erteilt worden ist, so muss er darlegen, dass er von dem planenden Architekten nicht anderweitig Ersatz verlangen kann (BGH NVwZ 1993, 602).

6. Haftungsausschluss gemäß § 839 Abs. 3 BGB

Der Antragsteller hat gegen die erteilte rechtswidrige Genehmigung kein Rechtsmittel. Hat er jedoch Zweifel an der Rechtmäßigkeit, entfällt damit sein Vertrauen und damit sein Schadensersatzanspruch.

Der Nachbar hingegen hat umfassende Möglichkeiten des Primärrechtsschutzes zur Verfügung. Selbst wenn ihm die Baugenehmigung nicht bekanntgegeben wurde, erfährt er doch spätestens mit Baubeginn von dem Bauvorhaben und kann und muss jedenfalls dann Primärrechtsschutz suchen.

V. Ersatzansprüche bei genehmigungsfreiem Bauen und vereinfachtem Verfahren

- Da keine Genehmigung ergeht, kann auch kein haftungsbegründender Vertrauensstatbestand entstehen.
- Reduzierter Prüfumfang der Behörde, keine Verpflichtung zur Prüfung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften.
- Rechtswidriges Unterlassen der Baugenehmigungsbehörde, Baugenehmigung gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 HS 2 BayBO zu verweigern oder die Bauausführung zu untersagen oder Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen, begründet kein Vertrauen in die Rechtmäßigkeit des gewählten Verfahrens.

Verantwortung und damit auch die Haftung wird privatisiert auf den Entwurfsplaner.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

VI. Rechtsprechung zur Amtshaftung im öffentlichen Baurecht

1. Keine Haftung der Gemeinde bei informellem Verwaltungshandeln!

Informelle Vorgespräche zwischen einem Bauwilligen und der Genehmigungsbehörde (hier die Gemeinde) dienen dem Meinungs austausch und der Vorsondierung, besagen jedoch nichts über die konkrete Entscheidung, die das zuständige Gremium fasst, wenn der Bauherr seine fertige Planung zur Abstimmung stellt.

OLG München, Urteil vom 05.05.2011 – 1 U 3829/10, IBR 2011, 726

2. Falsche Ratschläge der Behörde beim Bauantrag können Amtshaftung begründen!

1. Berät eine Behörde den Bauherren im Hinblick auf geeignete Bauanträge, haftet sie für falsche Ratschläge im Wege der Amtshaftung.
2. Unterbleibt in einem solchen Fall eine mögliche Bebauung auch dann, wenn klar wird, dass die Beratung falsch ist, weil sie der Bauherr wegen der Folgen der Falschberatung aus finanziellen Gründen nicht mehr realisieren kann, haftet die Behörde auch für den weiter entstehenden Erlösausfallschaden.
3. Wird noch später eine Bebauung realisiert, die möglicherweise ertragsreicher ist als die bei richtiger Beratung ursprünglich zulässige Bebauung, ist ein eventueller Mehrertrag im Wege des Vorteilsausgleichs zu berücksichtigen.

OLG München, Urteil vom 10.06.2010 – 1 U 3680/08, IBR 2010, 535

3. Hinweise, Auskünfte

3.1 Wann darf man sich auf eine Auskunft des Bauamtes verlassen?

Die Auskunft eines Bediensteten der Baubehörde an einen Architekten, in einem Bebauungsplangebiet könne gebaut werden, bildet in der Regel keine ausreichende Verlässlichkeitsgrundlage für nachfolgende Investitionen. Neben der objektiven Unrichtigkeit der Aussage ist ein schutzwürdiges Vertrauen des Empfängers Voraussetzung eines Amtshaftungsanspruchs. Vertrauensschutz kann nicht nur durch objektive Umstände, sondern auch durch subjektive



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Kenntnisse und Erkenntnismöglichkeiten des Empfängers ausgeschlossen sein. Ein Architekt weiß, dass die Bebaubarkeit eines Grundstücks in der Regel von einem Bebauungsplan und dessen Rechtsverbindlichkeit abhängt. Ein Architekt darf sich nicht auf pauschale Auskünfte eines Bediensteten verlassen, sondern muss selbst nachfragen und Einsicht in Planurkunden nehmen.

OLG Koblenz, Urteil vom 12.12.2007 - 1 U 180/07, MDR 2008, 746

3.2 Wissenszurechnung: Muss das Liegenschaftsamt wissen, was dem Bauamt bekannt sein sollte?

Die Wissenszurechnung von Mitarbeitern juristischer Personen unterliegt einer wertenden Betrachtung. Dabei ist auf das Wissen der nach Außen in Erscheinung tretenden Funktionseinheit abzustellen. Es gibt keine Pflicht zu einem ämterübergreifenden Informationsaustausch.

OLG Saarbrücken, Urteil vom 31.01.2006 - 4 U 423/04

3.3 Hinweispflichten

- Die Bediensteten einer kreisfreien Stadt haben den Inhaber einer Baugenehmigung für ein in einem potentiellen Planungsgebiet gelegenes Grundstück auf den drohenden Eintritt einer Veränderungssperre gemäß § 9a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. Abs. 1 FStrG hinzuweisen, wenn die Stadt nach § 9a Abs. 3 Satz 2 FStrG gehört wird und mit der Baumaßnahme noch nicht begonnen worden ist.

BGH, Urteil vom 03.03.2005 - III ZR 186/04, BauR 2005, 1443

- Die Baugenehmigungsbehörde kann auch verpflichtet sein, den Bauherrn unverzüglich von einem Nachbarwiderspruch zu unterrichten.

BGH, Urteil vom 09.10.2003 - III ZR 414/02, BauR 2004, 346

3.4 Falsche Belehrung über Erschließungskosten

Hat der Behördenleiter einer Gemeinde zu einem beabsichtigten Grundstückserwerb wahrheitswidrig erklärt, bei einer Teilung der zu erwerbenden Grundstücksfläche müssten nur für die kleinere Parzelle Erschließungskosten und Abgaben entrichtet werden, erfüllt dies den Tatbestand einer Amtspflichtverletzung. Grundlage der Schadensersatzforderung ist der gesamte getätigte Aufwand



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

abzgl. des ihm in Form des Vorteilsausgleichs gegenüberzustellenden Vermögenszuwachses, den der Geschädigte durch den Wert des erworbenen Grundbesitzes erlangt hat.

BGH, Urteil vom 18.07.2002 - III ZR 248/01 = ZfIR 2003, 87

4. Baugenehmigung

4.1 „Geschützter Dritter“

Stellt der Alleingesellschafter und alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer einer GmbH im eigenen Namen einen Antrag auf Genehmigung einer Nutzungsänderung für ein im Eigentum der GmbH stehendes Grundstück, so ist diese bei rechtswidriger Ablehnung des Antrages grundsätzlich nicht geschützter „Dritter“ im amtshaftungsrechtlichen Sinn.

BGH, Beschluss vom 26.06.2008 - III ZR 118/07, BayVBl 2008, 735

4.2 Heilungsmöglichkeit schließt Amtshaftung aus

1. Die rechtswidrige Versagung einer Baugenehmigung für Windkraftanlagen im Außenbereich löst keinen Amtshaftungsanspruch aus, wenn die Versagung nur deshalb rechtswidrig ist, weil ein Flächennutzungsplan mangelhaft bekannt gemacht worden ist und diese Bekanntmachung leicht nachgeholt werden kann.
2. In einem solchen Fall muss die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde vor Entscheidung über den Bauantrag auf den Mangel der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans hinweisen und Gelegenheit geben, diesen zu heilen.
3. Auch ein rechtskräftiges Urteil auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheids hilft dem Bauherrn nichts, wenn die Gemeinde den Flächennutzungsplan nachträglich bekannt macht und die Bauaufsichtsbehörde auf diese Bekanntmachung gestützt Vollstreckungsgegenklage erhebt.

BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - III ZR 49/07, BauR 2008, 1287



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

4.3 Amtshaftung bei verweigertem Einvernehmen?

Änderung der Rechtsprechung:

Im Baugenehmigungsverfahren obliegen der Gemeinde bei der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB keine den Bauwilligen schützenden Amtspflichten, wenn die Baugenehmigungsbehörde nach § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB in Verbindung mit landesrechtlichen Vorschriften (vgl. Art. 67 Abs. 1 BayBO) das rechtswidrig verweigerte Einvernehmen ersetzen kann.

BGH, Urteil vom 16.09.2010 - III ZR 29/10, NVwZ 2011, 249

Dies gilt auch dann, wenn der (einfache) Bebauungsplan, dessen Festsetzung das Bauvorhaben widerspricht und auf dessen Inhalt die Verweigerung des Einvernehmens gestützt wird, unwirksam ist, auch wenn dies gerichtlich noch nicht festgestellt wurde.

BGH, Urteil vom 25.10.2012, AZ: III ZR 29/12, BayVBI 2013, 219

Vorinstanz: OLG München, Urteil vom 22.12.2011 – 1 U 758/11:

- Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens führt im Falle einer gesetzlich vorgesehenen Ersetzungsbefugnis der Baugenehmigungsbehörde nicht zu einer Staatshaftung der verweigernden Gemeinde.
- Auch ein dem Bauvorhaben entgegenstehender rechtswidriger (einfacher) Bebauungsplan lässt die Ersetzungsbefugnis der Baugenehmigungsbehörde nicht entfallen

4.4 Amtshaftung: Rechtswidrige Versagung einer Baugenehmigung

Wird die bauliche Nutzung oder die Veräußerung eines Grundstücks durch die Versagung einer Baugenehmigung rechtswidrig und schuldhaft vereitelt, so ist ein dadurch verursachter Schaden des Eigentümers im Rahmen der Amts- und Staatshaftung zu ersetzen.

BGH, Urteil vom 25.10.2007 - III ZR 62/07, BauR 2008, 594
vorhergehend: OLG Brandenburg, 13.02.2007 - 2 U 10/05



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

4.5 Verfahren dauert wegen Personalmangels zu lange: Amtshaftung

Der Staat hat seine Gerichte so auszustatten, dass sie die anstehenden Verfahren ohne vermeidbare Verzögerung abschließen können (hier: Übermäßige Dauer der Bearbeitung von Anträgen durch das Grundbuchamt wegen Überlastung). Die Erfüllung dieser Verpflichtung kann den Justizbehörden insgesamt als drittgerichtete Amtspflicht obliegen (teilweise Abweichung von BGHZ 111, 272).

BGH, Urteil vom 11.01.2007 - III ZR 302/05, BGHZ 170, 260
vorhergehend: OLG Schleswig, 10.11.2005 - 11 U 145/04

4.6 Gemeinde haftet auf Schadensersatz, wenn Bürgermeister ohne Vertretungsmacht Vertrag schließt

1. Eine Gemeinde kann wegen Verschuldens bei Vertragsschluss sowie aus Amtshaftung haften, wenn der Bürgermeister in ihrem Namen einen Vertrag schließt und nicht darauf hinweist, dass dieser der Genehmigung der Kommunalaufsicht bedarf.
2. Eine persönliche Haftung des Bürgermeisters kommt unter dem Gesichtspunkt der Vertretung ohne Vertretungsmacht nicht in Betracht.
3. Der Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss ist auf den Ersatz des Vertrauensschadens gerichtet; er kann im konkreten Einzelfall das Erfüllungsinteresse erreichen, unter Umständen sogar übersteigen.

BGH, Urteil vom 04.12.2003 - III ZR 30/02, BGHZ 157, 168

5. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO), kein Nachbarrechtsschutz

VG München: Beschluss vom 11.04.2011 - M 9 SN 11.1360

VG München: Beschluss vom 01.02.2012 - M 1 SN 11.6253

- Eine Verletzung von Nachbarrechten kommt nur insoweit in Betracht, als die gerügte Rechtsverletzung auch Gegenstand des Prüfprogramms im Baugenehmigungsverfahren war. Das Prüfprogramm der Genehmigungsbehörde ist auf die in Art. 59 Satz 1 BayBO genannten Kriterien beschränkt. Die



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Prüfung der Abstandsflächenvorschriften ist darin nicht mehr vorgesehen.
Daher: Rechtsverletzung des Nachbarn (-)

- Rechtsschutz des Nachbarn kann in diesem Fall nur mit einem Antrag auf Verpflichtung zum bauaufsichtlichen Einschreiten erreicht werden.

VII. Planungsschadensrecht

1. Systematik der §§ 39 – 44 BauGB

Das unter der Überschrift „Entschädigung“ geregelte sog Planungsschadensrecht gewährt Entschädigung für bestimmte Fälle, in denen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 und 8 BauGB) die Bebaubarkeit eines Grundstücks eingeschränkt oder sonstige Nutzungsrechte beschnitten werden.

Die Entschädigungsvorschriften gliedern sich

- in einen Sondertatbestand für Vertrauensschäden wegen getätigter Aufwendungen (§ 39 BauGB),
- Entschädigungsregelungen für nachteilige Festsetzungen für öffentliche Flächen, Belastungen und Bindungen im Bebauungsplan (§ 40 BauGB, § 41 BauGB),
- eine Generalnorm für Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB).

Nach überwiegender Auffassung sind die §§ 39 BauGB ff als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG zu beurteilen. Planerische Eingriffe in die Bodennutzbarkeit, die durch Erlass, Änderung oder Aufhebung von Festsetzungen eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränken, sind Inhaltsbestimmungen des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG und verwirklichen nicht den Tatbestand einer Legalenteignung i.S.v. Art. 14 Abs. 3 S. 2 Alt 1 GG. Demgegenüber regeln die §§ 93 BauGB - 103 BauGB die Entschädigung für Administrativenteignungen auf der Grundlage der §§ 85 BauGB - 92 BauGB. Als gesetzliche Entschädigung für rechtmäßige planerische Eingriffe ist das Planungsschadensrecht nicht zugleich auch Haftung für Staatsunrecht (Art. 34 GG i.V.m. § 839 BGB).



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

2. § 39 BauGB Vertrauensschaden

§ 39 BauGB schützt das Vertrauen in den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte kann Entschädigung für Aufwendungen verlangen, die er im Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Vorbereitung der plankonformen Nutzung gemacht hat und die durch eine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans entwertet werden.

Anspruchsberechtigt ist der Eigentümer des von der Veränderung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücks oder ein sonstiger Nutzungsberechtigter, der Aufwendungen in Ausübung seines dinglichen (z.B. Erbbaurecht, Grunddienstbarkeit) oder schuldrechtlichen, (z.B. Miete, Pacht) Nutzungsrechtes gemacht hat. Die Nutzungsberechtigten müssen Aufwendungen in „Ausübung des Nutzungsrechtes“ tätigen, weshalb bei obligatorischen Nutzungsberechtigten (z.B. Pachtrenten) der Besitz des Grundstücks Voraussetzung ist.

§ 39 BauGB schützt das Vertrauen in den Bestand der Festsetzungen eines gültigen Bebauungsplans, die das Grundstück des Anspruchsberechtigten betreffen. Vertrauensgrundlage kann dabei sowohl ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als auch ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) sein. Dagegen können Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (vgl. BGH NJW 1992, 431) keine dem Bebauungsplan vergleichbare Vertrauensgrundlage schaffen.

Der Anspruchsberechtigte muss in dem Zeitpunkt, in dem er Aufwendungen tätigt oder Verpflichtungen eingeht, im berechtigten **Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans** handeln. Grundsätzlich darf der Bürger in den Fortbestand der die Nutzung des einzelnen Grundstücks ermöglichenden Festsetzungen vertrauen. Nicht mehr berechtigt ist das Vertrauen des möglichen Anspruchsberechtigten aber dann, wenn er eine bevorstehende Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans kannte oder kennen musste.

Entschädigungsfähig sind Aufwendungen zur Vorbereitung für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Solche sind bspw. Architekten- und Ingenieurhonorare für Planentwürfe, Bodenuntersuchungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Kosten für Grundstücksvermessungen, Bau- und Finanzierungskosten, nicht jedoch die Kosten des Grundstückserwerbs (Kaufpreis und die Grunderwerbs- einschließlich der Notar- und Grundbuchgebühren) oder bei anderen dinglichen oder obligatorischen Nutzungsberechtigten die Aufwendungen für die Einräumung von Nutzungsrechten. Zu den



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Vorbereitungshandlungen und den entsprechenden Aufwendungen gehören nicht die Kosten für die Beantragung von Befreiungen (z.B. nach § 31 Abs. 2 BauGB) und die entsprechenden Kosten.

Die in Vorbereitung der Verwirklichung des Bebauungsplans entstandenen Aufwendungen müssen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Zwischen Veränderung der Festsetzungen des Bebauungsplans und dem eingetretenen Wertverlust der Aufwendungen muss ein **kausaler Zusammenhang** bestehen. Die erforderliche Kausalität fehlt, wenn zwar die Aufwendungen im Vertrauen auf den geänderten, ergänzten oder aufgehobenen Bebauungsplan getätigt worden sind, der Realisierung der Nutzung aber andere Hindernisse entgegenstehen - etwa eine privatrechtliche Baubeschränkung.

3. § 42 BauGB

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

§ 42 BauGB ist die zentrale Grundnorm für die Entschädigung wegen Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung und enthält die für die Praxis wichtigsten Tatbestandsvoraussetzungen des Planungsschadensrechts. Die Vorschrift regelt die Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Gegenüber den spezielleren Tatbeständen der § 40 BauGB und § 41 BauGB ist § 42 BauGB allerdings subsidiärer Auffangtatbestand und kommt nur in Betracht, wenn und soweit sich aus diesen Vorschriften keine Entschädigungsansprüche ergeben, dies wird in § 43 Abs. 3 S. 1 BauGB ausdrücklich klargestellt.

§ 42 Abs. 1 BauGB legt die Grundvoraussetzungen für eine Entschädigung fest. Danach ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn die Aufhebung oder Änderung einer bis dahin zulässigen Nutzung zu einer wesentlichen Wertminderung des Grundstücks führt. Die Wertminderung des Grundstücks muss kausal auf die konkret eingreifende planungsrechtliche Maßnahme zurückzuführen sein. § 42 BauGB unterscheidet dabei zwischen zwei Eigentumseingriffen vor und nach Ablauf einer 7-Jahresfrist: Wird die zulässige Nutzung innerhalb von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit eingeschränkt oder aufgehoben, bemisst sich die Höhe der Entschädigung gem. § 42 Abs. 2 BauGB grds. nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich in Folge der Aufhebung oder der



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Änderung ergibt. Erfolgt die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der 7-Jahresfrist, kann der Eigentümer nach § 42 Abs. 3 BauGB grds. nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Zusätzlich erweitern die Sondertatbestände der §§ 42 Abs. 5–8 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen den nach § 42 Abs. 2 BauGB auf 7 Jahre beschränkten vermögensrechtlichen Schutz der zulässigen aber noch nicht ausgeübten Nutzung. § 42 Abs. 10 BauGB regelt eine Auskunftspflicht der Gemeinde zur Beurteilung der planungsschadensrechtlichen Situation.

4. § 40 BauGB

Entschädigung in Geld oder durch Übernahme

§ 40 BauGB regelt die Entschädigung in Fällen, in denen in einem Bebauungsplan gegenüber dem Eigentümer des betroffenen Grundstückes (nicht nur erstmalige, sondern auch an die Stelle früherer tretende) Festsetzungen erfolgen. § 40 BauGB ist gegenüber § 42 BauGB die speziellere Vorschrift.

§ 40 BauGB regelt die Entschädigung für bestimmte in § 40 Abs. 1 BauGB abschließend genannte Festsetzungen eines Bebauungsplans, die auf der Grundlage des Katalogs des § 9 BauGB ergehen können. Es muss sich dabei um fremdnützige Festsetzungen handeln, wie bspw. Festsetzungen von Flächen für öffentliche Zwecke (Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfsflächen) oder für spezielle private Zwecke, die jedoch nicht im Eigeninteresse des Grundstückseigentümers liegen (z.B. private Sport- und Spielanlagen, Flächen für besonderen Wohnbedarf etc.). Ausnahmsweise keine Entschädigungspflicht besteht bei Festsetzungen im Interesse des Eigentümers oder bei Festsetzungen zur Erfüllung einer dem Eigentümer obliegenden Rechtspflicht. Entschädigungsansprüche greifen nur ein, wenn die fremdnützigen Festsetzungen zu einem Vermögensnachteil des Eigentümers führen. Als Art der Entschädigung steht gem. § 40 Abs. 2 S. 1 BauGB der Übernahmeanspruch des Eigentümers im Vordergrund, nachrangig kommt auch Geldentschädigung nach § 40 Abs. 3 BauGB in Betracht. Entschädigungsberechtigt ist nur der Grundstückseigentümer, der durch die betreffende Festsetzung des Bebauungsplans einen Vermögensnachteil erleidet.



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

5. § 41 BauGB

Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen

§ 41 BauGB regelt zwei unterschiedliche Entschädigungsansprüche einerseits bei Begründung von fremdnützigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, andererseits bei Bindungen für Bepflanzungen. Bei Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises kann gem. § 41 Abs. 1 BauGB die Begründung eines entschädigungspflichtigen Rechtes in Form einer Dienstbarkeit verlangt werden. Bei Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Neuanpflanzungen und sonstigen Bindungen für Bepflanzungen kommt unter bestimmten Voraussetzungen ein Geldentschädigungsanspruch nach § 41 Abs. 2 BauGB in Betracht.

Anders als bei § 40 Abs. 1 BauGB führt die in § 41 Abs. 1 BauGB in Bezug genommene Festsetzung eines Bebauungsplans zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten i.d.R. nicht dazu, dass die Privatnützigkeit des betroffenen Grundstücks gänzlich verdrängt, sondern lediglich eingeschränkt wird. Bei Festsetzungen eines Bebauungsplans über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann der Eigentümer der betroffenen Fläche gem. § 41 Abs. 1 BauGB „nur“ einen dem Übernahmeanspruch gem. § 41 Abs. 2 BauGB ähnlichen Anspruch auf Begründung von Dienstbarkeiten (§ 1018 BGB, § 1090 BGB) verlangen („Quasi-Übernahmeanspruch“).

Der Anspruch nach § 41 Abs. 1 S. 1 BauGB besteht nicht, wenn die örtlichen Leitungen der Erschließung und Versorgung des Grundstücks des Eigentümers dienen (§ 41 Abs. 1 S. 2 BauGB) oder wenn nach besonderen Rechtsvorschriften, wie bspw durch das Energiewirtschaftsgesetz, der Eigentümer zur entschädigungslosen oder entschädigungspflichtigen Duldung von Versorgungsleitungen verpflichtet ist (§ 41 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Daneben räumt § 41 Abs. 2 BauGB dem Eigentümer einen Anspruch auf Geldentschädigung ein, wenn in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen über die Bepflanzung enthalten sind. Eine Entschädigung kommt jedoch nur ausnahmsweise dann in Betracht, wenn und soweit infolge dieser Festsetzung besondere Aufwendungen notwendig werden (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt (§ 40 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Anspruchsberechtigter nach § 41 Abs. 1 und 2 BauGB kann gem. § 200 Abs. 2 BauGB auch der Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts, z.B. der Erbbauberechtigte sein.

6. Entschädigung und Verfahren

§ 43 Abs. 1 und 2 BauGB regeln das Verfahren bei Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks oder durch Begründung eines Rechts und bei Geldentschädigung.

6.1

Die Geltendmachung des Anspruchs auf **Übernahme des Grundstücks** oder auf **Begründung eines Rechts** gem. § 43 Abs. 1 BauGB setzt voraus, dass der Entschädigungsberechtigte rechtzeitig gem. § 44 Abs. 3 BauGB beim Entschädigungspflichtigen einen Antrag mit dem Ziel einer Einigung über die Übernahme eines Grundstücks oder die Begründung des Rechts gestellt hat und damit die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt hat. Gelingt in diesem Stadium eine Einigung, so ist eine Einleitung des Verfahrens nach § 43 Abs. 1 S. 2 BauGB entbehrlich. Die Übernahme bzw. Begründung des Rechts vollzieht sich dann nach den Regeln und in den Formen des Privatrechts. Eine außerhalb des Enteignungsverfahrens zur Abwendung der Enteignung getroffene Vereinbarung, die eine Erwerbspflicht des Enteignungsbegünstigten begründet, verwehrt dem Eigentümer die Geltendmachung des Übernahmeanspruchs (BGH NVwZ-RR 1991, 593).

Scheitert die gütliche Einigung oder ist ausnahmsweise schon von vornherein erkennbar, dass der Entschädigungsverpflichtete zu keiner Einigung bereit ist, kann der Eigentümer bei der Enteignungsbehörde (§ 104 Abs. 1 BauGB; in Bayern zuständig: Landratsamt) den Antrag auf Entziehung des Eigentums oder auf Begründung eines Rechts stellen und damit ein Enteignungsverfahren gegen sich selbst einleiten. Der Nachweis eines gescheiterten Einigungsversuchs bzw. die unmissverständliche Ablehnung der Übernahme durch den Entschädigungspflichtigen ist Zulässigkeitsvoraussetzung für den Antrag.

Nach § 43 Abs. 1 S. 3 BauGB finden auf die Entziehung des Eigentums oder die Begründung eines belastenden Rechts die Vorschriften über die Enteignung im 5. Teil des 1. Kapitels (§§ 93 BauGB ff.) entsprechende Anwendung. Dementsprechend bemisst sich das vom Entschädigungspflichtigen zu leistende Entgelt nach dem Verkehrswert des Enteignungsobjekts (§ 95 Abs. 1 S. 1 BauGB, § 194



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

BauGB), wobei jedoch die materiell-rechtlichen Beschränkungen für bestimmte nicht zu entschädigende Bodenwerte und Erhöhungen bei der Entschädigung gem. § 95 Abs. 2 BauGB nicht zu berücksichtigen sind.

Die Entscheidung der Enteignungsbehörde über den Antrag auf Entziehung des Eigentums oder auf Begründung eines belastenden Rechts ist ein Verwaltungsakt, der im Verfahren vor den Gerichten für Baulandsachen anfechtbar ist (§ 217 BauGB).

6.2

Richtet sich der Entschädigungsanspruch auf **Entschädigung in Geld** (§ 40 Abs. 3 S. 1 BauGB, § 41 Abs. 2 BauGB, § 42 Abs. 1 und 2 BauGB), ist ebenfalls Voraussetzung, dass zunächst der Versuch einer gütlichen Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Entschädigungspflichtigen nicht zustande gekommen ist, nachdem der Entschädigungsberechtigte seinen Anspruch gem. § 44 Abs. 3 BauGB rechtzeitig geltend gemacht hat.

Ist eine Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Entschädigungspflichtigen endgültig gescheitert, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. I.d.R. ist die höhere Verwaltungsbehörde mit der nach § 43 Abs. 1 S. 2 BauGB zuständigen Enteignungsbehörde identisch (§ 104 Abs. 1 BauGB).

Im Gegensatz zu § 43 Abs. 1 BauGB gelten nach § 43 Abs. 2 S. 2 BauGB für die Bemessung der Entschädigung nur die Vorschriften über die Entschädigung im 2. Abschnitt des 5. Teils des 1. Kapitels (§ 93 BauGB – § 103 BauGB) sowie die Kostenvorschrift des § 121 BauGB entsprechend.

Die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde ist ein Verwaltungsakt i.S.d. § 217 BauGB, der vor den Gerichten für Baulandsachen angefochten werden kann. Die Anrufung der höheren Verwaltungsbehörde vor der Beschreitung des Rechtswegs ist im Verfahren vor den Gerichten für Baulandsachen eines Sachurteils Voraussetzung (BGH NJW 1976, 1264).

6.3

§ 44 Abs. 2 S. 1 BauGB stellt klar, dass der Entschädigungsanspruch nur entsteht, wenn die in § 39 BauGB – § 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Dies ist frühestens mit Inkrafttreten des die zulässige Nutzung neu regelnden Bebauungsplans möglich. Es kommt darauf an, wann der



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Bebauungsplan als Eingriff in das Vermögen des Eigentümers spürbar wird, dies kann auch zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein.

Der entstandene Anspruch wird nach § 44 Abs. 3 S. 2 BauGB dadurch fällig, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistung der Entschädigung schriftlich (entsprechend § 126 BGB) bei dem Entschädigungspflichtigen (Rn. 1) beantragt. Das Schreiben muss nicht förmlich einen Antrag bezeichnen; es sollte jedoch den planerischen Eingriff, die entstandenen Vermögensnachteile und das Entschädigungsbegehren ausreichend substantiieren. Die Fälligkeit muss innerhalb der Frist des § 44 Abs. 4 BauGB herbeigeführt werden, anderenfalls erlischt der Anspruch. Der Antrag muss deshalb beim Entschädigungspflichtigen gestellt werden; ein Antrag z.B. bei der Enteignungsbehörde reicht zur Wahrung der Erlöschensfrist des § 44 Abs. 4 BauGB nicht aus.

© Rechtsanwalt Klaus Hoffmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbH
Fürstenrieder Str. 281
81377 München
Tel.: 089-76736070
Fax.: 089-76736088
info@hoffmann-gress.de
www.hoffmann-gress.de