



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 125/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNeu: nein

BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Cb iVm GG Art. 34; ThürStHG § 1 Abs. 1

Hat ein anderer als der Grundstückseigentümer einen abgelehnten Bauantrag gestellt, ist der Eigentümer geschützter "Dritter" im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB, wenn er nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch aufgrund seiner rechtlichen Stellung eigentlicher Träger des Interesses an der Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens ist. Ob er den Bauantrag selbst hätte stellen können, ist in diesem Fall bedeutungslos (Fortführung von Senatsurteil vom 15. November 1984 - III ZR 70/83, BGHZ 93, 87).

BGH, Urteil vom 14. August 2025 - III ZR 125/24 - OLG Jena

LG Erfurt

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. August 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, den Richter Dr. Remmert, die Richterin Dr. Arend sowie die Richter Böhm und Dr. Ostwaldt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts vom 2. September 2024 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 2. Oktober 2024 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Klägerin verlangt von der beklagten Stadt unter dem Vorwurf der amtspflichtwidrigen Ablehnung eines Bauantrags Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen.

- 2 Die Klägerin ist Eigentümerin eines auf dem Gebiet der Beklagten gelegenen Grundstücks, das mit einer Villa bebaut ist. Im August 2016 beauftragte sie die A. AG, eine Projektentwicklerin, mit der Erarbeitung eines Konzepts "zur maximalen Renditeerwirtschaftung in der künftigen Vermietung" und der

dazu erforderlichen Genehmigungsplanung sowie der Einreichung von Bauanträgen und der Verfolgung von Rechtsmitteln im Baugenehmigungs- und in eventuellen weiteren Gerichtsverfahren.

3 Am 26. September 2017 beantragte die A. AG - die dabei angab, nicht Grundstückseigentümerin zu sein - die Erteilung einer Baugenehmigung für einen Umbau und eine Nutzungsänderung der Villa dahingehend, dass aus vorhandenen Büroräumen im Obergeschoss zwei Wohnungen werden sollten.

4 Mit Bescheid vom 14. März 2018 lehnte die Beklagte den Antrag mit der Begründung ab, dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, der als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet ausweise, nicht erteilt werden könne. Zwar seien in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Jedoch sei die geplante Wohnnutzung im vorliegenden Einzelfall nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Denn es sei zu befürchten, dass durch ihre Zulassung die gewerbliche als eigenständige (Haupt-)Nutzung verdrängt werde und sich somit der festgesetzte Gebietscharakter einer ausgewogenen Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe ändere.

5 Der dagegen von der A. AG fristgemäß erhobene und vier Wochen später ausführlich begründete Widerspruch, dem die Beklagte nach einer internen Stellungnahme ihres Stadtplanungsamts ohne nähere Begründung nicht abhalf, wurde am 5. Februar 2019 vom Thüringer Landesverwaltungsamt zurückgewiesen.

6 Auf die Klage der A. AG verpflichtete das Verwaltungsgericht Weimar die Beklagte mit rechtskräftig gewordenem Urteil vom 7. Juli 2020 unter Aufhebung des Bescheids in Gestalt des Widerspruchsbescheids zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung, da die begehrte Umnutzung die vorhandene Situation weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht "zum Kippen" bringe. Daraufhin wurde die Baugenehmigung am 14. Oktober 2020 erteilt.

7 Die fertiggestellten Wohnungen vermietete die Klägerin ab dem 1. April 2021 zu einem monatlichen Gesamtmietzins von 3.360 €. Sie macht geltend, dass sie bei einer Bewilligung des Bauantrags spätestens am 14. März 2018 und einer sich daran anschließenden Umbauzeit von sechs Monaten die Wohnungen bereits ab dem 1. Oktober 2018 hätte vermieten können, weshalb ihr ein Mietausfallschaden in Höhe von insgesamt 100.800 € (30 Monate x 3.360 €) entstanden sei.

8 Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen, wobei es den - das Gegenteil aussprechenden - Tenor seines Urteils mit Beschluss vom 2. Oktober 2024 dahingehend berichtigt hat, dass die Revision zugelassen wird.

9 Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

10 Die Revision ist zulässig, aber unbegründet.

I.

11 Das Berufungsgericht hat einen Amtshaftungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte dem Grunde nach bejaht.

12 Zutreffend habe das Landgericht nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Klägerin als "Dritte" im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB angesehen. Danach sei zwar der Grundstückseigentümer in aller Regel nicht Dritter im Sinne dieser Vorschrift, wenn ein Anderer die von der Behörde zu Unrecht abgelehnte Baugenehmigung beantragt habe. Davon sei jedoch eine Ausnahme zuzulassen, wenn der formal am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligte Eigentümer der eigentliche Träger des Interesses an der Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens sei und damit sachlich einem Bauherrn gleichstehe. Dies treffe auf die Klägerin zu, die als Eigentümerin allein aufgrund des mit der A. AG im August 2016 geschlossenen Vertrags über Projektentwicklung, Planung und Bauüberwachung den Bauantrag nicht selbst gestellt habe, wobei es auf die Offenlegung dieses Umstands im Baugenehmigungsverfahren nicht ankomme. Nicht zu folgen sei einer sich möglicherweise aus dem - allerdings einen anders gelagerten Sachverhalt betreffenden, nicht veröffentlichten - Urteil des Oberlandesgerichts Dresden vom 5. Juli 2019 und aus dem Beschluss des hier erkennenden Senats vom 26. Juni 2008 (III ZR 118/07, NVwZ-RR 2008, 670) ergebenden Deutung, dass die Drittbezogenheit der verletzten Amtspflicht zu verneinen sei, wenn der unbeteiligte Eigentümer das Baugenehmigungsverfahren ohne Weiteres selbst hätte betreiben können.

13 Auch die übrigen Voraussetzungen des § 839 BGB lägen vor. Insbesondere habe die Beklagte - wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt habe - schuldhaft gehandelt, da sie ihre unzutreffende Rechtsauffassung nicht erkennbar aufgrund sorgfältiger rechtlicher und tatsächlicher Prüfung gewonnen habe, zumal

sie sich mit der Argumentation der Klägerin im Widerspruchsverfahren nicht auseinandergesetzt habe. Dies könne aber letztlich dahinstehen, da die Klägerin gegen die Beklagte auch einen verschuldensunabhängigen Anspruch aus § 1 Abs. 1 ThürStHG habe.

II.

14 Die Revision ist zulässig.

15 Das Berufungsgericht hat entgegen der Meinung der Klägerin die Revision mit für den Senat bindender Wirkung (§ 543 Abs. 2 Satz 2 ZPO) zugelassen, indem es zulässigerweise die diesbezügliche offenbare Unrichtigkeit des Tenors des Berufungsurteils gemäß § 319 Abs. 1 ZPO berichtigt hat (vgl. dazu Senat, Urteil vom 8. März 1956 - III ZR 265/54, BGHZ 20, 188, 191 ff; BGH, Urteile vom 25. September 1958 - VII ZR 104/57, NJW 1958, 1917; vom 8. Juli 1980 - VI ZR 176/78, BGHZ 78, 22 f und vom 14. Juli 1994 - IX ZR 193/93, BGHZ 127, 74, 76 f). Aus den Urteilsgründen ergibt sich nämlich eindeutig, dass das Berufungsgericht die Revision zulassen wollte. Denn dort ist ausdrücklich ausgeführt, dass die Revision unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung im Hinblick auf den Senatsbeschluss vom 26. Juni 2008 (aaO) und das Urteil des Oberlandesgerichts Dresden vom 5. Juli 2019 zugelassen wird. Dies bezieht sich konkret auf die vom Berufungsgericht für möglich gehaltene Ausdeutung des Inhalts dieser beiden Entscheidungen dahingehend, dass danach allein der Umstand, dass der eigentliche Träger des Interesses an der Durchführung des Bauvorhabens das Baugenehmigungsverfahren ohne weiteres selbst hätte betreiben können, die Drittbezogenheit der verletzten Amtspflicht ausschließe. Diese Frage hat das Berufungsgericht geklärt wissen wollen, nach-

dem es sie selbst, wie zuvor bereits angedeutet (vgl. Protokoll der Berufungsverhandlung vom 29. Juli 2024, S. 2) in seinem Urteil verneint und sich damit - aus seiner Sicht - eventuell in einen Widerspruch zu den vorgenannten Entscheidungen gesetzt hat.

III.

16 In der Sache hat die Revision keinen Erfolg.

17 Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Klägerin wegen der Versagung der beantragten Baugenehmigung dem Grunde nach ein Schadenersatzanspruch gegen die beklagte Stadt zusteht.

18 1. Im Ergebnis zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Ablehnung des für den Umbau und die Nutzungsänderung nach § 62 Abs. 1 ThürBauO erforderlichen Bauantrags rechtswidrig gewesen ist.

19 Dies steht allerdings entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht schon aufgrund des rechtskräftig gewordenen verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 7. Juli 2020 fest. Zwar sind die Zivilgerichte grundsätzlich an Vorentscheidungen der Verwaltungsgerichte insbesondere zur Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit eines Verwaltungsakts, an den ein Schadenersatzbegehren geknüpft ist, gebunden. Diese Bindung besteht aber - was das Berufungsgericht übersehen hat - nur im Rahmen der Rechtskraftwirkung des verwaltungsgerichtlichen Urteils nach § 121 VwGO und damit allein zwischen den am Verwaltungsrechtsstreit Beteiligten, zu denen gemäß § 63 Nr. 3 VwGO auch ein nach § 65 VwGO Beigeladener gehört (vgl. Senat, Urteile vom 15. November 1984 - III ZR 70/83, BGHZ 93, 87, 90 f und vom 24. Februar 1994 - III ZR 6/93, NJW 1994, 2091, 2092). Da die

Klägerin weder als Partei noch als Beigeladene an dem von der A. AG betriebenen Verwaltungsrechtsstreit beteiligt gewesen ist, entfaltet das dort ergangene - für sie günstige - Urteil ihr gegenüber keine Rechtskraft- und damit auch keine Bindungswirkung im Zivilprozess zwischen ihr und der Beklagten.

20 Jedoch lassen die weiteren Urteilsausführungen des Berufungsgerichts, es halte "abgesehen davon" die Entscheidung des Verwaltungsgerichts "auch in der Sache für richtig", erkennen, dass es sich diese vollinhaltlich zu Eigen gemacht hat. Dies wird von der Revision nicht angegriffen und ist revisionsrechtlich auch nicht zu beanstanden (vgl. Senat, Urteil vom 15. November 1984, aaO S. 91).

21 2. Die Annahme des Berufungsgerichts, dass die beklagte Stadt damit eine ihr gegenüber der Klägerin obliegende und diese schützende Amtspflicht verletzt hat, was weitere Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch sowohl aus § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG als auch aus § 1 Abs. 1 ThürStHG ist (vgl. Senat, Urteile vom 14. Juli 1994 - III ZR 174/92, BGHZ 127, 57, 73 und vom 29. Juli 1999 - III ZR 234/97, BGHZ 142, 259, 271; Wurm, JA 1992, 1, 10), hält ebenfalls der Nachprüfung stand.

22 a) Nach ständiger Senatsrechtsprechung ist ein Geschädigter geschützter "Dritter" im amtshaftungsrechtlichen Sinne, wenn die verletzte Amtspflicht - nicht notwendig allein, aber doch auch - den Zweck hat, gerade sein Interesse wahrzunehmen. Nur wenn sich aus den sie begründenden und umreißenden Bestimmungen sowie aus der besonderen Natur des Amtsgeschäfts ergibt, dass der Geschädigte zu dem Personenkreis zählt, dessen Belange geschützt und gefördert werden sollen, kann ihre schuldhafte Verletzung eine Schadensersatzpflicht ihm gegenüber auslösen. Dagegen ist anderen Personen gegenüber, selbst

wenn die Amtspflichtverletzung sich für sie mehr oder weniger nachteilig ausgewirkt hat, eine Ersatzpflicht nicht begründet. Es muss also eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten "Dritten" bestehen in dem Sinne, dass deren sachlicher Schutzbereich sein im Einzelfall konkret berührtes Interesse erfasst und er in persönlicher Hinsicht zu dem erkennbar abgegrenzten Personenkreis gehört, auf dessen Interessen bei der betreffenden Maßnahme in qualifizierter und individualisierbarer Weise Rücksicht zu nehmen ist (vgl. nur Senat, Urteile vom 15. November 1984, aaO S. 91 f; vom 24. Februar 1994, aaO und vom 15. August 2019 - III ZR 18/19, NVwZ 2020, 90 Rn. 41; Versäumnisurteil vom 15. Oktober 2009 - III ZR 8/09, BGHZ 182, 370 Rn. 14; Beschluss vom 23. November 1989, III ZR 161/88, NVwZ 1990, 501).

23

b) Beantragt - wie hier - nicht der Grundstückseigentümer selbst, sondern ein Dritter im eigenen Namen die Erteilung einer Baugenehmigung, wirkt deren Versagung, auch soweit sie bestandskräftig wird, nur diesem gegenüber. Dagegen greift sie nicht unmittelbar in das Grundstückseigentum ein und entfaltet keine Feststellungswirkung gegenüber dem am Verwaltungsverfahren nicht beteiligten Eigentümer, zumal die bestandskräftige Versagung die Behörde nicht berechtigt, einen neuen Bauantrag - sei es des Dritten oder des Eigentümers - ohne Sachprüfung abzulehnen (vgl. Senat, Urteile vom 6. Mai 1993 - III ZR 2/92, NJW 1993, 2303, 2304 und vom 24. Februar 1994, aaO; Beschlüsse vom 24. Oktober 1985 - III ZR 21/85, BeckRS 1985, 1518; vom 30. Oktober 1986 - III ZR 10/86, NVwZ 1987, 356 und vom 23. November 1989 - III ZR 161/88, NVwZ 1990, 501; BVerwGE 48, 271, 275 ff). Ist eine Klage auf Erteilung der Genehmigung rechtskräftig abgewiesen worden, wirkt diese Entscheidung - wie bereits dargelegt - nach § 121 VwGO nur zwischen den Beteiligten des Verwaltungsprozesses und ihren Rechtsnachfolgern. Zu diesen gehört der Grundstückseigentümer als

solcher nicht, wenn ein Dritter den Bauantrag gestellt und nach dessen Ablehnung Verpflichtungsklage erhoben hat (vgl. Senat, Urteil vom 24. Februar 1994, aaO; Beschlüsse vom 24. Oktober 1985, aaO; vom 30. Oktober 1986, aaO und vom 23. November 1989, aaO). Dementsprechend besteht die behördliche Amtspflicht, eine baurechtliche Genehmigung nicht aus unrichtigen materiellen Gründen zu versagen, grundsätzlich nur gegenüber dem Antragsteller. Dringt also ein anderer mit einem Baugesuch nicht durch, ist der mittelbar am Ausgang des Genehmigungsverfahrens interessierte, aber daran formell unbeteiligte und nicht gemäß § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugte Grundstückseigentümer regelmäßig kein geschützter "Dritter" im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. Senat, Urteile vom 24. Februar 1994, aaO und vom 10. März 1994 - III ZR 9/93, BGHZ 125, 258, 268; Beschluss vom 26. Juni 2008, aaO Rn. 6).

24

c) Von diesem Grundsatz, dass die Amtspflicht, eine baurechtliche Genehmigung nicht rechtswidrig abzulehnen, nur gegenüber dem Antragsteller besteht, hat der Senat aber von jeher Ausnahmen zugelassen. So hat er etwa angenommen, dass diese Amtspflicht auf eine Grundstückseigentümerin gerichtet ist, die im Hinblick auf ein zunächst verfolgtes "Bauherrenmodell" als Alleingesellschafterin einer Bauherrengemeinschaft in deren Namen den Bauantrag gestellt und vor dem Eintritt weiterer Gesellschafter nach dem Wechsel auf ein "Erwerbmodell" die Verhandlungen im Baugenehmigungsverfahren weitergeführt hat (Senat, Urteil vom 8. Oktober 1992 - III ZR 220/90, BGHZ 119, 365, 368). Auch hat er der Gemeinde die Pflicht, ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht rechtswidrig zu versagen, gegenüber demjenigen zugewiesen, dem aufgrund eines bereits vor der Antragstellung durch den Eigentümer geschlossenen notariellen Vorvertrags ein Anspruch auf Übertragung des Grundeigentums und die Befugnis zur Bebauung des Grundstücks eingeräumt worden ist (vgl. Senat, Urteil vom 15. November 1984, aaO S. 92 f). Schließlich hat der Senat erwogen, im

Ergebnis aber dahinstehen lassen, ob eine Antragstellung im Auftrag eines anderen, der die Baugenehmigung als Rechtsnachfolger des Antragstellers nutzen will, drittgerichtete Amtspflichten diesem anderen gegenüber begründet (vgl. Senat, Beschluss vom 27. September 1990 - III ZR 64/89, NVwZ 1992, 204 sowie dazu Senat, Urteil vom 24. Februar 1994, aaO S. 2093). Diese Fälle, in denen einem anderen als dem Antragsteller die Eigenschaft eines "Dritten" zuerkannt worden ist, wiesen die Besonderheit auf, dass dieser andere (auch) eine Rechtsstellung innehatte, die ihrem sachlichen Gehalt nach der eines Bauherrn gleichkam (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Februar 1996 - III ZR 4/95, NJW-RR 1996, 724), der seine aus dem Grundeigentum folgende Baufreiheit in Anspruch nahm (vgl. dazu Senat, Urteil vom 15. November 1984, aaO S. 93). Dagegen besaß der andere in den Fällen, in denen er nicht in den Kreis der geschützten "Dritten" im Sinne des § 839 Abs. 1 BGB einbezogen worden ist, jeweils nur ein wirtschaftliches Interesse an der Genehmigungserteilung und war etwa als Vermieter gegenüber der die Baumaßnahme auf eigene Kosten durchführenden Mieterin (vgl. Senat, Urteil vom 25. April 2004 - III ZR 227/02, NVwZ 2004, 1143 f und Beschluss vom 7. März 1991 - III ZR 84/90, BeckRS 1991, 31064113) beziehungsweise als Grundstücksveräußerer und -erwerber (vgl. Senat, Urteil vom 6. Juni 1991 - III ZR 221/90, NJW 1991, 2696 f) allenfalls rein wirtschaftlich betrachtet als Bauherr anzusehen. Für die Annahme der erforderlichen besonderen Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem Geschädigten genügt aber allein dessen Vermögensinteresse am Erfolg des Baugesuchs nicht, mag es im Einzelfall auch erheblich sein (vgl. Senat, Urteile vom 6. Juni 1991, aaO; vom 24. Februar 1994, aaO S. 2092 f und vom 10. März 1994, aaO S. 269 f; Beschluss vom 23. November 1989, aaO; BeckOGK BGB/Thomas, Stand 1. Mai 2025, § 839 Rn. 339). Vielmehr muss der andere auch aufgrund seiner rechtlichen Stellung eigentlicher Träger des Interesses an der Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens sein (vgl. Senat, Urteil vom 15. November 1984, aaO S. 92 f).

25 d) Wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat, trifft dies auf die Klägerin zu, die nicht nur wirtschaftlich als Eigentümerin, sondern aufgrund des bereits vor Antragstellung von ihr als "Bauherr" mit der A. AG als "Auftragnehmer" geschlossenen Vertrags "über Projektentwicklung, Planung und Bauüberwachung" auch rechtlich die eigentliche Trägerin des Interesses an der Verwirklichung der Umnutzung gewesen ist. Der Senat hat in seinem Urteil vom 15. November 1984 (aaO) entschieden, dass Dritter im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB auch derjenige ist, der gegen den den Bauantrag stellenden Grundstückseigentümer einen schuldrechtlichen Anspruch auf Eigentumsübertragung hat und dem gleichsam im Vorgriff auf den Grundstückserwerb die Befugnis zur Inanspruchnahme der Baufreiheit eingeräumt wurde. Ist bereits ein solcher lediglich schuldrechtlich berechtigter Nichtantragsteller Dritter im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB, muss dies wertungsmäßig erst recht für einen Grundstückseigentümer gelten, der - wie die Klägerin - den Bauantrag zwar nicht selbst gestellt hat, in dessen Interesse jedoch das Bauvorhaben durchgeführt werden soll und der das projektierte Bauwerk nach dessen Fertigstellung selbst - hier zur Vermietung - nutzen will. Dem entspricht spiegelbildlich, dass die bauantragstellende Projektgesellschaft nach plangemäßer Verwirklichung des Vorhabens keine dinglichen oder schuldrechtlichen (Nutzungs-)Rechte an dem Bauwerk erwerben sollte. Ihr wirtschaftliches Interesse an der Vollendung des Vorhabens beschränkte sich vielmehr auf ihren Honoraranspruch gegen die Klägerin (siehe S. 3 des zwischen dieser und der A. AG geschlossenen Vertrags unter "Honorarkosten") und entsprach damit nicht demjenigen eines Bauherren.

26 Dieser Beurteilung steht der Senatsbeschluss vom 26. Juni 2008 (aaO) nicht entgegen. Der Senat hat in dieser Entscheidung, die über eine Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 Abs. 1 ZPO) erging, lediglich unter Berücksichtigung

der besonderen Einzelfallumstände einen Revisionszulassungsgrund gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO verneint. Er hat dabei tragend darauf abgestellt, dass dort die klagende Gesellschaft mit beschränkter Haftung zunächst einen eigenen Bauantrag zurückgenommen und daraufhin ihr Alleingesellschafter und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer als natürliche Person im eigenen Namen einen neuen Bauantrag gestellt hatte. Dabei hat der Senat auch auf die von den Beteiligten gewählte Verselbständigung der Rechtspersönlichkeiten und die damit verbundenen Konsequenzen für die Reichweite des amtshaftungsrechtlichen Drittschutzes verwiesen und in diesem Zusammenhang lediglich angemerkt, dass nicht erkennbar sei, dass die Klägerin aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen gehindert gewesen sein könnte, das verwaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren selbst zu betreiben (aaO Rn. 7). Damit ist - anders als es das Oberlandesgericht Dresden in seinem Urteil vom 5. Juli 2019 versteht (S. 13, AB Bekl. 14) - nicht ausgesagt, dass ein Grundstückseigentümer immer dann kein geschützter Dritter ist, wenn er das Baugenehmigungsverfahren selbst hätte betreiben können. Da anders gelagerte Fälle, in denen der "eigentliche" Bauherr gehindert wäre, selbst die Baugenehmigung zu beantragen, kaum vorstellbar sind, würde dies - wie das Berufungsgericht zu Recht angeführt hat - der unter c) dargestellten Senatsrechtsprechung den Boden entziehen.

27 3. Ob das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ein Verschulden der Beklagten bejaht hat, ist zweifelhaft, muss aber nicht abschließend entschieden werden.

28 a) Nach ständiger Senatsrechtsprechung begründet - wovon auch die Vorinstanz ausgegangen ist - nicht jeder objektive Rechtsirrtum ohne weiteres einen Schuldvorwurf. Wenn eine nach sorgfältiger und gewissenhafter Prüfung der Gesetzes- und Rechtslage gewonnene Rechtsansicht des Amtsträgers als vertret-

bar angesehen werden kann, lässt sich auch aus der späteren Missbilligung dieser Rechtsauffassung durch die Gerichte ein Schuldvorwurf nicht herleiten (vgl. nur Senat, Urteile vom 15. August 2019, aaO Rn. 49; vom 23. Juli 2020 - III ZR 66/19, NVwZ-RR 2021, 66 Rn. 16 und vom 19. Januar 2023 - III ZR 234/21, BeckRS 2023, 1919 Rn. 31). Das Berufungsgericht hat seine Annahme, es sei nicht zu erkennen, dass die Mitarbeiter der Beklagten ihre der Ablehnung des Bauantrags zugrundeliegende unrichtige Rechtsauffassung aufgrund einer sorgfältigen rechtlichen und tatsächlichen Prüfung gewonnen hätten, allein darauf gestützt, dass diese sich im Widerspruchsbescheid vom 5. Februar 2019 nicht mit den im Widerspruchsverfahren vorgebrachten Argumenten auseinandergesetzt hätten. Dabei hat es indes - wie die Revision zu Recht beanstandet - verkannt, dass der Widerspruch nicht von der beklagten Stadt selbst, sondern vom zuständigen Thüringer Landesverwaltungsamt beschieden worden ist. Außerdem hat es nicht berücksichtigt, dass das Stadtplanungsamt der Beklagten in seiner internen Stellungnahme ausdrücklich auf das Widerspruchsvorbringen eingegangen ist.

- 29 b) Darauf kommt es jedoch nicht entscheidungserheblich an, weil das Berufungsgericht die Verschuldensfrage letztlich offengelassen und selbständig tragend einen Anspruch der Klägerin aus § 1 Abs. 1 ThürStHG angenommen hat, der lediglich eine rechtswidrige Schadenszufügung erfordert (vgl. Wurm, aaO S. 10). Dagegen führt die Revision - abgesehen von der unbegründeten Rüge, dass das auch insoweit geltende haftungsbegrenzende Kriterium der Drittgerichtetheit der verletzten Amtspflicht nicht erfüllt sei - keine weiteren Angriffe.

30 4. Schließlich beanstandet die Revision erfolglos, dass ein Grundurteil nicht habe ergehen dürfen, weil ein aus der Pflichtverletzung adäquat-kausal entstandener Schaden nicht vorliege beziehungsweise dessen Abwendung durch Erreichung von Rechtsmitteln sowohl im Genehmigungs- als auch im Widerspruchsverfahren von der Klägerin versäumt worden sei (vgl. § 2 ThürStHG).

31 a) Nach § 304 Abs. 1 ZPO darf ein Grundurteil nur ergehen, wenn ein Anspruch nach Grund und Höhe streitig ist, alle Fragen, die zum Anspruchsgrund gehören, erledigt sind und nach dem Sach- und Streitstand der Anspruch mit hoher Wahrscheinlichkeit in irgendeiner Höhe besteht (st. Rspr. zB Senat, Urteil vom 5. November 2015 - III ZR 41/15, BGHZ 207, 316 Rn. 22; BGH, Urteile vom 10. März 2005 - VII ZR 220/03, NJW-RR 2005, 928 und vom 9. November 2006 - VII ZR 151/05, NJW-RR 2007, 305, 306). Entgegen der Meinung der Revision ergibt sich aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23. Juli 2020 (I ZR 119/19, BeckRS 2020, 21836) nichts anderes. Denn dort ging es nur darum, dass bei einem Grundurteil (mit-)festgestellt werden muss, dass die Klageforderung einen Haftungshöchstbetrag nicht übersteigt, der sich aus einer in der Anspruchsgrundlage enthaltenen Haftungsbegrenzung ergibt (aaO Rn. 23). Dass die Klägerin mit hoher Wahrscheinlichkeit bei einer Genehmigungserteilung spätestens am 14. März 2018 die Wohnungen ab dem 1. Oktober 2018 hätte vermieten können und damit ab diesem Zeitpunkt einen Mietausfallschaden erlitten hat, ergibt sich bereits daraus, dass es ihr tatsächlich gelungen ist, den Umbau innerhalb von etwa sechs Monaten nach der schließlich am 14. Oktober 2020 erfolgten Genehmigungserteilung durchzuführen und die Wohnungen ab dem 1. April 2021 zu vermieten.

32

b) Der Einwand der Revision, die Klägerin hätte einen Schadenseintritt durch Erhebung von Untätigkeitsklagen nach § 75 VwGO im Genehmigungs- und im Widerspruchsverfahren verhindern können, greift nicht. Selbst wenn die Klägerin im Wege einer schon Ende 2017 erhobenen Untätigkeitsklage eine Verurteilung der beklagten Stadt nach § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO zur Erteilung der Baugenehmigung erstritten hätte, wäre eine solche verwaltungsgerichtliche Entscheidung im Hinblick auf die etwa 1½-jährige Verfahrensdauer des später tatsächlich von ihr geführten Verwaltungsprozesses jedenfalls nicht vor 2019 ergangen. Zu diesem Zeitpunkt war aber ein Mietausfallschaden bereits eingetreten. Dieser wäre auch nicht mehr durch eine im August 2018 erhobene Untätigkeitsklage im Widerspruchsverfahren vermieden worden.

Herrmann

Remmert

Arend

Böhm

Ostwaldt

Vorinstanzen:

LG Erfurt, Entscheidung vom 15.07.2022 - 10 O 309/21 -

OLG Jena, Entscheidung vom 02.09.2024 - 3 U 871/22 -

Verkündet am:

14. August 2025

Uytterhaegen, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle