jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1997/7/15 1Ob77/97y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.07.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Friedrich-Adam B*****, vertreten durch Dr.Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Gemeinde P*****, vertreten durch Eisenberger, Herzog, Nierhaus, Forcher & Partner, Rechtsanwaltssozietät in Graz, wegen S 914.230,96 sA infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 22.November 1996, GZ 5 R 55/96i-22, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 15.März 1994, GZ 29 Cg 5/93y-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 22.509,-- (darin S 3.751,50 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist deutscher Staatsangehöriger. Er erzeugt in seinem Betrieb unter anderem Holzhäuser. Im Zusammenhang mit deren Vertrieb durch einen Architekten läßt er auch die erforderlichen Bauverfahren in Deutschland abwickeln.

Der Kläger erwarb mit Kaufvertrag vom 9.12.1983 im Gemeindegebiet der Beklagten zwei Grundstücke in der Absicht, dort ein Ferienhaus zu errichten. Während zwei andere Grundstücke aus der Liegenschaft des Verkäufers aufgrund Bescheides der Beklagten vom 7.10.1983 die Widmung für die Errichtung von Ferienhäusern aufwiesen, traf dies auf die vom Kläger angekauften Grundstücke nicht zu. Ihm wurde jedoch vom Verkäufer und möglicherweise auch vom damaligen Bürgermeister der Beklagten gesagt, daß er „die betroffenen Grundstücke schon bebauen können würde".

Entsprechend einer Verwendungszusage des damaligen Bürgermeisters der Beklagten gegenüber dem Liegenschaftsverkäufer wurden die Grundstücke des Klägers in einem Entwurf zum Flächenwidmungsplan zunächst als Freiland mit Sondernutzung Ferienwohnungen ausgewiesen. Dieser Entwurf wurde in der Folge, möglicherweise nach einer Rückfrage bei der Aufsichtsbehörde, dahin abgeändert, daß die Grundflächen als Freiland (ohne Sondernutzung) ausgewiesen wurden. Von diesem Umstand wurde der Kläger mit Note der Beklagten vom 25.6.1984 in Kenntnis gesetzt. Die dagegen vom Kläger erhobenen Einwendungen blieben erfolglos. Aufgrund des seit 14.4.1987 rechtskräftigen, von der Steiermärkischen Landesregierung mit Bescheid vom 19.2.1987 genehmigten Flächenwidmungsplans liegen die Grundstücke im Freiland (ohne Festlegung einer Sondernutzung) und sind lediglich

der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet.

Am 13.1.1987 reichte der Kläger bei der Beklagten ein Ansuchen um Bewilligung des Baus eines Ferienhauses auf einem der beiden ihm gehörenden Grundstücke ein. Der damalige Bürgermeister der Beklagten wies diesen Antrag mit Bescheid vom 2.5.1988 ab, weil das Grundstück des Klägers laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Beklagten im Freiland liege und um eine Bebauung im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft, die allein im Freiland gestattet wäre, nicht einmal angesucht worden sei. Diesen Bescheid bekämpfte der Kläger mit Berufung vom 10.5.1988. In einem Nachtrag vom 2.9.1988 führte er aus, er habe das Grundstück mit der Maßgabe gekauft, daß eine Widmung für das Anwesen bereits vorhanden sei. Da diese jedoch widerrufen worden sei, bitte er die Beklagte, ihm ein gleichwertiges Ersatzgrundstück im Kaufweg zu übertragen, widrigens er bei einer Nichtbebauung seines Grundstückes die Gemeinde auf Schadenersatz durch seinen Rechtsanwalt verklagen werde. Eine Erledigung der Berufung durch die Beklagte erfolgte nicht.

Aufgrund des Schreibens des Klägers faßte der Gemeinderat am 23.9.1988 einen Beschluß, mit dem unter anderem die beiden Grundstücke des Klägers von „Freiland" in „Aufschließungsgebiet für Ferienwohngebiet" umgewidmet wurden. Dies teilte der damalige Bürgermeister der Beklagten dem Kläger mit Schreiben vom 28.9.1988 unter Beilage einer Kopie des Sitzungsprotokolls mit. Er drückte in dem Schreiben weiters die Hoffnung aus, daß nunmehr die Angelegenheit positiv erledigt werden und er die Baubewilligung in Kürze erteilen könne. Die Steiermärkische Landesregierung sei bereits von der Beschlußfassung des Gemeinderats informiert worden. Die Absicht zur Änderung des Flächenwidmungsplans sei bereits kundgemacht und an die erforderlichen Dienststellen verschickt. Zur Änderung des Flächenwidmungsplans der Beklagten in diesem Sinne kam es jedoch nicht, weil der Plan der Landesregierung nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Obwohl der Flächenwidmungsplan nicht geändert worden war, erteilte der damalige Bürgermeister der Beklagten aufgrund von Interventionen des Klägers und des Liegenschaftsverkäufers mit Bescheid vom 19.9.1989 die Baubewilligung, allerdings mit mehreren vor Baubeginn zu erfüllenden Auflagen. Diese bestanden unter anderem im Nachweis der ausreichenden, einwandfreien und ordnungsgemäßen Wasserversorgung, der Vorlage einer Bewilligung für die Zufahrtsmöglichkeit zum Baugrund ab dem öffentlichen Weg, der Vorlage der wasserrechtlichen Bewilligung für die Abwasserbeseitigung und der Nachreichung der Bewilligung der Landschafts- und Naturschutzbehörde für die Errichtung des Ferienhauses. Dieser Baubewilligungsbescheid wurde dem Kläger mit einem Begleitschreiben vom 19.9.1989 zugestellt, in dem der damalige Bürgermeister der Beklagten darauf hinwies, daß die Gemeinde dem Kläger die Baubewilligung wunschgemäß übersende; der Kläger möge tunlichst noch heuer mit den Bauarbeiten (wenigstens für das Kellergeschoß) beginnen. Einige Wochen nach Erhalt der Baubewilligung besprach der Kläger mit dem Liegenschaftsverkäufer die einzelnen Punkte des Baubewilligungsbescheids, insbesondere die darin enthaltenen Auflagen. Der Liegenschaftsverkäufer sagte dem Kläger sinngemäß, „daß er das schon mit der Gemeinde machen (regeln) werde". Auf diese Zusage vertrauend begann der Kläger, ohne mit der Beklagten Kontakt aufzunehmen oder auch nur eine der Auflagen des Baubewilligungsbescheids erfüllt zu haben, auf seiner Liegenschaft mit Aushubarbeiten.

Offenbar aufgrund von Erhebungen der Rechtsabteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung bei der Beklagten schrieb diese dem Kläger mit Bescheid vom 22.2.1990 die sofortige Baueinstellung vor. Mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 8.2.1991 wurde die Baubewilligung vom 19.9.1989 für nichtig erklärt. Dagegen erhobene Beschwerden an den Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof blieben erfolglos.

Der Kläger war zumindest seit 16.9.1988 in dieser Bauangelegenheit anwaltlich vertreten.

Mit am 31.12.1992 überreichter Klage begehrte der Kläger die Verurteilung der Beklagten zum Ersatz ihres mit S 914.230,95 bezifferten Schadens, der sich aus dem Kaufpreis für die beiden Grundstücke, Notariats- und Vermessungskosten, Steuern und Gebühren, Kosten des Aushubs der Baugrube sowie der Herstellung des Wasseranschlusses, Fahrtkosten und schließlich den Fertigungskosten eines Holzhauses zusammensetze. Die im Eigentum des Klägers stehenden Grundstücke seien mit Beschluß des Gemeinderats der Beklagten vom 23.9.1988 als Aufschließungsgebiet für Ferienwohngebiete gewidmet worden. Mit Bescheid vom 19.9.1989 sei dem Kläger eine Baubewilligung erteilt worden; er habe sofort mit Bauarbeiten begonnen sowie Leistungen für die Errichtung eines Ferienwohnhauses erbringen lassen bzw erbracht. Mit Bescheid vom 22.2.1990 seien die Bauarbeiten durch den neuen Bürgermeister der Beklagten eingestellt worden und die Steiermärkische Landesregierung habe in der Folge

den Baubewilligungsbescheid für nichtig erklärt. Die Beklagte habe durch die Widmung der Grundstücke im Flächenwidmungsplan und die Erteilung der Baubewilligung den äußeren Anschein geschaffen, daß der Kläger mit dem Bau beginnen könne. Der Kläger sei vom ehemaligen Bürgermeister der Beklagten mit Schreiben vom 19.9.1989 sogar aufgefordert worden, mit den Bauarbeiten unverzüglich zu beginnen. Der nachträglich hervorgekommene Umstand, daß sich die Baubewilligung nicht auf einen entsprechenden Flächenwidmungsplan habe stützen können, habe den Organen der Beklagten bekannt sein müssen. Sie haben daher durch die Umwidmung der Grundstücke und die Erteilung der Baubewilligung rechtswidrig und schuldhaft gehandelt. Der Kläger habe die Grundstücke deswegen erworben, weil ihm von Organen der Beklagten zugesagt worden sei, daß sie als Bauland gewidmet würden. Die Beklagte habe in diesem Sinne auch der Grundstücksteilung zugestimmt. Da diese Zusage letztlich nicht eingehalten worden sei, seien die Grundstücke für den Kläger ohne Wert, weshalb er den Kaufpreis ersetzt verlangen könne. Dem Kläger sei niemals bekannt gewesen, daß die flächenwidmungsmäßige Ausweisung der Grundstücke als Freiland mit Sondernutzung Ferienwohngebiet von der Landesregierung nicht genehmigt worden sei. Vielmehr sei ihm mitgeteilt worden, daß die Genehmigung vorbesprochen sei und eine reine Formalität darstelle. Der Kläger habe nach erteilter Baubewilligung und schriftlicher Aufforderung des seinerzeitigen Bürgermeisters der Beklagten im guten Glauben, rechtmäßig zu handeln, mit den Bauarbeiten begonnen. Insbesondere im Hinblick auf das Begleitschreiben habe der Kläger davon ausgehen dürfen, daß die Beklagte die Erfüllung der im Baubewilligungsbescheid enthaltenen Auflagen nicht als relevant erachte.

Die Beklagte wendete ein, eine Widmung der betroffenen Grundstücke als Aufschließungsgebiet für Ferienwohngebiete sei nie erfolgt. Dem Kläger sei aufgrund der Mitteilung vom 25.6.1984 bekannt gewesen, daß die Grundstücke in der endgültigen Fassung des Flächenwidmungsplans als Freiland ohne Sondernutzung ausgewiesen werden. Es habe ihm daher klar sein müssen, daß seine - allfällige - gegenteilige Annahme unrichtig sei, weshalb die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft aufgewendeten Kosten jedenfalls verjährt seien. Über massiven Druck des Klägers sei es am 23.9.1988 zur Absichtserklärung des Gemeinderats gekommen, auch die Grundstücke des Klägers in Aufschließungsgebiet für Ferienwohngebiete umzuwidmen. Dem Schreiben sei jedoch eindeutig zu entnehmen, daß nur die Absicht zur Änderung des Flächenwidmungsplans bestehe. Auch aus der Abweisung des Bauansuchens des Klägers sei klar erkennbar gewesen, daß der Bauführung noch immer der rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Beklagten entgegenstehe. Auch habe der Kläger die in der (letztlich als rechtswidrig aufgehobenen) Baubewilligung vom 19.9.1989 erteilten Auflagen nicht erfüllt, sodaß die Bauführung auch unter diesem Gesichtspunkt erkennbar rechtswidrig gewesen sei.

Das Gericht erster Instanz wies das Klagebegehren ab. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß von jedermann, auch einem ausländischen Staatsangehörigen, zu erwarten sei, daß er sich vor dem Erwerb einer Liegenschaft zum Zweck der Errichtung eines Ferienwohnhauses mit den dort geltenden Rechtsvorschriften ausreichend vertraut mache. Der Kläger habe sich jedoch mit vagen Zusagen möglicher Bebaubarkeit der Grundstücke begnügt, ohne daß diese tatsächlich jemals für die Errichtung von Ferienwohnhäusern gewidmet gewesen seien. Insbesondere schon in Anbetracht der vorerst erfolgten Abweisung seines Bauansuchens hätte der Kläger nicht darauf vertrauen dürfen, daß eine Bebauung rechtlich möglich sei. Hiezu komme, daß der Kläger nach Zustellung des Baubewilligungsbescheids vom 19.9.1989 mit Baumaßnahmen begonnen habe, ohne die im Bescheid vorgesehenen Auflagen zu erfüllen. Demgegenüber träten das Schreiben der Beklagten über die bestehende Absicht der Änderung des Flächenwidmungsplans sowie das Begleitschreiben des damaligen Bürgermeisters der Beklagten zum Baubewilligungsbescheid in ihrer Bedeutung derart in den Hintergrund, daß sie zu vernachlässigen seien. Auch werde durch die Baubewilligung lediglich die Ermächtigung zum Bau erteilt, von der nicht Gebrauch gemacht werden müsse. Auch die aufgrund rechtswidrigen und schuldhaften Verhaltens eines Organs erteilte Baubewilligung schließe daher die Geltendmachung eines Amtshaftungsanspruchs völlig aus.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichts und führte zur Rechtsrüge aus, alle im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf geltend gemachten Schadenersatzansprüche bestünden schon deshalb nicht zu Recht, weil Zusagen von Organen der Beklagten über eine spätere Bebauungsmöglichkeit anläßlich des Grundstückskaufs nicht hätten festgestellt werden können. Dies gehe zu Lasten des für die Rechtswidrigkeit und Kausalität beweispflichtigen Klägers. Im übrigen seien Äußerungen des Bürgermeisters außerhalb eines noch gar nicht anhängig gemachten Verfahrens nur als korrigierbare Absichtserklärungen zu werten und nicht als Organhandlungen, für die der beklagte Rechtsträger einzustehen habe.

Die Beklagte bestreite nicht die Rechtswidrigkeit des Baubewilligungsbescheids. Dieser Bescheid sei zwar nicht vom Verwaltungsgerichtshof im Instanzenzug überprüft worden, dies gelte jedoch für das Erkenntnis, mit welchem der Bescheid als nichtig aufgehoben worden sei. Damit liege im Ergebnis eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs über die Rechtswidrigkeit der Baubewilligung vor. Aus dieser Rechtswidrigkeit könne der Kläger jedoch keine Ansprüche ableiten. Derjenige, der selbst einen fehlerhaften Baubewilligungsbescheid herbeiführe und durch die fehlerhafte Bauführung Schaden erleide, könne in aller Regel keinen Amtshaftungsanspruch erheben. Dies gelte auch für Fälle, in welchen „die beantragte (und in der Folge bewilligte) Bauführung nicht in der Gestaltung des zu bauenden Objekts liegt, sondern überhaupt in der Tatsache der Bauführung in einem nicht als Bauland gewidmeten Gebiet". Allerdings habe der Oberste Gerichtshof auch judiziert, daß die Wahrnehmung vom Bauwerber nicht überschaubarer öffentlich-rechtlicher Rücksichten grundsätzlich nicht in dessen Risikobereich falle, sondern in den von deren Rechtsträger zu verantwortenden Aufgabenbereich der Baubehörde. Insoweit sei der Vertrauensschaden zu ersetze. Im vorliegenden Verfahren könne aber nicht davon gesprochen werden, daß für den Kläger unüberschaubare öffentlich-rechtliche Hindernisse vorgelegen seien. Die Nichtigerklärung des Bescheids sei wegen des grundlegenden Verstoßes gegen den Flächenwidmungsplan, der die Bauführung eines Ferienwohnhauses verbiete, erfolgt. Daß Voraussetzung für eine Baubewilligung eine entsprechende Widmung im Flächenwidmungsplan sei, habe der Kläger bei der Antragstellung wissen müssen. Sein ursprüngliches Bauansuchen sei auch als dem Flächenwidmungsplan widersprechend abgewiesen worden. Das Schreiben des damaligen Bürgermeisters der Beklagten vom 23.9.1988 mit gleichzeitiger Übermittlung des Sitzungsprotokolls des Gemeinderats habe dem Kläger keinen Anhaltspunkt dafür gegeben, auf eine tatsächliche Änderung des Flächenwidmungsplans vertrauen zu dürfen. In diesem Schreiben werde lediglich auf die Absicht zur Änderung des Flächenwidmungsplans hingewiesen, sodaß dem Kläger hätte klar sein müssen, daß eine derartige Genehmigung noch nicht erfolgt sei. Habe sich der Kläger aber dessen bewußt sein müssen, daß eine Genehmigung erforderlich sei, wäre es seine Sache gewesen, entsprechende Erkundigungen anzustellen. Dazu komme noch, daß sich der Kläger über die vor Baubeginn zu erfüllenden Auflagen hinweggesetzt habe. Im Begleitschreiben zum Baubewilligungsbescheid habe der Kläger weder eine Aufforderung zum sofortigen Baubeginn noch einen Verzicht der Behörde auf die erteilten Auflagen erblicken können. Der Kläger könne sich daher nach den Besonderheiten seines Falles auf einen durch die rechtswidrig und schuldhaft erteilte Baubewilligung geschaffenen Vertrauenstatbestand nicht stützen, weshalb das Erstgericht das Klagebegehren zutreffend abgewiesen habe.

Der dagegen erhobenen Revision kommt keine Berechtigung zu.

Rechtliche Beurteilung

Der Kläger macht mit seinem Leistungsbegehren einen reinen Vermögensschaden geltend, dessen Verursachung nach herrschender Auffassung nur dann ersatzpflichtig macht, wenn eine vorwerfbare Verletzung eines absoluten Rechts, eines Schutzgesetzes im Sinne des § 1311 ABGB oder ein sittenwidriges Verhalten des Schädigers vorliegt oder sich die Rechtswidrigkeit des schädigenden Verhaltens sonst aus der Rechtsordnung unmittelbar aufgrund des Gesetzes ableiten läßt (SZ 63/166; SZ 65/94; SZ 66/77; SZ 68/156 ua). Wenngleich die Aufgaben der Baubehörden überwiegend in der Wahrung öffentlicher Interessen, wie etwa der Standfestigkeit von Gebäuden, gesundheitlicher (sanitärer) und feuerpolizeilicher Belange, von Stadtplanungs- und Verkehrsrücksichten udgl besehen (vgl SZ 50/24; SZ 53/61; SZ 60/177; SZ 68/156), kann doch der einzelne Bauwerber insoweit in den Schutzzweck der Normen einbezogen sein, als er darauf vertrauen darf, daß eine rechtskräftig erteilte Baugenehmigung in der Folge nicht wegen Widerspruchs zu zwingenden Vorschriften des öffentlichen Rechts wieder beseitigt und dadurch dem Bauwerber ein Schaden zugefügt wird. Die Wahrnehmung vom Bauwerber nicht überschaubarer öffentlich-rechtlicher Rücksichten fällt nämlich grundsätzlich nicht in dessen Risikobereich, sondern in den von deren Rechtsträger zu verantwortenden Aufgabenbereich der Baubehörde (EvBl 1991/100; SZ 53/61; SZ 55/81; SZ 68/156). Im Gegensatz zu der von den Vorinstanzen vertretenen Rechtsansicht kann in diesem Bereich des schutzwürdigen Vertrauens des Bauwerbers auf die Einhaltung zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften durch die Baubehörde keine Rede davon sein, daß der Amtshaftungsanspruch schon deshalb ausgeschlossen ist, weil der Antragsteller die Baubewilligung selbst herbeigeführt habe und es ihm freigestanden wäre, diese nicht zu nutzen. Insoweit kann die vom Sachverhalt her nicht vergleichbare Entscheidung SZ 53/61 für die Entscheidungsfindung in diesem Rechtsstreit nicht nutzbar gemacht werden. Allerdings hat der Oberste Gerichtshof bereits in EvBl 1991/100 ausgesprochen, daß ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand dann nicht vorliegt, wenn der Bauwerber wußte, daß die Stattgebung seines Antrags mit

Rechtswidrigkeit behaftet sein werde. Eine „Vertrauensinvestition“ sei dann nicht mehr schutzwürdig, wenn der Geschädigte Kenntnis von der wahren Situation hatte. An dieser Rechtsansicht ist festzuhalten. Nach den Feststellungen des Erstgerichts hat der Kläger zwei Grundstücke gekauft, auf die sich die damals noch bestehende Flächenwidmung für die Errichtung von Ferienhäusern nicht erstreckte. Er hat sich somit auf die vagen Zusagen des Verkäufers und möglicherweise auch des damaligen Bürgermeisters der Beklagten über die Bebaubarkeit verlassen. Eine Präzisierung dieser Feststellung ist deshalb nicht erforderlich, weil selbst dann, wenn feststünde, daß auch der Bürgermeister eine solche Zusage gemacht hat, für den Kläger nichts gewonnen wäre. Solche Äußerungen des Bürgermeisters außerhalb eines noch gar nicht anhängig gemachten Bauverfahrens können nämlich nur als korrigierbare Absichtserklärungen gewertet werden und nicht als Organhandlungen, für die die Beklagte als Rechtsträger im Sinn des Amtshaftungsgesetzes einzustehen hätte (1 Ob 12/77). Dies ergibt sich schon daraus, daß dem Bürgermeister im Zeitpunkt dieser Äußerung weder ein Antrag auf Erteilung der Baubewilligung vorlag, noch die Ergebnisse der zwingend vorgeschriebenen Bauverhandlung bekannt waren. Auch der Kläger durfte daher eine Erklärung des Bürgermeisters - sollte er diese in der festgestellten Form abgegeben haben - nur als nicht verbindliche Auskunft über die beabsichtigte Vorgangsweise verstehen. Es mußte ihm klar sein, daß er gerade wegen der fehlenden Widmung der Grundstücke für die Errichtung von Ferienwohnheimen das volle Risiko der Realisierung seiner Baupläne trug. Daß eine Umwidmung im Entwurf des Flächenwidmungsplans nicht vorgesehen war, wurde dem Kläger ausdrücklich mitgeteilt; seine dagegen erhobenen Einwendungen blieben erfolglos. Trotzdem reichte er am 13.1.1987, somit knapp vor der bescheidmäßigen Genehmigung des Flächenwidmungsplans, sein Bauansuchen ein, woraus nur der Schluß gezogen werden kann, daß der Kläger in der Hoffnung handelte, der damalige Bürgermeister der Beklagten werde sich über den dem Kläger bekannten Entwurf des Flächenwidmungsplans hinwegsetzen. Auch die gegen den abweisenden Bescheid, in dem unmißverständlich auf die mittlerweile rechtskräftig gewordene Flächenwidmung hingewiesen worden war, erhobene Berufung zeigt die Tendenz des Klägers, die Tatsache, daß für seine Grundstücke eine die beabsichtigte Bebauung ermöglichende Widmung nie vorhanden war, einfach zu negieren. Auch der Gemeinderatsbeschluß vom 23.9.1988 über die Umwidmung der Grundstücke hätte im Kläger nicht das Vertrauen darauf erwecken dürfen, daß nunmehr die rechtlichen Grundlagen für die Erteilung der Baubewilligung gegeben seien. Vielmehr ergibt sich aus dem Begleitschreiben des damaligen Bürgermeisters der Beklagten klar, daß die Änderung des Flächenwidmungsplans lediglich beabsichtigt sei. Dem zwischenzeitlich bereits anwaltlich beratenen Kläger hätte es schließlich nicht verborgen bleiben dürfen, daß sein ursprüngliches, bereits abgewiesenes Bauansuchen nun mit Bescheid vom 19.9.1989 bewilligt wurde. Bei dieser Sachlage wäre ein auch nur durchschnittlich sorgfältiger Bauwerber geradezu genötigt gewesen, sich nach den Grundlagen dieser Entscheidung und insbesondere dem gültigen Inhalt des Flächenwidmungsplans zu erkundigen. Daß der Kläger aber offenkundig ohnedies der Ansicht war, auf die Rechtsmäßigkeit des Bescheids komme es nicht an, ergibt sich deutlich aus der Nichtbeachtung der im Bescheid angeordneten Auflagen. Diese nach den Feststellungen vor Baubeginn zu erfüllenden Auflagen beinhalten keineswegs unwesentliche Förmlichkeiten, sondern u.a. Grundanliegen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Sanitätspolizei. Obwohl dies auch dem Kläger nicht hätte verborgen bleiben dürfen, begnügte er sich mit dem Hinweis des Liegenschaftsveräußerers, er werde die Angelegenheit „mit der Gemeinde regeln“. Es ist daher der im Ergebnis auch von den Vorinstanzen gezogene Schluß gerechtfertigt, der Kläger habe die Rechtswidrigkeit des Baubewilligungsbescheids nicht wahrhaben, sondern vielmehr ein von vornherein widmungswidriges Bauvorhaben um jeden Preis durchsetzen wollen. Wer aber vor den Tatsachen bewußt die Augen verschließt, ist ebensowenig schutzwürdig wie derjenige, der diese Tatsachen kennt.Der Kläger macht mit seinem Leistungsbegehren einen reinen Vermögensschaden geltend, dessen Verursachung nach herrschender Auffassung nur dann ersatzpflichtig macht, wenn eine vorwerfbare Verletzung eines absoluten Rechts, eines Schutzgesetzes im Sinne des Paragraph 1311, ABGB oder ein sittenwidriges Verhalten des Schädigers vorliegt oder sich die Rechtswidrigkeit des schädigenden Verhaltens sonst aus der Rechtsordnung unmittelbar aufgrund des Gesetzes ableiten läßt (SZ 63/166; SZ 65/94; SZ 66/77; SZ 68/156 ua). Wenngleich die Aufgaben der Baubehörden überwiegend in der Wahrung öffentlicher Interessen, wie etwa der Standfestigkeit von Gebäuden, gesundheitlicher (sanitärer) und feuerpolizeilicher Belange, von Stadtplanungs- und Verkehrsrücksichten udgl besehen vergleiche SZ 50/24; SZ 53/61; SZ 60/177; SZ 68/156), kann doch der einzelne Bauwerber insoweit in den Schutzzweck der Normen einbezogen sein, als er darauf vertrauen darf, daß eine rechtskräftig erteilte Baugenehmigung in der Folge nicht wegen Widerspruchs zu zwingenden Vorschriften des öffentlichen Rechts wieder beseitigt und dadurch dem Bauwerber ein Schaden zugefügt wird. Die Wahrnehmung vom Bauwerber nicht überschaubarer öffentlich-rechtlicher Rücksichten fällt nämlich grundsätzlich nicht in dessen

Risikobereich, sondern in den von deren Rechtsträger zu verantwortenden Aufgabenbereich der Baubehörde (EvBl 1991/100; SZ 53/61; SZ 55/81; SZ 68/156). Im Gegensatz zu der von den Vorinstanzen vertretenen Rechtsansicht kann in diesem Bereich des schutzwürdigen Vertrauens des Bauwerbers auf die Einhaltung zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften durch die Baubehörde keine Rede davon sein, daß der Amtshaftungsanspruch schon deshalb ausgeschlossen ist, weil der Antragsteller die Baubewilligung selbst herbeigeführt habe und es ihm freigestanden wäre, diese nicht zu nutzen. Insoweit kann die vom Sachverhalt her nicht vergleichbare Entscheidung SZ 53/61 für die Entscheidungsfindung in diesem Rechtsstreit nicht nutzbar gemacht werden. Allerdings hat der Oberste Gerichtshof bereits in EvBl 1991/100 ausgesprochen, daß ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand dann nicht vorliegt, wenn der Bauwerber wußte, daß die Stattgebung seines Antrags mit Rechtswidrigkeit behaftet sein werde. Eine „Vertrauensinvestition" sei dann nicht mehr schutzwürdig, wenn der Geschädigte Kenntnis von der wahren Situation hatte. An dieser Rechtsansicht ist festzuhalten. Nach den Feststellungen des Erstgerichts hat der Kläger zwei Grundstücke gekauft, auf die sich die damals noch bestehende Flächenwidmung für die Errichtung von Ferienhäusern nicht erstreckte. Er hat sich somit auf die vagen Zusagen des Verkäufers und möglicherweise auch des damaligen Bürgermeisters der Beklagten über die Bebaubarkeit verlassen. Eine Präzisierung dieser Feststellung ist deshalb nicht erforderlich, weil selbst dann, wenn feststünde, daß auch der Bürgermeister eine solche Zusage gemacht hat, für den Kläger nichts gewonnen wäre. Solche Äußerungen des Bürgermeisters außerhalb eines noch gar nicht anhängig gemachten Bauverfahrens können nämlich nur als korrigierbare Absichtserklärungen gewertet werden und nicht als Organhandlungen, für die die Beklagte als Rechtsträger im Sinn des Amtshaftungsgesetzes einzustehen hätte (1 Ob 12/77). Dies ergibt sich schon daraus, daß dem Bürgermeister im Zeitpunkt dieser Äußerung weder ein Antrag auf Erteilung der Baubewilligung vorlag, noch die Ergebnisse der zwingend vorgeschriebenen Bauverhandlung bekannt waren. Auch der Kläger durfte daher eine Erklärung des Bürgermeisters - sollte er diese in der festgestellten Form abgegeben haben - nur als nicht verbindliche Auskunft über die beabsichtigte Vorgangsweise verstehen. Es mußte ihm klar sein, daß er gerade wegen der fehlenden Widmung der Grundstücke für die Errichtung von Ferienwohnheimen das volle Risiko der Realisierung seiner Baupläne trug. Daß eine Umwidmung im Entwurf des Flächenwidmungsplans nicht vorgesehen war, wurde dem Kläger ausdrücklich mitgeteilt; seine dagegen erhobenen Einwendungen blieben erfolglos. Trotzdem reichte er am 13.1.1987, somit knapp vor der bescheidmäßigen Genehmigung des Flächenwidmungsplans, sein Bauansuchen ein, woraus nur der Schluß gezogen werden kann, daß der Kläger in der Hoffnung handelte, der damalige Bürgermeister der Beklagten werde sich über den dem Kläger bekannten Entwurf des Flächenwidmungsplans hinwegsetzen. Auch die gegen den abweisenden Bescheid, in dem unmißverständlich auf die mittlerweile rechtskräftig gewordene Flächenwidmung hingewiesen worden war, erhobene Berufung zeigt die Tendenz des Klägers, die Tatsache, daß für seine Grundstücke eine die beabsichtigte Bebauung ermöglichende Widmung nie vorhanden war, einfach zu negieren. Auch der Gemeinderatsbeschluß vom 23.9.1988 über die Umwidmung der Grundstücke hätte im Kläger nicht das Vertrauen darauf erwecken dürfen, daß nunmehr die rechtlichen Grundlagen für die Erteilung der Baubewilligung gegeben seien. Vielmehr ergibt sich aus dem Begleitschreiben des damaligen Bürgermeisters der Beklagten klar, daß die Änderung des Flächenwidmungsplans lediglich beabsichtigt sei. Dem zwischenzeitlich bereits anwaltlich beratenen Kläger hätte es schließlich nicht verborgen bleiben dürfen, daß sein ursprüngliches, bereits abgewiesenes Bauansuchen nun mit Bescheid vom 19.9.1989 bewilligt wurde. Bei dieser Sachlage wäre ein auch nur durchschnittlich sorgfältiger Bauwerber geradezu genötigt gewesen, sich nach den Grundlagen dieser Entscheidung und insbesondere dem gültigen Inhalt des Flächenwidmungsplans zu erkundigen. Daß der Kläger aber offenkundig ohnedies der Ansicht war, auf die Rechtsmäßigkeit des Bescheids komme es nicht an, ergibt sich deutlich aus der Nichtbeachtung der im Bescheid angeordneten Auflagen. Diese nach den Feststellungen vor Baubeginn zu erfüllenden Auflagen beinhalten keineswegs unwesentliche Förmlichkeiten, sondern u.a. Grundanliegen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Sanitätspolizei. Obwohl dies auch dem Kläger nicht hätte verborgen bleiben dürfen, begnügte er sich mit dem Hinweis des Liegenschaftsveräußerers, er werde die Angelegenheit „mit der Gemeinde regeln". Es ist daher der im Ergebnis auch von den Vorinstanzen gezogene Schluß gerechtfertigt, der Kläger habe die Rechtswidrigkeit des Baubewilligungsbescheids nicht wahrhaben, sondern vielmehr ein von vornherein widmungswidriges Bauvorhaben um jeden Preis durchsetzen wollen. Wer aber vor den Tatsachen bewußt die Augen verschließt, ist ebensowenig schutzwürdig wie derjenige, der diese Tatsachen kennt.

Der Revision ist daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50 und 41 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 50 und 41 ZPO.

Textnummer

E46794

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0010OB00077.97Y.0715.000

Im RIS seit

14.08.1997

Zuletzt aktualisiert am

11.09.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at