Gericht: Thüringer Oberlandesgericht 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 02.09.2024
Aktenzeichen: 3 U 871/22
ECLI: ECLI:DE:OLGTH:2024:0902.3U871.22.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: juris

Verfahrensgang

vorgehend LG Erfurt 10. Zivilkammer, 15. Juli 2022, 10 O 309/21, Urteil
nachgehend BGH, 14. August 2025, III ZR 125/24, Urteil

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Erfurt vom 15.07.2022, Az. 10 O 309/21, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vorläufig vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1 Die Klägerin, welche Eigentümerin der sogenannten „K “ in der B. Straße .. in E ist, macht Schadensersatzansprüche wegen einer von der A. AG, C., S., beantragten und von der Beklagten abgelehnten Baugenehmigung hinsichtlich der Umnutzung des 1. Obergeschosses der „B... Villa“ geltend.

2 Mit Vertrag über Projektentwicklung, Planung und Bauüberwachung vom 12.08.2016 beauftragte die Klägerin die A. AG mit der Grundlagenermittlung, Konzepterstellung/Vorplanung und Genehmigungsplanung der Umnutzung des ersten Obergeschosses von einer Büroeinheit in eine Wohneinheit, u.a. auch mit der Einreichung der Anträge für die erforderlichen Baugenehmigungen. Weiter wurde die A. AG berechtigt und verpflichtet, die Rechte der Klägerin zu wahren, insbesondere hatte sie im Baugenehmigungs- und weiteren Verfahren Rechtsmittel auszuschöpfen und notfalls Klage zu erheben.

3 Die Klägerin kündigte am 18.11.2016 den für das erste Obergeschoss bestehenden Gewerbemietvertrag zum 30.06.2017. Die A AG stellte am 26.09.2017 einen Antrag auf Baugenehmigung, und zwar zur Umnutzung der im ersten Obergeschoss vorhandenen Büros zu Wohnungen. Im Bauantrag ist unter Ziff. 1 als Bauherr die A. AG eingetragen, die Frage „Ist der Antragsteller Eigentümer des Grundstücks?“ ist mit „Nein“ angekreuzt. Die Beklage lehnte den Antrag mit Bescheid vom 14.03.2018 mit der Begründung, dass

die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Erteilung der Befreiung nicht gegeben seien, da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt würden (Änderung des Gebietscharakters), ab. Die schon vorhandenen Wohnnutzungen seien in der Tendenz beherrschend. Durch das Zulassen weiterer Wohnnutzungen sei zu befürchten, dass die gewerbliche (Haupt-) Nutzung als eigenständige Nutzung verdrängt würde und sich somit der festgesetzte Gebietscharakter ändere. Da infolgedessen die Grundzüge der Planung berührt werden würden, könne der beabsichtigten Wohnnutzung nicht zugestimmt werden. Hiergegen legte die A AG mit Schreiben vom 04.04.2018 Widerspruch ein, welchen sie mit Schreiben vom 02.05.2018 begründete. Die Beklagte half zunächst dem Widerspruch mit Schreiben vom 30.08.2018 ohne Begründung nicht ab, um dann mit Schreiben vom 29.09.2018 dem Widerspruch erneut nicht abzuhelfen und die städtebauliche Zustimmung für das Vorhaben nach nochmaliger Prüfung nicht zu erteilen. Das T Landesverwaltungsamt wies den Widerspruch durch Widerspruchsbescheid vom 05.02.2019 zurück. Hiergegen erhob die A AG im eigenen Namen Klage vor dem Verwaltungsgericht Weimar, woraufhin das Verwaltungsgericht Weimar mit Urteil vom 07.07.2020, Az. 4 K 307/13 WE die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 15.03.2018 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 05.02.2019 verpflichtete, der A AG die am 26.09.2017 beantragte Baugenehmigung für die Umnutzung eines Büros zu zwei Wohneinheiten im 1. Obergeschoss des Gebäudes B Straße .. in die E zu erteilen. Am 14.10.2020 erteilte die Beklagte antragsgemäß die Baugenehmigung. Mit Mietvertrag vom 04.02.2021 vermietete die Klägerin die beiden Wohnungen ab dem 01.04.2021 zu einem Mietzins in Höhe von 1.700,- Euro bzw. 1.400,- Euro sowie zu Stellplatzmietzinsen in Höhe von je 130,- Euro. Mit ihrer Klage macht die Klägerin als Schadensersatz einen entgangenen Mietzins in Höhe von 100.800,- Euro für einen Zeitraum von insgesamt 30 Monaten, nämlich vom 01.10.2018 bis 01.04.2021, geltend.

4 Die Klägerin hat behauptet, sie hätte die Wohnungen in einem Zeitraum von 6 Monaten umbauen und spätestens zum 01.10.2018 neu vermieten können. Sie hat die Auffassung vertreten, dass sich eine Amtspflichtverletzung der Beklagten aus der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Weimar vom 07.07.2020 ergäbe. Die A AG habe im Verwaltungsverfahren selbst auf die Genehmigungsfähigkeit und die eingetretene Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes hingewiesen, was auch das T Landesverwaltungsamt in dem Widerspruchsbescheid vom 05.02.2019 ausgeführt habe. Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, dass sie als Eigentümerin „Dritte" i. S. v. § 839 BGB sei.

5 Die Klägerin hat beantragt,

6 die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag von 100.800,- Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Teilbetrag von 98 820,- Euro seit dem 24.12.2020 sowie aus weiteren 1.980,- Euro seit 08.07.2021 zu zahlen.

7 Die Beklagte hat beantragt,

8 die Klage abzuweisen.

9 Sie hat die Auffassung vertreten, die Klägerin sei nicht als geschützte „Dritte“ i. S. d. § 839 Abs. 1 BGB anzusehen. Denn die Klägerin sei weder am Genehmigungsverfahren beteiligt gewesen noch habe sie den Bauantrag gestellt. Die A AG habe sich im Verwaltungsgerichtsverfahren als Eigentümerin suggeriert. Die Klägerin sei weder rechtlich noch wirtschaftlich als Baubewerberin zu sehen und habe alles getan, um ihre Stellung

als Grundstückseigentümerin zu verschleiern bzw. zu verheimlichen. Die A AG habe aus ureigenstem Interesse selbst gehandelt. Die Klägerin habe es selbst in der Hand gehabt, Drittschutz herzustellen. Es liege kein Verschulden vor. Die Ablehnung des Bescheides sei hinreichend begründet worden, ebenso der Widerspruchsbescheid. Auch das Verwaltungsgericht Weimar komme nicht zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan unwirksam sein solle. Vielmehr habe das Verwaltungsgericht lediglich darauf abgestellt, dass sich das Verhältnis der Wohnfläche zur Gewerbefläche durch die Zulassung des streitgegenständlichen Bauvorhabens nicht wesentlich ändere und die Zulassung nicht zu einer übergewichtigen Wohnnutzung führe.

10 Das Landgericht hat die Akte des VG Weimar, Az. 4 K 307/19 Weimar beigezogen.

11 Das Landgericht Erfurt hat mit Grundurteil vom 15.07.2022 entschieden, dass der Klägerin gegen die Beklagte ein Anspruch aus § 839 BGB, Art. 34 GG dem Grunde nach zusteht.

12 Die Klägerin sei als „Dritte“ im Sinne des § 839 BGB anzusehen. Ob der Geschädigte "Dritter" im Sinne des § 839 Abs. 1 BGB sei, richte sich danach, ob die Amtspflicht - wenn auch nicht notwendig allein, so doch auch - den Zweck habe, gerade seine Interesse wahrzunehmen. Es müsse eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten "Dritten" bestehen. Bei Bauverwaltungsakten könne der Kreis der geschädigten Dritten unterschiedlich zu bestimmen sein, je nachdem ob es um die Erteilung oder um die Versagung des betreffenden Bescheides gehe. Vorliegend habe die Beklagte die Baugenehmigung gegenüber der beantragenden A AG abgelehnt. Wenn die Behörde einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides zu Unrecht ablehne, sei grundsätzlich nur der Antragsteller in seinen durch § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB geschützten Belangen betroffen. Die bestandskräftige Versagung einer Baugenehmigung berechtige die Behörde daher nicht, einen neuen Bauantrag ohne Sachprüfung abzulehnen. Eine solche Befugnis bestehe nur, wenn eine Klage auf Erteilung der Genehmigung bzw. des Vorbescheides rechtskräftig abgewiesen worden sei, allerdings dann lediglich zwischen den Beteiligten des Verwaltungsrechtsstreits und ihren Rechtsnachfolgern; zu ihnen gehöre der Grundstückseigentümer als solcher nicht, wenn ein Dritter die Baugenehmigung beantragt und nach Ablehnung des Antrags Vornahmeklage erhoben habe. Der Grundstückseigentümer sei daher grundsätzlich nicht Dritter im Sinne des § 839 Abs. 1 BGB, wenn ein anderer einen Antrag auf einen Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung gestellt habe und hiermit nicht durchgedrungen sei. Von diesem Grundsatz habe der BGH aber Ausnahmen zugelassen, wenn der formell am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligte Dritte der eigentliche Träger des Interesses an der Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens gewesen ist, er mithin eine Rechtsstellung innehatte, die ihrem sachlichen Gehalt nach der eines Bauherrn gleichkam. Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe sei die Klägerin als "Dritte" im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen. Der Umstand, dass der Bauantrag nicht von ihr, sondern von der A AG gestellt worden sei, habe darin begründet gelegen, dass diese im Vertrag vom 12.08.2016 u.a. mit der Grundlagenermittlung, Konzepterstellung/Vorplanung und Genehmigungsplanung des Objekts und mit der Einreichung der Anträge für die erforderlichen Genehmigungen beauftragt worden sei. Die A AG habe im Bauantrag auch angegeben, nicht Eigentümerin zu sein. Amtspflichten der Behörde im Baugenehmigungsverfahren hätten somit auch der Klägerin gegenüber bestanden, da diese als Eigentümerin das Bauvorhaben habe verwirklichen wollen. Die Amtspflicht habe daher auch den Zweck gehabt, das Interesse der Klägerin wahrzunehmen. Entgegen

der Auffassung der Beklagten habe die Klägerin auch nicht alles getan, um ihre Stellung als Grundstückseigentümerin zu verschleiern bzw. zu verheimlichen. Denn im Bauantrag vom 26.09.2017 sei unter Ziff. 1 als Bauherr zwar die A AG eingetragen, die Frage „Ist der Antragsteller Eigentümer des Grundstücks?“ sei allerdings mit „Nein“ angekreuzt worden. Zwar habe die A AG in der Klagebegründung vor dem Verwaltungsgericht Weimar, Az. 4 K 307/19 We, angeführt, Eigentümerin des Grundbesitzes zu sein, hierauf komme es jedoch nicht an. Die Drittbezogenheit könne nur von objektiven Kriterien und nicht von den subjektiven Vorstellungen der Beklagten abhängig gemacht werden. Es liege auch eine schuldhafte Amtspflichtverletzung vor, da die Ablehnung der Baugenehmigung rechtswidrig gewesen sei. Zwar begründe nicht jeder objektive Rechtsirrtum einen Schuldvorwurf, insbesondere, wenn die Rechtsansicht des Amtsträgers als rechtlich vertretbar angesehen werden könne. Eine sorgfältige Prüfung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht könne vorliegend aber nicht festgestellt werden. Dies ergebe sich aus dem Bescheid vom 14.03.2021 und dem Widerspruchsschreiben. Mit der Argumentation im Widerspruchsschreiben habe sich die Beklagte nicht hinreichend auseinandergesetzt. Das Schreiben der Beklagten vom 29.09.2018 lasse nicht erkennen, dass die Auffassung der Beklagten aufgrund sorgfältiger rechtlicher und tatsächlicher Prüfung gewonnen worden sei.

13 Gegen dieses, der Beklagte am 20.07.2022 zugestellte Urteil wendet sich diese mit ihrer am 08.08.2022 beim Thüringer Oberlandesgericht eingegangenen Berufung, die nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 19.10.2022 mit beim Thüringer Oberlandesgericht am 14.10.2022 eingegangenem Schriftsatz begründet wurde.

14 Die Beklagte meint, das Landgericht habe zwar zunächst die Rechtsprechung des BGH zu der Frage, wer als „Dritter“ im Sinne des § 839 BGB anzusehen ist, zutreffend dargestellt. Fehlerhaft habe das Landgericht aber angenommen, dass vorliegend ein Sachverhalt gegeben sei, welcher eine Ausnahme von den zuvor dargestellten Grundsätzen zulasse. Über die entsprechende Sachverhaltskonstellation sei bereits in der Rechtsprechung entschieden worden und zwar mit Urteil des OLG Dresden vom 05.07.2019, Az.: 1 U 7/19, wobei die Nichtzulassungsbeschwerde mit Beschluss des BGH vom 30.07.2020, Az.: III ZR 95/19 zurückgewiesen worden sei. Das wirtschaftliche Interesse der Klägerin könne keinen Drittschutz i.S.d. § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen. Diese habe sich bewusst entschieden, den Antrag nicht zu stellen, sondern einen Dritten damit zu beauftragen. Die Klägerin sei im verwaltungsgerichtlichen Verfahren noch nicht einmal beigeladen gewesen, da sich die A AG ausdrücklich schriftlich als Eigentümerin dargestellt habe. Deshalb sei seitens des Verwaltungsgerichtes Weimar auch keine Beiladung der Klägerin erfolgt. Es sei nicht erkennbar, worin die vorrangigen Interessen der Klägerin liegen würden, ein wirtschaftliches Interesse reiche jedenfalls nicht aus. Die Wertung des Landgerichts, wonach die Beklagte schuldhaft gehandelt habe, sei ebenfalls fehlerhaft.

15 Die Beklagte beantragt,

16 das am 15.07.2022 verkündete Urteil des Landgerichtes Erfurt, Az.: 10 O 309/21 abzuändern und die Klage insgesamt abzuweisen.

17 Die Klägerin beantragt,

18 die Berufung zurückzuweisen.

19 Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil. Zutreffend habe das Landgericht sie als „Dritte“ i.S.d. § 839 BGB angesehen. In Fortschreibung der Rechtsprechung des BGH sei auch eine Drittbezogenheit anzunehmen, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorhanden seien, dass der den Bauantrag Stellende dies im Interesse eines Dritten, auch eines Rechtsnachfolgers tue und eben jener Dritte ein konkretes Interesse an der Durchführung eines bestimmten Bauvorhabens habe. Das Landgericht habe das konkrete Interesse zutreffend aus dem am 04.08.2016 abgeschlossenen Projektentwicklungsvertrag abgeleitet. Die Klägerin habe die A AG umfassend mit der Umsetzung des Projekts beauftragt und bevollmächtigt, insbesondere zur Antragstellung. Die Eigentumsverhältnisse seien der Beklagten von Amts wegen bekannt gewesen. Diese hätten sich auch aus den dem Bauantrag beigefügten Unterlagen ergeben; die Klägerin habe bereits im Vorfeld mit der Baugenehmigung vom 30.05.2017 alle anderen Räumlichkeiten von Büroraum zu Wohnraum umgebaut und damit umgenutzt. Hieraus folge, dass die Klägerin als Eigentümerin auch das noch bevorstehende Bauvorhaben habe verwirklichen wollen. Unabhängig davon sei es der Beklagten bekannt gewesen, dass allein die Klägerin die mit der Erteilung der beantragten Baugenehmigung Berechtigte sein sollte. Dies sei der Beklagten auch durch den den Bauantrag einreichenden Architekten in Besprechungen mit der Beklagten dargelegt worden war. Die Klägerin sei als tatsächliche Antragstellerin zu werten, da das Projekt in ihrem Interesse habe durchgeführt werden sollen. Die Beklagte habe schuldhaft gehandelt. Darüber hinaus ergebe sich auch die verschuldensunabhängige Haftung der Beklagten nach dem fortgeltenden DDR-StHG.

II.

20 Die Berufung der Beklagten ist gem. §§ 511 ff. ZPO statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, bleibt in der Sache aber ohne Erfolg.

21 Zu Recht hat das Landgericht einen Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG dem Grunde nach bejaht.

22 Gem. § 839 BGB hat ein Beamter, der vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt, diesem den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

23 Vorliegend hat der zuständige Mitarbeiter der Beklagen den Antrag der A AG auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 26.09.2027 mit Bescheid vom 14.03.2018 abgelehnt. Den gegen diesen Bescheid erhobenen Widerspruch der A AG vom 04.04.2018 half der zuständige Mitarbeiter der Beklagten ohne Begründung am 30.08.2018 nicht ab. Anschließend wies das T Landesverwaltungsamt den Widerspruch durch Widerspruchsbescheid vom 05.02.2019 zurück. Hiergegen erhob die A AG Klage vor dem Verwaltungsgericht Weimar, woraufhin das Verwaltungsgericht Weimar mit Urteil vom 07.07.2020, Az. 4 K 307/13 WE die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 15.03.2018 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 05.02.2019 verpflichtete, der A ..AG die am 26.09.2017 beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Damit steht fest, dass der Bescheid des zuständigen Mitarbeiters der Beklagten vom 14.08.2018 sowie der Widerspruchsbescheid des zuständigen Mitarbeiters der Beklagten vom 05.02.2019 rechtswidrig gewesen sind. An die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist der Senat vorliegend im Zivilverfahren gebunden (vgl. hierzu: BGH, Urteil vom 15.11.1984, Az.: III ZR 70/83; BGH, Ur-

teil vom 08.10.1992, Az: III ZR 220/90; jeweils zitiert nach juris). Abgesehen davon hält er die Entscheidung des Verwaltungsgerichts auch in der Sache für richtig.

24 Im Einklang mit dem Landgericht ist der Senat der Auffassung, dass die Klägerin "Dritte" i. S. d. § 839 Abs. 1 S. 1 BGB ist. Das Landgericht hat die von dem Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätze, wer im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren als „Dritter“ anzusehen ist, zutreffend wiedergegeben.

25 Danach ist ein Geschädigter dann "Dritter" i. S. d. § 839 Abs. 1 BGB, wenn die Amtspflicht - wenn auch nicht notwendig allein, so doch auch - den Zweck hat, gerade sein Interesse wahrzunehmen. Nur wenn sich aus den die Amtspflicht begründenden und sie umreißenden Bestimmungen sowie aus der besonderen Natur des Amtsgeschäfts ergibt, dass der Geschädigte zu dem Personenkreis zählt, dessen Belange nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt und gefördert werden sollen, besteht ihm gegenüber bei schuldhafter Pflichtverletzung eine Schadensersatzpflicht. Dabei muss eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten "Dritten" bestehen (vgl. BGH, Urteil vom 24.02.1994, Az.: III ZR 6/93; zitiert nach juris). Zutreffend hat das Landgericht auch ausgeführt, dass die positiv erteilte Baugenehmigung oder der entsprechende Bauvorbescheid grundsätzlich nicht an die Person des Antragstellers gebunden, sondern auf das Grundstück und das Bauvorhaben bezogen ist. Deshalb ist bei der Erteilung der Baugenehmigung in den Grenzen eines überschaubaren zeitlichen und sachlichen Zusammenhangs nicht nur auf die Interessen des Antragstellers selbst, sondern auch auf diejenigen Personen Rücksicht zu nehmen, die im berechtigten, schutzwürdigen Vertrauen auf den Bescheid unmittelbar die Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens in Angriff nehmen wollen und zu diesem Zweck Aufwendungen für die Planung des Vorhabens tätigen. (vgl. BGH, Urteil vom 06.05.1993, Az.: III ZR 2/92; zitiert nach juris).

26 Wenn die Behörde - wie hier - einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids zu Unrecht abgelehnt worden sei, ist dagegen grundsätzlich nur der Antragsteller - hier die A AG - in seinen durch § 839 Abs. 1 S. 1 BGB geschützten Belangen betroffen. Der Versagung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids kommt in der Regel einem anderen als dem Antragsteller gegenüber keine materielle Bestandskraft im Sinne einer Feststellungswirkung zu. Die bestandskräftige Versagung einer Baugenehmigung berechtigt die Behörde daher nicht, einen neuen Bauantrag ohne Sachprüfung abzulehnen (BVerwG, Urteil vom 06.06.1975, Az.: IV C 15/73; BGH, Urteil vom 06.06.1991, Az.: III ZR 221/90; jeweils zitiert nach juris). Eine solche Befugnis besteht nur, wenn eine Klage auf Erteilung der Genehmigung bzw. des Vorbescheides rechtskräftig abgewiesen worden sei, auch dann aber lediglich zwischen den Beteiligten des Verwaltungsrechtsstreits und ihren Rechtsnachfolgern. Zu ihnen gehört der Grundstückseigentümer als solcher nicht, wenn ein Dritter die Baugenehmigung beantragt und nach Ablehnung des Antrags Klage erhoben hat (vgl. BGH, Urteil vom 06.06.1991, Az.: III ZR 4/95; zitiert nach juris). Eine Hinzuziehung des Grundstückseigentümers zu dem Verwaltungsverfahren ist in derartigen Fällen nicht erforderlich. Damit ist der Grundstückseigentümer in aller Regel nicht Dritter i. S. d. § 839 Abs. 1 BGB, wenn ein anderer einen Antrag auf einen Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung gestellt hat und hiermit nicht durchgedrungen ist. Ein bloßes wirtschaftliches Interesse des Grundstückseigentümers an einer positiven Entscheidung über den Antrag ist nicht ausreichend, diesen als Dritten anzusehen.

27 Von diesem Grundsatz hat der BGH Ausnahmen zugelassen. Danach besteht die Amtspflicht, das nach § 36 Abs. 1 BBauG erforderliche Einvernehmen nicht gesetzwidrig zu versagen, auch gegenüber demjenigen, der, ohne am Verfahren formell beteiligt zu sein, aufgrund eines vor Antragstellung mit dem Eigentümer abgeschlossenen notariellen Vertrags befugt ist, das Grundstück zu bebauen und dem ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums eingeräumt worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 15.11.1984, Az.: III ZR 70/83; zitiert nach juris). Eine derartige Fallkonstellation ist hier nicht gegeben. Vorliegend hat die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks die A AG mit Vertrag vom 04.08.2026 lediglich mit der Projektentwicklung, Planung und Bauüberwachung beauftragt. Der Vertrag war nicht damit verbunden oder sollte zur Folge haben, der Antragstellerin, d.h. der A AG, das Eigentum an dem Grundstück einzuräumen.

28 Ein weiterer Ausnahmefall wurde in dem Fall anerkannt, in dem der Bauantrag eines Grundstückseigentümers abgelehnt wurde, der den Bauantrag für eine im Planungsstadium befindliche Bauherrengemeinschaft als deren alleiniger Gesellschafter gestellt hatte und nach der Umwandlung des Bauherrenmodells in ein Erwerbermodell die Verhandlungen weiterführte (vgl. BGH, Urteil vom 08.10.1992, Az.: III ZR 220/90; zitiert nach juris).

29 Weiter hat der BGH in seiner Entscheidung vom 24.02.1994 erwogen, ob in einem Fall, in dem der Antragsteller von vornherein im Auftrag eines anderen gehandelt hat und dieser andere die Baugenehmigung als Rechtsnachfolger des Antragstellers nutzen wollte, drittgerichtete Amtspflichten diesem anderen gegenüber begründet werden (vgl. BGH, Beschluss vom 27. 09. 1990, Az.: III ZR 64/89; zitiert nach juris).

30 Nach der Begründung des BGH in den zitierten Entscheidungen betrafen die Ausnahmen jeweils Fallgestaltungen, die dadurch gekennzeichnet waren, dass der formell am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligte Dritte der eigentliche Träger des Interesses an der Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens gewesen ist, der mithin eine Rechtsstellung innehatte, die ihrem sachlichen Gehalt nach der eines Bauherrn gleichkam (vgl. BGH, Urteil vom 15.11.1984, Az.: III ZR 70/83; zitiert nach juris).

31 Dieses Gepräge hat auch der hier vorliegende Fall. Denn die Klägerin hat aus rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht das Hauptinteresse an der Durchführung des Bauvorhabens. Sie ist die eigentliche Interesseninhaberin. Der Grund, dass die Klägerin den Bauantrag als Eigentümerin nicht selbst gestellt hat, liegt allein darin begründet, dass sie die A AG mit Vertrag über Projektentwicklung, Planung und Bauüberwachung vom 12.08.2016 beauftragte, für sie die Grundlagenermittlung, Konzepterstellung/Vorplanung und Genehmigungsplanung für die Umwandlung der Büronutzung in in eine Wohnnutzung in dem ersten Geschoss der sogenannten „K “ zu übernehmen und Anträge für die erforderlichen Genehmigungen einzureichen. Weiter wurde die A AG berechtigt und verpflichtet, die Rechte der Klägerin zu wahren, insbesondere hatte sie im Baugenehmigungsverfahren und im weiteren Verfahren Rechtsmittel auszuschöpfen und notfalls Klage zu erheben. Hierin wird deutlich, dass nicht die A AG, sondern die hinter ihr stehende Klägerin das Hauptinteresse hatte, für sich selbst und zu ihrem Nutzen das Projekt zu verwirklichen. Dementsprechend hatte die A AG im Bauantrag vom 26.09.2017 auch mitgeteilt, nicht Eigentümerin des Gebäudes zu sein. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, bestanden Amtspflichten der Behörde im Baugenehmigungsverfahren somit auch der Klägerin gegenüber, da diese als Eigentümerin das Bauvorhaben verwirklichen wollte und auch tatsächlich verwirklicht hat, so dass die Amtspflicht gerade den Zweck hatte,

auch das Interesse der Klägerin wahrzunehmen. Es besteht eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und der geschädigten „Dritten", hier der Klägerin.

32 Zutreffend hat das Landgericht auch ausgeführt, dass die Klägerin gerade nicht alles daran setzte, ihre Stellung als Grundstückseigentümerin zu verschleiern bzw. zu verheimlichen. Es kann dahinstehen, ob es der Beklagten bekannt gewesen, dass allein die Klägerin die mit der Erteilung der beantragten Baugenehmigung Berechtigte sein sollte und dies der Beklagten durch den den Bauantrag einreichenden Architekten in Besprechungen mit der Beklagten dargelegt worden war. Denn in dem Bauantrag vom 26.09.2017 hat die A AG wahrheitsgemäß die Frage, ob sie als Antragstellerin auch Eigentümerin des Grundstücks sei, mit „Nein“ beantwortet. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass die A AG sich in der Klagebegründung beim Verwaltungsgericht Weimar in dem Verfahren mit dem Aktenzeichen 4 K 307/19 We als Eigentümerin des Grundbesitzes bezeichnete. Denn zum Zeitpunkt der Klageerhebung hatten die Mitarbeiter der Beklagten die Baugenehmigung bereits versagt und das Widerspruchsverfahren abschlägig beschieden und damit die rechtswidrige Amtshandlung vollendet. Für die Frage der Drittbezogenheit der verletzten Amtspflicht kommt es zudem nach Auffassung des Senats nicht darauf an, ob gegenüber der Baubehörde offengelegt wurde, dass der Genehmigungsantrag im Interesse einer vom Antragsteller verschiedenen Person gestellt wurde, weil sich daraus keine Auswirkungen auf die Prüfungstätigkeit der Behörde ergeben.

33 Eine andere Beurteilung ergibt sich entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht aus der Entscheidung des OLG Dresden vom 05.07.2019 (Az. 1 U 7/19). Der dort entschiedene Fall ist mit dem hier zu entscheidenden Fall nicht vergleichbar. Denn in dem von dem Oberlandesgericht Dresden entschiedenen Fall hatte sich die Grundstückseigentümer-GbR als Grundstückseigentümerin einer anderen Person lediglich als Baubewerberin für die Stellung eines nochmaligen Bauantrages bedient, ohne hierfür eine eine entsprechende Vereinbarung zur Realisierung dieses Vorhabens geschlossen zu haben. Dies ist vorliegend gerade nicht der Fall. Die A AG wurde von der Klägerin in dem Vertrag über Projektentwicklung, Planung und Bauüberwachung vom 12.08.2016 beauftragt, für sie den Antrag auf Baugenehmigung zu stellen.

34 Allerdings könnte der Beschluss des BGH vom 26.08.2008 betreffend die Zurückweisung einer Nichtzulassungsbeschwerde (Az. III ZR 118/07, zitiert nach juris) dahin gedeutet werden, dass eine Drittbezogenheit der verletzten Amtspflicht allein deshalb ausscheidet, weil der eigentliche Träger des Interesses an der Verwirklichung des Vorhabens das verwaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren ohne weiteres selbst hätte betreiben können, anstatt das einem anderen zu überlassen (so wohl auch OLG Dresden, a.a.O.). Dem vermag der Senat indessen nicht zu folgen, weil damit der bisherigen oben zitierten Rechtsprechung des BGH, dass eine Drittbezogenheit ausnahmsweise anzunehmen ist, wenn der formell am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligte Dritte der eigentliche Träger des Interesses an der Verwirklichung des Bauvorhabens ist, der Boden vollständig entzogen wäre. Fallkonstellationen, in denen der eigentlich Interessierte gehindert wäre, das Genehmigungsverfahren selbst zu betreiben, sind aus Sicht des Senats kaum vorstellbar und lagen auch den bisher entschiedenen Verfahren, in denen die Drittbezogenheit ausnahmsweise bejaht wurde, nicht zugrunde.

35 Die Übrigen Voraussetzungen des § 839 BGB liegen ebenfalls vor. Die Mitarbeiter der Beklagten haben schuldhaft gehandelt. Das Landgericht hat zutreffend ausgeführt, dass bei der Gesetzesauslegung und Rechtsanwendung jeder Inhaber eines öffentlichen Amtes

die Gesetzes- und Rechtslage unter Zuhilfenahme der ihm zu Gebote stehenden Hilfsmittel sorgfältig und gewissenhaft zu prüfen und danach aufgrund vernünftiger Überlegungen sich eine Rechtsmeinung zu bilden hat. Nicht jeder objektive Rechtsirrtum begründet einen Schuldvorwurf. Wenn die nach sorgfältiger Prüfung gewonnene Rechtsansicht des Amtsträgers als rechtlich vertretbar angesehen werden kann, dann kann aus der Missbilligung dieser Rechtsauffassung durch die Gerichte ein Schuldvorwurf nicht hergeleitet werden (BGH, Urteil vom 08.10.1992, Az: III ZR 220/90; zitiert nach juris). Der Senat ist ebenfalls der Auffassung, dass die Mitarbeiter der Beklagten ihre unzutreffende Rechtsmeinung nicht aufgrund sorgfältiger rechtlicher und tatsächlicher Prüfung gewonnen haben. Die Beklagte hat mit Bescheid vom 14.03.2021 den Antrag abgelehnt mit der Begründung, dass die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Erteilung der Befreiung nicht gegeben seien, da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt seien (Änderung des Gebietscharakters). Hiergegen hatte die A AG Widerspruch erhoben und diesen mit Schreiben vom 02.05.2018 ausführlich begründet. Sie hatte darlegt, dass selbst dann, wenn ihre ebenfalls ausführlich begründete Annahme, wonach sich der Gebietscharakter als Mischgebiet bereits geändert habe und damit nicht mehr bindend sei, nicht zutreffend sei, ein Genehmigungsanspruch bestünde. Denn ausgehend von der Umnutzung des ersten Obergeschosses des Gebäudes von Gewerbe zu Wohnraum würde sich die Anzahl der maßgeblichen Einheiten und die in Anspruch genommenen Flächen nach Nutzungsart nur marginal mit einer Verschiebung von ca. 1 % ändern. Damit würde die Umnutzung gerade nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Mit diesen Argumenten hat sich der Mitarbeiter der Beklagten in dem Widerspruchsbescheid vom 02.02.2019 nicht auseinandergesetzt und es bei allgemeinen Ausführungen belassen. Insgesamt ist damit nicht erkennbar, dass die Beklagte ihre Rechtsauffassung nach sorgfältiger rechtlicher und tatsächlicher Prüfung gewonnen hat.

36 Im Ergebnis kann zudem dahinstehen, ob die Mitarbeiter der Beklagten schuldhaft gehandelt haben. Denn die Klägerin hat gegen die Beklagte auch einen verschuldensunabhängigen Anspruch auf Erstattung ihrer Schäden gem. § 1 des Gesetzes zur Regelung der Staatshaftung in der Deutschen Demokratischen Republik - Staatshaftungsgesetz (StHG) - in der im Freistaat Thüringen geltenden Fassung vom 02.10.1998 (StHaftG TH 1998).

37 Nach § 1 Abs. 1 StHG TH tritt für Schäden, die einer natürlichen oder einer juristischen Person hinsichtlich ihres Vermögens oder ihrer Rechte durch Mitarbeiter oder Beauftragte staatlicher oder kommunaler Organe in Ausübung staatlicher Tätigkeit rechtswidrig zugefügt werden, eine verschuldensunabhängige Haftung des jeweiligen staatlichen oder kommunalen Organs ein. Wie oben ausgeführt, haben die Mitarbeiter der Beklagten, die Genehmigung des Bauantrags in rechtswidriger Weise versagt. Dies hat zur Folge, dass die Beklagte für die daraus entstandenen Schäden verschuldensunabhängig haftet.

38 Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen.

39 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

40 Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

41 Der Senat lässt die Revision unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO) im Hinblick auf die Entscheidungen des BGH vom 26.08.2008 (a.a.O.) und des OLG Dresden vom 05.07.2019 (Az. 1 U 7/19) zu.

Sonstiger Langtext

42 Berichtigungsbeschluss vom 02.10.2025:

43 Das Endurteil des Oberlandesgerichts Jena - 3. Zivilsenat - vom 02.09.2024 wird in Ziffer 4 des Tenors dahin berichtigt, dass es richtig heißt: „Die Revision wird zugelassen."

44 Der Berichtigungsantrag der Klägerin wird zurückgewiesen.

45 **Gründe:**

46 Bei der ursprünglichen Fassung von Ziff. 4 des Tenors handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler im Sinne von § 319 Abs. 1 ZPO, weil sich aus den Entscheidungsgründen eindeutig ergibt, dass der Senat die Revision zulassen wollte, und zwar zur Klärung der Frage, ob allein der Umstand, dass der eigentliche Träger des Interesses an der Durchführung eines Bauvorhabens das verwaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren ohne weiteres selbst hätte betreiben können, die Drittbezogenheit der verletzten Amtspflicht ausschließt. Der Senat hat hierzu in den Entscheidungsgründen auf S. 11, 3. Absatz unter Zitat der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und des OLG Dresden ausgeführt, dass diese dahin verstanden werden können, der Senat dem allerdings nicht folgt. Im Zusammenhang mit der Formulierung im letzte Satz des Senatsurteils, die Revision werde zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung im Hinblick auf gerade diese Entscheidungen zugelassen, ergibt sich das entsprechende Beratungsergebnis mit der für eine Berichtigung nach § 319 ZPO erforderlichen Offenkundigkeit. Dem kann nicht entgegen gehalten werden, der Senat habe den Fall, über den das OLG Dresden entschieden hat, mit der vorliegenden Sache nicht für vergleichbar gehalten, weil sich die entsprechende Passage auf S. 11, 2. Absatz seines Urteils auf einen ganz anderen Aspekt, nämlich die fehlende vertragliche Vereinbarung zwischen dem eigentlichen Bauinteressenten und dem Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren, bezieht.

47 Dem entsprechend ist der gegenläufige Antrag der Klägerin auf Berichtigung der Entscheidungsgründe zurückzuweisen.