Fall 25: Hick-Hack um viel Geld

Sachverhalt: Mieter M entschloss sich angesichts stetig steigender Mieten und wegen seiner lauten Nachbarn ein eigenes Haus zu errichten. Er kauft deshalb ein Grundstück in der kreisangehörigen Gemeinde G. Für das im Innenbereich der Gemeinde gelegene Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Am 02.03.2005 beantragt er eine Baugenehmigung. Sein Antrag wird jedoch am 30.3.2005 von der Bauaufsichtsbehörde B, dem Landkreis, abgelehnt, weil G in einem Ratsbeschluss ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben verweigert habe. M legt gegen diese Ablehnung am 01.04.2005 Widerspruch ein, der jedoch erfolglos bleibt, wie ihm mit Bescheid vom 06.10.2005 mitgeteilt wird. M gibt jedoch nicht auf und klagt gegen die Verweigerung der Baugenehmigung. Das Verwaltungsgericht verpflichtet durch Urteil vom 20.12.2007 zur Erteilung der Baugenehmigung, weil die Ablehnung durch den Landkreis unrechtmäßig war. Die Gemeinde habe ihr Einvernehmen zu Unrecht verweigert, da die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt gewesen seien.

Die Baubehörde des Landkreises (L) erteilte M daraufhin am 11.1.2008 die Baugenehmigung für sein Einfamilienhaus.

M will nun Schadensersatz- bzw. Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde und den Landkreis geltend machen. Er will den Schaden ersetzt bekommen, den er erlitten hat, weil ihm die Baugenehmigung nicht am 30.3.2005 erteilt worden sei, sondern erst am 11.1.2008 und er deshalb unter anderem entsprechend länger Miete zahlen musste.

Fallabwandlung 1:
Das Verwaltungsgericht weist die Klage ab. Allerdings nimmt der VGH die Berufung an und verurteilt die Bauaufsichtsbehörde zur Erteilung der Bauerlaubnis.

Fallabwandlung 2:
Den Bauantrag hatte nicht M gestellt, sondern der mit der Planung beauftragte Architekt A. Er sollte für die "Baureifmachung" des Grundstücks EUR 20.000 Provision erhalten. Er macht nun Ansprüche auf Ausgleich des Nachteils geltend, den er dadurch erlitten hat, dass er die Provision erst später erhalten und für diese Zeit keine Zinsen für das Geld bekommen hat.

Fallabwandlung 3:
M wollte, bevor er der F das Grundstück abkaufte, sichergehen, dass er es seinen Vorstellungen entsprechend bebauen kann. Er beantragte deshalb einen Bauvorbescheid. Nach einigen Tagen teilte der Sachbearbeiter S dem M mit, er könne mit einer positiven Antwort rechnen. Auch in der Folgezeit erhielt M auf mehrere Anfragen die Auskunft, gegen die Bebauung bestünden keine Bedenken, die Bauvoranfrage werde in seinem Sinne beschieden. Kurze Zeit später erhielt er die Mitteilung, der Bescheid sei geschrieben und könne abgeholt werden. Ausgehändigt bekam M aber lediglich die Fotokopie der vom Sachbearbeiter S vorbereiteten Verfügung über den Erlass des Bauvorbescheids; den Bescheid selbst hatte der Leiter des Bauaufsichtsamtes noch nicht unterschrieben. Zu diesem Zeitpunkt war innerhalb der Behörde aber gar nicht sicher, ob der Bauvorbescheid erteilt werden konnte. Eine behördeninterne Besprechung hatte ergeben, dass das in der behördeninternen Diskussion befindliche Planungskonzept nicht umgesetzt werden sollte. S hatte einen Vermerk des Amtsleiters missverstanden, der sich auf die Unbedenklichkeit des

Vorhabens nach diesem Planungskonzept bezog. M hatte nunmehr keinen Zweifel daran, dass der Bescheid antragsgemäß erteilt würde, kaufte der F das Grundstück ab und schloss etliche Verträge zur Verwirklichung seines Bauvorhabens. Einige Zeit später wurde die Bauvoranfrage endgültig und zu Recht abschlägig beschieden. M verlangt nun Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung von der Bauaufsichtsbehörde.

Fallabwandlung 4:
Würde sich die Haftungssituation im Ausgangsfall verändern, wenn das Landratsamt das verweigerte Einvernehmen unverzüglich ersetzte, die Gemeinde jedoch die anschließend erteilte Baugenehmigung angefochten hätte?

Fallabwandlung 5:
Unterstellen Sie nun, dass M rechtswidrig eine Baugenehmigung erteilt wird, gegen diese ein Nachbar Widerspruch einlegt, M gleichwohl die bereits begonnenen Bauarbeiten fortsetzt und der Nachbar letztlich vor dem VG obsiegt. Kann M seinen „Vertrauensschaden“ aufgrund von § 839 BGB ersetzt bekommen?

Zusatzfrage: Vor welchem Gericht kann M seinen Ansprüche im Ausgangsfall geltend machen?