

Genehmigung unrechtmäßig verweigert: Bauamt haftet

Verweigert die Baubehörde zu Unrecht einem Bauherrn die Genehmigung für Sanierung und Umbau eines Gebäudes, haftet sie für die entstandenen Schäden. Wie die D.A.S. unter Berufung auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes mitteilte, können sowohl Verluste an Mieteinnahmen als auch - nach Rücktritt eines Käufers - der Schaden durch eine Preisabsenkung gefordert werden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25.10.2007, Az. III ZR 62/07

Verweigert die Baubehörde zu Unrecht einem Bauherrn die Genehmigung für Sanierung und Umbau eines Gebäudes, haftet sie für die entstandenen Schäden. Wie die D.A.S. unter Berufung auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes mitteilte, können sowohl Verluste an Mieteinnahmen als auch - nach Rücktritt eines Käufers - der Schaden durch eine Preisabsenkung gefordert werden.

Hintergrundinformation:

Verletzt ein Beamter in Ausübung seines Dienstes seine Pflichten, kann der Betroffene einen Schadenersatzanspruch aufgrund einer Amtspflichtverletzung geltend machen. Nach Art. 34 des Grundgesetzes haftet in solchen Fällen allerdings nicht der Beamte persönlich, sondern der Staat bzw. die Körperschaft, bei der der Amtsträger beschäftigt ist. Bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit kann die Behörde sich das Geld von ihrem Mitarbeiter zurückholen. **Der Fall:** Ein Bauträger hatte ein Gebäude erworben, das saniert, umgebaut und in Form von Eigentumswohnungen verkauft werden sollte. Eine Eigentumswohnung wurde vor ihrer Fertigstellung an eine Kundin verkauft. Das Unternehmen stellte dabei auch einen konkreten Fertigstellungstermin ein Jahr später in Aussicht. Ein halbes Jahr nach dem Verkauf stellte der Bauträger beim Bauamt einen Antrag auf Genehmigung der geplanten Sanierungs- und Umbauarbeiten. Die Behörde lehnte jedoch ab. Die Wohnungskäuferin trat vom Vertrag zurück, die Wohnung konnte nicht mehr als Wohnung, sondern nur als Garage mit Raum im Obergeschoß zur Nebennutzung verkauft werden - zu einem um über 50 Prozent niedrigeren Preis. Der Bauträger forderte Schadenersatz von der Behörde. **Das Urteil:** Wie die D.A.S. Rechtsschutzversicherung mitteilte, gestand der BGH dem Unternehmen den Schadenersatz zu. Das Interesse des Bauträgers, sein Grundstück im Rahmen der Gesetze zu bebauen und zu verkaufen, sei von der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes abgedeckt. Werde diese Nutzung von der Behörde durch rechtswidriges Versagen der Genehmigung schuldhaft vereitelt, sei Schadenersatz zu zahlen. Ein solcher Fall liege hier vor. Es sei nicht nötig, dass der Bauherr zuerst eine Bauvoranfrage einreiche, um die Genehmigungsfähigkeit zu prüfen. Der Geschädigte sei so zu stellen, als ob sein Antrag rechtzeitig genehmigt worden wäre.

Pressekontakt:

D.A.S. Rechtsschutzversicherung
Anne Kronzucker
Telefon: 089 / 6275 - 1613
Fax: 089 / 6275 - 2128
E-Mail: anne.kronzucker@ergo.de

Internet: www.das.de

Über die D.A.S. Rechtsschutzversicherung

Die D.A.S. ist Europas Nr. 1 im Rechtsschutz. Gegründet 1928, ist die D.A.S. heute in beinahe 20 Ländern in Europa und darüber hinaus vertreten. Die Marke D.A.S. steht für die erfolgreiche Einführung der Rechtsschutzversicherung in verschiedenen Märkten. 2012 erzielte die Gesellschaft im In- und Ausland Beitragseinnahmen in Höhe von 1,2 Mrd. Euro. Die D.A.S. ist der Spezialist für Rechtsschutz der ERGO Versicherungsgruppe und gehört damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger. Mehr unter www.das.de.

