

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 839 Ca, Fe

Das bloße Vermögensinteresse, welches darin besteht, daß ein von Altlasten freies Grundstück einen höheren Marktwert hat als ein belastetes, wird durch die Pflicht, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, nicht geschützt (Fortführung der "Altlasten"-Rechtsprechung des Senats [Senatsurteile BGHZ 106, 323; 109, 380; 113, 367]).

BGB § 852

Zum Beginn der Verjährung des Amtshaftungsanspruchs, wenn eine anderweitige Ersatzmöglichkeit im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB in Betracht kommt.

BGH, Urt. v. 17. Dezember 1992 - III ZR 114/91 - OLG Celle
LG Stade

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 114/91

Verkündet am:
17. Dezember 1992
[REDACTED]
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gemeinde R [REDACTED],
vertreten durch den Gemeindedirektor, B [REDACTED] Straße [REDACTED],
R [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Dr. Wolfgang M [REDACTED],
[REDACTED], R [REDACTED]-T [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Editha Mader, ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 30. April 1991 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Kläger kauften am 20. Dezember 1979 von der Firma D. Bau-Finanz-GmbH & Co. KG (im folgenden "Firma D.") ein in T., einer ehemals selbständigen Gemeinde und jetzigen Ortschaft der Beklagten, gelegenes ca. 1000 m² großes Grundstück zum Preis von 100 DM/m², um es mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. In dem Kaufvertrag wurde jegliche Rechts- und Sachmängelhaftung seitens der Verkäuferin ausgeschlossen. Das Grundstück liegt im Bereich des im Jahre 1979 vom Rat der Beklagten beschlossenen und im Jahre 1980 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Dunkenkuhle" und ist dort für Wohnzwecke ausgewiesen. Das Plangebiet umfaßte eine ehemalige Kiesgrube, die mit Müll verfüllt und anschließend mit Erdreich abgedeckt worden war, sowie weiteres außerhalb der Kiesgrube gelegenes Gelände. Das Grundstück der Kläger befindet sich im Randgebiet der Kiesgrube und weist unterhalb einer Tiefe von etwa 4,50 m eine 7,50 m starke Müllschicht auf; weitere Müllmengen lagerten auch nahe der Erdoberfläche. Am 26. November 1980 wurde den Klägern die Baugenehmigung erteilt. Beim Ausheben der Baugrube wurde dort Müll festgestellt. Aus diesem Grund ließen die Kläger die Bodenplatte ihres Hauses stärker als ursprünglich vorgesehen ausführen (25 statt 14 cm) und zusätzliche Stahlmatten in sie einbringen. Die Firma D. verpflichtete sich zur Erstattung der hierdurch verursachten Mehrkosten.

Etwa seit Sommer 1984 wurde festgestellt, daß aus der ehemaligen Deponie Deponiegas austrat. Der Landkreis Harburg führte daraufhin Entgasungsmaßnahmen durch; allerdings lehnten die Kläger die Anlage eines Entgasungsbrunnens auf ihrem Grundstück ab.

Die Kläger nehmen mit der im Juli 1987 anhängig gewordenen Klage die Beklagte auf Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung in Anspruch. Sie behaupten, sie seien zum Kauf des Grundstücks durch die unrichtige Erklärung des ehemaligen Ortsbürgermeisters der Ortschaft T. veranlaßt worden, auf dem Grundstück befinde sich kein Müll aus der früheren Deponie. Außerdem habe die Beklagte durch die planerische Ausweisung des ehemaligen Deponiegeländes zu Wohnzwecken ihnen, den Klägern, gegenüber bestehende Amtspflichten verletzt. Ihren Schaden erblicken sie in der durch die Kontamination bewirkten Wertminderung des Grundstücks, die sie - ohne Berücksichtigung des aufstehenden Gebäudes - auf 75.000 DM beziffern.

Die Vorinstanzen haben die Klageforderung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Abweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hat die Klageforderung als Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) wegen der Überplanung des ehemaligen Deponiegeländes dem Grunde nach für gerechtfertigt gehalten. Dabei hat es indessen verkannt, daß jedenfalls der hier geltend gemachte Schaden nicht in den Schutzbereich der bei der Planung wahrzunehmenden, auf die Abwehr von Gesundheitsgefahren gerichteten Amtspflichten fällt.

1. In der neueren Rechtsprechung des Senats wird zunehmend betont, daß im Amtshaftungsrecht jeweils auf den Schutzzweck der Amtspflicht als Kriterium zur sachlichen Begrenzung des dem geschädigten "Dritten" gewährten Schutzes abzustellen ist (z.B. BGHZ 109, 380 [389 ff, 393 ff]; BGHZ 111, 272 [276]; BGHZ 113, 367 [372]; Urteil vom 16. Januar 1992 - III ZR 18/90, für BGHZ 117, 83 vorgesehen = NJW 1992, 1230 [1231 unter II. 3. a der Entscheidungsgründe]). Dies bedeutet, daß die Feststellung einer Amtspflichtverletzung für sich allein genommen nicht geeignet ist, einen Ersatzanspruch zu begründen. Hinzukommen muß, daß gerade das im Einzelfall berührte Interesse nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt werden soll.

2. Den Schutzzweck der bei der Überplanung von Altlastenflächen wahrzunehmenden Amtspflichten hat der Senat bereits in seinem ersten "Altlastenurteil" (BGHZ 106, 323 [334 f]) dahin bestimmt, daß durch die Ausweisung von Flächen für die Wohnbebauung bei dem Bürger das Vertrauen erweckt werde, daß

keine Flächen im Plangebiet mit Schadstoffen belastet seien, die für die Wohnbevölkerung Gefahren hervorrufen könnten. Insoweit biete dem bauwilligen Bürger vielmehr der Bebauungsplan die alleinige "Verlässlichkeitsgrundlage" für seine finanziellen Dispositionen (seither st. Rspr., zuletzt Senatsurteil vom 19. März 1992 - III ZR 16/90 = NJW 1992, 1953 [1955, unter II. 2. a aa der Entscheidungsgründe], für BGHZ 117, 363 vorgesehen). Die Haftung wegen einer Verletzung dieser Amtspflicht umfaßt auch Vermögensschäden, die die Erwerber dadurch erleiden, daß sie im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße Planung Wohnungen errichten oder kaufen, die nicht bewohnbar sind (Senatsurteil BGHZ 106, 323).

3. Indessen hat der Senat in BGHZ 109, 380 klargestellt, daß damit (nur) solche Schäden gemeint sind, bei denen eine unmittelbare Beziehung zu der Gesundheitsgefährdung besteht, die - anders ausgedrückt - dadurch verursacht werden, daß die vom Boden ausgehende Gefahr zum völligen Ausschluß der Nutzungsmöglichkeit der errichteten oder noch zu errichtenden Wohnungen führt (a.a.O. 390). Aus dieser Erwägung hat der Senat in BGHZ 113, 367 den Amtshaftungsanspruch des Erwerbers eines Altlastengrundstücks auf Ersatz der finanziellen Mehraufwendungen, die durch Aushub und Abtransport des Deponiegutes verursacht worden waren, abgewiesen. In ähnlichem Sinne hat der Senat bereits in BGHZ 39, 358 entschieden, daß die im Baugenehmigungsverfahren wahrzunehmende Amtspflicht der Bauaufsichtsbehörde, zu verhindern, daß Bauten errichtet werden, die in ihrer Standfestigkeit gefährdet sind, nicht die Schutzrichtung hat, den Bauherrn davor zu bewahren, durch einen statisch falsch berechneten Bau nutzlose finanzielle Aufwendungen zu machen. Im Beschluß vom

9. Juli 1992 (III ZR 87/91 = VersR 1992, 1358), hat der Senat ausgeführt, daß dies selbst dann gilt, wenn die mangelnde Standfestigkeit des Gebäudes darauf beruht, daß in dem Boden Altlasten (dort: Klärschlämme) lagerten. Auch wenn in einem solchen Fall die aus statischen Gründen erforderliche Herstellung der Standfestigkeit zugleich den Zweck verfolgt und erreicht, das Eindringen von Methangasen in das Gebäude abzuwehren, fällt dies in den Verantwortungsbereich des Eigentümers (Senatsbeschluß vom 9. Juli 1992 a.a.O.).

4. Im vorliegenden Fall begehren die Kläger, wie sie selbst formulieren, "von der Beklagten Schadensersatz wegen der Zahlung eines überhöhten Kaufpreises für ein minderwertiges Grundstück". Bei dieser Schadensposition ist eine unmittelbare Beziehung zu der Gesundheitsgefahr im vorbezeichneten Sinne nicht erkennbar. Das Haus ist vielmehr nach wie vor bewohnbar und auch bewohnt. Es geht auch nicht etwa um den Ersatz von Aufwendungen für Schutzmaßnahmen. Die Kläger haben vielmehr bereits in der Klageschrift klargestellt, daß sie den Anspruch auf Ersatz der Gebäudeschäden in einem gesonderten Rechtsstreit gegen den Landkreis Harburg durchsetzen wollen. Dementsprechend hat auch die Beklagte ihre Rechtsverteidigung auf diese Beschränkung des Streitgegenstandes und des Streitstoffes ausgerichtet, was sich insbesondere in der Weise ausgewirkt hat, daß sie dem nachträglich angekündigten, dann aber wieder fallengelassenen klageerweiternden Feststellungsantrag mit der Einrede der Verjährung entgegengetreten ist.

Das bloße Vermögensinteresse, welches darin besteht, daß ein unbelastetes Grundstück einen höheren Marktwert hat als ein belastetes, wird durch die Pflicht, bei der Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, nicht geschützt.

II.

In Betracht kommt jedoch, daß ein Amtshaftungsanspruch wegen der von den Klägern behaupteten unrichtigen Auskunft des seinerzeitigen Ortsbürgermeisters besteht, das Grundstück, das die Kläger zu kaufen beabsichtigten, sei von größeren Müllablagerungen frei.

1. Diese Frage kann vom Revisionsgericht geprüft werden, obwohl das Berufungsurteil, das insoweit einen Anspruch verneint hat, in diesem Punkte nicht die Beklagte und Revisionsklägerin, sondern ausschließlich die Kläger und Revisionsbeklagten beschwert. Zumindest bei einer Fallgestaltung wie der vorliegenden, die ihr Gepräge dadurch erhält, daß ein wirtschaftlich identisches Klagebegehren auf zwei Amtspflichtverletzungen im Rahmen eines im weiteren Sinne noch als "einheitlich" zu beurteilenden Lebenssachverhalts gestützt wird, kann es den Klägern als Revisionsbeklagten nicht verwehrt werden, die Abweisung des einen Klagegrundes, die sich in der Vorinstanz nicht zu ihrem Nachteil ausgewirkt hat, noch in der mündlichen Revisionsverhandlung zu rügen, ohne daß es einer Eventualanschlußrevision bedurfte (Zöller/Schneider, ZPO, 17. Aufl. 1991 § 559 Rn. 12; vgl.

in diesem Zusammenhang auch BGHZ 16, 394, 395).

2. In der Rechtsprechung ist seit langem anerkannt, daß jeder Amtsträger die Pflicht hat, Auskünfte und Belehrungen richtig, klar, unmißverständlich, eindeutig und vollständig zu erteilen, so daß der um sie nachsuchende Bürger als Empfänger der Auskunft entsprechend disponieren kann (vgl. Senatsurteil vom 16. Januar 1992 - III ZR 18/90, für BGHZ 117, 83 vorgesehen = NJW 1992, 1230, 1231 mit zahlreichen weiteren Nachweisen). Diese Amtspflicht hat auch den Schutzzweck, den Empfänger vor schädlichen Vermögensdispositionen zu bewahren, die im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft vorgenommen werden.

a) Dem Berufungsgericht kann nicht darin gefolgt werden, daß der Ortsbürgermeister jene Erklärung nicht in Ausübung eines ihm anvertrauten öffentlichen Amtes abgegeben habe. Das Berufungsgericht hebt selbst zutreffend hervor, daß es dem Ortsbürgermeister obgelegen habe, "die Belange der Ortschaft zu wahren und auf ihre gedeihliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde hinzuwirken". Es sind keine durchgreifenden Bedenken dagegen erkennbar, daß die so umschriebene Funktion sich als "Ausübung eines anvertrauten öffentlichen Amtes" im Sinne des Art. 34 Satz 1 GG darstellt. Dafür ist es unerheblich, ob der Ortsbürgermeister vom Rat damit beauftragt worden ist, Hilfsfunktionen für die Gemeindeverwaltung zu erfüllen, und ob er in dieser Eigenschaft in ein Ehrenbeamtenverhältnis berufen worden war (§ 55 a Abs. 3 Satz 6 i.V.m. § 55 b Abs. 1 Satz 2 NGO). Auch ohne die Übertragung einer derartigen erweiterten Verwaltungskompetenz ist die Funktion des Ortsbürgermeisters ein durch das Kommu-

nalverfassungsrecht begründetes öffentliches Amt. Der Ortsbürgermeister hat bei seiner Zeugenvernehmung vor dem Landgericht eindeutig bestätigt, daß er die hier in Rede stehende Auskunft gerade in Wahrnehmung dieser Funktion, nämlich als "Anlaufstelle" für Kaufinteressenten, erteilt habe.

b) Indessen war bereits durch Schreiben der Beklagten vom 25. Februar 1980 die Erklärung des Ortsbürgermeisters dahin berichtet worden, es sei nicht auszuschließen, daß sich die ehemalige Müllgrube bis unter das Grundstück der Kläger erstrecke. Erst recht wurden die Müllablagerungen bei den Ausschachtungsarbeiten im Jahre 1981 festgestellt. Aus diesem Grund hatte sich die Verkäuferin, Firma D■■■■, bereitgefunden, die Mehrkosten für eine stärkere Bodenplatte zu übernehmen. Die Kläger besaßen also spätestens im Jahre 1981 positiv Kenntnis davon, daß die Erklärung des Ortsbürgermeisters unrichtig gewesen war. Dabei ist es unerheblich, daß ihnen die Einzelheiten der Bodenstruktur, insbesondere die Mächtigkeit der Müllschicht, möglicherweise unbekannt geblieben waren. Jedenfalls war der entscheidende Gesichtspunkt, daß das Grundstück im Bereich der ehemaligen Müllgrube selbst liegen konnte, offengelegt worden. Ganz unabhängig von der erst später auftretenden Frage einer möglichen Gesundheitsgefahr war den Klägern jedenfalls schon damals bekannt, daß sie im Vertrauen auf die unrichtige Erklärung einen Grundstückskauf getätigt hatten, den sie bei Kenntnis der wahren Sachlage nicht oder nur zu anderen Konditionen geschlossen hätten. Vorbehaltlich der im folgenden zu erörternden Frage nach einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB) hatten die Kläger damit die Kenntnisse erlangt, die sie in die Lage versetzten, die Beklagte

für die haftungsrechtlichen Folgen jener Erklärung in Anspruch zu nehmen. Da sie die vorliegende Amtshaftungsklage erst im Juli 1987 erhoben haben, fragt es sich mithin, ob gegen den Amtshaftungsanspruch, soweit er auf die Erklärung des Ortsbürgermeisters gestützt ist, die von der Beklagten in der Berufungsinstanz erhobene Verjährungseinrede durchgreift (§ 852 BGB).

c) Da dem Ortsbürgermeister bei der Auskunftserteilung jedoch allenfalls Fahrlässigkeit zur Last fiel - Vorsatz wird auch von den Klägern nicht behauptet -, besteht ein Amtshaftungsanspruch nur, wenn die Kläger nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermochten (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit gehört zu den Tatbestandsvoraussetzungen des Amtshaftungsanspruchs und ist daher von den Klägern darzulegen und zu beweisen. Solange eine anderweitige Ersatzmöglichkeit ernsthaft in Betracht kommt, ist eine Amtshaftungsklage unschlüssig. Dies bedeutet, daß die Verjährung erst mit der Kenntnis des Klägers beginnt, daß er auf andere Weise keinen Ersatz erlangen kann, oder in dem Zeitpunkt, in dem der Kläger im Prozeßwege oder auf andere Weise sich hinreichende Klarheit verschaffen konnte, ob und in welcher Höhe ihm ein anderer Ersatzanspruch zusteht (st. Rspr., z.B. Senatsurteile vom 26. April 1976 - III ZR 26/74 = WM 1976, 1137, 1141 und vom 12. Oktober 1978 - III ZR 162/76 = NJW 1979, 34, 35; s. aus der neueren Rechtsprechung auch die Urteile des IX. Zivilsenats in BGHZ 102, 246 [gegen das Urteil des VI. Zivilsenats vom 21. September 1976 - VI ZR 69/75 = NJW 1977, 198] und vom 21. März 1989 - IX ZR 155/88 = BGHR BNotO § 19 Abs. 1 Satz 2 Verjährung 2; jeweils zur entsprechenden Problema-

tik bei der Notarhaftung nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO).

aa) Im vorliegenden Fall kam ein anderweitiger Schadensersatzanspruch gegen die Firma D[REDACTED] in Betracht. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, diese Firma habe erst durch ein Gespräch mit einem anderen Kaufinteressenten, zeitlich nach dem hier in Rede stehenden Verkauf des Grundstücks an die Kläger, von der Schadstoffbelastung Kenntnis erlangt. Dabei ist nämlich unberücksichtigt geblieben, daß die Firma D[REDACTED] ihrerseits das Areal noch im Zustand als Müllkippe erworben und sodann die Abdeckung des Deponieguts veranlaßt hatte (vgl. das Schreiben der Beklagten an die Kläger vom 25. Februar 1980). Daraus folgt, daß die Firma D[REDACTED] ganz unabhängig von den späteren Erklärungen jenes anderen Grundstückskaufinteressenten bereits früher von dem Charakter des Geländes Kenntnis gehabt haben muß. Sie wäre zur Offenbarung dieses Umstandes an die Kläger verpflichtet gewesen; das diesbezügliche Unterlassen konnte den Tatbestand einer arglistigen Täuschung erfüllen und einen Schadensersatzanspruch der Kläger nach § 463 BGB begründen (vgl. Senatsurteil vom 19. März 1992 a.a.O. sowie BGH, Urteil vom 12. Juli 1991 - V ZR 121/90 = NJW 1991, 2900 = ZIP 1991, 1291). Tatsächlich hatten die Kläger die Firma D[REDACTED] bereits im Jahre 1981 auf Ersatz der Mehrkosten für die stärkere Bodenplatte in Anspruch genommen. Die Firma D[REDACTED] hatte sich - ohne Rücksicht auf den zu ihren Gunsten im Kaufvertrag enthaltenen Gewährleistungsausschluß - zur Tragung dieser Mehrkosten verpflichtet. Diese Einigung hatte ausweislich des Schreibens der Kläger vom 27. September 1981 bereits im Jahre 1981 stattgefunden.

bb) Wenn die Kläger der Auffassung waren, auf diese Weise von der Firma D. die nach der damaligen Sachlage mögliche und erzielbare Entschädigungsleistung erlangt zu haben, und sie deshalb in der Folge davon absahen, die Firma D. auf Ersatz der durch die Belegenheit im Deponiegelände bewirkten Wertminderung des Grundstücks in Anspruch zu nehmen, so kann dieses Verhalten auf den Lauf der Verjährung des Amtshaftungsanspruchs wegen der unrichtigen Auskunft des Ortsbürgermeisters nicht ohne Einfluß bleiben. Eine abweichende Betrachtungsweise hätte die wenig einleuchtende Konsequenz, daß die Kläger durch Untätigbleiben und Nichtausschöpfen der anderweitigen Ersatzmöglichkeit den Beginn der Verjährung des Amtshaftungsanspruchs beliebig hinausschieben könnten. Es ist auch nicht erkennbar, daß sich die Kläger speziell mit Rücksicht auf etwaige vorrangige Ersatzansprüche gegen die Firma D. daran gehindert gesehen haben, die Beklagte für die haftungsrechtlichen Folgen der Erklärung des Bürgermeisters in Anspruch zu nehmen. Deshalb gilt hier der Grundsatz, daß der Geschädigte sich zur Begründung eines späteren Verjährungsbeginns nicht auf Umstände berufen kann, die ihn an der Erhebung der Schadensersatzklage aus § 839 BGB tatsächlich in keiner Weise gehindert haben (vgl. BGH, Urteil vom 29. Oktober 1963 - VI ZR 311/62 = LM BGB § 852 Nr. 20; ferner RGZ 145, 56, 71, 73).

3. Da das Berufungsgericht die Erklärung des Ortsbürgermeisters nicht etwa für erwiesen erachtet, sondern lediglich zugunsten der Kläger unterstellt hat, bedarf der Sachverhalt in diesem Punkte weiterer tatrichterlicher Aufklärung. Die Sache muß daher an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Die Zurückverweisung gibt den Klägern zugleich Gelegen-

heit, sich zur Frage des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB und den Auswirkungen dieser Bestimmung auf die Verjährung des Amtshaftungsanspruchs zu äußern.

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm