

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 839 Ca, Cb, Fe; GG Art. 34; NRWOrdnungsbehördenG
§ 39 idF v. 13. Mai 1980, GV NW S. 528

Zu Drittgerichtetheit und Schutzzweck der Amtspflichten
einer Gemeinde bei der Überplanung von "Altlasten" und bei
der Erteilung der Baugenehmigung für ein "altlastenverdäch-
tigtes" Grundstück (Ergänzung zu den Senatsurteilen
BGHZ 106, 323 und vom 6. Juli 1989 - III ZR 251/87; für
BGHZ vorgesehen).

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1989 - III ZR 118/88 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 118/88

URTEIL

Verkündet am:
21. Dezember 1989
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Oktober 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Halstenberg, Dr. Werp und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 26. Februar 1988 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 beklagte Stadt war Eigentümerin eines ehemaligen Zechengeländes in D[REDACTED] D[REDACTED]. Auf diesem Gelände war seit Mitte des vorigen Jahrhunderts Steinkohle gefördert und seit etwa 1890 mit der Produktion von Koks, Kokereigas und -teer begonnen worden. Im Jahre 1903 wurden Anlagen zur Weiterverarbeitung der bei der Koksherstellung anfallenden Nebenerzeugnisse errichtet. In den 20er Jahren kamen eine Fettfabrik, eine Gasreinigungsanlage sowie eine Druck-erhöhungsanlage zum Verdichten des Kokereigases hinzu. 1952 wurde eine Phenolanlage betrieben. Die Anlagen wurden im Laufe der Zeit mehrfach erneuert, ergänzt und in ihren Standorten verändert. Der Betrieb der Kokerei endete am 1. Juli 1962, derjenige der Zeche am 31. Dezember 1963. Ab 1963 bemühte sich die (letzte) Voreigentümerin des Geländes, die H[REDACTED] B[REDACTED] AG - heute H[REDACTED] AG -, um dessen Verkauf. Die Beklagte kaufte am 23. Dezember 1965 den gesamten ehemaligen Zechenbereich mit aufstehenden Kokereianlagen zum Zwecke einer industriellen und gewerblichen Nutzung an. Die Voreigentümerin brach bis zum 23. Dezember 1966 einen Teil der Anlage vertragsgemäß ab; einen weiteren Teil beseitigte die Beklagte selbst. Im Oktober 1967 wurde das ehemalige Zechengelände mit Ausnahme der Schächte II und III aus der staatlichen Bergaufsicht entlassen. Die Entlassung der Schächte II und III erfolgte im Jahr 1978. Der Beklagten war beim Erwerb bekannt, daß auf der Zeche neben der Kokerei eine Ammoniakfabrik, eine Benzolgewinnungsanlage sowie ein Tanklager für Teer, Heizöl und Schwefelsäure betrieben worden waren.

Im Flächennutzungsplan der Beklagten vom 8. Mai 1964 wurde das Gelände als gewerbliche Fläche dargestellt. Am 22. März 1965 beschloß der Rat der Beklagten, einen das gesamte Zechengelände umfassenden Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Plan (DF 105 vom 22. September 1969) sah eine flächendeckende Nutzung als Kerngebiet vor (im planungsrechtlichen Sinne - MK -; nicht zu verwechseln mit dem im folgenden verwendeten Begriff "Kerngebiet", der den besonders stark schadstoffbelasteten Bereich kennzeichnet); er wurde jedoch nicht wirksam. Im Juni 1972 wurde das gesamte ehemalige Zechengelände als Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz ausgewiesen. Am 4. Juni 1973 beschloß der Rat der Beklagten für einen Teil des Gebiets den Bebauungsplan DF 110, der ein allgemeines Wohngebiet, eine MK-Nutzung und eine Baufläche für die Bundesanstalt für Arbeitsschutz- und Unfallforschung vorsah. Dieser Plan wurde am 22. Dezember 1973 bekanntgemacht.

Bei Ausschachtungsarbeiten für den Gebäudekomplex "Hannibal", der im Bereich des Bebauungsplans DF 110 errichtet wurde, kam es zu Gründungsschwierigkeiten. Es wurden Bauwerksreste von Koksboxen aufgedeckt. Auch wurde festgestellt, daß einige Lagen des Bodenaushubs mit Teerklumpen durchsetzt waren. Der Aushub mußte auf einer Sondermülldeponie abgelagert werden.

Für das östlich des Bebauungsplanes DF 105 belegene Teilgebiet des ehemaligen Zechengeländes beschloß der Rat der Beklagten am 20. Juni 1977, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der in Abänderung der früheren Pläne (DF 105 und 110) überwiegend eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet

mit einigen Häusern in viergeschossiger Bauweise sowie hauptsächlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorsah. Dieser Plan (In W 203) wurde am 22. März 1979 beschlossen und nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten am 4. August 1979 bekanntgemacht. Der Beklagten war bekannt, daß sich in dem Gebiet Schwachgasbehälter, Betriebsgasbehälter, Rieselkühler, ein Röhrenofen sowie oberirdische Tanks für NH 3-Wasser, Teer, Heizöl und Schwefelsäure, ferner ein Salzlager befunden hatten, weiter, daß das Gelände von zahlreichen Leitungen und unterirdischen Kanälen durchzogen war.

In der Folgezeit verkaufte die Beklagte nach entsprechender Parzellierung des Plangebiets In W 203 die Eigenheimgrundstücke an interessierte Bauherren. Aufgrund eines notariellen Kaufvertrages vom 6. April 1981 erwarben die Kläger von der Beklagten das Grundstück W [REDACTED] straße [REDACTED] zu je hälftigen Miteigentumsanteilen. Die Beklagte wies die Kläger in dem Vertrag darauf hin, für den Fall, daß das Grundstück auf Flächen der ehemaligen Zechenanlage D [REDACTED] II/III liege, sei damit zu rechnen, daß sich durch unterirdische Reste von Zechenanlagen, Aufschüttungen und aus anderen Gründen Erschwernisse bei den Gründungsarbeiten ergeben könnten. Sie erklärte sich bereit, sich gegebenenfalls an der Beseitigung dieser Erschwernisse zu beteiligen. Im übrigen werde das Grundstück verkauft wie es liege und stehe, ohne jegliche Gewährleistung. Am 4. September 1981 erteilte die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde den Klägern die Baugenehmigung für ein Zweifamilienhaus. Dieses wurde am 22. August 1982 von den Klägern, ihren

beiden Kindern sowie den Eltern der beklagten Ehefrau bezogen.

Bereits im Sommer 1981 wurden im Gebiet des Bebauungsplans auf dem Grundstück W...straße Fundamentreste einer ehemaligen Kläranlage der Kokerei sowie mit Teer durchsetztes, übelriechendes Erdreich gefunden. In der Folgezeit kam es aus der Bevölkerung zunehmend zu Beschwerden über Bodenverunreinigungen und Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen. Die Beklagte ließ daraufhin ab August 1983 Untersuchungen über Art und Umfang der Bodenverunreinigungen im Plangebiet vornehmen. Dabei stellte sich heraus, daß jedenfalls ein als "Kerngebiet" bezeichneter Teilbereich des Geländes mit kokereispezifischen Schadstoffen belastet war. Dort bestanden keine gesunden Wohnverhältnisse. Zur Sanierung beschloß die Beklagte - dem Gutachten folgend -, den Boden des Kerngebietes vollständig auszuräumen, das Randgebiet zu beproben und dort ebenfalls Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, soweit dies erforderlich sei. Das Kerngebiet, in dem sich drei Mietwohnblocks und 34 Wohneinheiten befinden, wurde geräumt. Die Sanierung ist inzwischen abgeschlossen; die Wohnblocks sind erneut bewohnt, während die Eigenheime noch weitgehend unbewohnt sind.

Das Grundstück der Kläger liegt im sogenannten "Randgebiet", außerhalb des Kerngebiets, mit einem Abstand von etwa 40 m zu diesem. Auf diesem Grundstück sind keine Beprobungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Es ist wegen der bekanntgewordenen Schadstoffbelastung des Siedlungsgebiets zur Zeit unverkäuflich, unbelastbar und unvermietbar.

Die Kläger verlangen von der Beklagten Ersatz der für den Erwerb des Grundstücks und die Errichtung des Hauses aufgewendeten Kosten, die sie mit 520.013,69 DM beziffert haben, Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks. Ferner begehren sie die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihnen den weiteren Schaden zu ersetzen, der daraus entstehe, daß das Siedlungsgebiet von gesundheitsgefährdenden Schadstoffen betroffen sei. Sie behaupten, Boden und Luft des Randgebietes seien ebenfalls in gesundheitsgefährdendem Ausmaß mit Schadstoffen belastet. Die Beklagte habe sowohl durch die Aufstellung des Bebauungsplans In W 203 als auch durch die Erteilung der Baugenehmigung ihnen, den Klägern, gegenüber bestehende Amtspflichten verletzt und hafte ferner auch aus dem Kaufvertrag.

Die Beklagte hat eine gesundheitsgefährdende Belastung des Randgebiets bestritten.

Das Landgericht hat durch Grund- und Teilurteil den auf Ersatz des Vermögensschadens gerichteten Zahlungsantrag dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die begehrte Feststellung getroffen. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

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

I.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, vertragliche Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte als Verkäuferin des Grundstücks ständen den Klägern nicht zu. Die Beklagte habe im Kaufvertrag weder zugesichert, daß das Grundstück von Schadstoffbelastungen frei sei, noch die Gewähr für die Bebaubarkeit übernommen. Im Gegenteil sei wirksam vereinbart worden, daß den Klägern im Fall mangelnder Bebaubarkeit lediglich ein Rücktrittsrecht zustehe. Diese vertragliche Regelung schließe auch Ansprüche aus positiver Forderungsverletzung oder aus Verschulden bei Vertragsschluß aus. Diese Auffassung des Berufungsgerichts ist frei von Rechtsfehlern. Sie wird von der Revision - als ihr günstig - nicht angegriffen; auch die Revisionserwiderung erhebt gegen sie keine Einwände.

2. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Beklagte den Klägern wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) dem Grunde nach zum Ersatz des mit der Klage geltend gemachten Schadens verpflichtet. Die Beklagte habe durch ungenügende Vorbereitung die Aufstellung eines Bebauungsplans veranlaßt und bewirkt, der eine Wohnbebauung in einem schadstoffbelasteten Gebiet ermöglicht habe, das wegen der von ihm ausgehenden gesundheitlichen Gefahren für eine solche Bebauung ungeeignet gewesen sei; dies sei der Beklagten auch erkennbar gewesen. Dadurch habe die Beklagte fahrlässig Amtspflichten verletzt, die ihr gegenüber den Klägern obgelegen hätten. Die Kläger seien auch in ihren durch die verletzte Amtspflicht geschützten Interessen betroffen, und zwar auch dann, wenn ihr Grundstück selbst nicht oder nicht

derartig mit gesundheitsgefährdenden Schadstoffen belastet sei, daß es ohne Sanierung nicht dauerhaft bewohnbar sei. Für die Bewohner des Randgebietes hätten nämlich schon deshalb keine gesunden Wohnverhältnisse bestanden, weil das Kerngebiet nicht bewohnbar gewesen sei. Die Wohnqualität hänge wesentlich davon ab, daß in dem gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse beständen; das Randgebiet und insbesondere einzelne Grundstücke dieses Gebiets, dürften insoweit nicht isoliert betrachtet werden. Der Schadensersatzanspruch bestehe auch dann, wenn in dem Plangebiet durch Sanierungsmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden könnten. Es sei den Klägern nicht zuzumuten, derartige Maßnahmen abzuwarten.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht in allen Punkten stand.

II.

1. Der Senat hat sich inzwischen in seinen Urteilen vom 26. Januar 1989 (BGHZ 106, 323) und vom 6. Juli 1989 (III ZR 251/87, für BGHZ vorgesehen = VersR 1989, 961) grundsätzlich zur Haftung der Gemeinde (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) für die Überplanung von "Altlasten" geäußert. Er hat dort entschieden, daß die Amtsträger einer Gemeinde die Amtspflicht haben, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen (dort: wegen Verunreinigungen des Bodens durch "Altlasten" aus einer ehemaligen Nutzung als Mülldeponie). Diese

Amtspflicht besteht jedenfalls gegenüber demjenigen als "Dritten", der ein nach der planerischen Ausweisung dem Wohnen dienendes Grundstück mit noch zu errichtendem Wohnhaus erwirbt. 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.

2. Diese Grundsätze gelten uneingeschränkt auch für Bodenverunreinigungen aus einer früheren industriellen Nutzung. Das Berufungsgericht hat daher zu Recht angenommen, daß die planerische Ausweisung des hier in Rede stehenden ehemaligen Zechen- und Industriegeländes zu Wohnzwecken eine Amtspflichtverletzung der Ratsmitglieder der Beklagten darstellt hat.

a) Aufgabe des Planungsträgers ist es, die künftige Wohnbevölkerung vor Umweltbelastungen und Gefahren zu schützen, die von dem Grund und Boden des Plangebietes ausgehen. Die Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse (die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) gebietet, daß die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen ermittelt und in die planerische Abwägung einstellt, die als Folge der Planung, d.h. durch die an sie anknüpfende Entfaltung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kräfte im Gemeindegebiet, entstehen oder verfestigt werden können. Daher hat die Gemeinde (bereits) bei der Zusammenstellung des Planungsmaterials Gefährdungen aufzuklären, die durch eine

Überplanung von mit Altlasten behafteten Flächen für die Gesundheit von Menschen oder die Standsicherheit von Bauwerken entstehen können (Senatsurteile BGHZ 106, 323, 327 und vom 6. Juli 1989 aaO 3 a, m.w.Nachw.).

b) Die an der Aufstellung des Bebauungsplans "In W 203" beteiligten Ratsmitglieder hatten nach ihrem Wissensstand und den ihnen zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen schon bei der Planungsentscheidung und deren Vorbereitung, d.h. in dem Zeitraum von 1977 bis 1979, hinreichende objektive Anhaltspunkte dafür, daß wegen der Bodenbeschaffenheit des Plangebietes Gesundheitsgefahren drohen konnten. Das Berufungsgericht hat dazu im einzelnen festgestellt, daß der Beklagten die "Altlastenproblematik" im Grundsatz bekannt war. Bereits im Jahre 1977 war sie an Verhandlungen über die zukünftige Nutzung eines anderen ehemaligen Zechengeländes beteiligt gewesen, auf dem auch eine Benzolreinigungsanlage betrieben worden war; damals war beschlossen worden, Untersuchungen über mögliche Grundwasser- und Bodenverseuchungen und entsprechende Gegenmaßnahmen durchführen zu lassen. Gründe, diese Untersuchungen bei dem hier in Rede stehenden Gelände zu unterlassen, dessen frühere Nutzung derjenigen des anderen Gebietes durchaus vergleichbar war, sind - entgegen der Auffassung der Beklagten - nicht erkennbar. Dies gilt um so mehr, als im Bereich des früheren Bebauungsplans DF 110, der ebenfalls die Zechenanlage D[REDACTED] II und III betroffen hatte, bei Ausschachtungen Teerklumpen festgestellt worden waren, die auf einer Sondermülldeponie gelagert werden mußten. Auch aus den eigenen Akten der Beklagten und aus Wahrnehmungen ihrer Bediensteten ergaben sich Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Zu Recht weist das

Berufungsgericht darauf hin, daß die Beklagte damit rechnen mußte, daß das Gelände angesichts der langen Dauer der industriellen Nutzung stärker belastet war, als von außen erkennbar war.

c) Diese Umstände hätten für die Beklagte hinreichender Anlaß sein müssen, das Plangebiet gezielt daraufhin zu untersuchen, ob und inwieweit von den altlastenverdächtigen Flächen eine Gesundheitsgefährdung ausging. Die Beklagte vermag es auch nicht zu entlasten, daß das Gelände aus der Bergaufsicht entlassen worden war und die beteiligten Fachbehörden gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken erhoben hatten. Es ist nämlich nicht ersichtlich, daß diese Dienststellen mit der Aufklärung etwaiger Bodenverseuchungen und der daraus herrührenden Gesundheitsgefahren befaßt gewesen sind. Deshalb durfte die Beklagte aus dem Umstand, daß diese Gefahren nicht angesprochen worden waren, nicht ohne weiteres ein Vertrauen darauf herleiten, daß gegen eine Ausweisung des Plangebiets für Wohnbebauung Bedenken wegen möglicher Gesundheitsgefährdungen nicht bestanden.

d) Unter den Parteien steht außer Streit, daß das geplante Gelände zumindest im "Kerngebiet" wegen der von ihm ausgehenden Gesundheitsgefahren für eine Bebauung mit Wohngebäuden objektiv ungeeignet war. Daraus folgt, daß das gesamte Plangebiet nicht hätte zu Wohnzwecken ausgewiesen werden dürfen. Dies gilt auch für die im Randgebiet liegenden Grundstücke, auch wenn sie selbst nicht kontaminiert sein sollten. Das Berufungsgericht weist insoweit zu Recht darauf hin, daß die Wohnverhältnisse maßgeblich durch das Wohnumfeld geprägt werden. Es widersprach daher - zumindest -

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 BBauG 1976), in ein- und demselben Plangebiet belastete und unbelastete Flächen in gleicher Weise zur Bebauung freizugeben. Dabei kommt es nicht entscheidend darauf an, ob diese Mängel des Aufstellungsverfahrens zur Nichtigkeit des Bebauungsplans geführt haben. Die Amtspflichtverletzung liegt vielmehr in der unzureichenden Berücksichtigung der Gesundheitsgefährdung, die den Benutzern der Grundstücke bei einer Verwendung zu Wohnzwecken droht.

3. Die Mitglieder des Rates der Beklagten sind bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Beamte im haftungsrechtlichen Sinne tätig geworden (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 106, 323, 330 m.w.Nachw.). Sie haben bei der Planungsentscheidung auch fahrlässig gehandelt.

a) Für die Verschuldensfrage kommt es auf die Kenntnisse und Einsichten an, die für die Führung des übernommenen Amtes im Durchschnitt erforderlich sind, nicht auf die Fähigkeiten, über die der Beamte tatsächlich verfügt. Jeder Beamte muß die zur Führung seines Amtes notwendigen Rechts- und Verwaltungskenntnisse besitzen oder sich verschaffen. Für die Mitglieder kommunaler Vertretungskörperschaften gelten keine minderen Sorgfaltsmaßstäbe. Im sozialen Rechtsstaat kann der Bürger auch von Gemeinde- und Stadträten erwarten, daß sie bei ihrer Amtstätigkeit den nach § 276 BGB zu verlangenden Standard der verkehrserforderlichen Sorgfalt einhalten. Anderenfalls würde das Schadensrisiko in unzumutbarer Weise auf den Bürger verlagert. Die Mitglieder von Ratsgremien müssen sich auf ihre Entschlüsse sorgfältig vorbereiten und, soweit ihnen die eigene Sachkunde fehlt,

notfalls sogar außerhalb der Verwaltung stehende Sachverständige zuziehen (Senatsurteile BGHZ 106, 323, 330; ferner vom 6. Juli 1989 aaO 4 a, m.w.Nachw.).

b) Nach diesem objektivierten Sorgfaltsmaßstab hätten die Amtsträger der Beklagten aus ihrem schon damals im Grundsatz vorhandenen "Problembewußtsein" in Verbindung mit ihrer Kenntnis davon, daß das Plangebiet ein ehemaliges Industriegelände war, sowie unter pflichtgemäßer Beachtung der erkennbaren Anhaltspunkte, die auf eine Bodenverseuchung hindeuteten (siehe oben II 2 b), Rückschlüsse auf mögliche Gesundheitsgefährdungen ziehen müssen. Daher ist gegen diese Personen ein Fahrlässigkeitsvorwurf begründet.

4. Dem Berufungsgericht kann jedoch insoweit nicht gefolgt werden, als es der Meinung ist, daß es für den Schadensersatzanspruch der Kläger nicht darauf ankomme, ob ihr Grundstück selbst schadstoffbelastet sei oder nicht. Diese Frage ist vielmehr von Bedeutung sowohl dafür, ob die Kläger zum Kreis der geschützten "Dritten" gehören, als auch dafür, ob der geltend gemachte Schaden in den Schutzbereich der Amtspflicht fällt.

a) Die bisherigen Senatsentscheidungen zur Haftung der Gemeinde für die Überplanung von Altlasten hatten jeweils Grundstücke betroffen, die selbst kontaminiert und deshalb unbewohnbar (BGHZ 106, 323) oder unbebaubar (Urteil vom 6. Juli 1989 aaO) waren.

aa) Dementsprechend hat der Senat die dortigen Grundstückseigentümer als Dritte angesehen, denen gegenüber den

Amtsträgern der Gemeinde das Gebot oblag, im Hinblick auf die Eignung des überplanten Geländes als Wohnbaufläche auch gesundheitliche Belange zu berücksichtigen. Ob im Einzelfall der Geschädigte zu dem Kreis der "Dritten" i.S. von § 839 BGB gehört, beurteilt sich nämlich danach, ob die Amtspflicht - wenn auch nicht notwendig allein, so doch auch - den Zweck hat, das Interesse gerade dieses Geschädigten wahrzunehmen. Nur wenn sich aus den die Amtspflicht begründenden und sie umreißenden Bestimmungen sowie aus der Natur des Amtsgeschäfts ergibt, daß der Geschädigte zu dem Personenkreis gehört, dessen Belange nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt und gefördert sein sollen, besteht ihm gegenüber bei schuldhafter Pflichtverletzung eine Schadensersatzpflicht. Hingegen ist anderen Personen gegenüber, selbst wenn die Amtspflichtverletzung sich für sie mehr oder weniger nachteilig ausgewirkt hat, eine Ersatzpflicht nicht begründet. Es muß mithin eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten "Dritten" bestehen. Dabei muß eine Person, der gegenüber eine Amtspflicht zu erfüllen ist, nicht in allen ihren Belangen immer als Dritter anzusehen sein. Vielmehr ist jeweils zu prüfen, ob gerade das im Einzelfall berührte Interesse nach Zweck und rechtlicher Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt werden soll. Es kommt danach auf den Schutzzweck der Amtspflicht an (BGHZ 106, 323, 331 m.w.Nachw.; Urteil vom 6. Juli 1989 aaO 5 a).

bb) Die in § 1 Abs. 6 Satz 2 BBauG 1976 (jetzt § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 bis 9 BauGB) enthaltenen Planungsleitlinien dienen dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (Satz 1 aaO). Die Pflicht, diese

Grundsätze zu berücksichtigen, obliegt den Amtsträgern der planenden Gemeinde daher in erster Linie gegenüber der Allgemeinheit. Eine mit der Sanktion des Schadensersatzes bewehrte Amtspflicht gegenüber dem einzelnen planbetroffenen Bürger wird dadurch - zumindest im Grundsatz - nicht geschaffen. Die aus diesem allgemeinen Schutzzweck herausgehobene Pflicht, auch die Individualinteressen der Planbetroffenen zu wahren, besteht jedoch hinsichtlich des Gebots, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dieses Gebot soll nicht nur dem Schutz der Allgemeinheit dienen. Es bezweckt vielmehr auch den Schutz gerade der Personen, die in dem konkreten, von der jeweiligen Bauleitplanung betroffenen Plangebiet wohnen werden. Diese Personen müssen sich darauf verlassen können, daß ihnen zumindest aus der Beschaffenheit des Grund und Bodens keine Gefahren für Leben und Gesundheit drohen. Dieser Personenkreis ist daher "Dritter" und Adressat der genannten Amtspflicht (BGHZ 106, 323, 332).

cc) Diese Ausnahme von dem Grundsatz, daß die Planung der Allgemeinheit zu dienen bestimmt ist, rechtfertigt sich aus der überragenden Bedeutung der Rechtsgüter von Leben und Gesundheit. Daraus ergibt sich jedoch eine Eingrenzung des Kreises der geschützten Dritten dahin, daß Personen, bei denen eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit nicht besteht und die auch nicht die Verantwortung dafür tragen, daß die von ihnen errichteten Bauten von Gesundheitsgefahren frei sind (vgl. dazu Senatsurteil vom 6. Juli 1989 aaO 5 c), nicht in den Schutzbereich der hier in Rede stehenden Amtspflicht fallen. Schadensersatzansprüche des Planbetroffenen

sind daher nicht bereits dann begründet, wenn sein Grundstück selbst von Schadstoffen unbelastet ist, aber die "Wohnqualität" (lediglich) dadurch beeinträchtigt wird, daß es in der Nachbarschaft oder Umgebung schadstoffbelasteter Grundstücke liegt. Nachteile, die sich darin erschöpfen, daß die betroffenen schadstoffbelasteten Nachbargrundstücke abgesperrt werden müssen, Nachbarhäuser unbewohnbar sind und Umwege erforderlich werden, reichen für sich allein nicht aus, um den Betroffenen, der sie erleidet, in den Kreis der geschützten Dritten einzubeziehen; dieser Schutzbereich beschränkt sich vielmehr auf diejenigen Personen, die selbst Gesundheitsgefahren ausgesetzt sind oder die für die gesunden Wohnverhältnisse in sonstiger Weise verantwortlich sind (vgl. Senatsurteil vom 6. Juli 1989 aaO). Da das Berufungsgericht die Möglichkeit offenläßt, daß das Grundstück der Kläger nicht mit Schadstoffen belastet ist, muß nach dem für das Revisionsverfahren zugrundezulegenden Sachvortrag der Beklagten davon ausgegangen werden, daß den Klägern keine derartigen Gefahren drohen.

b) Ist aber zu unterstellen, daß das von den Klägern errichtete Wohnhaus nicht aus gesundheitlichen Gründen unbewohnbar ist, so ist der ihnen erwachsene Schaden nicht ein solcher, der vom Schutzzweck der auf Abwehr von Gesundheitsgefahren gerichteten Amtspflicht umfaßt wird. Zwar soll die Pflicht, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, nicht ausschließlich die Gesundheit der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet schützen. Vielmehr hat der Senat in den früheren Entscheidungen (BGHZ 106, 323, 333 f; Urteil vom 6. Juli 1989 aaO 6 c) auch solche Vermögensverluste als ersatzfähig angesehen, die die

Grundstückseigentümer, Erwerber und Bauherren dadurch erleiden, daß sie im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße gemeindliche Planungsentscheidung Wohnungen errichten oder kaufen, die wegen der in ihnen drohenden Gesundheitsgefahren nicht bewohnbar sind. Bei solchen Schäden besteht indes eine unmittelbare Beziehung zu der Gesundheitsgefährdung. Sie werden nämlich gerade dadurch verursacht, daß die vom Boden ausgehende Gefahr zum völligen Ausschluß der Nutzungsmöglichkeit der errichteten oder noch zu errichtenden Häuser führt. Hier dagegen ist nach dem für das Revisionsverfahren zu unterstellenden Sachverhalt die "Wohnqualität" des bebauten Grundstücks der Kläger lediglich dadurch beeinträchtigt, daß es in der Nachbarschaft des belasteten Bodens liegt, ohne jedoch selbst die Quelle einer Gesundheitsgefährdung zu sein. Die hierdurch eingetretene Wertminderung stellt mithin einen reinen Vermögensschaden dar, bei dem es an einem unmittelbaren Bezug zu der Gesundheitsgefahr in dem vorbezeichneten Sinne fehlt. Dieses individuelle Vermögensinteresse wird für sich allein genommen durch die Pflicht, bei der Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, nicht geschützt. Zwar hätte, wie oben dargelegt (II 2 d), das Plangebiet nicht für Wohnzwecke ausgewiesen werden dürfen. Diese Pflichtverletzung vermag indes, soweit sie nicht solche Belange betrifft, die in ihren Schutzbereich fallen, Schadensersatzansprüche auch dann nicht zu begründen, wenn die Schädigung des Betroffenen bei amtspflichtgemäßem Verhalten vermieden worden wäre. Dabei verkennt der Senat nicht, daß die betroffenen Bauherren auf diese Weise erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen ausgesetzt sein können, etwa wenn ihre Grundstücke ihre Werthaltigkeit als ausreichende Sicherung für

die aufgenommenen Baukredite einbüßen. Das Planungsschadensrecht des Bundesbaugesetzes (jetzt: des Baugesetzbuchs) bietet jedoch für den Ausgleich solcher Schäden keine Anspruchsgrundlage. Das berechtigte Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird zwar nach Maßgabe des § 39 j BBauG 1976 (jetzt § 39 BauGB) geschützt. Die dortige Entschädigungsregelung ist hier indes nicht einschlägig, wobei auch in diesem Zusammenhang offen bleiben kann, ob der Bebauungsplan wirksam oder nichtig ist. Ist er nämlich wirksam, so scheitert ein Anspruch daran, daß es an einer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung und einem dadurch verursachten Wertverlust fehlt. Ist er dagegen nichtig, so scheidet ein Entschädigungsanspruch deshalb aus, weil das mit denutzungsvorbereitenden Aufwendungen betätigte Vertrauen des Eigentümers nicht auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gerichtet war (Senatsurteil BGHZ 86, 292). Ein allgemeiner Anspruch auf Entschädigung für Aufwendungen, die im Vertrauen auf den Bestand eines (nichtigen) Bebauungsplans gemacht worden sind, ist nicht anzuerkennen; insbesondere gibt es keinen umfassenden Plan-gewährleistungsanspruch (Senatsurteil BGHZ aaO S. 297 f.; BerlKomm/Gaentzsch BauGB § 39 Rn. 3). Mit diesen Regelungen trifft das Gesetz eine klare Entscheidung, wo die Grenzen des geschützten Vertrauens liegen. Es ist nicht Aufgabe des Amtshaftungsrechts, diese Entscheidung des Gesetzgebers durch einen Abbau oder eine Preisgabe der Erfordernisse der Drittgerichtetheit und des Schutzzwecks der bei der Bebauungsplanung zu beachtenden Amtspflichten zu unterlaufen.

5. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht auch die nach Behauptung der Beklagten zwischenzeitlich erfolgte Sanierung

des "Kerngebietes" für die Schadensersatzansprüche unberücksichtigt gelassen. Die Revision weist insoweit zu Recht darauf hin, daß Zeitpunkt für die Berechnung des Schadens die letzte mündliche Tatsachenverhandlung sein muß (vgl. Reinken/Schwager DVBl 1988, 919, 931 m.w.Nachw.). Das Berufungsgericht meint, der Schadensersatzanspruch der Kläger (dessen Bestehen in diesem Zusammenhang auch für das Revisionsverfahren unterstellt werden mag) sei vor Beginn der Sanierungsarbeiten entstanden und hätte zur Zeit seiner Geltendmachung befriedigt werden müssen. Es sei den Klägern nicht zuzumuten, zur Entlastung der Beklagten Sanierungsmaßnahmen abzuwarten, deren Erfolg zumindest aus ihrer, der Kläger, Sicht zweifelhaft sei. Letztlich würde dies, so führt das Berufungsgericht aus, darauf hinauslaufen, es der Beklagten zu honorieren, daß sie die Erfüllung des Anspruchs der Kläger hinausgezögert habe. Demgegenüber entspricht es der gefestigten neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß im Rahmen der Schadensberechnung vorteilhafte Umstände, die mit dem schädigenden Ereignis in einem qualifizierten Zusammenhang stehen, zu berücksichtigen sind, soweit ihre Anrechnung dem Sinn und Zweck des Schadensersatzes entspricht und weder der Geschädigte unzumutbar belastet, noch der Schädiger unbillig entlastet wird (Senatsurteil vom 2. Oktober 1986 - III ZR 93/85 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Vorteilsausgleichung 1 m.w.Nachw.). Die zwischenzeitliche Herstellung gesunder Wohnverhältnisse in dem Plangebiet betrifft unmittelbar die durch die verletzte Amtspflicht geschützten Belange der Planbetroffenen. Darüber hinaus ist sie geeignet, auch die sonstigen beeinträchtigten Vermögensinteressen, nämlich gerade die Beziehung der Grundstücke des Randgebietes zu denjenigen des Kerngebietes,

vorteilhaft zu beeinflussen. Ihre Berücksichtigung im Rahmen der Schadensberechnung kann daher zumindest nicht von vornherein als für die Kläger unzumutbar angesehen werden, wenn feststeht, daß die Sanierung dauerhaft zum Erfolg geführt hat, wie die Beklagte vorträgt. Um so mehr gilt dies, wenn die auf das Gutachten des Sachverständigen Prof.

Dr. Schlipköter gestützte Behauptung der Beklagten zutrifft, daß eine akute Gefährdung der Bewohner des Randgebietes nicht besteht, sondern (lediglich) eine Langzeitgefährdung mit einer Schwelle von 30 Jahren nicht ausgeschlossen werden kann und dies auch nur, wenn die Sanierung nicht durchgeführt wird. In diesem Fall würde die Sanierung nämlich nicht der Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens dienen, sondern der Vorbeugung eines erst in ferner Zukunft zu befürchtenden Schadenseintritts. Dies ist den betroffenen Bauherren noch eher zuzumuten als eine bloße nachträgliche Schadensbeseitigung.

III.

Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 563 ZPO).

1. Das Berufungsgericht hat dahinstehen lassen, ob der Schadensersatzanspruch der Kläger auch darauf gestützt werden könne, daß die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde ihnen rechtswidrig die Baugenehmigung erteilt habe. Insoweit kommt eine Haftung wegen Amtspflichtverletzung nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG und wegen einer rechtswidrigen Maßnahme nach § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW in

Betracht. Beim gegenwärtigen Sach- und Streitstand läßt sich indes nicht feststellen, daß die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Ansprüche erfüllt sind.

2. Allerdings ist anerkannt, daß eine rechtswidrige Baugenehmigung grundsätzlich eine zum Ersatz verpflichtende Maßnahme i.S. des § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG sein kann. Denn der Begriff der "Maßnahme" ist vom Gesetz bewußt weit gefaßt worden (vgl. Senatsurteil BGHZ 99, 249, 251 mit zahlreichen Beispielen). Ebenso trifft es zu, daß die Pflicht, eine den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften widersprechende Baugenehmigung nicht zu erteilen, der Baugenehmigungsbehörde auch dem Bauherrn gegenüber obliegt (Senatsurteil BGHZ 60, 112). Selbst wenn jedoch in diesem Zusammenhang zugunsten der Kläger unterstellt würde, daß der Bebauungsplan "In W 203" insgesamt, also hinsichtlich des ganzen Plangebietes, nichtig gewesen ist (diese Frage ist oben II 2 d offengelassen worden) und diese Nichtigkeit bewirkt hat, daß die Baugenehmigung rechtswidrig gewesen ist (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 86, 356, 359), so folgt daraus allein nicht zwingend, daß ein Schadensersatzanspruch, sei es aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG, sei es aus § 39 OBG, begründet ist.

3. Denn auch insoweit kommt es darauf an, ob die bei der Erteilung der Baugenehmigung verletzte Norm des Baurechts nicht nur öffentlichen Interessen, sondern - zumindest auch - dem Individualinteresse des Bauherrn zu dienen bestimmt ist. Der Bauherr hat keinen allgemeinen Gesetzesvollziehungsanspruch gegen die Baugenehmigungsbehörde auf Befolgung aller baurechtlichen Normen, von denen ein ihm

vorteilhafter Rechtsreflex ausgeht (Senatsurteil BGHZ 86, 356, 361 für nachbarschützende Vorschriften).

a) Daraus folgt, daß die Pflicht zur Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, deren Verletzung hier - möglicherweise - zur Nichtigkeit des Bebauungsplans und zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung geführt hat, nur dann und nur insoweit Schutzwirkung zugunsten der Kläger entfaltet, als das von ihnen errichtete Bauwerk selbst mit Gefahren für Leben und Gesundheit der Bewohner behaftet ist.

b) Das gleiche gilt für die allgemeine Amtspflicht der Bauaufsichtsbehörde, ein Bauvorhaben nur dann zu genehmigen, wenn es die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet (§ 3 Abs. 1 LBauO NW in der hier maßgeblichen Fassung vom 27. Januar 1970, GV NW 1970, 96). Auch der Schutzzweck dieser Pflicht geht nicht dahin, den Bauherrn vor allen denkbaren wirtschaftlichen Nachteilen zu bewahren, die bei der Verwirklichung seines Bauvorhabens erwachsen können (vgl. Senatsurteil BGHZ 39, 358, 364 f.). Der Bauherr soll vielmehr lediglich nicht in die Gefahr gebracht werden, einen vorschriftswidrigen Bau auszuführen, der keinen Bestand haben kann und unter Umständen wieder beseitigt werden muß; insoweit soll ihm eine verlässliche Grundlage für seine wirtschaftlichen Dispositionen verschafft werden (Senatsurteile in BGHZ 60, 112, 117; 105, 52, 54 f.; und vom 25. November 1968 - III ZR 73/67 = NJW 1969, 234, 235).

c) Auch im Rahmen einer etwaigen Haftung wegen rechtswidriger Erteilung der Baugenehmigung sind daher die

Vermögensschäden, die die Kläger erlitten haben, nur insoweit ersatzfähig, als sie unmittelbar mit der möglichen Unbewohnbarkeit des Hauses zusammenhängen. Fehlt es hingegen an einer Gesundheitsgefährdung, so sind die Kläger nicht Opfer der Gefahr geworden, vor der sie die der Beklagten obliegende Amtspflicht bewahren sollte (Senatsurteil BGHZ 39, 358, 364 f.). Deshalb kommt für den Fall, daß das Grundstück von Schadstoffen und Gesundheitsgefahren frei ist, eine Ersatzpflicht der Beklagten für solche Schäden nicht in Betracht, die entstehen, weil der wirtschaftliche Wert des Grundstücks aus (unbegründeter) Furcht vor solchen Kontaminationen oder im Hinblick auf seine Nähe zu dem kontaminierten Gebiet gemindert ist.

d) Selbst wenn die Beklagte es in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde pflichtwidrig unterlassen haben sollte, von den Klägern vor Erteilung der Baugenehmigung den Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks zu verlangen, und die Kläger bereits durch eine solche Auflage - unabhängig davon, ob tatsächlich eine Belastung gegeben war, - veranlaßt worden wären, von dem Bauvorhaben Abstand zu nehmen, und wenn sie auf diese Weise zumindest die Aufwendungen für die Errichtung des Gebäudes erspart hätten, käme eine Ersatzpflicht nur dann in Betracht, wenn die Gesundheitsgefährdung tatsächlich besteht. Denn durch die Pflichtverletzung muß sich gerade die Gefahr verwirklicht haben, der die Beklagte durch ihre Prüfung vorbeugen sollte, nämlich die Bebauung eines kontaminierten und daher zum Bewohnen ungeeigneten Grundstücks. Fehlt es daran, so besteht zwischen der etwaigen Pflichtverletzung und dem Schaden kein Rechtswidrigkeitszusammenhang.

e) Fehlt einer baurechtlichen Norm der individuell begünstigende Schutzzweck, so kann ihre Verletzung auch keinen Schadensersatzanspruch nach § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW begründen (Senatsurteil BGHZ 86, 356, 362).

f) Im Ergebnis bedeutet dies, daß der etwaige Schadensersatzanspruch der Kläger wegen rechtswidriger Erteilung der Baugenehmigung in gleicher Weise wie derjenige wegen pflichtwidriger Aufstellung des Bebauungsplans davon abhängt, ob tatsächlich eine Gesundheitsgefährdung besteht.

IV.

1. Das Berufungsurteil muß daher aufgehoben werden. In der erneuten Tatsachenverhandlung wird das Berufungsgericht zu klären haben, wie es mit der Schadstoffbelastung des Grundstücks der Kläger steht. Dabei ist davon auszugehen, daß angesichts der objektiv vorliegenden Umstände (Ausweisung des ehemaligen Industriegeländes, festgestellte Belastung des Kerngebietes) den Klägern für den Nachweis einer Gesundheitsgefährdung in weitem Umfang Beweiserleichterungen zustehen können. Eine "Gefährdung" im Sinne einer drohenden Gesundheitsbeeinträchtigung könnte schon dann zu bejahen sein, wenn eine Kontamination des Grundstücks mit schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

2. Allerdings ist in diesem Zusammenhang der Hinweis veranlaßt, daß die Kläger nicht berechtigt sind, Beprobungen

ihres Grundstückes zu verwehren. Eine Weigerung müßte als Beweisvereitelung bewertet werden und könnte für die Kläger nachteilige Folgen bei der Beweiswürdigung auslösen (vgl. dazu BGH Urteil vom 27. Januar 1988 - IVb ZR 62/86 = BGHR ZPO § 286 Abs. 1 Prozeßverhalten 1 und § 444 Beweisvereitelung 1).

Krohn

Kröner

Halstenberg

Werp

Wurm