BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 158/92

Verkündet am:
14. Oktober 1993
Thiesies
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt M[redacted],
gesetzlich vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister Werner G[redacted], F[redacted]straße [redacted], Rathaus, M[redacted],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

1. Hans-Jürgen K[redacted],
   Fä[redacted]straße [redacted], M[redacted],
2. Christa Maria K[redacted], geb. R[redacted],
   wohnhaft ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [redacted] und Dr. v. [redacted] -

. . . .

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Werp, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 22. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 3. November 1992 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften durch Vertrag vom 27. November 1986 von einer Firma I.-GmbH ein Grundstück, das im Bereich des sogenannten "P[redacted]-Parks" in der beklagten Stadt belegen ist. Sie haben dieses Grundstück aufgrund einer im Einvernehmen mit der Beklagten erteilten Baugenehmigung des Kreises O[redacted] vom 13. Mai 1987 inzwischen mit einer Doppelhaushälfte bebaut. In dem Kaufvertrag ist unter anderem bestimmt, daß die Verkäuferin keine Gewähr für Mängel des Grundstücks leiste.

Auf dem Gelände des späteren P[redacted]-Parks waren seit 1880 eine Anilin- und chemische Fabrik sowie seit 1903 ein Gaswerk (Verkokung von Kohle) betrieben worden, das außerdem Teer als Ausgangsstoff für die Herstellung von Farben lieferte. Nach Veräußerung der Anlage an die IG-Farbenindustrie AG im Jahre 1926 wurde die Chemieproduktion eingestellt, die Gasproduktion jedoch bis zum Jahre 1939 fortgesetzt; sie diente nunmehr in erster Linie der öffentlichen Gasversorgung in der beklagten Gemeinde. Die IG-Farbenindustrie AG veräußerte im Jahre 1941 das Gelände nebst Gebäuden an den Reichsfiskus (Heer). Das Gelände wurde nach Abbruch der Gebäude eingeebnet und mit einer Kaserne bebaut, die nach Kriegsende von den amerikanischen Streitkräften bis 1972 weiter benutzt wurde. In den Jahren 1975 bis 1979 erwarb die beklagte Gemeinde das Gelände. Sie stellte mit Beschluß vom 27. März 1979 den Bebauungsplan Nr. 54 auf, der 14 Grundstücke, darunter den späteren Grundbesitz der Kläger, als reines Wohngebiet auswies. Der Bebauungsplan wurde am

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos (mobile App)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

28. August 1980 rechtswirksam. In den Jahren 1983 bis 1986 ließ die Beklagte auf dem Gelände Kanalisation und Hausanschlüsse verlegen.

Im November 1986 stieß ein anderer Bauherr im Zuge des Beginns der Bebauung des Plangebiets auf lockeres Auffüllmaterial und auf Verfärbungen des Erdreichs. Auch die Kläger entschlossen sich, die Baugrube vier Meter tief bis auf den gewachsenen Boden auszuheben und die Fundamente entsprechend zu verstärken. Im weiteren Verlauf der Bebauung wurde festgestellt, daß der gesamte P[redacted]-Park aufgrund der früheren industriellen Nutzung stark mit verschiedenen Giftstoffen kontaminiert ist. Das Haus der Kläger ist seit Ende 1987 bewohnt. Das gesamte Gelände, einschließlich des Grundstücks der Kläger, wurde entsprechend dem Vorschlag eines vom Hessischen Minister für Umwelt und Reaktorsicherheit eingeholten Sachverständigengutachtens mit einer 10 bis 15 cm starken Schicht unverseuchten Mutterbodens abgedeckt und Gras eingesät. Eine durchgreifende Sanierung, die die Aufbringung einer mindestens 50 cm starken Schicht unbelasteten Bodens erfordern würde, hat bisher nicht stattgefunden. Das Gelände des P[redacted]-Parks wurde durch Verfügung des Regierungspräsidiums D[redacted] vom 28. März 1991 zur Altlast im Sinne des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (HAbfAG) erklärt.

Die Kläger verlangen nunmehr von der Beklagten Schadensersatz aus Amtspflichtverletzung. Sie lasten der Beklagten an, diese habe die Verseuchung des Geländes weder bei der Aufstellung des Bebauungsplans noch bei der Erteilung des Einvernehmens zu der Baugenehmigung berücksichtigt. Mit

der Klage haben sie Zahlung eines Betrages von 50.000 DM nebst Zinsen begehrt. Die Beklagte hat eine Amtspflichtverletzung oder ein sonstiges zum Schadensersatz verpflichtendes Verhalten bestritten.

Das Landgericht hat durch Grundurteil den Klageanspruch mit der Maßgabe für gerechtfertigt erklärt, daß wegen Mitverschuldens der Kläger solche Aufwendungen als Schaden nicht ersatzfähig seien, die nach dem 16. Juni 1987 entstanden seien und deren Entstehen von den Klägern nach dem 16. Juni 1987 noch hätte verhindert werden können. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Auf die Anschlußberufung der Kläger hat das Berufungsgericht den Klageanspruch in vollem Umfang (also ohne die vom Landgericht vorgenommene Kürzung wegen Mitverschuldens) dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist nicht begründet.

I.

Den Klägern steht gegen die Beklagte ein Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) wegen der Überplanung des Altlastengeländes zu.

1. In der "Altlastenrechtsprechung" des Senats ist seit langem anerkannt, daß die Amtsträger einer Gemeinde die Amtspflicht haben, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen (st.Rspr., Senatsurteile BGHZ 106, 323; 108, 224; 109, 380; 113, 367; 117, 363).

2. Die Feststellungen, mit denen die Vorinstanzen ihre Auffassung begründet haben, die planerische Ausweisung des hier in Rede stehenden "P[redacted]-Parks" zu Wohnzwecken sei eine schuldhafte Amtspflichtverletzung der beklagten Gemeinde gegenüber den Klägern gewesen, halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

a) In seinen neueren Altlastenentscheidungen hat der Senat den bei der Planung einzuhaltenden Sorgfaltsstandard wie folgt definiert: Die Gemeinde unterliegt nicht etwa einer Gefährdungshaftung für unerkennbare Schadstoffbelastungen. Sie schuldet auch keine uferlose Überprüfung des zu beplanenden Areals gleichsam "ins Blaue hinein". Was die planende Stelle nicht "sieht" und was sie nach den ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen auch nicht zu "sehen" braucht, kann von ihr nicht berücksichtigt werden und braucht von ihr auch nicht berücksichtigt zu werden. Überzogene Anforderungen an die Prüfungspflicht dürfen nicht gestellt werden (Senatsurteil BGHZ 113, 367, 371; Senatsbeschlüsse vom 9. Juli 1992 - III ZR 78/91 und III ZR 105/91 = UPR 1992, 438; vgl. auch Senatsurteil vom 13. Juli 1993 - III ZR 22/92, für BGHZ vorgesehen, zum entsprechenden Sorgfaltsmaßstab bei der Erteilung einer Baugenehmigung).

Unter Zugrundelegung dieses Maßstabes hat der Senat bisher in sämtlichen Altlastenentscheidungen, bei denen es auf diese Frage ankam, die jeweilige Auffassung der Tatsacheninstanzen über das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer Amtspflichtverletzung bestätigt.

aa) Bejaht wurde eine Pflichtverletzung in den Entscheidungen BGHZ 106, 323 (Fall "Bielefeld"), 108, 224 (Fall "Osnabrück"), 109, 380 (Fall "Dortmund-Dorstfeld"), 113, 367 (Fall "Dinslaken") und 117, 363 (Fall "Bielefeld II").

bb) Verneint wurde eine Pflichtverletzung in den Senatsbeschlüssen vom 9. Juli 1992 (III ZR 87/91 = UPR 1992, 439, Fall "Siegburg"), III ZR 78/91 und III ZR 105/91 aaO (Fall "Gladbeck") sowie in dem die Erteilung einer Baugenehmigung betreffenden Senatsurteil vom 13. Juli 1993 aaO (Fall "Recklinghausen").

cc) In den Senatsurteilen vom 17. Dezember 1992 (III ZR 114/91 = UPR 1993, 143, Fall "Rosengarten") und vom 25. Februar 1993 (III ZR 47/92, Fall "Grefrath", zur Veröffentlichung vorgesehen) kam es auf die Frage einer Amtspflichtverletzung nicht an, da die geltend gemachten Schäden ihrer Art nach nicht ersatzfähig waren (sie fielen jeweils nicht in den Schutzbereich der bei der Bauleitplanung wahrzunehmenden Pflichten).

b) Im vorliegenden Fall lagen hinreichende Anhaltspunkte vor, die der Beklagten zu eingehenden Bodenuntersuchungen hätten Anlaß geben müssen.

aa) Nach den revisionsrechtlich nicht angreifbaren tatrichterlichen Feststellungen der Vorinstanzen war der Beklagten insbesondere erkennbar, daß in der ehemaligen chemischen Fabrik in erheblichem Umfang hochgiftige Substanzen verarbeitet worden waren. In dem Schreiben der Hessischen Landesanstalt vom 14. November 1980, betreffend die Erfassung des Standorts ehemaliger Gaswerke, wurde außerdem ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Sanierungsmaßnahmen von ehemaligen Gaswerkgrundstücken gezeigt hätten, daß Schadstoffe, hier insbesondere zyanidhaltige Reinigermasse, eine Verunreinigung des Untergrundes bewirken könnten. Bei Zugrundelegung des das Amtshaftungsrecht beherrschenden objektivierten Sorgfaltsmaßstabs hätte dieses Gefährdungspotential auch schon im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bebauungsplan (März 1979) berücksichtigt werden können. Dies gilt unabhängig von der Frage, von wem das betreffende Gefahrenpotential geschaffen worden war. Die Amtspflicht der Gemeinde, bei der Planaufstellung diese Gefahren zu berücksichtigen, beurteilt sich allein danach, ob die betreffende Gefahrenquelle bei Anwendung des das Amtshaftungsrecht beherrschenden objektivierten Sorgfaltsmaßstabs erkennbar war.

bb) Die in der Revisionsbegründung mehrfach aufgestellte Behauptung, die Beklagte habe von der Jahrzehnte zurückliegenden Nutzung des Geländes für eine chemische Fabrik und später für ein Gaswerk nichts gewußt, steht in Widerspruch zum Sachvortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen. Die Beklagte hatte dort stets zugestanden, sie habe gewußt, daß auf dem Grundstück eine Chemiefabrik und ein Gaswerk betrieben worden seien. Die Beklagte hatte sogar aus dem Umstand, daß die frühere Existenz der Chemiefabrik und des Gaswerks

in Mühlheim allgemein bekannt war, ein Mitverschulden der Kläger herleiten wollen.

cc) Unter diesen Umständen durfte die Beklagte nicht blindlings davon ausgehen, daß diese früheren Industriebetriebe keinerlei Schadstoffe hinterlassen hätten. Es hätte der Beklagten zumindest obgelegen, sich im einzelnen über die Art der hergestellten Stoffe und das Risiko, ob mit giftigen Rückständen gerechnet werden müsse, zu vergewissern. Die Aufklärung des Sachverhalts, nachdem später die Schadstoffbelastungen zutage getreten waren, belegt, daß es der Beklagten auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans möglich gewesen sein mußte, entsprechende Informationen zu erlangen.

dd) In diesem Punkte besteht ein wesentlicher Unterschied zu dem Fall "Recklinghausen". Dort ging es lediglich um die Bergehalde eines früheren Zechengeländes, bei der das Bergematerial selbst nicht schadstoffbelastet war. Damit ist der vorliegende Fall nicht zu vergleichen, in dem von vornherein auf jegliche Klärung etwaiger Schadstoffbelastungen aus der früheren Chemiefabrik verzichtet worden war.

3. Hingegen kommt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu der Baugenehmigung für das Wohnhaus der Kläger als Amtshaftungstatbestand nicht in Betracht. Dem Senat ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen es im vorliegenden Fall überhaupt eines Einvernehmens gemäß § 36 BBauG/BauGB bedurft haben soll, da das Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans lag (§ 30 BBauG/BauGB). Jedenfalls aber ist im Unterschied zu der Versagung des Einvernehmens, die einen Hinde-

rungsgrund für die Erteilung der Baugenehmigung darstellt und Amtshaftungsansprüche auslösen kann, die (positive) Erteilung ein rein innerbehördlicher Vorgang, der an der Alleinverantwortung der Baugenehmigungsbehörde nichts ändert (vgl. Senatsurteil BGHZ 99, 262, 273 zu der entsprechenden Problematik beim enteignungsgleichen Eingriff).

4. Ein mitwirkendes Verschulden der Kläger ist vom Berufungsgericht mit zutreffenden Erwägungen verneint worden. Das Berufungsgericht hat insbesondere zu Recht darauf hingewiesen, daß es im vorliegenden Fall den Klägern unzumutbar gewesen wäre, auf eine Vollendung des bereits weitgehend fertiggestellten Hauses zu verzichten. Die Beklagte erhebt insoweit auch keinen eigenen Revisionsangriff, sondern beschränkt sich auf eine bloße Bezugnahme auf ihr vorinstanzliches Vorbringen.

II.

Der Schaden, den die Kläger erlitten haben, ist indessen nur insoweit ersatzfähig, als er in den Schutzbereich der bei der Planung wahrzunehmenden, auf die Abwehr von Gesundheitsgefahren gerichteten Amtspflicht fällt.

1. Damit sind (nur) solche Schäden gemeint, 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 errichten-

den Wohnungen führt (Senatsurteil vom 17. Dezember 1992 aaO m.w.N.). 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 (aaO). Ebensowenig hat die planerische Ausweisung eines Grundstücks zu Wohnzwecken den Schutzzweck, jede gewünschte gärtnerische Nutzung dieses Grundstücks zu gewährleisten (Senatsurteil vom 25. Februar 1993 aaO). Davon zu unterscheiden ist indessen die weitere Frage, ob eine Sanierung des Gartens aus Gründen der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich ist (s. dazu im folgenden).

2. Bei dem Wohnhaus der Kläger besteht nach den tatrichterlichen Feststellungen die Besonderheit, daß aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Tiefergründung der Fundamente und des Abtransports des belasteten Aushubs, die Gesundheitsgefährdungen weitgehend beseitigt sind. Die dafür erforderlichen Mehraufwendungen sind ersatzfähig, soweit sie unmittelbar der Beseitigung der Gesundheitsgefahren dienten. Das gleiche gilt für zukünftige Aufwendungen, die für die Beseitigung eines nach den Feststellungen des Sachverständigen Prof. Dr. A. etwa noch bestehenden gesundheitlichen "Restrisikos" notwendig sind. Der Senat hat in BGHZ 109, 380, 393 ausgeführt, die zwischenzeitliche Herstellung gesunder Wohnverhältnisse in dem Plangebiet durch die plangebende Gemeinde betreffe unmittelbar die durch die verletzte Amtspflicht geschützten Belange der Planbetroffenen. Ihre Berücksichtigung bei der Schadensbemessung in dem Sinne, daß die Geschädigten sich die durch

die Sanierung bewirkten Vorteile auf den Schadensersatz anspruchsmindernd anrechnen lassen müssen, entspricht gerade wegen der damit verfolgten öffentlich-rechtlichen Ziele dem Sinn und Zweck der für die fehlerhafte Planung verhängten Sanktion (Krohn, Festschrift für Konrad Gelzer [1991] S. 281, 286). Dann aber ist es nicht gerechtfertigt, die Mehraufwendungen, die der Geschädigte selbst erbringt, um die an sich der plangebenden Gemeinde als der Schädigerin obliegenden Aufgaben zu erfüllen, aus dem Schadensersatzanspruch auszuklammern. Es handelt sich dann nicht lediglich um Schadenspositionen, die ihrer Art nach außerhalb des Schutzbereichs der Pflicht liegen, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem dem Senatsurteil BGHZ 113, 367 zugrundeliegenden, wo es um den Abtransport von Deponiegut gegangen war, von dem jedoch keine Gesundheitsgefahren ausgingen. Erst recht ist der vorliegende Fall nicht mit dem Senatsurteil vom 17. Dezember 1992 (aaO) vergleichbar, wo es um das bloße Vermögensinteresse ging (s.o.) und wo ausdrücklich klargestellt worden war, daß Ersatz von Aufwendungen für Schutzmaßnahmen nicht beansprucht wurde.

3. Allerdings fällt die Herstellung der Standfestigkeit des Gebäudes in den (ausschließlichen) Verantwortungsbereich des Eigentümers. Es ist nämlich grundsätzlich nicht Zweck der allgemeinen Bauleitplanung, den Eigentümern der Grundstücke Baugrundrisiken abzunehmen (BGH, Urteil vom 18. September 1987 - V ZR 219/85 = WM 1988, 200, 203 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Gemeinderat 1; Senatsurteil BGHZ 113, 367, 372). Die Gemeinde erzeugt mit der planerischen Auswei-

sung eines Geländes zu Bauzwecken kein allgemeines Vertrauen dahin, daß das betreffende Gebiet nach seiner Bodenbeschaffenheit und -struktur für eine Bebauung geeignet ist. Daher hat die Rechtsprechung eine Ersatzpflicht bei Aufwendungen, die nicht durch die Giftstoffbelastung, sondern aus sonstigen Gründen, insbesondere wegen mangelnder Standsicherheit, für die Baureifmachung erforderlich werden können, stets verneint (Senatsurteil BGHZ 113, 367, 372, 374). Soweit die Mehraufwendungen der Kläger dadurch verursacht worden sind, daß der Boden nicht hinreichend tragfähig war, müssen die Kläger die erforderlichen Aufwendungen selbst tragen. Dies gilt selbst dann, wenn die mangelnde Standfestigkeit darauf beruhte, daß in dem Boden Altlasten lagern. Auch wenn in einem solchen Fall die aus statischen Gründen erforderliche Herstellung der Standfestigkeit zugleich den Zweck verfolgt und erreicht, das Eindringen von Schadstoffen in das Gebäude abzuwehren, fallen die erforderlichen Aufwendungen dem Eigentümer selbst zur Last (Senatsbeschluß vom 9. Juli 1992 - III ZR 87/91 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Baugenehmigung 8 = UPR 1992, 439; ebenso Senatsurteil vom 17. Dezember 1992 aaO).

4. Diese Unterscheidung zwischen der ausschließlich in den Risikobereich der Kläger als Bauherren fallenden Herstellung der Standsicherheit einerseits und der Abwehr der durch die Kontamination verursachten Gesundheitsgefahr andererseits hat das Landgericht beachtet. Es hat ausgeführt, selbst wenn der tiefere Aushub der Baugrube erforderlich gewesen sein sollte, um die Gründungssicherheit herzustellen, so seien doch Mehrkosten dadurch entstanden, daß die kontaminierte Erde sachgerecht habe entsorgt werden müssen. Diese Mehrauf-

wendungen sind den Klägern daher unbeschadet der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechungsgrundsätze in jedem Falle zu erstatten. Sie begründen zugleich eine für den Erlaß des Grundurteils ausreichende Wahrscheinlichkeit dafür, daß den Klägern ein Schaden, in welcher Höhe auch immer, entstanden ist.

5. Das Landgericht hat weiter - zu Recht - darauf hingewiesen, daß die Ersatzansprüche der Kläger nicht über die Kosten einer umfassenden und angemessenen Sanierung hinausgehen könnten. Die Frage, inwieweit die Aufwendungen für eine Sanierung im einzelnen in den Schutzbereich der Amtshaftung fallen, kann dem Betragsverfahren vorbehalten bleiben.

Krohn Richter Dr. Werp hat Urlaub und kann nicht unterschreiben. Rinne

Krohn

Wurm Deppert