

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 839 Cb, Fe; BundesbauG § 34

Zur Frage der Drittgerichtetheit der Amtspflicht einer Gemeinde, bei Erlaß einer Abrundungssatzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, wenn das in den Innenbereich einbezogene Grundstück wegen vom Nachbargrundstück ausgehender Gefahren (Steinschlag, umstürzende Bäume) zur Wohnbebauung ungeeignet und dies den Umständen nach ohne weiteres erkennbar ist.

BGH, Urt. v. 5. Dezember 1991 - III ZR 167/90 - OLG Karlsruhe
LG Konstanz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 167/90

URTEIL

Verkündet am:
5. Dezember 1991
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gemeinde S [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister,
Bürgermeisteramt, S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Gerd E. H [REDACTED],
Ha [REDACTED], St [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WII

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Dezember 1991 durch die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 9. Zivilsenat in Freiburg - vom 23. August 1990 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Konstanz vom 30. Dezember 1987 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Kläger erwarb durch notariellen Vertrag vom 22. Dezember 1978 das in der Gemarkung S[REDACTED] gelegene unbebaute Flurstück Nr. 32, für das die beklagte Gemeinde am 22. März 1978 zusammen mit dem benachbarten, ebenfalls unbebauten Flurstück Nr. 37 eine Abrundungssatzung erlassen hatte. Er beabsichtigte, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten.

Das Grundstück liegt an einem Steilhang des Hauberges; die Neigung beträgt teilweise mehr als 40 %. Auf dem darüber gelegenen, mit Wald bestandenen Flurstück Nr. 33 ragt eine Felswand aus Molassesandstein auf, aus der wiederholt Steinblöcke gebrochen und talwärts gerollt sind. Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg hatte deshalb schon im Jahre 1975 empfohlen, zur ständigen Sicherung unterhalb der Felswand in einem Abstand von etwa 20 m einen drei Meter hohen Schutzzaun zu errichten.

Den Bauantrag des Klägers lehnte das Bürgermeisteramt der Stadt U[REDACTED] als zuständige Baurechtsbehörde am 5. Juli 1983 mit der Begründung ab, das Grundstück sei für die Bebauung mit einem Wohngebäude ungeeignet, weil Stein Schlag sowie um- und abstürzende Bäume aufgrund der extremen Hanglage Gebäude und Personen gefährdeten; auch könne nicht darauf verzichtet werden, daß nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Gebäude mindestens 30 m vom Wald entfernt sein müßten. Widerspruch und verwaltungsgerichtliche Klage blieben ohne Erfolg. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg entschied mit Urteil vom 27. April 1990, das Vorha-

ben des Klägers sei sowohl bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlich unzulässig; die Abrundungssatzung sei, soweit sie das Grundstück des Klägers in den Innenbereich einbezogen habe, nichtig.

Mit der Klage hat der Kläger aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) Ersatz seines Schadens in Gestalt des gezahlten Kaufpreises sowie der von ihm aufgewendeten Finanzierungs- und Erschließungskosten verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision begehrt die beklagte Gemeinde weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Der geltend gemachte Anspruch steht dem Kläger nicht zu.

I.

1. a) Das Berufungsgericht sieht die zum Schadensersatz verpflichtende Amtspflichtverletzung darin, daß die beklagte Gemeinde bei Erlaß der Abrundungssatzung vom 22. März 1978, von deren Nichtigkeit es ausgeht, das "Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 Satz 2 Ziff. 1-9 des BauGB (entsprechend früherem Bundesbaugesetz)" verletzt habe. Dazu stellt es fest, das Grundstück des Klägers sei unbebaubar; es könne, da Stein-
schlag und das Herabfallen von Bäumen drohe, nicht gefahrlos

genutzt werden; wirksame Sicherheitsvorkehrungen, die geeignet seien, Personen den Aufenthalt im Freien zu ermöglichen, kämen nicht in Betracht.

b) Diese Feststellungen rechtfertigen die Annahme einer Amtspflichtverletzung. Das nimmt auch die Revision nicht in Abrede.

Nach § 34 Abs. 2 BBauG in der hier maßgebenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (vgl. die Überleitungsvorschrift des § 236 Abs. 2 BauGB; zur Neuregelung s. § 34 Abs. 4 BauGB) können die Gemeinden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen (Satz 1). In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 des § 34 BBauG bestimmt werden kann (Satz 2). Der rechtliche Gehalt solcher Abrundungssatzungen nach § 34 Abs. 2 Satz 2 BBauG erschöpft sich nicht darin, daß einzelne im Außenbereich (§ 35 BBauG) gelegene Flächen dem - unbeplanten bzw. nicht-qualifiziert beplanten - Innenbereich (§ 34 BBauG) zugewiesen werden und so eine klarere Grenzziehung zwischen beiden Bereichen erzielt wird (dazu BVerwG NVwZ 1991, 61); die Abrundung muß vielmehr auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, daß die Einbeziehung in den Innenbereich den Ordnungszielen des § 1 BBauG, zu denen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehören (§ 1 Abs. 6 Satz 2, 1. Spiegel-

strich BBauG), nicht widersprechen darf (Dyong in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 34 Rn. 75). Ausdrücklich bestätigt wird dies durch die Bezugnahme auf § 34 Abs. 1 BBauG, wonach die Bestimmbarkeit der zulässigen Nutzung auf dem Grundstück auch unter dem Gesichtspunkt zu prüfen ist, ob öffentliche Belange entgegenstehen, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Ist eine Nutzung des Grundstücks ohne Gefahr für Leben oder Gesundheit künftiger Bewohner nicht gewährleistet, das Grundstück also aus diesem Grunde unbebaubar, so darf eine Abrundungssatzung, mit der die Gemeinde eine Erweiterung der Wohnbebauung in Aussicht nimmt (zur Einbeziehung nicht bebaubarer Grundstücke vgl. Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 3. Aufl. § 34 Rn. 79), nicht erlassen werden.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war diesen Anforderungen im Streitfall nicht genügt. Da eine bauliche Nutzung des Flurstücks Nr. 32 wegen der vom Nachbargrundstück ausgehenden Gefahren für Leben und Gesundheit künftiger Bewohner erkennbar ausschied, war es amtspflichtwidrig, das Grundstück des Klägers im Wege der Abrundungssatzung dem Innenbereich zuzuordnen.

2. Eine Haftung der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung scheitert jedoch daran, daß es am Erfordernis der Drittgerichtetheit der verletzten Amtspflicht fehlt.

a) Ob im Einzelfall der Geschädigte zu dem Kreis der Dritten i. S. von § 839 BGB gehört, beantwortet sich 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 umreißen den 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 werden 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 dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt werden soll. Es kommt demnach auf den Schutzzweck der Amtspflicht an (Senatsurteil BGHZ 110, 1, 8 f. m.w.Nachw.).

b) Wie der Senat in den "Altlastenfällen" (BGHZ 106, 323; 108, 224; 109, 380; 113, 367; vgl. auch BGHZ 110, 1) entschieden hat, dient das Gebot, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, nicht nur dem Schutz der Allgemeinheit. Es bezweckt vielmehr - anders als im Grundsatz die sonstigen Planungsleitlinien in § 1 Abs. 6 Satz 2 BBauG (jetzt § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-9 BauGB) - 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; 109, 380, 388 f.; 110, 1, 9 f.).

Verneint hat der Senat eine Haftung der Gemeinde für die Überplanung von Altlasten, wenn das Grundstück des Planbetroffenen nicht selbst kontaminiert, vielmehr nur die "Wohnqualität" dadurch beeinträchtigt war, daß es in der Nachbarschaft oder Umgebung schadstoffbelasteter Grundstücke lag (BGHZ 109, 380, 389; s. auch BGHZ 110, 1, 10). Dagegen hatte der Senat bislang nicht zu entscheiden, ob die Drittgerichtetheit der Amtspflicht dann zu bejahen ist, wenn die vom Nachbargrundstück ausgehende Gefahr für Leben und Gesundheit des Betroffenen sein Grundstück unbebaubar oder unbewohnbar macht. Wollte man in einem solchen Fall drittbezogene Amtspflichten gegenüber dem planbetroffenen Eigentümer grundsätzlich für gegeben erachten, so wäre doch folgende Einschränkung geboten: Die Pflicht, in Fällen dieser Art auch die Individualinteressen der Planbetroffenen zu wahren, stellt eine Ausnahme von dem Grundsatz dar, daß die Planung der Allgemeinheit zu dienen bestimmt ist (Senatsurteile BGHZ 109, 380, 389; 110, 1, 10). Eine solche Ausnahme, die sich aus der überragenden Bedeutung der Rechtsgüter von Leben und Gesundheit rechtfertigt, erscheint nur dann zulässig, wenn im konkreten Fall der Nutzungskonflikt nicht mit planerischen Mitteln gelöst werden kann (BGHZ 110, 1, 11) und wenn es um Gefahren geht, die vom betroffenen Eigentü-

mer/Bauherrn nicht vorhersehbar und beherrschbar sind, deren Abwendung daher auch nicht in seinen Verantwortungsbereich fällt (BGHZ 106, 323, 335).

c) Beim Erlaß einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG kann für die Beurteilung, ob der den zuständigen Amtsträgern obliegenden Pflicht, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, dritt-schützende Wirkung zugunsten des betroffenen Grundstückseigentümers zukommt, kein strengerer, eine weitergehende Verpflichtung der Gemeinde begründender Maßstab angelegt werden als bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

aa) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BBauG/BauGB); er verkörpert die (positive) planerische Entscheidung der Gemeinde über die Nutzbarkeit der im Plangebiet gelegenen Grundstücke. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans sind Vorhaben, die den Planfestsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist, ohne weiteres zulässig (§ 30 BBauG/§ 30 Abs. 1 BauGB).

bb) Demgegenüber entscheidet die Abrundungssatzung über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innen- oder Außenbereich; sie dient zugleich der Schaffung einer klareren Grenzlinie zwischen beiden Bereichen (BVerwG NVwZ 1991, 61). Auch wenn sie materiellrechtlichen Zielvorstellungen wie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen und die Bestimmbarkeit der zulässigen Nutzung berücksichtigen muß, begründet sie doch nicht selbst die planungsrecht-

liche Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich; diese beurteilt sich vielmehr im Einzelfall nach § 34 BBauG/BauGB, dem insoweit eine planeretzende Funktion zukommt (Krautzberger aaO Rn. 1). Der planerische Gehalt von Abrundungssatzungen bleibt danach hinter demjenigen qualifizierter Bebauungspläne, bei deren Aufstellung die Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerade auch im Hinblick auf einzelne Festsetzungen zu beachten hat, deutlich zurück. Verfahrensrechtlich wirkt sich dies dahin aus, daß die Gemeinden mit dem Erlass solcher Satzungen ihre Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 3 BBauG/BauGB) nicht umgehen dürfen (Dyong aaO Rn. 73; vgl. auch BVerwG aaO). Abrundungssatzungen nach § 34 Abs. 2 BBauG sind daher, soweit es um die Zulässigkeit von Vorhaben geht, als Grundlage schutzwürdigen Vertrauens in aller Regel weniger geeignet als rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren spezifische Bedeutung als planerische Gewährleistungsgrundlage auch in der Entschädigungsregelung des § 39 j BBauG/§ 39 BauGB zum Ausdruck kommt.

d) Die von der Revisionserwiderung aufgeworfene Frage, ob die Abrundungssatzung der Beklagten wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BBauG/§ 1 Abs. 6 BauGB) nichtig ist und ob die Zivilgerichte bei der Beurteilung der Nichtigkeit an die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofs in seinem Urteil vom 27. April 1990 gebunden sind (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 103, 242, 244 f. m.w.Nachw.), stellt sich hier nicht. Der Senat hat schon im BGHZ 106, 323, 329 hervorgehoben, für die Annahme einer Amtspflichtverletzung komme es in den "Altlastenfällen" nicht entscheidend darauf an, ob die Mängel des Aufstellungsverfahrens zur Nichtigkeit des

Bebauungsplans geführt hätten; die Amtspflichtverletzung liege vielmehr in der unzureichenden Berücksichtigung der Gesundheitsgefährdung, die den Benutzern der Grundstücke bei einer Verwendung für Wohnzwecke drohe.

e) Hiernach konnte der Kläger unter den gegebenen Umständen beim Erwerb des Flurstücks Nr. 32 nicht darauf vertrauen, daß sein Bauvorhaben mit Rücksicht auf die von der Beklagten erlassene Abrundungssatzung nach § 34 BBauG planungsrechtlich zulässig sei, insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht widerspreche. Sein Grundstück war nach den tatrichterlichen Feststellungen infolge der vom Nachbargrundstück ausgehenden Gefahren für Leben und Gesundheit künftiger Benutzer unbebaubar. Diese Gefahren, die sich aus den geologischen und topographischen Verhältnissen der Flurstücke Nr. 32 und 33 sowie aus dem Bewuchs des Nachbargrundstücks ergeben, waren ohne weiteres erkennbar und konnten - selbst wenn mit der Revisionserweiterung ihre Offenkundigkeit zu verneinen sein sollte - auch dem Kläger nicht verborgen bleiben. Hierdurch unterscheidet sich der vorliegende Fall von denjenigen "Altlastenfällen", in denen die Schadstoffbelastung des Grund und Bodens für den Eigentümer/Erwerber nicht erkennbar ist, so daß er die drohende Gesundheitsbeeinträchtigung nicht vorhersehen kann. Angesichts der Erkennbarkeit der Gefahr für Leben und Gesundheit künftiger Grundstücksbenutzer ist es im Streitfall nicht gerechtfertigt, eine Ausnahme von dem Grundsatz zu machen, daß die Planung der Allgemeinheit und nicht den Individualinteressen der Planbetroffenen zu dienen bestimmt ist. Dabei braucht nicht entschieden zu werden, ob - wie der Kläger meint - aus dem Umstand, daß Abrundungssatzungen gezielt

einzelne Grundstücke erfassen, eine gesteigerte Verpflichtung der Gemeinde hergeleitet werden kann, bei ihrem Erlaß auch die Individualinteressen der betroffenen Grundeigentümer zu wahren. Diese Erwägung rechtfertigt es jedenfalls nicht, dem Eigentümer das Risiko der Unbebaubarkeit seines Grundstücks abzunehmen, wenn er ohne weiteres erkennen kann, daß die vom Nachbargrundstück ausgehenden Gefahren einer Nutzung zu Wohnzwecken entgegenstehen.

II.

Soweit der Kläger sein Schadensersatzbegehren auf eine unrichtige Auskunft des Bürgermeisters der Beklagten stützt, bleibt die Klage gleichfalls ohne Erfolg. Nach der Darstellung des Klägers hat der Bürgermeister vor Abschluß des Grundstückskaufvertrages erklärt, aufgrund der Abrundungssatzung, die im Amtsblatt veröffentlicht und damit rechtswirksam sei, sei das Grundstück bebaubar. Diese Äußerung konnte nur dahin verstanden werden, daß die Gemeinde das Grundstück dem Innenbereich zugeordnet habe und es damit unter den Voraussetzungen des § 34 BBauG bebaubar sei. Diese Auskunft traf zu. Daß der Bürgermeister zugleich die Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens (§ 34 Abs. 1 BBauG) bejaht habe - für dessen Prüfung im übrigen nicht die Beklagte, sondern die Stadt Ü[REDACTED] zuständig gewesen wäre -, hat der Kläger nicht substantiiert behauptet.

III.

Nach den vorstehenden Ausführungen zu I. 2. sind entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer oder -erwerber im Vertrauen auf den Bestand einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG/§ 34 Abs. 4 BauGB macht, grundsätzlich nicht in entsprechender Anwendung des § 39 j BBauG/§ 39 BauGB entschädigungsfähig; denn die Abrundungssatzung bietet für solche Aufwendungen keine dem Bebauungsplan vergleichbare Vertrauensgrundlage. Hiervon abgesehen setzt der Anspruch nach § 39 j BBauG/§ 39 BauGB nach der ständigen Rechtsprechung des Senats, an der festzuhalten ist, voraus, daß das mit denutzungsvorbereitenden Aufwendungen betätigte Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gerichtet war (BGHZ 84, 292 m.w.Nachw.; zuletzt BGHZ 110, 1, 4). Der Kläger leitet aber sein Entschädigungsbegehren gerade aus der Nichtigkeit der Abrundungssatzung her. Einen allgemeinen Anspruch auf angemessene Entschädigung für Aufwendun-

gen, die im enttäuschten Vertrauen auf die Wirksamkeit einer Rechtsnorm gemacht worden sind, hat der Senat nicht anerkannt (BGHZ 110, 1, 4 f.).

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm

Deppert