

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : ja
BGHR : ja

BGB § 839 Ca, Cb, D, Fe; BundesbauG 1960 § 1 Abs. 4;
BundesbauG 1976 § 1 Abs. 6

- a) Die Amtsträger einer Gemeinde haben die Amtspflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen (hier: Verunreinigungen des Bodens durch "Altlasten" aus einer ehemaligen Nutzung als Mülldeponie).
- b) Diese Amtspflicht besteht jedenfalls gegenüber demjenigen als "Dritten", der ein nach der planerischen Ausweisung dem Wohnen dienendes Grundstück mit noch zu errichtendem Wohnhaus erwirbt.
- c) 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.

BGH, Urt. v. 26. Januar 1989 - III ZR 194/87 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 194/87

URTEIL

Verkündet am:
26. Januar 1989
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt B[REITENBURG],
vertreten durch den Oberstadtdirektor,
Rathaus, B[REITENBURG]

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Angestellte Hannelore Christa P[REITZ],
G[REIFENBURG] Straße [REDACTED] B[REITENBURG],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Streithelferin der Klägerin:

Fa. W[ILHELM] M[ÜLLER] GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer,
Sch[NEIDER]straße [REDACTED], H[ANNOVER]

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

WIII

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Werp und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 26. Juni 1987 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges einschließlich derjenigen der Streithelferin.

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 Klägerin verlangt von der beklagten Stadt Ersatz des Vermögensschadens, den sie und ihr Ehemann durch den Erwerb und die Bebauung eines in einem ehemaligen Mülldeponiegelände gelegenen Grundstücks erlitten haben.

Die Klägerin und ihr Ehemann erwarben zu je 1/2 Miteigentumsanteil aufgrund notariellen Vertrages vom 24. Oktober 1978 von ihrer Streithelferin, der Firma W. M. GmbH, das Grundstück B.-Br., K.weg mit einem noch zu errichtenden Wohnhaus. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des im Jahre 1977 von der Beklagten geänderten Bebauungsplans III/Bra 12 "Ziegelei", dessen Plangebiet im wesentlichen ein ehemaliges Ziegeleigelände umfaßte. Teile dieses Geländes waren von der Beklagten und von einer Firma St. & Sohn als Deponie zur Ablagerung von Industrie- und Gewerbeabfällen, u.a. von angeblich entgifteten und neutralisierten Hydroxidschlämmen von Galvanik- und Klischeebetrieben aus der Stadt und dem ehemaligen Landkreis B. genutzt worden. Der Deponiebetrieb wurde 1967 von der Beklagten, von der Firma St. im Jahre 1977 eingestellt. Über den Deponiebetrieb hinaus war auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Müll in großen Mengen "wild" abgelagert worden. Der ursprüngliche Bebauungsplan, der im Jahre 1971 von der inzwischen in die Beklagte eingemeindeten Stadt Br. aufgestellt worden war, sah eine sechs- bis zehngeschossige Wohnbebauung (Hochhäuser) vor, während nach den Festsetzungen des geänderten Plans nunmehr ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser zulässig waren. Die Bebauung des

Geländes setzte ein, nachdem das ehemalige Ziegeleigelände verfüllt worden war. Die Streithelferin hatte das Gelände in den Jahren 1977-78 erworben, es parzelliert und es teilweise an Interessenten weiterverkauft, teilweise aber auch selbst bebaut. Das Bauvorhaben der Klägerin wurde auf Antrag der Streithelferin bauaufsichtlich mit Bauschein vom 21. Juni 1979 genehmigt und am 3. Juni 1981 fertiggestellt.

Im Jahre 1983 tauchten Bedenken gegen die Bebaubarkeit und Bewohnbarkeit des Geländes auf. Das nunmehr von der Beklagten mit der Untersuchung des früheren Deponiegeländes beauftragte Leichtweiss-Institut für Wasserbau der Technischen Universität Braunschweig kam in seinem Gutachten von September 1984 zu dem Ergebnis, daß die vorhandene Bebauung nicht ausreichend gassicher konstruiert sei und daß die bereits bebauten Bereiche im gegenwärtigen Zustand nur mit Einschränkungen bewohnbar seien, weil die Abdeckung der Abfälle teilweise unzureichend sei.

Der Rat der Beklagten beschloß - nachdem der Regierungspräsident in einer Stellungnahme den Änderungsplan für nichtig gehalten hatte - in seiner Sitzung vom 17. September 1984 die Aufhebung des Bebauungsplans. Die Klägerin und ihr Ehemann veräußerten mit notariellem Vertrag vom 21. Februar 1985 das Hausgrundstück an die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW), deren Geschäftsanteile zu 100 % der Beklagten gehören und die in einer Reihe von Fällen die im Deponiegelände liegenden bebauten Grundstücke erworben hat. Der Kaufpreis für das Grundstück der Klägerin betrug 401.500 DM. Der seinerzeit auf dem freien Markt maximal erzielbare Verkehrswert belief

sich wegen der wertmindernden Nachteile aus dem ehemaligen Deponiegelände unstreitig auf nur 190.000 DM. Die Klägerin und ihr Ehemann traten in einer weiteren notariellen Vereinbarung vom gleichen Tag sämtliche Ansprüche gegen die Streithelferin und gegen Dritte, insbesondere gegen die Beklagte und gegen das Land Nordrhein-Westfalen, an die BG ab. Im Laufe des Rechtsstreits hat die BG die Ansprüche gegen die Beklagte an die Klägerin zurückabgetreten.

Schon vor der Klageerhebung hatten die Klägerin und ihr Ehemann ihr Haus verlassen. Wegen dessen Unbewohnbarkeit war eine Vermietung nicht möglich. Der insoweit bis Ende Februar 1985 entstandene Mietausfallschaden beträgt 50.000 DM.

Mit ihrer Klage hatte die Klägerin zunächst Zahlung eines Teilbetrages von 50.000 DM verlangt. Nach dem Verkauf des Hauses an die BG hat sie von der Beklagten Schadensersatz in Höhe von 211.500 DM - also den Differenzbetrag zwischen dem von der BG gezahlten Kaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Anwesens - gefordert und Zahlung an die BG beantragt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat durch das angefochtene Urteil (VersR 1987, 1044) die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin die Beklagte zur Zahlung eines weiteren Betrages von 50.000 DM für den Mietausfallschaden an die BG verurteilt. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Beklagten, deren Zurückweisung die Klägerin und die Streithelferin beantragen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung nach § 839 BGB, Art. 34 GG hat.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen folgendes ausgeführt:

Die Beklagte habe ihre sich aus § 1 Abs. 4 BBauG a.F. ergebende Verpflichtung, die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung zu schützen, verletzt. Eine Amtspflichtverletzung der Ratsmitglieder und der Bediensteten der beklagten Stadt liege schon darin, daß sie durch ungenügende Vorbereitung in der Planaufstellung die Änderung des Bebauungsplans veranlaßt und bewirkt hätten, der die Wohnbebauung in einem ehemaligen Deponiegelände ermöglicht habe, das wegen der von ihm ausgehenden beträchtlichen gesundheitlichen Gefahren für eine solche Bebauung ungeeignet gewesen sei. Die verletzten Amtspflichten hätten den mit der Vorbereitung und Aufstellung des Bebauungsplans befaßten Rats-

mitgliedern und Bediensteten der Verwaltung auch gegenüber der Klägerin und ihrem Ehemann obgelegen. Insoweit sei es unerheblich, daß die Klägerin und ihr Ehemann im Zeitpunkt der Verabschiedung des Bebauungsplans noch nicht Eigentümer des im Planbereich gelegenen Grundstücks gewesen seien, nicht einmal den Kaufvertrag mit der Streithelferin abgeschlossen hatten. Die Beachtung der Sicherheit und Gesundheit gehöre wegen der überragenden Bedeutung der davon betroffenen konkreten Interessen des einzelnen Bürgers, insbesondere der künftigen Erwerber und Bewohner des Plangebiets, zu den "drittgerichteten" Amtspflichten.

Der von der Klägerin geltend gemachte Schaden falle auch in den Schutzbereich der verletzten Norm. Die in § 1 Abs. 4 BBauG a.F. enthaltene Verpflichtung der Gemeinde, bei der Bauleitplanung Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung zu beachten und keine Wohnbebauung in einem Gebiet zu ermöglichen, das wegen beträchtlicher Gesundheitsgefahren weitgehend unbebaubar und unbewohnbar sei, solle die davon betroffenen Erwerber und Bewohner auch vor finanziellen Aufwendungen für die Errichtung eines Wohnhauses bewahren, das von vornherein in seinem Verkehrswert erheblich gemindert sei.

Der Klägerin und ihrem Ehemann stünden auch gegen die Streithelferin keine durchsetzbaren Ansprüche auf Schadensersatz zu; daher sei eine anderweitige Ersatzmöglichkeit nach § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht gegeben.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Die zuständigen Amtsträger der beklagten Stadt haben bei der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans Amtspflichten verletzt, die ihnen auch gegenüber der Klägerin oblagen.

1. Die Vorinstanzen sind zu Recht davon ausgegangen, daß auf den vorliegenden Fall entsprechend den Überleitungsvorschriften nach Art. 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I 2221) die Grundsätze der Bauleitplanung in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung des BBauG (vom 23. Juni 1960 BGBl. I 341) Anwendung finden. Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BBauG a.F., der inhaltlich dem § 1 Abs. 6 BBauG 1976 sowie dem heutigen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB entspricht, hatten sich die Bauleitpläne nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und ihrer Gesundheit zu richten.

2. Die Beklagte hat hier die Anforderungen, die an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (d.h. die "Sicherheit und Gesundheit" der früheren Fassung des BBauG) zu stellen sind, nicht mit der gebotenen Sorgfalt ermittelt und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Planung eingebracht.

a) Der Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städte-

baulicher Entwicklung und damit ein elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung. Daraus folgt, daß Wohngebiete und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Industriegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollen. Dieser Grundsatz wird durch die verbindliche Planungsdirektive des § 50 BImSchG bestätigt, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen (BVerwGE 45, 309 ff; BGHZ 66, 322 ff; Gaentzsch in BerlKomm. z. BauGB § 1 Rdn. 49; Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 2. Aufl. § 1 Rdn. 110). Dabei ist zu berücksichtigen, welche Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Einwirkungen erfolgen, die von Grundstücken, Betrieben und Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 1 Rdn. 190).

b) Diese Grundsätze gelten nicht nur für die Beplanung verschiedener benachbarter Baugebiete. Sie müssen vielmehr auch bei der Umplanung eines Baugebietes beachtet werden. Das bedeutet, daß ein Industriegebiet nicht ohne weiteres zu einem reinen Wohngebiet umgeplant werden darf. Es ist in diesem Fall vielmehr - wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat - Aufgabe des Planungsträgers, die künftige Wohnbevölkerung vor Umweltbelastungen und Gefahren zu schützen, die von dem Grund und Boden des Plangebiets selbst ausgehen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz BRS 42 Nr. 4).

Denn wenn es schon Aufgabe der plangebenden Gemeinde ist, die Zuordnung der einzelnen Gebiete zueinander so vorzunehmen, daß der Wohnbevölkerung durch die Nutzung benachbarter Gebiete keine Gefahren drohen, so muß es um so mehr Aufgabe des Planungsträgers sein, Beeinträchtigungen der Bewohner eines Planungsgebiets durch von dem Grund und Boden des Planungsgebiets selbst ausgehende Gefahren zu verhindern, zumal die von dem Planungsgebiet selbst ausgehenden Beeinträchtigungen der angestrebten Nutzung sich intensiver auswirken können als die von außen eindringenden Belastungen (vgl. LG Dortmund NVwZ 1987, 835 ff).

3. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde die nachteiligen Auswirkungen der Mülldeponie für die bauliche Nutzung des Gebiets als Wohngebiet nicht hinreichend berücksichtigt.

a) Der den Gemeinden in § 1 BBauG gestellte Ordnungsauftrag ist vor allem darauf gerichtet, für die Nutzung des Bodens einen Rahmen zu bieten, der die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets schafft. Die Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse (die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) gebietet hierbei, 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 (vgl. Kühling, Fachplanungsrecht Rdn. 99), entstehen oder verfestigt werden

können. Gefährdungen, die durch eine Überplanung von mit Altlasten behafteten Flächen für die Gesundheit von Menschen oder die Standsicherheit von Bauwerken entstehen können, hat die Gemeinde daher bei der Zusammenstellung des Planungsmaterials aufzuklären (vgl. Schink, BauR 1987, 397, 400 und DÖV 1988, 529/531).

b) Allerdings brauchen dabei grundsätzlich nur diejenigen Gefahrenpotentiale berücksichtigt zu werden, die der Gemeinde im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bebauungsplan bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen. Die Vorinstanzen haben dazu festgestellt, daß das hier in Rede stehende Gelände bereits aus damaliger Sicht "altlastenverdächtig" war. Der Beklagten war bekannt, daß sich auf dem zu überplanenden Gelände eine Deponie befunden hatte, die sie selbst zur Ablagerung von Industrieabfällen benutzt hatte und die von einem weiteren privaten Betreiber noch während des Planungsverfahrens genutzt worden war. Des weiteren wußten die Behörden der Beklagten, daß auf diesem Gelände "in großen Mengen wahllos Müll an den Teichen abgeworfen worden war". Schließlich wußte die Beklagte aufgrund eines bereits in den Jahren 1967/68 gegen sie geführten Gerichtsverfahrens, daß die Müllablagerungen bereits zu Verunreinigungen des Grundwassers geführt hatten.

c) Daraus hätte sich für die Beklagte der Rückschluß ergeben müssen, daß aufgrund der früheren Nutzung der hier zu beplanenden Flächen ganz allgemein mit der Gefahr von Bodenverseuchungen zu rechnen war. Deshalb traf die Beklagte hier eine Prüfungspflicht, ob es im konkreten Fall zu Bodenverseuchungen mit gesundheitsgefährdenden Stoffen gekommen war (einzelfallbezogene Feststellung des Gefähr-

dungspotentials). Es mußte aufgeklärt werden, ob und inwieweit von den altlastverdächtigen Flächen eine Gefährdung ausging. Diese Prüfungspflicht ging um so weiter, je mehr die Vorbenutzung die Möglichkeit einer gefährlichen Bodenverunreinigung nahelegte (vgl. Henkel, UPR 1988, 367, 369).

d) Die Beklagte kann sich zu ihrer Entlastung nicht darauf berufen, das Problem der Altlasten bei der Planaufstellung zwar gesehen, wegen des seinerzeit noch unterentwickelten "Problembewußtseins" jedoch nicht oder nicht in allen Aspekten - z.B. nur hinsichtlich der Standsicherheit, nicht aber der davon ausgehenden Gesundheitsgefahr - in die Abwägung eingestellt zu haben. Denn im Hinblick auf Müllablagerungen und die von ihnen ausgehenden Gefahren war bereits im Zeitpunkt der Planungsentscheidung das erforderliche Problembewußtsein vorhanden. Schon im Jahre 1969 hatte der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen mit Runderlaß vom 30. September 1969 (MinBl. NW S. 1722) ein Merkblatt bekanntgemacht, das im Auftrag von Bund und Ländern vom Bundesgesundheitsamt aufgestellt worden war. Darin hieß es u.a.: "Ziffer 6.2 Spätere bauliche Nutzung: Soll ein Deponiegelände bebaut werden, so ist zu beachten, daß noch mehrere Jahre nach Abschluß der Ablagerung sich im Deponiekörper biochemische Prozesse vollziehen und die Ursache für ungleichmäßige Setzungen und Gasaustritte sein können. Auf die Gefährdung von Mensch und Tier durch schädliche Gase sowie mögliche Korrosion am Baukörper, an Kabeln und Rohrleitungen sei hingewiesen. Deshalb sind eingehende Beobachtungen und Untersuchungen, auch chemischer Art, unbedingt erforderlich."

e) Im vorliegenden Fall boten die von der Beklagten im Planverfahren getroffenen Feststellungen keine hinreichend tragfähige Grundlage dafür, eine Gesundheitsgefährdung bei den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets auszuschließen. Insoweit hat das Berufungsgericht zu Recht darauf hingewiesen, daß weder die Gutachten des Erdbaulabors Naujoks aus den Jahren 1974-1976 noch die Mitteilung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft vom 8. April 1976 zu den Fragen einer etwaigen Gefährdung von Mensch und Tier durch biochemische Prozesse Stellung nehmen. Die Gutachten Naujoks befaßten sich vielmehr mit der Bebaubarkeit des ehemaligen Deponiegeländes aus gründungstechnischer Sicht. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hatte lediglich wasserwirtschaftliche Gesichtspunkte geprüft. Es oblag der Beklagten daher, sich gezielt über das biochemische Gefährdungspotential der ehemaligen Deponie Klarheit zu verschaffen. Dafür wäre es gegebenenfalls erforderlich gewesen, ein Sachverständigengutachten einzuholen, das speziell diese Fragen zum Gegenstand hatte. Keinesfalls aber durfte die Beklagte ohne weiteres darauf vertrauen, daß gegen eine Ausweisung des Planungsgebiets für Wohnbebauung Bedenken wegen möglicher Gesundheitsgefährdungen nicht bestanden.

4. Die Vorinstanzen haben weiter rechtsfehlerfrei festgestellt, daß das beplante Gelände wegen schwerwiegender Gesundheitsgefährdungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden objektiv ungeeignet war und daß die Beklagte bei ordnungsgemäßer Aufklärung des Sachverhalts im Planverfahren zumindest ernsthafte Anhaltspunkte für diese Gesundheitsgefährdung hätte gewinnen können und müssen. Die gleichwohl erfolgte Ausweisung der kontaminierten Fläche für eine Be-

bauung mit Wohngebäuden stellt daher eine Amtspflichtverletzung der Beklagten dar. Dabei kommt es - wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat - 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 für Wohnzwecke drohte.

5. Die an der Beschlußfassung beteiligten Ratsmitglieder und die mit der Vorbereitung des Plans befaßten Bediensteten der Beklagten haben insoweit 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 (Senatsurteile vom 22. März 1979 - III ZR 22/78 = NJW 1979, 2097, 2098 und vom 22. Mai 1986 - III ZR 237/84 = NJW 1986, 2829, 2831; Beschluß vom 29. Oktober 1987 - III ZR 251/86 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 - Verschulden 6). Für die Mitglieder kommunaler Vertretungskörperschaften gelten keine mildereren 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. Andernfalls 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, den Rat ihrer Verwaltung oder die Empfehlung von sonstigen Fachbehörden einholen bzw. notfalls sogar außerhalb der Verwaltung stehende Sachverständige zuziehen (Senatsurteil vom 14. Juni 1984 - III ZR 68/83 = BGHWarn 1984 Nr. 201 = VersR 1984, 849).

b) Die Vorinstanzen haben dazu im einzelnen festgestellt, daß bestimmte namentlich bezeichnete Ratsmitglieder und Bedienstete der Beklagten genügend tatsächliche Anhaltspunkte hatten, aus denen sie - auch nach ihrem damaligen Wissens- und Erkenntnisstand - Rückschlüsse auf die von der ehemaligen Deponie ausgehenden Gesundheitsgefährdungen hätten ziehen müssen. Daher trifft diese Personen hier ein Fahrlässigkeitsvorwurf.

6. Die Mitglieder des Rats der Beklagten sind bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan auch als Beamte im haftungsrechtlichen Sinn tätig geworden (vgl. Senatsurteile vom 18. Juni 1970 - III ZR 13/67 = VersR 1970, 1007, 1009; vom 30. Januar 1975 - III ZR 18/72 = WM 1975, 630, 633; BGHZ 84, 292, 298; 92, 34, 51).

7. Das Gebot, im Hinblick auf die Eignung des überplanten Geländes als Wohnbaufläche auch gesundheitliche Belange zu berücksichtigen, oblag den Amtsträgern der Beklagten auch als Amtspflicht gegenüber der Klägerin und ihrem Ehemann als Dritten.

a) Ob im Einzelfall der Geschädigte zu dem Kreis der "Dritten" im Sinne 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 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 (st.Rspr.; vgl. Senatsurteile BGHZ 56, 40, 45; 92, 34). 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 der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt werden soll. Es kommt demnach auf den Schutzzweck der Amtspflicht an (BGHZ 89, 1, 8; 90, 310, 312; Senatsurteil vom 12. Juni 1986 - III ZR 146/85 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 - Dritter 1, jeweils m.w.Nachw.).

b) Die durch einen verbindlichen Bauleitplan betroffenen Grundeigentümer oder sonst dinglich Berechtigten stellen eine durch die räumlichen Grenzen des Plans und ihre rechtlichen Beziehungen zu dem erfaßten Grundstück bestimmte Per-

sonengruppe dar, die alleiniger Adressat dieses Ortsgesetzes ist.

aa) Der Gemeinde ist es gesetzlich zur Aufgabe gemacht, sowohl die privaten Interessen dieser Personengruppe mit den öffentlichen Interessen abzuwägen als auch die privaten Interessen der einzelnen Angehörigen dieser Gruppe untereinander bei der Plangestaltung zu berücksichtigen. Ähnlich wie im Falle eines Maßnahmegesetzes liegt hier eine Einengung des Kreises der Betroffenen und eine Individualisierung der Rechtsadressaten vor, die eine besondere Beziehung zwischen dem Rechtssetzungsakt und den geschützten Interessen bestimmter Betroffener schafft (Senatsurteil vom 30. Januar 1975 - III ZR 18/72 = WM 1975, 630, 633).

bb) Der Senat hat bereits früher erwogen, ob Gemeinderatsmitglieder drittgerichtete Amtspflichten gegenüber Planbetroffenen verletzen, wenn sie bei der Verabschiedung eines Bebauungsplans gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG 1960 verstoßen. Der Senat hat seinerzeit (Urteil vom 30. Januar 1975 aaO) ausgeführt, daß bei der bauplanungsrechtlichen Abwägung die Einengung des Kreises der Betroffenen eine besondere Beziehung zwischen dem Rechtssetzungsakt und den geschützten Interessen bestimmter Betroffener schafft. Er hat diese Frage dahin entschieden, daß drittbezogene Amtspflichten gegenüber einem bestimmten Planbetroffenen grundsätzlich nur dann bestehen, wenn bei der konkreten Planungsmaßnahme in qualifizierter und zugleich individualisierbarer Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Nur unter diesen Voraussetzungen kann die für

die Drittbezogenheit einer Amtspflicht bezogene Verpflichtung zur Berücksichtigung konkreter besonderer Interessen des einzelnen Bürgers anerkannt werden (Senatsurteil BGHZ 92, 34, 52).

cc) Das Gebot, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, 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.

dd) Zu diesem Personenkreis zählt auch die Klägerin. Ihrer Einbeziehung steht nicht entgegen, daß sie das Grundstück erst Ende 1978, d.h. erst nach Aufstellung und Änderung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans, erworben hat. Denn die Amtspflichten, die der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans als drittbezogene Amtspflichten obliegen, bestehen nicht nur gegenüber den Personen, die im Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan bereits Eigentümer von im Planungsgebiet gelegenen Grundstücken sind. Beplant werden in der Regel Gebiete, die sich als bisher anderweitig genutzte Flächen in der Hand von Eigentümern (z.B. Landwirten, Industrieunternehmen) befinden, die an einer Wohnbebauung für eigene Zwecke nicht interessiert sind, oder die - wie hier - bereits in der Hand von Wohnbau-

unternehmen (Bauträgern) sind, die eine Bebauung zum Zwecke des Verkaufs oder der Vermietung erstreben, nicht aber eine eigene Nutzung. Für die planende Gemeinde ist bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar, daß die Ausweisung eines Wohngebiets, das den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht genügt, über den Kreis der derzeitigen Grundstückseigentümer hinaus auch deren Rechtsnachfolger oder obligatorisch Nutzungsberechtigte nachteilig berühren wird. In diesem Sinne ist mithin die planerische Ausweisung des Geländes "objektbezogen" und nicht lediglich "personenbezogen". Die möglichen Adressaten der Amtspflicht werden durch ihre Beziehung zu dem beplanten Grundstück individualisiert und aus der Allgemeinheit herausgehoben. Daher ist zumindest der "Ersterwerber", der - wie hier - vom Bauträger erwirbt, "Dritter" im Sinne des § 839 BGB. Ob auch weitere (Nach-)Erwerber oder auch lediglich obligatorisch Nutzungsberechtigte noch "Dritte" sind, braucht hier nicht entschieden zu werden.

8. Die von der Klägerin geltend gemachten Schadenspositionen fallen in vollem Umfang in den Schutzbereich der hier in Rede stehenden Amtspflichten.

a) Die Pflicht, die Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu beachten, soll nicht ausschließlich die Gesundheit der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet schützen, sondern soll auch verhindern, daß Gebäude errichtet werden, die wegen der in ihnen drohenden Gesundheitsgefahren nicht bewohnbar sind. Denn der Bebauungsplan als die verbindliche außenwirksame Bodennutzungsregelung soll gerade (auch) in den Fällen, in denen die angestrebte Nutzung des

Bodens "Standortprobleme" hervorruft, den im Gemeindegebiet wirksamen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kräften eine verlässliche Grundlage für die Entscheidung über die Wahl des Wohnsitzes und etwa damit verbundene Investitionen geben (vgl. dazu allgemein Kühling aaO Rdn. z. 99; Gaentzsch aaO § 39 BauGB Rdn. 10, 11). Durch die Ausweisung von Flächen für die Wohnbebauung wird bei dem Bürger das Vertrauen erweckt, daß keine Flächen im Plangebiet derart mit Schadstoffen belastet sind, daß für die Wohnbevölkerung Gefahren entstehen können. Dieses Vertrauen wird gerade dadurch legitimerweise begründet, daß die Gemeinde bei der Planung die Frage der Bodenverseuchung in ihre Erwägungen mit einbeziehen muß.

b) Daraus folgt, daß die Ersatzpflicht der Beklagten hier nicht auf Gesundheitsschäden beschränkt ist. Das Gebot, bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, schützt die Grundstückseigentümer, Erwerber und Bauherren vielmehr auch gegen Vermögensverluste, die sie dadurch erleiden, daß sie im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße gemeindliche Planungsentscheidung Wohnungen errichten oder kaufen, die nicht bewohnbar sind. Mit der Ausweisung von Baugelände erzeugt die Gemeinde zwar grundsätzlich nicht das Vertrauen, daß der Baugrund geologisch zur Bebauung geeignet ist (vgl. dazu BGH Urteil vom 18. September 1987 - V ZR 219/85 = WM 1988, 200, 202 f. = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 - Gemeinderat 1), wohl aber das Vertrauen, daß der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit unterscheidet sich der hier zu beurteilende Sachverhalt auch von demjenigen, der dem Senatsurteil BGHZ 39, 358 zugrundelag. Dort hat der Senat entschieden, die Pflicht einer Baugenehmigungsbehörde, die

statische Berechnung eines Bauvorhabens ordnungsgemäß zu prüfen, sei zwar grundsätzlich eine einem Dritten gegenüber obliegende und gegebenenfalls Schadensersatzansprüche begründende Amtspflicht; das gelte jedoch nicht nach der Richtung, daß der Bauherr davor bewahrt werden solle, durch einen statisch falsch berechneten Bau nutzlose finanzielle Aufwendungen zu machen. Der Senat hat sich damals von der Erwägung leiten lassen, daß das Baugenehmigungsverfahren nicht dazu bestimmt sei, dem Bauherrn die Verantwortung für eine einwandfreie Durchführung und Durchführbarkeit seines Bauvorhabens abzunehmen (aaO S. 365). Hier dagegen geht es um eine Gefahr, die vom Bauherrn nicht vorhersehbar und beherrschbar ist, deren Abwendung daher auch nicht in seinen Verantwortungsbereich fällt. Insoweit bietet ihm vielmehr der Bebauungsplan die alleinige "Verlässlichkeitsgrundlage" für seine finanziellen Dispositionen. Die von der Beklagten zu verantwortenden Mängel dieser Grundlage lösen daher eine Ersatzpflicht auch für die dadurch begründeten Vermögensschäden aus.

c) Die Ersatzpflicht der Beklagten für schuldhaftes Pflichtverletzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen würde durch die Sonderregelung des § 39 j BBauG 1976 (jetzt § 39 BauGB) nicht verdrängt. Der Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens setzt voraus, daß das mit den nutzungsvorbereitenden Aufwendungen betätigte Vertrauen des Eigentümers auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gerichtet war (Senatsurteil BGHZ 84, 292). Die Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsfolgen von vorwerfbaren Amtspflichtverletzungen werden dadurch nicht berührt.

d) Dementsprechend umfaßt der zu ersetzende Schaden hier die fehlgeschlagenen Aufwendungen für den Grundstückserwerb und den Bau des Hauses, abzüglich eines etwa auf dem Grundstücksmarkt noch erzielbaren Preises. Zu ersetzen ist ferner auch der Nutzungsausfall, den die Klägerin in dem Zeitraum zwischen der Räumung des Hauses und dessen Veräußerung erlitten hat; dieser Schaden bestimmt sich nach den (fiktiven) Mieteinnahmen. Die Veräußerung des Hauses an die BGW zum vollen Verkehrswert hat diesen Schaden nicht entfallen lassen. Denn im Zuge dieser Veräußerung hat die Klägerin ihre Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte an die BGW abgetreten. Daraus ist zu folgern, daß diese Abtretung einen Teil der Gegenleistung darstellte, die die Klägerin an die BGW für die Übernahme des Grundstücks zu erbringen hatte. Der Schadensersatzanspruch blieb mithin in der Person des neuen Gläubigers bestehen und wurde durch die Leistungen, die dieser an die Klägerin erbrachte, nicht beeinflusst.

9. Die Vorinstanzen haben weiter zutreffend angenommen, daß die Klägerin keinen anderweitigen Ersatzanspruch gegen die Streithelferin hat, der den Amtshaftungsanspruch nach § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB ausschließen könnte. Die Klägerin hatte hier mit der Verkäuferin einen umfassenden Gewährleistungsausschluß für Mängel des verkauften Grundstücks vereinbart. Die Gewährleistungsansprüche sind also nicht nur durch die - zwischenzeitlich eingetretene - Verjährung gehindert; vielmehr hatte die Klägerin im Verhältnis zur Verkäuferseite das Risiko einer mangelhaften Bodenbeschaffenheit selbst übernommen. Indes ist bereits nach dem unstreitigen Sachverhalt davon auszugehen, daß beide Parteien des Kaufvertrages, also sowohl die Klägerin und ihr Ehemann als

auch die Streithelferin, darauf vertraut haben, daß das im Bebauungsplan ausgewiesene Gelände von Gesundheitsgefahren frei war und daß sich die Käufer nur deshalb zu dem Gewährleistungsausschluß bereitgefunden hatten. Der Verzicht auf die diesbezüglichen Ansprüche ist also seinerseits durch die Amtspflichtverletzung der Beklagten bei der Aufstellung des Bebauungsplans verursacht worden.

III.

Nach alledem ist der mit der Klage erhobene Schadensersatzanspruch bereits wegen der Amtspflichtverletzung der Beklagten bei der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans begründet. Es bedarf daher keiner Entscheidung, ob als weiterer Haftungstatbestand eine Amtspflichtverletzung der Beklagten bei der Erteilung der Baugenehmigung in Betracht kommt. Ebensowenig braucht erörtert zu werden, ob der Klägerin wegen der Erteilung der Baugenehmigung ein Anspruch auf Entschädigung nach § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW zusteht.

Krohn

Kröner

Engelhardt

Werp

Wurm