

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 839 Cb, Fe; GG Art. 34

Zur näheren Bestimmung des Kreises der geschützten "Dritten" bei der Haftung einer Gemeinde für die Überplanung von "Altlasten" (Ergänzung zu dem Senatsurteil vom 26. Januar 1989 - III ZR 194/87, für BGHZ 106, 323 vorgesehen).

BGH, Urt. v. 6. Juli 1989 - III ZR 251/87 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 251/87

Verkündet am:
6. Juli 1989
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Firma Hermann K. [REDACTED] KG,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Ernst B. [REDACTED], I. [REDACTED] Weg [REDACTED], L. [REDACTED],
2. des Dipl.-Ing. Heinrich Le [REDACTED],
B. [REDACTED] Straße [REDACTED], W. [REDACTED],
3. des Dipl.-Ing. Bruno Le [REDACTED],
B. [REDACTED] Straße [REDACTED], R. [REDACTED],
4. des Zentralheizungsbaumeisters Horst T. [REDACTED],
F. [REDACTED]-R. [REDACTED]-Straße [REDACTED], L. [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

die Stadt O. [REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

50

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Halstenberg und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

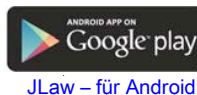
Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 30. Oktober 1987 aufgehoben.

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
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand

Die Kläger sind Eigentümer eines 7.533 m² großen Grundstücks im Bereich der ehemaligen "Schneperschen Tongruben" in O-He-. Diese Tongruben waren von der Beklagten aufgrund eines Vertrages mit dem früheren Eigentümer vom 5. Mai 1951 als Mülldeponie genutzt worden.

Die frühere Gemeinde H- beschloß am 14. Dezember 1971 den Bebauungsplan Nr. 10 "Schnepersche Tongruben", in dem dieses Gelände teils als reines Wohngebiet (WR), teils als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie teils als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde. Der Bebauungsplan trat nach Genehmigung und Bekanntmachung am 29. Juni 1972 in Kraft und wurde, nachdem die Gemeinde H- im Jahre 1972 in die beklagte Stadt O- eingemeindet worden war, von dieser als Bebauungsplan Nr. 291 übernommen. Im Jahre 1976 änderte die Beklagte den Bebauungsplan dahin, daß für das ehemalige Deponiegelände eine Nutzung als reines und allgemeines Wohngebiet zugelassen wurde. Diese Änderung trat im Februar 1977 in Kraft. Eine weitere geringfügige Änderung wurde im Jahre 1980 vorgenommen, die aber die Grundzüge der Planung - allgemeines Wohngebiet mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung - unberührt ließ.

Die Kläger erwarben das Eigentum an dem eingangs genannten Grundstück, dessen frühere Nutzung als Mülldeponie ihnen bekannt war, wie folgt: Im Februar 1983 kauften sie zum Preis von 875.000 DM von der I- Volksbank eine zu deren Gunsten auf dem Grundstück lastende Grundschuld zum Nominalbetrag von 950.000 DM nebst Zinsen. Im Mai 1983 wurde

die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet; der Verkehrswert wurde aufgrund eines Sachverständigengutachtens auf 1.435.000 DM festgesetzt. Die Kläger ersteigerten am 16. Mai 1984 als Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Grundstück zu einem Bargebot von 21.000 DM. Die Grundsuld blieb aufgrund gesonderter Erklärung bestehen und wurde im Oktober 1984 von den Klägern an die Volksbank E[REDACTED] veräußert, die den Grundstückserwerb finanziert hatte. Die Kläger verfolgten mit dem Grundstückserwerb den Zweck, das Gelände nach Bebauung und Teilung weiterzuveräußern. Aufgrund einer Bauvoranfrage der Kläger zu 2) und 3) stellte das Bauordnungsamt der Beklagten am 21. Mai 1984 die Erteilung einer Baugenehmigung für sieben zweigeschossige Einfamilien-Reihenhäuser auf dem Grundstück in Aussicht.

In der Folgezeit - ab Mitte 1984 - traten Bedenken wegen einer möglichen Belastung des ehemaligen Deponiegeländes mit Giftstoffen auf.

Die Beklagte ließ das Gelände daraufhin durch Sachverständige auf Schadstoffe untersuchen. Ein Gutachten vom 30. Januar 1986 gelangte zu dem Ergebnis, daß das gesamte Gelände eine Bodenkontamination durch Altöl mit erhöhten Gehalten an Phenolen und PAH aufweise und deswegen eine Wohnbebauung nur mit speziellen Schutzmaßnahmen erlaube. Die Beklagte lehnte daraufhin einen Antrag der Klägerin zu 1) auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit der Begründung ab, eine Bebauung sei aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zulässig, weil nicht ausgeschlossen werden könne, daß durch die im Deponiebereich festgestellten

Bodenkontaminationen späteren Bewohnern Gesundheitsschäden drohten. Der Widerspruch der Klägerin zu 1) blieb erfolglos; ihre verwaltungsgerichtliche Klage hat sie zurückgenommen.

Die Kläger nehmen nunmehr die Beklagte auf Schadensersatz in Höhe von 1,4 Millionen DM aus Amtshaftung und aus anderen Rechtsgründen in Anspruch. Sie machen geltend, die Beklagte und ihre Rechtsvorgängerin, die ehemalige Gemeinde H., hätten bei der planerischen Ausweisung des Geländes die drohenden Gesundheitsgefahren pflichtwidrig unberücksichtigt gelassen. Ihren Schaden erblicken die Kläger in der Differenz zwischen dem Wert, den das Grundstück ohne die Kontamination gehabt hätte, und dem tatsächlichen Restwert des unbebauten Geländes; hilfsweise tragen sie vor, sie hätten bei dem Erwerb des Grundstücks nutzlose Aufwendungen in mindestens gleicher Höhe gehabt.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Forderung weiter.

Entscheidungsgründe

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

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, Amtshaftungsansprüche nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG stünden den Klägern gegen die Beklagte nicht zu. Zwar spreche einiges da-

für, daß die Ratsmitglieder der beteiligten Gemeinden, nämlich der früheren Gemeinde H[REDACTED] und der Beklagten als deren Rechtsnachfolgerin, bei der Aufstellung und den Änderungen des Bebauungsplans, betreffend die "Schnepperschen Tongruben", die von dem Boden ausgehenden, aus der ehemaligen Nutzung als Mülldeponie herrührenden Gesundheitsgefahren nicht hinreichend berücksichtigt hätten. Eine Haftung der Beklagten bestehe jedoch deshalb nicht, weil keine drittbezogene Amtspflicht gegenüber den Klägern verletzt worden sei. Die Kläger hätten das Gelände ausschließlich zu dem Zweck erworben, um es nach entsprechender Bebauung und Teilung weiterzuveräußern; ihnen selbst hätten keine gesundheitlichen Gefahren gedroht. Die Vermögensschäden, die sie durch den Erwerb des Grundstücks erlitten hätten, fielen nicht in den Schutzbereich des Gebots der Berücksichtigung von Sicherheit und Gesundheit der Wohnbevölkerung. Außerdem seien die Kläger nicht in ihren spezifischen Eigentümerbelangen verletzt worden. Sie hätten das Grundstück für 21.000 DM ersteigert; dies entspreche dem jetzigen - geminderten - Grundstückswert. Der Umstand, daß sie zuvor auch die Grundschuld gekauft hätten, müsse unberücksichtigt bleiben. Insoweit trügen sie das Risiko der späteren baulichen Nutzbarkeit.

2. Der Senat hat sich inzwischen (nach Verkündung des hier in Rede stehenden Berufungsurteils) in seinem Urteil vom 26. Januar 1989 (III ZR 194/87, zum Abdruck in BGHZ 106, 323 vorgesehen = NJW 1989, 976) 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; insbesondere bei Verunreinigung 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. Den in dieser Senatentscheidung aufgestellten Maßstäben zur Konkretisierung von Umfang und Schutzzweck der Amtspflichten, die der Gemeinde bei der Bauleitplanung hinsichtlich der Verhinderung von Gesundheitsgefährdungen obliegen, wird das Berufungsurteil nicht in allen Punkten gerecht.

3. Die Frage, ob die planerische Ausweisung des ehemaligen Deponiegeländes zu Wohnzwecken eine Amtspflichtverletzung der Ratsmitglieder der Beklagten und ihrer Rechtsvorgängerin dargestellt hat, ist vom Berufungsgericht nicht abschließend beantwortet worden. Nach dem für das Revisionsverfahren als zutreffend zu unterstellenden Sachvortrag der Kläger ist vom Vorliegen einer solchen Pflichtverletzung auszugehen.

a) Aufgabe des Planungsträgers ist es, die künftige Wohnbevölkerung vor Umweltbelastungen und Gefahren zu schützen, die von dem Grund und Boden des Plangebietes ausgehen (Senatsurteil vom 26. Januar 1989 aaO II. 2. b; OVG Rheinland-Pfalz BRS 42 Nr. 4). 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 (vgl. Kühling, Fachplanungsrecht, 1988 Rn. 99; Senatsurteil aaO II. 3. a). 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 (Senatsurteil aaO; Schink, BauR 1987, 397, 400 und DÖV 1988, 529, 531).

b) Im vorliegenden Fall war den an der Aufstellung und den Änderungen des Bebauungsplans beteiligten Ratsmitgliedern der Beklagten und ihrer Rechtsvorgängerin bekannt, daß die "Schnepperschen Tongruben" als Mülldeponie genutzt worden waren. Im Jahr 1959 waren bei zwei benachbarten Grundstücken Verseuchungen des Brunnenwassers aufgetreten, die aus der Deponie stammten. Der Eigentümer Schnepfer hatte der Beklagten als der Betreiberin der Deponie mit Schreiben vom 3. Februar 1959 vorgehalten, daß sie auch Abwasserschlämme auf dem Gelände ablagere und sich die Anlieger deswegen über Geruchsbelästigungen beschwerten.

c) Diese Umstände hätten für die Beklagte und ihre Rechtsvorgängerin hinreichender Anlaß sein müssen, das Ge-

lände gezielt daraufhin zu untersuchen, ob und inwieweit von den altlastenverdächtigen Flächen eine Gefährdung ausging. Denn im Hinblick auf Müllablagerungen und die von ihnen ausgehenden Gefahren war bereits im Zeitpunkt der Planungsent-scheidung das erforderliche "Problembewußtsein" vorhanden. Das im Senatsurteil vom 26. Januar 1989 (aaO II. 3. d) angesprochene Merkblatt "Die geordnete Ablagerung (Deponie) fester und schlammiger Abfälle aus Siedlung und Industrie", das im Auftrag von Bund und Ländern vom Bundesgesundheitsamt aufgestellt worden war, ist durch gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, des Innenministers und des Sozialministers vom 13. April 1970 auch im Lande Niedersachsen bekanntgemacht worden (Nds.MBl. 1970, 621). Es heißt dort: "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."

d) Die von der Beklagten und ihrer Rechtsvorgängerin im Planverfahren getroffenen Feststellungen boten keine hinreichend tragfähige Grundlage dafür, bei den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes Gesundheitsgefährdungen auszuschließen. Die Beklagte hat selbst eingeräumt, daß das von ihrer Rechtsvorgängerin im Planaufstellungsverfahren eingeholte Gutachten des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenfor-

schung nur etwaige Gründungsschwierigkeiten der zu errichtenden Gebäude betroffen hatte. Nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand vermag es die Beklagte auch nicht zu entlasten, daß die in die Planungsverfahren eingeschalteten Behörden, nämlich das Straßenbauamt O[REDACTED], das Gesundheitsamt für den Landkreis O[REDACTED], das Gewerbeaufsichtsamt O[REDACTED], die Landbauaußenstelle Bramsche, das Kulturamt O[REDACTED], die Oberpostdirektion Br[REDACTED], die Stadtwerke O[REDACTED], die Industrie- und Handelskammer O[REDACTED], die Handwerkskammer O[REDACTED], die Bundesvermögensstelle O[REDACTED], der Landkreis O[REDACTED], die Naturschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt O[REDACTED], keine Bedenken wegen etwaiger aus der Bodenbeschaffenheit herrührender Gesundheitsgefahren geäußert hatten. Es ist nämlich nicht erkennbar, daß diese Dienststellen mit der Untersuchung derjenigen Gefahren betraut gewesen sind und sie in ihre Prüfung einbezogen haben, die aus biochemischen Prozessen drohten, die sich im ehemaligen Deponiekörper vollzogen. Deshalb konnte die Beklagte aus dem Umstand, daß diese Gefahren in jenen Stellungnahmen, auch in derjenigen des Gesundheitsamts, nicht angesprochen wurden, nicht ohne weiteres ein Vertrauen darauf herleiten, daß gegen eine Ausweisung des Plangebiets für Wohnbebauung Bedenken wegen möglicher Gesundheitsgefährdungen nicht bestanden.

e) Unter den Parteien steht außer Streit, daß das geplante Gelände wegen der von ihm ausgehenden Gesundheitsgefahren für eine Bebauung mit Wohngebäuden objektiv ungeeignet ist; dies wird auch dadurch bestätigt, daß das Bauamt der Beklagten mit dieser Begründung die von der Klägerin zu 1) beantragte Baugenehmigung abgelehnt hat. Die gleichwohl

erfolgte Ausweisung der kontaminierten Fläche für eine Bebauung mit Wohngebäuden war daher - wie für das Revisionsverfahren zu unterstellen ist - eine Amtspflichtverletzung der Beklagten. 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 Gesundheitsgefährdungen, die den Benutzern der Grundstücke bei einer Verwendung zu Wohnzwecken drohten.

4. Die Mitglieder des Rates der Beklagten und ihrer Rechtsvorgängerin sind bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Beamte im haftungsrechtlichen Sinne tätig geworden (vgl. dazu Senatsurteil vom 26. Januar 1989 aaO II. 6. m.w.N.). Für das Revisionsverfahren ist davon auszugehen, daß sie auch fahrlässig gehandelt haben.

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, den Rat ihrer Verwaltung oder die Empfehlung von sonstigen Fachbehörden einholen bzw. notfalls sogar außerhalb der Verwaltung stehende Sachverständige zuziehen (Senatsurteil vom 26. Januar 1989 aaO II. 5. a m.w.N.), und zwar auf der Grundlage hinreichend präzise gefaßter Fragestellungen (s.o. 3. c und d).

b) Nach diesem verobjektivierten Sorgfaltsmaßstab hätten die Amtsträger aus ihrer positiv vorhandenen Kenntnis davon, daß das Plangebiet ein ehemaliges Deponiegelände war, in Verbindung mit dem bei ihnen schon damals vorauszusetzenden und zu fordernden Problembewußtsein (s.o. 3. c) Rückschlüsse auf etwaige Gesundheitsgefahren ziehen müssen. Daher muß zumindest für das Revisionsverfahren angenommen werden, daß diese Personen ein Fahrlässigkeitsvorwurf trifft.

5. Das Berufungsgericht hat den Amtshaftungsanspruch daran scheitern lassen, daß die hier in Rede stehenden Amtspflichten den Amtsträgern der Beklagten nicht gegenüber den Klägern als geschützten "Dritten" obgelegen hätten. Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden.

a) Zutreffend geht das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. zuletzt Senatsurteil vom 26. Januar 1989 aaO II. 7. a m.w.N.) davon aus, daß die Frage, ob im Einzelfall der Geschädigte zu dem Kreis der "Dritten" im Sinne von § 839 BGB gehört, sich danach beantwortet, 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. 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 danach auf den Schutzzweck der Amtspflicht an.

b) Die durch einen verbindlichen Bauleitplan betroffenen Grundeigentümer oder sonst dinglich Nutzungsberechtigten stellen eine durch die räumlichen Grenzen des Plans und ihre rechtlichen Beziehungen zu dem erfaßten Grundstück bestimmte Personengruppe dar, die alleiniger Adressat dieses Ortsgesetzes ist. Diese Voraussetzung ist bei den Klägern erfüllt, da sie das Eigentum an dem im Plangebiet gelegenen Grundstück zu dem Zweck erworben haben, es entsprechend den Festsetzungen des Plans bebauen zu können. Deshalb zählen sie zu denjenigen Planbetroffenen, bei denen eine besondere Beziehung zwischen dem Rechtsetzungsakt und ihren geschützten Interessen besteht. Durch den Erwerb des Eigentums sind die

Kläger in den erkennbar abgegrenzten Kreis derjenigen Personen eingetreten, auf deren schutzwürdige Interessen bei der konkreten Planungsmaßnahme in qualifizierter und zugleich individualisierbarer Weise Rücksicht zu nehmen war. Dabei ist es unerheblich, daß die Kläger das Eigentum erst im Jahre 1984, d.h. nach Aufstellung und Änderung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans, erworben haben. 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 bereits in der Hand von Wohnungsbauunternehmen (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 Nutzungsberechtigte nachteilig berühren wird. In diesem Sinne ist mithin die planerische Ausweisung des Geländes "objektbezogen" und nicht lediglich "personenbezogen".

c) Der Einbeziehung der Kläger in den Kreis der geschützten Dritten steht auch nicht entgegen, daß sie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht selbst in dem

Plangebiet wohnen, sondern das erworbene Gelände mit Wohnhäusern bebauen und nach Teilung weiterveräußern wollten. Denn bei der Errichtung der den Festsetzungen des Plans entsprechenden Bauten mußten sich die Kläger darauf verlassen können, daß den zukünftigen Käufern ihrer Grundstücke und Gebäude zumindest aus der Beschaffenheit von Grund und Boden keine Gefahren für Leben und Gesundheit drohten. Die Kläger waren gegenüber den Ersterwerbern dafür verantwortlich, daß die Gebäude von Gesundheitsgefahren frei waren. Sie hafteten den Käufern für die durch die Schadstoffbelastung verursachten Mängel der Grundstücke (§ 459 BGB). In der dem Ersterwerb vorangehenden Phase der Verwirklichung des Bauvorhabens waren die Kläger auch die alleinigen Adressaten ordnungsbehördlicher oder polizeilicher Maßnahmen, die zur Bekämpfung und Verhinderung von Gesundheitsgefahren zu ergreifen waren, was sich im vorliegenden Fall besonders deutlich in der Versagung der Baugenehmigung zeigt. Diese Verantwortlichkeit der Kläger rechtfertigt es, sie, obwohl sie nicht zu den in ihrer Gesundheit gefährdeten Bewohnern des Plangebiets zählten, gleichwohl in den Schutzbereich der Amtshaftung einzubeziehen. Darin liegt zugleich ein Abgrenzungskriterium gegenüber denjenigen Personen, deren Vermögensinteressen durch die planerische Ausweisung des kontaminierten Geländes zu Wohnzwecken zwar ebenfalls nachteilig berührt werden konnten, bei denen es aber an einer besonderen Beziehung zu dem - fehlerhaften - Rechtssetzungsakt in dem oben (5. a und b) bezeichneten Sinne fehlt. Nicht zu dem Kreis der geschützten Dritten zählen daher diejenigen Eigentümer, die überhaupt nicht die Absicht haben, die Grundstücke zu bebauen, bei denen also eine Verantwortlichkeit für die zu errichtenden Bauten von vorneherein ausscheidet. Ebensowenig werden

solche Personen geschützt, die zwar an der Verwirklichung einer den Festsetzungen des Planes entsprechenden Bebauung wirtschaftlich beteiligt sind, damit jedoch reine Vermögensinteressen verfolgen, ohne zugleich auch eine nach außen gerichtete Verantwortlichkeit zu übernehmen. Dies betrifft insbesondere die Kreditgeber der Bauträger und -herren, die sich durch Grundpfandrechte an den als Bauland ausgewiesenen Grundstücken absichern lassen. Die Kreditgeber können zwar dadurch geschädigt werden, daß sich die Sicherheiten infolge der Bodenkontamination als nicht werthaltig erweisen. Diese Schädigung begründet jedoch für sich allein noch keine besondere Beziehung zwischen dem Geschädigten und der auf Abwehr von Gesundheitsgefahren und Verhinderung gesundheitsgefährdender Bauten gerichteten Amtspflicht.

d) Durch die Einbeziehung der Kläger in den Kreis der geschützten Dritten wird die Gemeinde nicht unbillig belastet. Ihre Ersatzpflicht kann nicht von dem mehr oder weniger zufälligen Umstand abhängen, in welchem Stadium der Verwirklichung des Bebauungsplans die Schadstoffbelastung bekannt wird. Es kann vielmehr keinen Unterschied machen, ob die Gesundheitsgefahren erst zutage treten, nachdem die Grundstücke bebaut und von Ersterwerbern bewohnt sind, oder ob - wie hier - ein "Ersterwerb" der Grundstücke durch zukünftige Bewohner wegen der zwischenzeitlich aufgedeckten Gefahren nicht mehr stattfinden kann.

6. Die Beklagte haftet für den den Klägern aus der Amtspflichtverletzung entstandenen Vermögensschaden.

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. 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 (Senatsurteil vom 26. Januar 1989 aaO II. 8. a m.w.N.).

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 schafft die Gemeinde zwar grundsätzlich nicht das Vertrauen, daß der

Baugrund geologisch zur Bebauung geeignet ist, wohl aber das Vertrauen, daß der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit bietet dem Bauherrn 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 (Senatsurteil vom 26. Januar 1989 aaO II. 8. b m.w.N.).

c) Allerdings können die Kläger nicht beanspruchen, so gestellt zu werden, wie wenn das Gelände nicht mit Schadstoffen belastet wäre. Deshalb können sie nicht die Differenz zwischen dem vor Bekanntwerden der Belastung geschätzten Wert von 1.435.000 DM und dem jetzigen Restwert von 35.000 DM (= 1,4 Millionen DM) verlangen. Zu ersetzen ist vielmehr das negative Interesse, d.h. die fehlgeschlagenen Aufwendungen für den Grundstückserwerb. Zu diesen zählen nicht nur die Kosten für die Ersteigerung im Zwangsversteigerungsverfahren. Anzusetzen ist hier auch die Grundsuld, die die Kläger bereits zuvor gekauft hatten. Denn dieser Kauf war hier nur eine Modalität des als wirtschaftlich einheitlicher Vorgang zu bewertenden Grundstückserwerbs und kann daher nicht isoliert gewürdigt werden. Im übrigen wird der Tatrichter die von den Klägern hilfsweise geltend gemachten Aufwendungspositionen zu prüfen haben.

7. Die Kläger haben auch keine anderweitige Ersatzmöglichkeit (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB). Ein Anspruch auf Gewährleistung für das ersteigerte Grundstück bestand nicht (§ 56 Satz 3 ZVG). Die Verkäuferin der Grundsuld haftete nur für deren rechtlichen Bestand, nicht dagegen für (Sach-)Mängel

des Grundstücks, das mit der Grundschuld belastet war. Dies ergibt sich bereits aus der gesetzlichen Regelung der Gewährleistung beim Rechtskauf (§ 437 BGB; vgl. MünchKomm/H.P. Westermann, BGB, 2. Aufl. 1988 § 437 Rn. 2 m.w.N.) und war hier überdies in dem Vertrag mit der Ibbenbürener Volksbank vom 28. Februar 1983 ausdrücklich vereinbart worden.

8. Der Tatrichter wird jedoch auch den Umstand zu würdigen haben, daß den Klägern die frühere Nutzung des zu erwerbenden Grundstücks als Deponie bekannt war. Daher ist aufzuklären, ob die Kläger ihrerseits bei Anspannung der verkehrserforderlichen Sorgfalt hätten erkennen können, daß die Bebaubarkeit möglicherweise durch etwaige von der Deponie ausgehende Schadstoffe beeinträchtigt oder gefährdet war. Dies könnte ein mitwirkendes Verschulden begründen, welches zu einer Kürzung ihres Anspruchs führen müßte (§ 254 BGB). Zwar wird davon auszugehen sein, daß die Beklagte für das durch die planerische Ausweisung des Geländes begründete Vertrauen in die Bebaubarkeit in erster Linie verantwortlich war. Es trifft auch zu, daß regelmäßig ein Schuldvorwurf gegen den Bürger nicht begründet ist, wenn er nicht klüger ist als die mit der Sache befaßten Beamten (BGB-RGRK/Kreft, 12. Aufl. 1989 § 839 Rn. 321 m.w.N.). Im vorliegenden Fall wird jedoch zu berücksichtigen sein, daß das Problembewußtsein hinsichtlich der Gefährdung durch Altlasten, obwohl es bereits in den Jahren 1969/1970 vorauszusetzen war (s.o. 3. c), sich in den folgenden Jahren wesentlich intensiviert haben konnte. Deshalb hätten die Kläger nach ihrem Kenntnisstand von Anfang 1983 möglicherweise nicht mehr blindlings darauf vertrauen dürfen, daß das ehemalige Deponiegelände von Gefähr-

dungspotentialen frei war, sondern hätten dieser Frage von sich aus ihr Augenmerk widmen müssen.

9. Da das Berufungsgericht bereits den Amtshaftungsanspruch wegen der Überplanung des Deponiegeländes zu Unrecht verneint hat und das Berufungsurteil schon aus diesem Grund aufgehoben werden muß, braucht auf die von den Klägern weiter geltend gemachten und von der Revision aufrechterhaltenen Anspruchsgrundlagen (Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten u.a.) nicht eingegangen zu werden. Denn diese sind bloße Annexe des im Vordergrund stehenden Planungsfehlers und vermögen jedenfalls hier keine weitergehenden Ansprüche zu begründen.

Krohn

Kröner

Engelhardt

Halstenberg

Wurm