

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 839 Ca, Fe; 463, 254 A

Zum Schutzbereich der Amtshaftung einer Gemeinde wegen der Überplanung von "Altlasten" (hier: Schadensausgleich zwischen plangebender Gemeinde und einem Bauträger, der bei der Veräußerung eines überplanten Grundstücks dessen Belegenheit in dem ehemaligen Deponiegelände arglistig verschwiegen hat. - Ergänzung zu den Senatsurteilen BGHZ 106, 323 und 108, 224).

BGH, Urt. v. 19. März 1992 - III ZR 16/90 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 16/90

URTEIL

Verkündet am:
19. März 1992
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt B [REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor, Rathaus, B [REDACTED],

Beklagte, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma W [REDACTED]-M [REDACTED] GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführerin Helga H [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED], Ha [REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte
und Revisionsklägerin,

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

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm sowie die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Die Revisionen der Parteien gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. Dezember 1989 werden zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges tragen die Klägerin 55 v.H., die Beklagte 45 v.H..

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, ein Bauträgerunternehmen, kaufte im Jahre 1977 ein ca. 34.810 qm großes Gelände, um es zu parzellieren und - teils bebaut, teils unbebaut - zu Wohnzwecken weiterzuveräußern. Die erworbenen Flächen liegen im Bereich einer ehemaligen Ziegelei und waren bis in die 70er Jahre als Mülldeponie genutzt worden, woraus eine erhebliche Belastung mit gesundheitsgefährdenden Schadstoffen herrührte. Es handelt sich um dasselbe Areal, über das sich das erste "Altlasten"-Urteil des erkennenden Senats vom 26. Januar 1989 (III ZR 194/87 = BGHZ 106, 323) verhält. Das Gebiet wurde durch einen im Jahre 1977 von der beklagten Stadt geänderten Bebauungsplan für eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern ausgewiesen.

In der Folgezeit verkaufte die Klägerin aus den erworbenen Flächen Baugrundstücke an Bauwillige, darunter mit notariellem Vertrag vom 21. April 1983 ein solches an die Hausfrau Iris M. zum Preis von 92.330 DM zuzüglich 21.120 DM Erschließungskosten. Der Verkauf des Grundstücks erfolgte, wie dieses stehe und liege, "ohne Gewähr für katastermäßige Größe, Güte und Beschaffenheit, offene oder verborgene Mängel".

Nachdem im September 1983 Bedenken gegen die Bebaubarkeit und Bewohnbarkeit der Grundstücke aufgekommen waren und Frau M. davon erfahren hatte, verlangte sie mit Schreiben vom 29. Oktober 1983 die Wandlung des Kaufvertrages. Wegen der Schadstoffbelastung erhielt Frau M. auch nicht die beantragte Baugenehmigung. Die Klägerin, die unter anderem unter

Berufung auf den im Kaufvertrag enthaltenen Gewährleistungsausschluß ihr Einverständnis mit der Rückgängigmachung des Kaufvertrages verweigerte, erhob gegen Frau M. Klage auf Zahlung des Kaufpreises von 113.450 DM. Diese Klage wurde durch Urteil des Landgerichts Bielefeld vom 29. Mai 1984 (23 O 358/83) abgewiesen. Ihre dagegen gerichtete Berufung nahm die Klägerin zurück. Durch den Vorprozeß entstanden der Klägerin Prozeßkosten von 12.210,86 DM.

Die Klägerin verlangt nunmehr von der Beklagten Schadensersatz wegen des ihr entgangenen Kaufpreises (ohne die Erschließungskosten) in Höhe von 92.330 DM und wegen der im Vorprozeß aufgewendeten Prozeßkosten. Sie hat die Auffassung vertreten, die Beklagte hafte ihr aus Amtspflichtverletzung wegen der planerischen Ausweisung des schadstoffbelasteten Geländes. Die Beklagte hat die objektiven und subjektiven Tatbestandsvoraussetzungen einer Amtspflichtverletzung bestritten, ein erhebliches Mitverschulden der Klägerin eingewendet und hilfsweise die Aufrechnung mit einem ihr abgetretenen Schadensersatzanspruch erklärt, dem folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

Durch Vertrag vom 7. April 1981 hatte die Klägerin den Eheleuten B. ein gleichfalls in dem ehemaligen Deponiegelände belegenes Grundstück mit noch zu errichtendem Einfamilienhaus zum Preise von 303.800 DM verkauft, und zwar ebenfalls unter Ausschluß der Gewährleistung für Grundstücksmängel. Die Eheleute B. veräußerten das mittlerweile bebaute Grundstück durch notariellen Vertrag vom 21. Februar 1985 zum Preise von 500.711 DM an die Beklagte und traten dieser zugleich sämtliche Ansprüche und Rechte aus dem früheren

Vertrag mit der Klägerin vom 27. April 1981 ab, ferner alle sich aus mangelnder Baugrund- oder Bodenqualität gegen Dritte ergebenden Ansprüche und Schadensersatzansprüche aus Folgeschäden sowie alle Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche aus dem auf dem Kaufgrundstück errichteten Gebäude. Die Beklagte ist der Auffassung, auf diese Weise Inhaberin eines Schadensersatzanspruchs gegen die Klägerin geworden zu sein, da diese bei Abschluß des früheren Kaufvertrags den Käufern B. die Belegenheit des Grundstücks in dem ehemaligen Deponiegelände arglistig verschwiegen habe.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 104.500 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Übereignung des Baugrundstücks M. verurteilt. Es hat den Amtshaftungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte für begründet, die Einwendungen der Beklagten, insbesondere die Aufrechnung, hingegen nicht für durchgreifend erachtet. Das Berufungsgericht hat zwar einen Amtshaftungsanspruch der Klägerin in Höhe von 85.510,86 DM bejaht, jedoch angenommen, daß dieser durch die Aufrechnung mit einer Schadensersatzforderung der Beklagten in mindestens gleicher Höhe erloschen sei, und deshalb die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil richten sich die Revisionen beider Parteien. Die Klägerin erstrebt weiterhin die Verurteilung der Beklagten, d.h. die Aberkennung der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderung; die Beklagte verfolgt ihr Begehren weiter, den Amtshaftungsanspruch bereits dem Grunde nach, d.h. ohne Rückgriff auf die Hilfsaufrechnung, abzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revisionen sind nicht begründet.

I.

1. Das Berufungsgericht hat zu Recht ausgeführt, daß der Klägerin gegen die Beklagte ein Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) auf Ersatz des Erwerbsaufwandes für das an Frau M. veräußerte Grundstück zugestanden hat.

a) Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die planerische Ausweisung des hier in Rede stehenden Deponiegebietes Bielefeld-Brake zu Wohnzwecken eine Amtspflichtverletzung der beklagten Stadt dargestellt hat, ist bereits durch das erste "Altlasten"-Urteil des Senats vom 26. Januar 1989 (BGHZ 106, 323) bestätigt worden, welches eben dieses Gelände betraf. Das Berufungsgericht hat auch zu Recht entschieden, daß die klagende Bauträgergesellschaft zum Kreise der geschützten "Dritten" gehört. Es hat sich dabei im wesentlichen an den Grundsätzen orientiert, die der Senat im zweiten Altlasten-Urteil (BGHZ 108, 224 - Fall "Osna-brück") aufgestellt hat, und hat insbesondere hervorgehoben, daß die Klägerin mit dem Verkauf des hier in Rede stehenden Grundstücks eine nach außen gerichtete Verantwortung für dessen Bebaubarkeit übernommen habe. Zu Unrecht wendet die Revision der Beklagten hiergegen ein, es fehle an einer Drittbezogenheit, weil die Klägerin selbst das Grundstück nicht bebaut habe. Zwar hat der Senat in BGHZ 108, 224, 229 ausgesprochen, daß diejenigen Eigentümer, die überhaupt

nicht die Absicht haben, die Grundstücke zu bebauen, bei denen also eine Verantwortlichkeit für die zu errichtenden Bauten von vornherein ausscheidet, nicht zu dem Kreis der geschützten Dritten zählen. Damit waren indes die Fälle gemeint, in denen die betreffenden Eigentümer überhaupt auf eine Bebauung des Geländes verzichteten. Damit ist der vorliegende Fall nicht vergleichbar, in welchem die Klägerin das Gesamtareal von vornherein zu dem erklärten Zwecke einer Bebauung erworben hat, und diese Bebauung teilweise durch die Klägerin selbst, teilweise durch die Käufer verwirklicht worden ist. In diesem Falle muß die Gesamtbebauung als wirtschaftlich einheitlicher Vorgang (Globalmaßnahme) betrachtet werden, was auch dadurch unterstrichen wird, daß die Klägerin gegenüber der Beklagten die Vorfinanzierung der Erschließung für das gesamte Gelände übernommen hatte. Es würde daher eine willkürliche Aufspaltung dieses einheitlichen Lebenssachverhalts bedeuten, wollte man bei der Verantwortlichkeit der Beklagten gegenüber der Klägerin danach differenzieren, ob die einzelnen betroffenen Grundstücke bebaut oder unbebaut veräußert worden waren.

b) Das Berufungsgericht hat ferner in rechtsfehlerfreier tatrichterlicher Würdigung ein Mitverschulden der Klägerin beim Erwerb der hier in Rede stehenden Fläche verneint. Der Klägerin war zu dem Zeitpunkt, als sie diese Fläche ihrerseits erwarb, die Eigenschaft des Plangebiets als ehemaliges Deponiegelände weder bekannt, noch hätte sie bei verkehrserforderlicher Sorgfalt davon Kenntnis haben müssen. Die diesbezüglichen Informationen erhielt sie vielmehr erst in der Phase zwischen ihrem eigenen Erwerb und der Weiterveräußerung der Grundstücke. Die gegen diese Feststellungen

gerichteten Verfahrensrügen der Beklagten hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet; von einer weiteren Begründung wird abgesehen (§ 565 a Satz 1 ZPO).

c) Der der Klägerin durch die Amtspflichtverletzung verursachte Schaden besteht in dem vergeblichen Aufwand für den Erwerb des an Frau M. verkauften Grundstücks, d.h. in dem entsprechenden Anteil des Kaufpreises, den die Klägerin ihrerseits für den Erwerb des Geländes an die Voreigentümerin entrichten mußte. Diesen vergeblichen Erwerbsaufwand haben die Parteien in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht vom 10. November 1989 mit 73.300 DM unstreitig gestellt.

2. In den Schutzbereich der Amtshaftung fallen - entgegen der Auffassung der Revision - auch die Prozeßkosten, die die Klägerin für den gegen die Grundstückskäuferin Frau M. geführten Rechtsstreit aufwenden mußte. Der Umstand, daß Frau M. die Zahlung des Kaufpreises verweigerte, beruhte auf der Schadstoffbelastung des Geländes und war somit eine Folge von dessen planerischer Ausweisung durch die Beklagte. Zu dem Rechtsstreit war es gekommen, weil die Klägerin im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße gemeindliche Planungsentscheidung ein Grundstück zu Wohnzwecken verkauft hat, das nicht bewohnbar war. Die Prozeßkosten zählen daher zu denjenigen Vermögensverlusten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem enttäuschten Vertrauen und mit der durch den Verkauf begründeten außengerichteteten Verantwortlichkeit der Klägerin gegenüber dem Grundstückskäufer stehen. Dabei ist es unerheblich, daß der Klägerin hinsichtlich der Eigenschaft als Deponiegelände möglicherweise auch bei dem hier

in Rede stehenden Verkauf an Frau M. der gleiche - gegenüber dem Erwerbszeitpunkt (s.o. 1. b) erweiterte - Kenntnisstand zuzurechnen ist wie bei dem im folgenden zu erörternden Fall der Eheleute B. Denn diese Kenntnis umfaßte nicht die Gift-stoffbelastung der Grundstücke. Die Abweisung der Kaufpreisklage war vom Landgericht allein auf das Fehlen der zugesicherten Eigenschaft als Bauland gestützt worden. Das Berufungsgericht hat zu Recht darauf hingewiesen, daß die Rechtslage insoweit keineswegs eindeutig gewesen war und daß deshalb der Klägerin zugebilligt werden mußte, zu versuchen, ihre Ansprüche im Klagewege durchzusetzen. Zumindest kann die beklagte Stadt, die im damaligen Zeitraum die Unbebaubarkeit und Unbenutzbarkeit der Grundstücke noch selbst in Abrede stellte, der Klägerin nicht anlasten, diese habe sich auf einen offenbar aussichtslosen Prozeß mit Frau M. eingelassen. Deshalb kann hinsichtlich der Prozeßkosten auch keine Kürzung des Erstattungsanspruchs gegen die Beklagte aus dem Gesichtspunkt eines mitwirkenden Verschuldens (§ 254 BGB) stattfinden.

II.

1. Die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung der Beklagten ist ein abgetretener Schadensersatzanspruch der Eheleute B., der seine Grundlage in § 463 Satz 2 BGB findet. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe beim Verkauf des Grundstücks an die Eheleute B. dessen Eigenschaft als ehemaliges Deponiegelände arglistig verschwiegen, hält sich im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung.

a) Bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler mindestens für möglich hält, gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, daß der Vertragsgegner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH, Urteil vom 7. Juli 1989 - V ZR 21/88 = BGHR BGB § 463 Satz 2 Arglist 1 m. zahlr. w.Nachw.). Damit erfaßt das Tatbestandsmerkmal der Arglist nicht nur ein Handeln des Verkäufers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch solche Verhaltensweisen, bei denen es an einer betrügerischen Absicht fehlt, die vielmehr auf bedingten Vorsatz - im Sinne eines (bloßen) "Fürmöglichhaltens" und "Inkaufnehmens" - reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muß (BGHZ 109, 327, 333).

b) Auch die Revision der Klägerin stellt nicht in Abrede, daß dieser die (positive) Kenntnis der vom Erdbaulabor Naujoks ermittelten Bohrprofile und des Bodengutachtens dieses Labors vom 5. Oktober 1979 zuzurechnen ist. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei festgestellt, daß diese Unterlagen eindeutige Hinweise darüber enthielten, daß es sich um ein ehemaliges Deponiegelände gehandelt habe, in welchem Schlacke, Faulschlamm, Kalkschlamm, Müll, Glas und Glassplitter, Bauschutt und Mörtel eingelagert waren. Dies rechtfertigt die tatrichterliche Schlußfolgerung, daß die Klägerin entweder positiv Kenntnis von dem Charakter des Areals als ehemaligem Deponiegelände erlangt hat oder sich dieser Kenntnis in einer Weise verschlossen hat, die ihrerseits den Tatbestand der Arglist begründet. Auch die von der Revisionsbegründung aufgegriffene Feststellung in dem weite-

ren Gutachten des Erdbaulabors Naujoks vom 7. Februar 1978 gibt nichts dafür her, daß die dort angesprochene Bodenaustauschmaßnahme den Gesamtcharakter des Areals als Deponiegebiete entscheidend, insbesondere im Bereich des späteren Grundstücks B., verändert habe. Die in diesem Zusammenhang erhobenen Verfahrensrügen der Klägerin hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a Satz 1 ZPO).

c) Zu Recht hat das Berufungsgericht ferner angenommen, daß die bloße Eigenschaft des Areals als ehemalige Mülldeponie bereits für sich allein genommen einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache darstellte. Dabei ist es unerheblich, ob der offenbarungspflichtige Verkäufer den genauen Inhalt der Deponie hinsichtlich der dort eingelagerten Müllsorten bis in die letzten Einzelheiten gekannt hat. Auch wenn ihm die Kenntnis dieser letzten Details fehlte, änderte dies nichts an der Offenbarungspflicht. Vielmehr mußte immer die Möglichkeit in Rechnung gestellt werden, daß auf einer Deponie auch Abfälle gelagert wurden, die wegen ihrer chemischen Zusammensetzung eine besondere Gefährdung schufen. Dies gilt in erhöhtem Maße für eine sog. wilde Müllkippe, bei der keinerlei Kontrolle des Ablagerungsgutes unterstellt werden konnte (vgl. in diesem Sinne auch BGH, Urteil vom 12. Juli 1991 - V ZR 121/90 = NJW 1991, 2900 = ZIP 1991, 1291).

d) Für einen Anspruch nach § 463 Satz 2 BGB muß der Käufer nur darlegen und beweisen, daß der Verkäufer einen Fehler arglistig verschwiegen hat. Im Gegensatz zur Beweislastverteilung bei § 123 BGB braucht er nicht zu beweisen,

daß die arglistige Täuschung für seinen Kaufentschluß ursächlich geworden ist. Mithin braucht er auch nicht darzulegen und zu beweisen, durch die Täuschung in einen Irrtum versetzt worden zu sein. Dies folgt aus der besonderen gesetzlichen Ausgestaltung des Gewährleistungsrechts. Danach hat der Verkäufer für einen Mangel bei arglistiger Täuschung grundsätzlich einzustehen, es sei denn der Käufer hätte den Mangel bei Vertragsschluß gekannt (BGH, Urteil vom 7. Juli 1989 - V ZR 21/88 = BGHR BGB § 463 Satz 2 Verschweigen 1). Dementsprechend hätte im vorliegenden Fall die Klägerin dartun müssen, daß die Käufer das Grundstück auch bei ordnungsgemäßer Aufklärung erworben hätten. Dieser Beweis ist ihr, wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat, nicht gelungen.

2. Das Berufungsgericht hat ferner zu Recht festgestellt, daß die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung mindestens die Höhe des vorstehend erörterten Amtshaftungsanspruchs der Klägerin aus dem Komplex M. erreicht, so daß jener Anspruch durch die Aufrechnung verbraucht wird.

a) Allerdings ist in diesem Zusammenhang - wiederum in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht - davon auszugehen, daß der Aufrechnung teilweise der Einwand unzulässiger Rechtsausübung entgegensteht. Dies ergibt sich aus folgender Überlegung: Angenommen, die Zedenten hätten (ohne die Abtretung) den Schadensersatzanspruch nach § 463 Satz 2 BGB unmittelbar gegen die Klägerin geltend gemacht. Dann wäre ihnen die Klägerin aus den vorgenannten Gründen in vollem Umfang ersatzpflichtig gewesen. Die Belastung mit diesem Schadensersatzanspruch der Zedenten wäre jedoch ihrerseits mög-

licherweise durch die planerische Ausweisung des Grundstücks seitens der Beklagten, mithin durch deren Amtspflichtverletzung, (mit)verursacht worden. Die Klägerin hätte dementsprechend dem Grunde nach gegen die Beklagte einen Amtshaftungsanspruch gehabt, der - in noch zu erörterndem Umfang - auf Befreiung von dieser Verbindlichkeit oder auf Ersatz des durch die Erfüllung dieser Verbindlichkeit entstandenen Vermögensverlustes gerichtet gewesen wäre. An dieser Konstellation hat sich im Prinzip nichts dadurch geändert, daß der Ersatzanspruch der Eheleute B. an die Beklagte abgetreten und von dieser im Wege der Aufrechnung geltend gemacht worden ist. Die Ersatzpflicht der Beklagten gegenüber der Klägerin wirkt sich daher in der Weise aus, daß ihr die Aufrechnung nach Treu und Glauben insoweit versagt ist, als sie im Verhältnis der Parteien den Schaden tragen muß (§ 390 Satz 1 BGB).

b) Dies gilt insbesondere für die Kosten, die die Klägerin ihrerseits aufgewandt hatte, um das später an die Eheleute B. verkaufte Grundstück zu erwerben. Da die Klägerin, wie oben bereits dargelegt, zum Zeitpunkt dieses Grundstückserwerbs ihrerseits noch gutgläubig war, kann sie, nicht anders als im Falle von Frau M., insoweit vollen, nicht durch ein Mitverschulden gekürzten, Ersatz verlangen. Der Preis für den reinen Grundstücksanteil im Kaufvertrag B. belief sich auf 55.978 DM. Da dieser Preis auch die Gewinnmarge der Klägerin umfaßte, muß der Erwerbsaufwand der Klägerin entsprechend niedriger gelegen haben. Als Anhaltspunkt dafür läßt sich die Berechnung verwerten, die das Berufungsgericht im Falle M. angestellt hat: Dort war der Erwerbsaufwand auf 73.300 DM beziffert worden. Ursprünglich geltend

gemacht worden waren dagegen 92.330 DM, entsprechend dem Kaufvertrag zwischen der Klägerin und Frau M. vom 21. April 1983. Der Erwerbsaufwand belief sich mithin auf 79,39 v.H. des Kaufpreises. Übertragen auf den Fall B. würde sich danach ein Erwerbsaufwand von $(55.978 \times 79,39 \% =)$ 44.440 DM ergeben. Die Gegenforderung der Beklagten ist dementsprechend um den Betrag von 44.440 DM zu kürzen, hinsichtlich dessen der Beklagten eine Aufrechnung versagt ist.

c) Soweit die Gegenforderung der Beklagten den vorstehend errechneten Betrag von 44.440 DM übersteigt, gilt hinsichtlich der Aufrechenbarkeit folgendes: Insoweit kommt in Betracht, daß die Belastung der Klägerin mit der entsprechenden Ersatzpflicht zwar einerseits auf der amtspflichtwidrigen planerischen Ausweisung des Geländes, andererseits - daneben - jedoch auf einem eigenen (Mit-)Verursachungsbeitrag der Klägerin selbst beruht, nämlich eben auf der gegenüber den Käufern begangenen arglistigen Täuschung. Dies hat zur Folge, daß die Klägerin der Aufrechnung der Beklagten zwar den Einwand unzulässiger Rechtsausübung entgegensetzen kann, der Umfang dieser Einwendung jedoch seinerseits um eine auf die Klägerin selbst entfallende Mitverschuldensquote zu kürzen ist.

aa) Allerdings wäre eine Einwendung gegen die Aufrechnung begründender Amtshaftungsanspruch der Klägerin von vorneherein bereits tatbestandsmäßig nicht entstanden, wenn die Mehrforderung der Beklagten lediglich solche Schadenspositionen betroffen hätte, bei deren Verursachung auf seiten der Klägerin die positive Kenntnis oder die arglistige Unkenntnis von der Giftstoffbelastung des Areals vorgelegen

hätte. Der Senat hat den Schutzzweck der bei der Überplanung von Altlastenflächen wahrzunehmenden Amtspflichten bereits in seinem ersten Altlastenurteil (BGHZ 106, 323, 334 f.) dahin bestimmt, daß durch die Ausweisung von Flächen für die Wohnbebauung bei dem Bürger das Vertrauen erweckt werde, daß keine Flächen im Plangebiet mit Schadstoffen belastet seien, die für die Wohnbevölkerung Gefahren hervorrufen könnten. Insoweit biete dem bauwilligen Bürger vielmehr der Bebauungsplan die alleinige "Verlässlichkeitsgrundlage" für seine finanziellen Dispositionen. Die von der Beklagten zu verantwortenden Mängel lösten daher eine Ersatzpflicht auch für die dadurch begründeten Vermögensschäden aus.

Ein derartiges schutzwürdiges Vertrauen besteht bei einem Bauträger indes nicht mehr, wenn und sobald dieser die positive Kenntnis von der Giftstoffbelastung des Geländes erlangt und er sich nunmehr in einer den Tatbestand der Arglist begründenden Weise über die daraus entstehenden Bedenken gegen die Bebaubarkeit hinwegsetzt und gleichwohl Grundstücksgeschäfte mit Ersterwerbern tätigt. Die Amtspflicht der Gemeinde, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen, hat nicht den Schutzzweck, einen Bauträger vor den haftungsrechtlichen Folgen derartiger Grundstücksgeschäfte zu bewahren. Dies wäre nicht (erst) eine Frage des mitwirkenden Verschuldens der Klägerin i. S. des § 254 BGB, sondern bereits eine solche der objektiven Reichweite des der Klägerin durch das Amtshaftungsrecht gewährten Vermögensschutzes (vgl. auch Senatsurteil vom 16. Januar 1992 - III ZR 18/90, für BGHZ vorgesehen).

bb) Die Tatsachenfeststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen indes nicht die Folgerung, daß die Arglist der Klägerin, sei es in Form positiver Kenntnis, sei es in Form arglistigen Sichverschließens, sich auf die Giftstoffbelastung erstreckt hat. Die Arglist bezog sich vielmehr lediglich auf den Charakter des Geländes als Deponiegelände im allgemeinen sowie auf die mangelnde Aufklärung über die Art der dort lagernden Müllsorten, wie sie bei jeder Deponie, auch solchen, die keine giftigen Abfälle enthalten, vonnöten ist. Damit war indes nicht notwendig gesagt, daß die Klägerin sich der Einsicht verschlossen hatte, daß dort giftige Industrieschlämme vorhanden waren. Auch die Staatsanwaltschaft Münster ist in ihrer Einstellungsverfügung vom 20. Februar 1987 zu dem Ergebnis gelangt, daß der federführende Mitarbeiter der Klägerin, Heinrich H. [REDACTED], aus einer etwaigen Kenntnis von der ehemaligen Deponie nicht den Rückschluß auf die Gifteinlagerungen zu ziehen brauchte.

cc) Der Umstand allein, daß die Klägerin bei der Weiterveräußerung der Grundstücke die Eigenschaft des Plangebiets als ehemaliges Deponiegelände verschwiegen hat, reicht dagegen nicht aus, um ihr den Schutz der Amtshaftung von vorneherein zu versagen. Dieses Verhalten der Klägerin war vielmehr von der Beklagten in zurechenbarer Weise dadurch mitverursacht worden, daß die Beklagte die Bebaubarkeit eben dieses Geländes für unbedenklich gehalten hatte. Die Beklagte muß daher zumindest einen Teil der haftungsrechtlichen Folgen des gescheiterten Grundstücksgeschäfts tragen. Dementsprechend ist hier grundsätzlich Raum für eine Abwägung der beiderseitigen Mitverursachungsquoten in dem oben (c) bezeichneten Sinn. Dabei ist das Berufungsgericht zu Recht

zu dem Ergebnis gelangt, daß im Verhältnis der Parteien die Beklagte die überwiegende Verantwortung für das Schadensereignis "B." trägt. Die Beklagte hatte durch die planerische Ausweisung des Geländes die erste und wesentliche Schadensursache gesetzt, obwohl ihr, wie bereits im ersten Altlastenprozeß "Bielefeld" geklärt worden ist, die Erkenntnisquellen vorlagen, wonach schon aus damaliger Sicht das Plangebiet "altlastenverdächtig" war (vgl. Senatsurteil BGHZ 106, 323, 327). Die Klägerin hatte mit der Veräußerung und Bebauung der Grundstücke lediglich das getan, was die Beklagte mit der planerischen Ausweisung beabsichtigt hatte, nämlich das Plangebiet der vorgesehenen Wohnbebauung zuzuführen. - Andererseits kann die festgestellte Arglist der Klägerin im Verkaufsfall "B." nicht unberücksichtigt bleiben, sondern muß mit einer ebenfalls nicht geringen Quote zu Lasten der Klägerin in Ansatz gebracht werden. Dies rechtfertigt die vom Berufungsgericht ausgeworfenen Quoten von 2/3 zu Lasten der Beklagten und 1/3 zu Lasten der Klägerin.

d) Daraus folgt für die Höhe der Gegenforderung der Beklagten: Der Schadensersatzanspruch nach § 463 Satz 2 BGB ist auf das volle positive Interesse gerichtet. Die Eheleute B. wären so zu stellen gewesen, als ob sie ein fehlerfreies Grundstück erhalten hätten (vgl. BGH, Urteil vom 12. Juli 1991 aaO). In mangelfreiem Zustand hätte das Anwesen "B." ausweislich eines Sachverständigengutachtens, das zur Grundlage der Bemessung des Kaufpreises diente, den die Beklagte an die Eheleute B. zu zahlen hatte, einen Wert von mehr als 500.000 DM gehabt. Auch wenn zugunsten der Klägerin berücksichtigt wird, daß die Beklagte nur den "kleinen Schadensersatz" geltend macht, also das Grundstück zu einem Wert

von 30.000 DM behalten will, den das Berufungsgericht von den Parteien unbeanstandet geschätzt hat, verbleibt mithin eine Restforderung von ca. 470.000 DM. Zieht man davon den vorgenannten mitverschuldensfreien Erwerbsaufwand von 44.440 DM ab, so ergibt sich ein Rest von weit mehr als 400.000 DM. Mit einem Drittel dieser Forderung kann die Beklagte gegen den Amtshaftungsanspruch der Klägerin aus dem Komplex "M." (oben I.) aufrechnen. Die Forderung der Klägerin in Höhe von (73.300 DM Erwerbsschaden + 12.210,86 DM Prozeßkosten =) 85.510,86 DM wird daher durch die Aufrechnung in voller Höhe getilgt.

Krohn

Werp

Rinne

Wurm

Deppert