

BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 87/91

vom
9. Juli 1992

in dem Rechtsstreit

Firma E[REDACTED] Gesellschaft für F[REDACTED]- und Fr[REDACTED]-
[REDACTED] mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Werner
H[REDACTED], B[REDACTED]straße 4, H[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]-[REDACTED]
LL.M. -

g e g e n

Stadt S[REDACTED],
vertreten durch den Stadtdirektor, Rathaus, S[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Rich-
ter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm
am 9. Juli 1992
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das
Urteil des 7. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Köln vom 21. März 1991
- 7 U 89/90 - wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1
ZPO).

Streitwert: 631.324,49 DM

- 3 -

G r ü n d e:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat auch im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Amtshaftungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte wegen fehlerhafter Bauleitplanung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) verneint. Insbesondere trifft es zu, daß der Beklagten bei Aufstellung und Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 58/1 in den Jahren 1983 bis 1985 keine Amtspflichten zum Schutz derjenigen obgelegen haben, deren Grundstücke schon früher bebaut waren und die eine weitere Bebauung nicht beabsichtigten. Diese Eigentümer wurden von der Bauleitplanung nicht betroffen. Ihre legal errichteten Bauten genossen und genießen Bestandsschutz. Dies betrifft die bebauten Parzellen Nr. 437 und 438. Für die unbebauten Parzellen Nr. 439 und 440 gilt, daß diejenigen Eigentümer nicht zu dem Kreis der geschützten "Dritten" zählen, die überhaupt nicht die Absicht haben, die Grundstücke zu bebauen, bei denen also eine Verantwortlichkeit für die zu errichtenden Bauten von vornherein ausscheidet (Senatsurteil BGHZ 108, 224, 229; Fall "Osnabrück"). Ebendies war bei der Klägerin und den Voreigentümern der Fall, wie das Berufungsgericht in rechtsfehlerfreier tatrichterlicher Würdigung festgestellt hat. Das Berufungsgericht hat ferner überzeugend dargelegt, daß die Beklagte auch bei der Aufstellung des früheren Flächennutzungsplans aus dem Jahre 1980 keine drittgerichteten Amtspflichten zu Lasten der Klägerin oder der Voreigentümer

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



verletzt hat, weil dieser Flächennutzungsplan von vornherein nicht geeignet war, eine "Verlässlichkeitsgrundlage" dahin zu bilden, daß das von ihm erfaßte Gelände altlastenfrei war. Schließlich hat das Berufungsgericht zu Recht darauf hingewiesen, daß es am Ursachenzusammenhang zwischen der Bauleitplanung und dem Entschluß der Klägerin fehle, die Grundstücke zu erwerben. Die Klägerin hatte weder auf die Geltung des Bebauungsplans noch des Flächennutzungsplans vertraut, sondern allenfalls darauf, daß das Gebäude legal errichtet worden war. Dies ist unabhängig von der Frage, ob planungsrechtliche Grundlage dafür ein Bebauungsplan oder §§ 34, 35 BBauG gewesen waren.

2. Zu Unrecht bezweifelt das Berufungsgericht allerdings, daß ein Gewerbetreibender, der im Vertrauen auf einen Bebauungsplan eine gewerbliche Bebauung vornimmt, die sich wegen einer Altlast auf dem überbauten Gelände als unnütz erweist, geschützter "Dritter" i.S. des § 839 BGB sei. Das Gebot, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Satz 2 1. Spiegelstrich BBauG; jetzt § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB), schützt, soweit es um gewerbliche Bauten geht, nicht nur die dort tätigen, den Gesundheitsgefahren unmittelbar ausgesetzten Arbeitnehmer. Es gilt vielmehr auch zugunsten des Arbeitgebers, der nach § 618 BGB sowie aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht gegenüber seinen Arbeitnehmern verpflichtet ist, die Arbeitsräume von Gesundheitsgefahren freizuhalten. Insoweit gelten die Gründe entsprechend, aus denen der Senat in BGHZ 108, 224, 228 die Mitglieder der dortigen Bau-

trägersgesellschaft in den Kreis der geschützten "Dritten" einbezogen hat. Der Auffassung des Berufungsgerichts, jene Grundsätze ließen sich nicht auf den hier zu beurteilenden Sachverhalt übertragen, kann nicht gefolgt werden. Das Schutzbedürfnis eines für die Abwehr von Gesundheitsgefahren verantwortlichen Arbeitgebers ist eher sogar noch größer als dasjenige des Wohnungsbauunternehmens im Falle "Os-nabrück". - Dieser Mangel vermag jedoch den Bestand des Berufungsurteils nicht in Frage zu stellen. Die Ausführungen des Berufungsurteils zur Drittbezogenheit sind nämlich bloße Hilferwägungen, die die tragenden Gründe für die Aberkennung des Amtshaftungsanspruchs wegen der Aufstellung des Bebauungsplans unberührt lassen.

3. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch eigene Amtshaftungsansprüche der Klägerin wegen der den Voreigentümern erteilten Baugenehmigung verneint. Dabei kann dahinstehen, ob die Klägerin als Nacherwerberin des bereits fertiggestellten Bauvorhabens von vornherein aus dem Kreis der im Baugenehmigungsverfahren geschützten "Dritten" auszuklammern ist. Die Abweisung des Amtshaftungsanspruchs wird jedenfalls durch die Erwägung getragen, daß die im Baugenehmigungsverfahren möglicherweise verletzten Amtspflichten nicht den Schutzzweck gehabt haben, die Klägerin vor denjenigen Schäden zu bewahren, um deren Ausgleich es im vorliegenden Rechtsstreit geht. Insoweit gelten in vollem Umfang die Grundsätze, die der Senat bereits in BGHZ 39, 358 aufgestellt und die er in seiner Altlastenrechtsprechung durchgängig bestätigt hat (BGHZ 106, 323, 334/335; 109, 380, 394; 113, 367, 372): Das Baugenehmigungsverfahren ist nicht dazu bestimmt, dem Bauherrn die Verantwortung für ei-

ne einwandfreie Durchführung und Durchführbarkeit seines Bauvorhabens abzunehmen. Die Pflicht der Baugenehmigungsbehörde, zu verhindern, daß Bauten errichtet werden, die in ihrer Standfestigkeit gefährdet sind, hat nicht die Schutzrichtung, den Bauherrn davor zu bewahren, durch einen statisch falsch berechneten Bau nutzlose finanzielle Aufwendungen zu machen. Das Abgrenzungskriterium zur Amtshaftung für die Überplanung von Altlasten hat der Senat darin gesehen, daß es bei diesen um eine Gefahr geht, die von dem Bauherrn nicht vorhersehbar und beherrschbar ist, deren Abwendung daher auch nicht in seinen Verantwortungsbereich fällt (Senatsurteil BGHZ 106, 323, 335). Im vorliegenden Fall waren die Risse in der Bodenplatte, durch die Methan-gase in das Innere des Gebäudes eindringen konnten, dadurch verursacht worden, daß die Klärschlammablagerungen als Untergrund für das Bauwerk nicht hinreichend tragfähig waren. Dies betraf mithin gerade die Standfestigkeit des Gebäudes, für die nach den vorgenannten Grundsätzen (allein) der Bauherr verantwortlich ist. Die für die Sanierung erforderlichen Gründungs- und Bodenaustauschmaßnahmen führten - wie der Hilfsantrag auf Ersatz der dafür erforderlichen Kosten zeigt - zugleich zu einer Beseitigung der Gesundheitsgefahren. Hier geht es dementsprechend - anders als im Altlastenfall "Bielefeld" - um eine Gefahr, die vom Bauherrn beherrschbar ist und deshalb zu den Risiken der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grund und Boden gehört, die im Grundsatz jeder Grundstückseigentümer selbst tragen muß (Senatsurteil BGHZ 113, 367, 374). Vorbehaltlich der im folgenden zu erörternden vertraglichen Haftung der Beklagten in ihrer Eigenschaft als Grundstücksverkäuferin verbleibt es daher bei dem Grundsatz, daß auch im Rahmen einer etwaigen Haf-

tung wegen rechtswidriger Erteilung der Baugenehmigung die Vermögensschäden, die die Klägerin erlitten hat, nur insoweit ersatzfähig sind, als sie unmittelbar mit der möglichen Unbewohnbarkeit des Gebäudes zusammenhängen (Senatsurteil BGHZ 109, 380, 394).

4. Da sich hier nicht feststellen läßt, daß baurechtliche Normen verletzt worden sind, die individuell begünstigende Schutzzwecke zugunsten der Klägerin gehabt haben, besteht auch kein Ersatzanspruch nach § 39 Abs. 1 Buchst. b OBG NW (vgl. Senatsurteile BGHZ 86, 356, 362; 109, 380, 395).

5. Allerdings ist davon auszugehen, daß die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Grundstücksverkäuferin bei Abschluß des Kaufvertrages mit den Voreigentümern die Eigenschaft des Grundstücks als ehemaliges Deponiegelände hätte offenbaren müssen. Die Unterlassung eines entsprechenden Hinweises konnte eine arglistige Täuschung zu Lasten der Erwerber dargestellt und Schadensersatzpflichten der Beklagten nach § 463 BGB begründet haben (vgl. Senatsurteil vom 19. März 1992 - III ZR 16/90, Fall "Bielefeld II"; zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; sowie BGH Urteil vom 12. Juli 1991 - V ZR 121/90 = NJW 1991, 2900 = ZIP 1991, 1291). Etwaige daraus herrührende Schadensersatzansprüche standen indes nicht der Klägerin, sondern den Voreigentümern zu. Eine Abtretung hat unstreitig nicht stattgefunden. Durch den Umstand, daß das verkaufte Altlastengelände ursprünglich im Eigentum der beklagten Gemeinde selbst gestanden hatte, wurden die von der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beobachtenden Amtspflichten nicht erweitert. Die Bauherren standen zu der Bauaufsichts-

behörde vielmehr in demselben Verhältnis wie jeder andere Bauherr auch. Etwas anderes hätte allenfalls dann gelten können, wenn die Aufsichtsbehörde die Eigenschaft des Geländes als Deponiegelände bei Erteilung der Baugenehmigung gekannt und sich über die daraus ergebenden Bedenken hinsichtlich der Bebaubarkeit in einer Weise hinweggesetzt hätte, die den Tatbestand der Arglist begründete. Greifbare Anhaltspunkte dafür hat das Berufungsgericht indes nicht festgestellt.

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm