jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/12/18 1Ob220/07w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Univ.-Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Leopold S*****, vertreten durch Dr. Manfred Rath, Mag. Gerhard Stingl und Mag. Georg Dieter, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagte Partei Marktgemeinde U*****, vertreten durch Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH in Graz, wegen EUR 84.425 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 18. Mai 2007, GZ 5 R 232/06m-51, mit dem das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 25. September 2006, GZ 22 Cg 56/05t-47, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 1.844,66 (darin EUR 314,11 USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

In den 1950er-Jahren wurde im Bereich der nunmehrigen Z*****straße ein Ziegelwerk betrieben, für das im Gemeindegebiet Lehmgruben ausgehoben wurden. Darüber hinaus gab es zahlreiche verschieden große Lehmgruben, die sich auf privaten Grundstücken befanden. In jenem Bereich, in dem der Kläger später ein Grundstück erwarb, verkauften die Eigentümer der Ziegelfabrik an ihre Mitarbeiter Grundstücke, auf denen später der Bau von Wohnhäusern bewilligt wurde. Auf (zumindest) fünf dieser aneinandergrenzenden Grundstücke an der Z*****straße befanden sich im östlichen Bereich Lehmgruben, weshalb die Wohnhäuser jeweils auf dem westlichen Teil auf dem gewachsenen Boden errichtet wurden. Auch die Familie des späteren Verkäufers erwarb im Jahre 1964 Grundstücke in diesem Bereich, auf denen sich bei Baubeginn schon Lehmgruben befanden. Da es damals keine Umweltauflagen gab, wurden Ende der 60er-/Anfang der 70er-Jahre zahlreiche Lehmgruben mit verschiedenstem unbrauchbarem Material verfüllt, so etwa mit Lederresten, aber auch mit Bauschutt. Später wurden die derart verfüllten Gruben begrünt. Auch wenn das Vorhandensein zahlreicher Lehmgruben allgemein bekannt war, trat nie jemand an den Bürgermeister oder an (ehemalige oder nunmehrige) Mitglieder des Gemeinderats mit der Mitteilung heran, dass bzw wo genau problematische Stoffe abgelagert und vergraben wurden. Die Verunreinigungen am später gekauften Grundstück waren nie Gesprächsthema im Gemeinderat. Weder dieser noch der Bürgermeister hatte Kenntnis von den dort vorhandenen Ablagerungen. Auch anlässlich der Ferngas-, Kanal- und Stromgrabungen in der Gemeinde wurde die Problematik der Lederablagerungen in zahlreichen Lehmgruben nicht bekannt. An die erwähnten Grundstücke in der Z*****straße schließen Grundstücke an, die im Verdachtsflächenkataster (als Nr 146 bis 148) ausgewiesen waren,

darunter auch der Bereich der Z*****straße selbst. Auch nordöstlich des nun als problematisch erkannten Bereichs gibt es drei im Verdachtsflächenkataster ausgewiesene Grundstücke (Nummern 128, 129, 131). Als die Beklagte die Revisionen für den Flächenwidmungsplan 2.0, der am 4. 9. 1995 in Rechtskraft erwuchs, durchführte, waren die Grundstücke 146 bis 148 bereits im Verdachtsflächenkataster ersichtlich gemacht. Der Bereich mit dem später vom Kläger gekauften Grundstück wurde wieder als Bauland „mitübernommen", da die Beklagte keine Kenntnis von den Ablagerungen hatte und sich auch nicht veranlasst sah, jene Grundstücke, auf denen bereits seit Jahrzehnten Häuser errichtet waren, zu untersuchen. Darüber hinaus gab es auch keine Verdachtsgründe in diesem Bereich. Nach Teilung einer ursprünglich größeren Bauliegenschaft im genannten Bereich durch den späteren Verkäufer war ein unbebautes Grundstück (Nr 397/53) entstanden. Diese Liegenschaft im Ausmaß von 1300 m² erwarb der Kläger mit Kaufvertrag vom 3. 8. 2001 um S 715.000. Der Verkäufer übernahm die Gewähr dafür, dass das Kaufobjekt für den Bau eines Wohnhauses geeignet und frei von Kontaminierungen ist. Noch im Jahr 2001 errichtete der Kläger im Bereich der Z*****straße ein Einfahrtstor. Dabei gerieten anlässlich der Grabung für die Zaunsteher Lederreste hervor. Im Zuge dessen fragte ihn ein unmittelbarer Nachbar, ob er das Grundstück schon bezahlt habe, und riet ihm, er solle Probegrabungen durchführen. Der Kläger stellte daraufhin die (rhetorische) Frage, wer denn das bezahlen solle. Als der Nachbar dem Kläger erzählte, dass auf diesem Grundstück einmal eine Deponie gewesen sei, glaubte der Kläger dies nicht. Der Nachbar gewann den Eindruck, der Kläger sei nicht willens, mit ihm weiter über die aufgetauchten Lederreste zu sprechen. Bei der Bauverhandlung am 3. 7. 2002 erwähnte weder der Kläger noch einer der Nachbarn den Verdacht bzw die Indizien für eine Ablagerung von Lederresten auf dem Grundstück. Nachdem am 5. 7. 2002 die Baubewilligung erteilt worden war, begann der Kläger mit den Aushubarbeiten, wobei in einer Tiefe von ca 80 cm das Vorhandensein von Lederresten, Kunststoffresten, Farbresten und anderem Abfall festgestellt wurde. Hätte der Kläger im Rahmen der Bauverhandlung die Äußerungen seines Nachbarn wiedergegeben, hätte die Beklagte vor Erteilung der Baubewilligung ein Bodengutachten eingeholt. Bei den begonnenen Aushubarbeiten waren 3 bis 4 m³ Abfall vorgefunden worden. Das Grundstück war ohne aufwändige Sanierungs- bzw Sicherungsarbeiten im seinerzeitigen Zustand nicht zur Bebauung geeignet. Von der später beigezogenen chemisch-technischen Amtssachverständigen wurde eine maximale Menge des zu entsorgenden Materials von 3 t geschätzt, wofür - im Falle einer Behandlung als Sondermüll - ca EUR 1.500 an Kosten auflaufen würden. Die ursprünglich erteilte Baubewilligung wurde im Einvernehmen mit dem Kläger aufgehoben. Die gekaufte Liegenschaft sowie die Nachbarliegenschaften wurden im nächsten Flächenwidmungsplan als Verdachtsflächen ersichtlich gemacht. Der Kläger setzte gerichtlich eine Rückabwicklung des Kaufvertrags gegen den Verkäufer durch, dessen Eigentumsrecht im Grundbuch auch wieder eingetragen wurde. Gegen den Verkäufer eingeleitete Exekutionsverfahren zur Hereinbringung des rückzuzahlenden Kaufpreises samt Zinsen sowie der Verfahrenskosten blieben erfolglos, die Geldforderungen waren uneinbringlich. Dass der Kläger das Grundstück nicht gekauft hätte, wenn er vom Vorliegen einer Kontaminierung gewusst hätte, konnte nicht festgestellt werden. Der Kläger begehrte von der Beklagten aus dem Titel der Amtshaftung die Zahlung von insgesamt EUR 84.425 samt Zinsen; darin sind überwiegend die Aufwendungen zum Erwerb des Grundstücks sowie die aufgelaufenen Prozesskosten im Rechtsstreit gegen den Verkäufer enthalten, darüber hinaus auch eine Stornogebühr für das Fertighaus sowie im Zusammenhang mit der Baubewilligung und der begonnenen Bauführung aufgelaufene Kosten. Den Organen der Beklagten seien die Ablagerungen auf dem erworbenen Grundstück bekannt gewesen. Zumindest hätten sie sich in fahrlässiger Unkenntnis befunden, nachdem das Vorhandensein von zahlreichen Lehmgruben sowie die Tatsache der Verfüllung verschiedener Lehmgruben mit Lederabfällen allgemein bekannt gewesen seien. Die Beklagte wäre verpflichtet gewesen, verdächtige Bereiche zu überprüfen und entsprechend im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Das gekaufte Grundstück sei schon deshalb in diesem Sinne verdächtig gewesen, weil es unmittelbar an eine Altlastenverdachtsfläche angrenze. Auch im Zusammenhang mit dem Altlastensanierungsgesetz wäre die Beklagte verpflichtet gewesen, an der Erhebung von Verdachtsflächen mitzuwirken, was sie unterlassen habe. Durch die uneingeschränkte Ausweisung des Grundstücks als Bauland im Flächenwidmungsplan habe die Beklagte - ebenso wie durch die erteilte Baubewilligung - einen Vertrauenstatbestand für den Kläger geschaffen. Die Beklagte habe schuldhaft sowohl § 23 des Stmk ROG als auch § 5 des Stmk BauG verletzt. Bei gesetzmäßigem Vorgehen hätte sie die Liegenschaft als Sanierungsgebiet ausweisen müssen bzw keine Baulandwidmung erteilen dürfen.In den 1950er-Jahren wurde im Bereich der nunmehrigen Z*****straße ein Ziegelwerk betrieben, für das im Gemeindegebiet Lehmgruben ausgehoben wurden. Darüber hinaus gab es zahlreiche verschieden große Lehmgruben, die sich auf privaten Grundstücken befanden. In jenem Bereich, in dem der Kläger später ein Grundstück erwarb, verkauften die Eigentümer der Ziegelfabrik an ihre Mitarbeiter Grundstücke, auf denen

später der Bau von Wohnhäusern bewilligt wurde. Auf (zumindest) fünf dieser aneinandergrenzenden Grundstücke an der Z*****straße befanden sich im östlichen Bereich Lehmgruben, weshalb die Wohnhäuser jeweils auf dem westlichen Teil auf dem gewachsenen Boden errichtet wurden. Auch die Familie des späteren Verkäufers erwarb im Jahre 1964 Grundstücke in diesem Bereich, auf denen sich bei Baubeginn schon Lehmgruben befanden. Da es damals keine Umweltauflagen gab, wurden Ende der 60er-/Anfang der 70er-Jahre zahlreiche Lehmgruben mit verschiedenstem unbrauchbarem Material verfüllt, so etwa mit Lederresten, aber auch mit Bauschutt. Später wurden die derart verfüllten Gruben begrünt. Auch wenn das Vorhandensein zahlreicher Lehmgruben allgemein bekannt war, trat nie jemand an den Bürgermeister oder an (ehemalige oder nunmehrige) Mitglieder des Gemeinderats mit der Mitteilung heran, dass bzw wo genau problematische Stoffe abgelagert und vergraben wurden. Die Verunreinigungen am später gekauften Grundstück waren nie Gesprächsthema im Gemeinderat. Weder dieser noch der Bürgermeister hatte Kenntnis von den dort vorhandenen Ablagerungen. Auch anlässlich der Ferngas-, Kanal- und Stromgrabungen in der Gemeinde wurde die Problematik der Lederablagerungen in zahlreichen Lehmgruben nicht bekannt. An die erwähnten Grundstücke in der Z*****straße schließen Grundstücke an, die im Verdachtsflächenkataster (als Nr 146 bis 148) ausgewiesen waren, darunter auch der Bereich der Z*****straße selbst. Auch nordöstlich des nun als problematisch erkannten Bereichs gibt es drei im Verdachtsflächenkataster ausgewiesene Grundstücke (Nummern 128, 129, 131). Als die Beklagte die Revisionen für den Flächenwidmungsplan 2.0, der am 4. 9. 1995 in Rechtskraft erwuchs, durchführte, waren die Grundstücke 146 bis 148 bereits im Verdachtsflächenkataster ersichtlich gemacht. Der Bereich mit dem später vom Kläger gekauften Grundstück wurde wieder als Bauland „mitübernommen", da die Beklagte keine Kenntnis von den Ablagerungen hatte und sich auch nicht veranlasst sah, jene Grundstücke, auf denen bereits seit Jahrzehnten Häuser errichtet waren, zu untersuchen. Darüber hinaus gab es auch keine Verdachtsgründe in diesem Bereich. Nach Teilung einer ursprünglich größeren Bauliegenschaft im genannten Bereich durch den späteren Verkäufer war ein unbebautes Grundstück (Nr 397/53) entstanden. Diese Liegenschaft im Ausmaß von 1300 m^2 erwarb der Kläger mit Kaufvertrag vom 3. 8. 2001 um S 715.000. Der Verkäufer übernahm die Gewähr dafür, dass das Kaufobjekt für den Bau eines Wohnhauses geeignet und frei von Kontaminierungen ist. Noch im Jahr 2001 errichtete der Kläger im Bereich der Z*****straße ein Einfahrtstor. Dabei gerieten anlässlich der Grabung für die Zaunsteher Lederreste hervor. Im Zuge dessen fragte ihn ein unmittelbarer Nachbar, ob er das Grundstück schon bezahlt habe, und riet ihm, er solle Probegrabungen durchführen. Der Kläger stellte daraufhin die (rhetorische) Frage, wer denn das bezahlen solle. Als der Nachbar dem Kläger erzählte, dass auf diesem Grundstück einmal eine Deponie gewesen sei, glaubte der Kläger dies nicht. Der Nachbar gewann den Eindruck, der Kläger sei nicht willens, mit ihm weiter über die aufgetauchten Lederreste zu sprechen. Bei der Bauverhandlung am 3. 7. 2002 erwähnte weder der Kläger noch einer der Nachbarn den Verdacht bzw die Indizien für eine Ablagerung von Lederresten auf dem Grundstück. Nachdem am 5. 7. 2002 die Baubewilligung erteilt worden war, begann der Kläger mit den Aushubarbeiten, wobei in einer Tiefe von ca 80 cm das Vorhandensein von Lederresten, Kunststoffresten, Farbresten und anderem Abfall festgestellt wurde. Hätte der Kläger im Rahmen der Bauverhandlung die Äußerungen seines Nachbarn wiedergegeben, hätte die Beklagte vor Erteilung der Baubewilligung ein Bodengutachten eingeholt. Bei den begonnenen Aushubarbeiten waren 3 bis 4 m^3 Abfall vorgefunden worden. Das Grundstück war ohne aufwändige Sanierungs- bzw Sicherungsarbeiten im seinerzeitigen Zustand nicht zur Bebauung geeignet. Von der später beigezogenen chemisch-technischen Amtssachverständigen wurde eine maximale Menge des zu entsorgenden Materials von 3 t geschätzt, wofür - im Falle einer Behandlung als Sondermüll - ca EUR 1.500 an Kosten auflaufen würden. Die ursprünglich erteilte Baubewilligung wurde im Einvernehmen mit dem Kläger aufgehoben. Die gekaufte Liegenschaft sowie die Nachbarliegenschaften wurden im nächsten Flächenwidmungsplan als Verdachtsflächen ersichtlich gemacht. Der Kläger setzte gerichtlich eine Rückabwicklung des Kaufvertrags gegen den Verkäufer durch, dessen Eigentumsrecht im Grundbuch auch wieder eingetragen wurde. Gegen den Verkäufer eingeleitete Exekutionsverfahren zur Hereinbringung des rückzuzahlenden Kaufpreises samt Zinsen sowie der Verfahrenskosten blieben erfolglos, die Geldforderungen waren uneinbringlich. Dass der Kläger das Grundstück nicht gekauft hätte, wenn er vom Vorliegen einer Kontaminierung gewusst hätte, konnte nicht festgestellt werden. Der Kläger begehrte von der Beklagten aus dem Titel der Amtshaftung die Zahlung von insgesamt EUR 84.425 samt Zinsen; darin sind überwiegend die Aufwendungen zum Erwerb des Grundstücks sowie die aufgelaufenen Prozesskosten im Rechtsstreit gegen den Verkäufer enthalten, darüber hinaus auch eine Stornogebühr für das Fertighaus sowie im Zusammenhang mit der Baubewilligung und der begonnenen Bauführung aufgelaufene Kosten. Den Organen der Beklagten seien die Ablagerungen auf dem erworbenen Grundstück bekannt gewesen. Zumindest hätten sie sich in fahrlässiger

Unkenntnis befunden, nachdem das Vorhandensein von zahlreichen Lehmgruben sowie die Tatsache der Verfüllung verschiedener Lehmgruben mit Lederabfällen allgemein bekannt gewesen seien. Die Beklagte wäre verpflichtet gewesen, verdächtige Bereiche zu überprüfen und entsprechend im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Das gekaufte Grundstück sei schon deshalb in diesem Sinne verdächtig gewesen, weil es unmittelbar an eine Altlastenverdachtsfläche angrenze. Auch im Zusammenhang mit dem Altlastensanierungsgesetz wäre die Beklagte verpflichtet gewesen, an der Erhebung von Verdachtsflächen mitzuwirken, was sie unterlassen habe. Durch die uneingeschränkte Ausweisung des Grundstücks als Bauland im Flächenwidmungsplan habe die Beklagte - ebenso wie durch die erteilte Baubewilligung - einen Vertrauenstatbestand für den Kläger geschaffen. Die Beklagte habe schuldhaft sowohl Paragraph 23, des Stmk ROG als auch Paragraph 5, des Stmk BauG verletzt. Bei gesetzmäßigem Vorgehen hätte sie die Liegenschaft als Sanierungsgebiet ausweisen müssen bzw keine Baulandwidmung erteilen dürfen.

Die Beklagte wandte im Wesentlichen ein, ihre Organe hätten von einem Hausbau entgegenstehenden Ablagerungen auf dem Grundstück keine Kenntnis gehabt. Sie habe auch nicht konkret befürchten müssen, dass sich in diesem Bereich Altablagerungen befinden könnten. Auch die Nachbarn hätten anlässlich der Bauverhandlung keine Hinweise auf allfällige Kontaminierungen gegeben. Jedenfalls treffe den Kläger ein Mitverschulden, weil er Kenntnis von oder die Befürchtung einer Kontaminierung gehabt habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Die Beklagte habe weder Kenntnis von den Ablagerungen gehabt, noch könne ihr fahrlässiges Nichtwissen vorgeworfen werden. Ihr sei keine Mitteilung über die Situierung einzelner bislang unbekannter Lehmgruben zugekommen, auch nicht bezüglich der Ablagerungen im fraglichen Bereich. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an eine Verdachtsfläche sei kein ausreichender Anlass für eine Überprüfung. Es sei auch zu bedenken, dass die Wohnhäuser im fraglichen Bereich bereits vor langer Zeit errichtet worden seien. Die Beklagte habe im Rahmen ihrer bloßen Mitwirkungspflicht zum Aufspüren von Altablagerungen nach den Regeln des Altlastensanierungsgesetzes (AlSAG) nicht nur die ihr bekannten Verdachtsflächen bekannt gegeben, sondern zusätzlich die Thematik anlässlich einer Bürgerversammlung besprochen und eine entsprechende amtliche Mitteilung in der Gemeindezeitung verfasst. Würde man von jeder Gemeinde anlässlich der Erstellung bzw Revision des Flächenwidmungsplans verlangen, jedes Grundstück im Gemeindegebiet zu untersuchen, sofern sich in der Gemeinde Verdachtsflächen befinden, würde dies zu einer Überspannung der aus dem ROG resultierenden Pflichten führen. Eine Haftung könne auch nicht aus der Erteilung der Baubewilligung abgeleitet werden. Der fragliche Bereich sei von jeher im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen gewesen, da bereits Häuser auf den Grundstücken errichtet gewesen seien. Ohne Hinweis auf Kontaminierungen auf den bereits bebauten Baugrundstücken ginge es zu weit, bei jeder neuen Baubewilligung Untersuchungen auf Kontaminierungen ohne Vorliegen eines Hinweises vorzunehmen, zumal es immer Sache des Bauwerbers wäre, die daraus resultierenden Kosten eines Gutachtens zu tragen; in einer Gemeinde, in der sich zahlreiche Lehmgruben an nunmehr unbekannten Stellen befunden haben, würde eine solche Verpflichtung bedeuten, dass jeder Bauwerber zusätzlich entsprechende kostenintensive Tätigkeiten entfalten müsste. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die ordentliche Revision für zulässig. Wenn § 23 Abs 1 Z 1 Stmk ROG anordne, dass als vollwertiges Bauland nur Grundflächen festgelegt werden dürfen, die unter anderem auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr udgl) nicht von einer Verbauung ausgeschlossen sind, stelle das Gesetz ausschließlich auf geographische und in der Natur bestehende Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit ab. Dass die Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück so gewesen wäre, dass eine Gefahr für die Errichtung eines Gebäudes damit verbunden gewesen wäre, sei weder behauptet worden, noch habe sich dies aus dem Beweisverfahren ergeben. Die Pflichten der Gemeinden bei der Vollziehung des AlSAG seien in diesem Gesetz nicht normiert. Nach § 23 Abs 4 Stmk ROG seien allerdings Gebiete, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich seien, als Sanierungsgebiete ersichtlich zu machen. Die Beklagte habe keine Verpflichtung gehabt, das Grundstück im Flächenwidmungsplan als Sanierungsgebiet ersichtlich zu machen, weil es vor dem Jahr 2001 keine Verdachtsfläche im Sinn des § 13 Abs 1 AlSAG gewesen sei. Durch die Ausweisung im Flächenwidmungsplan als Bauland habe die Beklagte somit nicht rechtswidrig gehandelt. Durch die Erteilung der Baubewilligung sei § 5 Abs 1 Z 1 Stmk BauG nicht verletzt worden, da die in § 5 Abs 1 Z 4 und Z 5 leg cit normierten Gefährdungstatbestände bei der Erlassung des Bewilligungsbescheids nicht vorgelegen seien; der Kläger habe nicht behauptet, der Untergrund sei nicht tragfähig gewesen. Die Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, spätestens im Zuge des Bauverfahrens Bodenproben einholen zu

lassen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Beklagten die Kontaminierung benachbarter Grundstücke bereits bekannt gewesen sei. Nach der Judikatur des BGH habe eine Verpflichtung der plangebenden Gemeinde, ein ehemaliges Deponiegelände im Bebauungsplan zu kennzeichnen, nicht den Schutzzweck, den Bauherrn vor finanziellen Mehraufwendungen zu bewahren, die durch Aushub und Abtransport des Deponieguts verursacht werden könnten. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil die Lösung der Rechtsfragen über die Pflichten der Gemeinden bei der Erstellung des Flächenwidmungsplans und der Erteilung der Baubewilligung über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung hätten.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Die Beklagte habe weder Kenntnis von den Ablagerungen gehabt, noch könne ihr fahrlässiges Nichtwissen vorgeworfen werden. Ihr sei keine Mitteilung über die Situierung einzelner bislang unbekannter Lehmgruben zugekommen, auch nicht bezüglich der Ablagerungen im fraglichen Bereich. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an eine Verdachtsfläche sei kein ausreichender Anlass für eine Überprüfung. Es sei auch zu bedenken, dass die Wohnhäuser im fraglichen Bereich bereits vor langer Zeit errichtet worden seien. Die Beklagte habe im Rahmen ihrer bloßen Mitwirkungspflicht zum Aufspüren von Altablagerungen nach den Regeln des Altlastensanierungsgesetzes (AlSAG) nicht nur die ihr bekannten Verdachtsflächen bekannt gegeben, sondern zusätzlich die Thematik anlässlich einer Bürgerversammlung besprochen und eine entsprechende amtliche Mitteilung in der Gemeindezeitung verfasst. Würde man von jeder Gemeinde anlässlich der Erstellung bzw Revision des Flächenwidmungsplans verlangen, jedes Grundstück im Gemeindegebiet zu untersuchen, sofern sich in der Gemeinde Verdachtsflächen befinden, würde dies zu einer Überspannung der aus dem ROG resultierenden Pflichten führen. Eine Haftung könne auch nicht aus der Erteilung der Baubewilligung abgeleitet werden. Der fragliche Bereich sei von jeher im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen gewesen, da bereits Häuser auf den Grundstücken errichtet gewesen seien. Ohne Hinweis auf Kontaminierungen auf den bereits bebauten Baugrundstücken ginge es zu weit, bei jeder neuen Baubewilligung Untersuchungen auf Kontaminierungen ohne Vorliegen eines Hinweises vorzunehmen, zumal es immer Sache des Bauwerbers wäre, die daraus resultierenden Kosten eines Gutachtens zu tragen; in einer Gemeinde, in der sich zahlreiche Lehmgruben an nunmehr unbekannten Stellen befunden haben, würde eine solche Verpflichtung bedeuten, dass jeder Bauwerber zusätzlich entsprechende kostenintensive Tätigkeiten entfalten müsste. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die ordentliche Revision für zulässig. Wenn Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk ROG anordne, dass als vollwertiges Bauland nur Grundflächen festgelegt werden dürfen, die unter anderem auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr udgl) nicht von einer Verbauung ausgeschlossen sind, stelle das Gesetz ausschließlich auf geographische und in der Natur bestehende Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit ab. Dass die Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück so gewesen wäre, dass eine Gefahr für die Errichtung eines Gebäudes damit verbunden gewesen wäre, sei weder behauptet worden, noch habe sich dies aus dem Beweisverfahren ergeben. Die Pflichten der Gemeinden bei der Vollziehung des AlSAG seien in diesem Gesetz nicht normiert. Nach Paragraph 23, Absatz 4, Stmk ROG seien allerdings Gebiete, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich seien, als Sanierungsgebiete ersichtlich zu machen. Die Beklagte habe keine Verpflichtung gehabt, das Grundstück im Flächenwidmungsplan als Sanierungsgebiet ersichtlich zu machen, weil es vor dem Jahr 2001 keine Verdachtsfläche im Sinn des Paragraph 13, Absatz eins, AlSAG gewesen sei. Durch die Ausweisung im Flächenwidmungsplan als Bauland habe die Beklagte somit nicht rechtswidrig gehandelt. Durch die Erteilung der Baubewilligung sei Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk BauG nicht verletzt worden, da die in Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4 und Ziffer 5, leg cit normierten Gefährdungstatbestände bei der Erlassung des Bewilligungsbescheids nicht vorgelegen seien; der Kläger habe nicht behauptet, der Untergrund sei nicht tragfähig gewesen. Die Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, spätestens im Zuge des Bauverfahrens Bodenproben einholen zu lassen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Beklagten die Kontaminierung benachbarter Grundstücke bereits bekannt gewesen sei. Nach der Judikatur des BGH habe eine Verpflichtung der plangebenden Gemeinde, ein ehemaliges Deponiegelände im Bebauungsplan zu kennzeichnen, nicht den Schutzzweck, den Bauherrn vor finanziellen Mehraufwendungen zu bewahren, die durch Aushub und Abtransport des Deponieguts verursacht werden könnten. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil die Lösung der Rechtsfragen über die Pflichten der Gemeinden bei der Erstellung des Flächenwidmungsplans und der Erteilung der Baubewilligung über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung hätten.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen erhobene Revision des Klägers ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass ein sachdienliches Eingehen auf die Revisionsausführungen teilweise schwierig ist, zumal der Revisionswerber immer wieder unzulässige Neuerungen vorträgt und nicht immer klar erkennen lässt, auf welchen konkreten Tatsachenfeststellungen seine jeweiligen Rechtsausführungen aufbauen könnten. Die geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt jedenfalls nicht vor; die Negativfeststellung, es könne nicht festgestellt werden, dass der Kläger vom Kaufvertrag Abstand genommen hätte, wenn er vom Vorliegen einer Kontaminierung gewusst hätte, ist Ergebnis der Beweiswürdigung der Vorinstanzen, deren Richtigkeit im Revisionsverfahren nicht überprüft werden kann. Dies gilt auch für die Feststellung über das (geschätzte) Ausmaß der Verunreinigungen und die geschätzten Kosten für deren Beseitigung nach einer von einer chemisch-technischen Amtssachverständigen abgegebenen Einschätzung vom 13. 9. 2004.

Im Grundsätzlichen übersieht der Revisionswerber, dass Schadenersatz nicht für jeden denkbaren Vermögensnachteil zu leisten ist, der durch ein rechtswidriges und schuldhaftes Fehlverhalten verursacht wurde. Gerade auch im Amtshaftungsrecht ist stets der Schutzzweck der (angeblich) verletzten Norm zu beachten. Nur jene Schäden, deren Verhinderung durch die betreffende Norm zumindest mitbezweckt wird, sind zu ersetzen, da es darüber hinaus am Rechtswidrigkeitszusammenhang mangelt (vgl dazu nur Schragel, AHG^3 Rz 130).Im Grundsätzlichen übersieht der Revisionswerber, dass Schadenersatz nicht für jeden denkbaren Vermögensnachteil zu leisten ist, der durch ein rechtswidriges und schuldhaftes Fehlverhalten verursacht wurde. Gerade auch im Amtshaftungsrecht ist stets der Schutzzweck der (angeblich) verletzten Norm zu beachten. Nur jene Schäden, deren Verhinderung durch die betreffende Norm zumindest mitbezweckt wird, sind zu ersetzen, da es darüber hinaus am Rechtswidrigkeitszusammenhang mangelt vergleiche dazu nur Schragel, AHG^3 Rz 130).

Soweit sich der Revisionswerber weiterhin auf eine Verletzung seiner Ansicht nach bestehender Mitwirkungspflichten nach dem AlSAG beruft, ist zu beachten, dass nach dessen § 1 Ziel des Gesetzes die „Finanzierung der Sicherung und Sanierung von Altlasten" ist. Von diesem Gesetzeszweck ist der vom Kläger geltend gemachte Schaden zweifellos nicht erfasst.Soweit sich der Revisionswerber weiterhin auf eine Verletzung seiner Ansicht nach bestehender Mitwirkungspflichten nach dem AlSAG beruft, ist zu beachten, dass nach dessen Paragraph eins, Ziel des Gesetzes die „Finanzierung der Sicherung und Sanierung von Altlasten" ist. Von diesem Gesetzeszweck ist der vom Kläger geltend gemachte Schaden zweifellos nicht erfasst.

Eine ähnliche Frage stellt sich auch für den betragsmäßig größten Teil der geltend gemachten Schäden im Hinblick auf die behaupteten Verletzungen von raumordnungsrechtlichen Normen. Der erkennende Senat hat etwa in der zu 1 Ob 158/06a ergangenen Entscheidung darauf hingewiesen, dass vom Schutzzweck der Raumordnungsgesetze (jedenfalls) die subjektiv-öffentlichen Rechte der Liegenschaftseigentümer und ihrer Rechtsnachfolger erfasst sind; dort wurde daher auch dem Begehren auf Ersatz der frustrierten Kosten eines begonnenen Baus stattgegeben. Im vorliegenden Fall war der Kläger mit seinem auf Rückabwicklung des Kaufvertrags gegen den Verkäufer gerichteten Begehren erfolgreich. Warum auch jener Schaden, der darin besteht, dass er seine Ansprüche auf Rückzahlung des Kaufpreises sowie die ihm zuerkannten Prozesskosten gegen seinen Vertragspartner nicht einbringlich machen kann, vom Schutzzweck bestimmter Normen des Stmk ROG erfasst sein sollte, wird in der Revision nicht begründet. Eine nähere Auseinandersetzung mit dieser Frage ist auch nicht erforderlich, weil gegen die Auffassung der Vorinstanzen, der Beklagten sei kein schuldhaftes Fehlverhalten vorzuwerfen, angesichts des festgestellten Sachverhalts keine Bedenken bestehen.

Seinen ursprünglichen Vorwurf, Gemeindeorgane hätten von den Ablagerungen auf dem Grundstück Kenntnis gehabt, hält der Kläger in seiner Revision (zutreffend) nicht mehr aufrecht. Eine (haftungsbegründende) fahrlässige Unkenntnis will er vor allem daraus ableiten, dass die Beklagte eine Verpflichtung, bei der Erstellung des Flächenwidmungsplans und der Widmung des Grundstücks die Bodenbeschaffenheit auf der Liegenschaft zu prüfen, verletzt habe. Soweit er in diesem Zusammenhang auf § 22 Abs 3 und § 23 Abs 1 Z 1 Stmk ROG verweist, ist nicht zu erkennen, inwieweit sich daraus konkrete Nachforschungspflichten der Gemeinde ergeben sollten und welche Voraussetzungen für das Entstehen solcher Pflichten notwendig wären. Der Revisionswerber unterlässt auch jegliche Auseinandersetzung mit der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, die in § 23 Abs 1 Z 1 Stmk ROG (demonstrativ) aufgezählten „natürlichen Voraussetzungen", die allenfalls einer Verbauung entgegenstehen, zielten ausschließlich auf geographische und in der Natur bestehende Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit ab, und gäbe es keinen Hinweis darauf, dass die Bodenbeschaffenheit eine Gefahr für die Errichtung eines Gebäudes bedeuten würde.Seinen ursprünglichen Vorwurf, Gemeindeorgane hätten von den Ablagerungen auf dem Grundstück Kenntnis gehabt, hält der Kläger in seiner

Revision (zutreffend) nicht mehr aufrecht. Eine (haftungsbegründende) fahrlässige Unkenntnis will er vor allem daraus ableiten, dass die Beklagte eine Verpflichtung, bei der Erstellung des Flächenwidmungsplans und der Widmung des Grundstücks die Bodenbeschaffenheit auf der Liegenschaft zu prüfen, verletzt habe. Soweit er in diesem Zusammenhang auf Paragraph 22, Absatz 3 und Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk ROG verweist, ist nicht zu erkennen, inwieweit sich daraus konkrete Nachforschungspflichten der Gemeinde ergeben sollten und welche Voraussetzungen für das Entstehen solcher Pflichten notwendig wären. Der Revisionswerber unterlässt auch jegliche Auseinandersetzung mit der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, die in Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk ROG (demonstrativ) aufgezählten „natürlichen Voraussetzungen", die allenfalls einer Verbauung entgegenstehen, zielten ausschließlich auf geographische und in der Natur bestehende Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit ab, und gäbe es keinen Hinweis darauf, dass die Bodenbeschaffenheit eine Gefahr für die Errichtung eines Gebäudes bedeuten würde.

Auch die Auffassung des Revisionswerbers, die Beklagte wäre schon deshalb zu erhöhter Sorgfalt und Aufmerksamkeit verpflichtet gewesen, weil unmittelbar an die Liegenschaft eine „genehmigte Mülldeponie" angrenze und es der Beklagten „wohl" bekannt gewesen sei, dass im Bereich des Grundstücks bzw im Bereich der alten Ziegelfabrik viele Lehmgruben bestanden haben, ist nicht beizutreten. Auch wenn auf der benachbarten Liegenschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch den Kläger eine genehmigte Mülldeponie (Bauschuttdeponie) bestanden hat und die betreffende Liegenschaft im (nach den Bestimmungen des AlSAG zu führenden) Verdachtsflächenkataster ersichtlich gemacht worden war, stellt dies noch keinen ausreichenden Anlass dafür dar, auch auf dem vom Kläger gekauften Grundstück problematische Ablagerungen zu vermuten, zumal in der unmittelbaren Umgebung schon seit vielen Jahren Wohnhäuser bestanden und es keine Meldungen an die Gemeinde über Ablagerungen in diesem Bereich gegeben hatte. Der Kläger behauptet auch gar nicht, dass auf dem benachbarten Deponiegrundstück ähnliche Ablagerungen wie die auf dem vom Kläger gekauften Grundstück befindlichen vorhanden gewesen oder gar festgestellt worden wären; aus welchem konkreten Grund die Deponieliegenschaft als Verdachtsfläche angesehen wurde, ist nicht bekannt. Grund zur Annahme, dass auf sämtlichen Liegenschaften in diesem Bereich gleichermaßen problematische Ablagerungen stattgefunden haben könnten, bestand schon deshalb nicht, weil es sich beim vom Kläger gekauften Grundstück und den unmittelbaren Nachbargrundstücken um „private" Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern handelte; die auf diesen, beim Bau der Häuser bereits vorhandenen Lehmgruben, waren später auf Initiative der betreffenden Liegenschaftseigentümer aufgefüllt worden. Inwieweit dies mit allfälligen Ablagerungen auf der Deponieliegenschaft im Zusammenhang stehen sollte, vermag der Revisionswerber nicht aufzuzeigen. Umso weniger kann eine Verpflichtung der Gemeinde zur Vornahme vorbeugender Bodenuntersuchungen allein aus dem Umstand abgeleitet werden, dass im Gemeindegebiet zahlreiche Lehmgruben vorhanden waren und es in der Folge zur Hinterfüllung dieser Lehmgruben durch verschiedenste, auch bedenkliche Materialien gekommen war. Daraus lässt sich ein ausreichend konkreter Verdacht des Vorhandenseins von problematischen Ablagerungen auf dem hier zu beurteilenden Grundstück nicht ableiten.

Entsprechendes ist dem Revisionswerber auch entgegen zu halten, wenn er der Beklagten Fehler im Bauverfahren vorwirft, weil sie entgegen § 5 Abs 1 Stmk BauG die konkrete Baulandeignung des Grundstücks nicht überprüft habe. Erstaunlich ist der nun erhobene Vorwurf, die beklagte Gemeinde wäre verpflichtet gewesen, ihm die Einholung eines bodengeologischen Gutachtens aufzutragen, hatten doch nicht die Gemeindeorgane, wohl aber der Kläger Hinweise auf das Vorhandensein von Ablagerungen. Der Kläger war bereits im Zusammenhang mit den Grabungsarbeiten beim Einfahrtstor von einem unmittelbaren Nachbarn nach dem Auftauchen von Lederresten davon in Kenntnis gesetzt worden, dass auf dem Grundstück „einmal eine Deponie war". Weiters steht fest, dass die Beklagte selbst ein Bodengutachten eingeholt hätte, wenn der Kläger diesen Hinweis an die Baubehörde weitergeleitet hätte. Dass eine nähere Überprüfung letztlich unterblieben ist und dem Kläger (weitere) Kosten im Zusammenhang mit der begonnenen Bauführung entstanden sind, kann er somit nicht der Beklagten vorwerfen, der er gerade wesentliche Informationen vorenthalten hat. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50 Abs 1, 41 Abs 1 ZPO.Entsprechendes ist dem Revisionswerber auch entgegen zu halten, wenn er der Beklagten Fehler im Bauverfahren vorwirft, weil sie entgegen Paragraph 5, Absatz eins, Stmk BauG die konkrete Baulandeignung des Grundstücks nicht überprüft habe. Erstaunlich ist der nun erhobene Vorwurf, die beklagte Gemeinde wäre verpflichtet gewesen, ihm die Einholung eines bodengeologischen Gutachtens aufzutragen, hatten doch nicht die Gemeindeorgane, wohl aber der Kläger Hinweise auf das Vorhandensein von Ablagerungen. Der Kläger war bereits im Zusammenhang mit den Grabungsarbeiten beim Einfahrtstor von einem unmittelbaren Nachbarn nach dem Auftauchen von Lederresten davon in Kenntnis gesetzt

worden, dass auf dem Grundstück „einmal eine Deponie war". Weiters steht fest, dass die Beklagte selbst ein Bodengutachten eingeholt hätte, wenn der Kläger diesen Hinweis an die Baubehörde weitergeleitet hätte. Dass eine nähere Überprüfung letztlich unterblieben ist und dem Kläger (weitere) Kosten im Zusammenhang mit der begonnenen Bauführung entstanden sind, kann er somit nicht der Beklagten vorwerfen, der er gerade wesentliche Informationen vorenthalten hat. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 50, Absatz eins,, 41 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E862771Ob220.07w

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inbbl 2008,125/101 - bbl 2008/101 = ÖGZ 2008,57 = MietSlg 59.814XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0010OB00220.07W.1218.000

Zuletzt aktualisiert am

03.07.2009

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at