

Geschäftsnummer:
12 U 245/09

2 O 134/08
Landgericht Ba



Verkündet am
30. Juli 2010

Gamer, JAng.e
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Oberlandesgericht Karlsruhe

12. Zivilsenat

Im Namen des Volkes

Grundurteil

Im Rechtsstreit

- Kläger / Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte

gegen

Land

- Beklagte / Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte

wegen Amtshaftung

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juli 2010 unter Mitwirkung von

Vors. Richter am Oberlandesgericht Zöller
Richterin am Oberlandesgericht Lampel-Meyer
Richter am Landgericht Dr. Haßmann, LL.M.

für **Recht** erkannt:

1. Auf die Berufung des Klägers wird unter deren Zurückweisung im Übrigen das Urteil des Landgerichts Ba vom 30. Oktober 2009, 2 O 134/08, im Kostenpunkt aufgehoben und wie folgt abgeändert:

Der Klageanspruch wird dem Grunde nach zu 2/3 für gerechtfertigt erklärt.

2. Zur Verhandlung und Entscheidung über die Höhe wird die Sache an das Landgericht, das auch über die Kosten des Berufungsverfahrens zu befinden hat, zurückverwiesen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Zwangsvollstreckung kann durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Parteien streiten um das Bestehen eines Amtshaftungsanspruchs aufgrund einer Zwangsversteigerung des Amtsgerichts Ba vom 20.12.2004.

Am 20.12.2004 fand vor dem Amtsgericht Ba ..eine Zwangsversteigerung des Grundstückes W-straße 31 statt. Die Versteigerung wurde vom Rechtspfleger des Amtsgerichts Ba, dem Zeugen Sch, durchgeführt. Bei der Zwangsversteigerung war der Kläger anwesend und erhielt den Zuschlag für das Grundstück für 90.000 €. Im Rahmen des Zwangsversteigerungstermins wurde vom Rechtspfleger nicht darauf hingewiesen, dass das Grundstück mit Altlasten behaftet war.

Dass auf dem streitgegenständlichen Grundstück Altlasten vorhanden sind, ergibt sich aus dem Folgenden: Unter dem 04.06.1998 wurde ein Gutachten erstellt (fortan bezeichnet als „Gutachten Dr. L“). Dort wurde festgestellt, dass „nach derzeitigem Kenntnisstand Teile des Untergrunds als kontaminiert einzustufen sind“ Des Weiteren wurde in einem Schreiben des Landratsamtes an das Amtsgericht Ba durch die Zeugin E ausgeführt:„.....dass aufgrund der langjährigen Nutzung als Werkstatt und Tankstelle, Verunreinigungen im Boden bzw. im Grundwasser vorhanden sein können. Tatsächliche Ergebnisse von eventuellen Untersuchungen von Gefährdungsabschätzungen liegen dem Umweltamt bislang nicht vor“. Unter dem 04.08.2003 richtete die Volksbank B als Gläubigerin an das Amtsgericht Ba, Vollstreckungsgericht, ein Schreiben, in dem die Sachbearbeiterin ausgeführt hat: „Gemäß uns vorliegenden Unterlagen hat die Miteigentümerin, Frau K, im Jahre 1998 ein Gutachten für eine Gefahrenverdachtsermittlung in Auftrag gegeben. Gemäß diesem Gutachten sollen nur geringe Belastungen auf dem Grundstück vorliegen. In Abstimmung mit der Miteigentümerin wurden zur Beseitigung dieser Belastungen Kostenvoranschläge eingeholt. Diese belaufen sich nach unseren Unterlagen auf zirka 14.000 €“.

Unter dem 31.07.2002 erstellte die Sachverständige M ein Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB in dem sie ausführt, dass eventuell vorhandene Altlasten

ten im Boden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Des Weiteren führt sie in ihrem Schlusswort zum Verkehrswert aus, dass darauf hingewiesen wird, dass bei einer Untersuchung des Grund und Bodens von 1998 Kontaminationen vorgefunden wurden, die auf den ehemaligen Kfz-Werkstatt-Betrieb zurückzuführen sind .

Am 11.08.2003 wurde der erste Zwangsversteigerungstermin durchgeführt und die Schreiben des Landratsamtes vom 17.03.2003 und der Volksbank B vom 04.08.2003 verlesen. Hierbei wurde kein Zuschlag erteilt.

Am 06.10.2004 wurde die erneute Zwangsversteigerung in der Tageszeitung BNN mit Hinweis auf das Wertgutachten bekannt gemacht. Der Kläger erwarb am 20.12.2004 das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung.

Danach führte er im Beisein seiner Ehefrau am 02.02.2005 ein Gespräch beim Umweltamt mit der Zeugin E. Hierbei wurde über die auf dem ersteigerten Grundstück vorhandenen Altlasten gesprochen. Die Zeugin E fertigte unter dem 03.02.2005 einen Aktenvermerk, in dem sie unter anderem Folgendes ausführte: „Nach den Angaben von Herrn Sahillioglu wurde er weder von der Bank noch vom Amtsgericht davon in Kenntnis gesetzt, dass es sich bei dem Gelände um einen AS handelt..... Im Verkehrswertgutachten zu der Fläche war lediglich ein Passus enthalten, dass eventuell vorhandene Altlasten im Boden nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden“.

Am 10.02.2005 stellte der Kläger hinsichtlich des am 27.12.2005 zugestellten Zuschlagsbeschlusses Wiedereinsetzungsantrag verbunden mit einer sofortigen Beschwerde, mit der der Beschluss angefochten wurde. In der Beschwerdebegründung führt er aus: „Der Beschwerdeführer hatte von der Tatsache, dass Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sind, erst durch Zugang des Gutachtens vom 02.02.2005 positive Kenntnis von diesem Vorgang“. Das Landgericht Ba erkannte mit rechtskräftigem Beschluss vom 11.04.2005, dass keine Anfechtungsmöglichkeit wegen der Altlastenproblematik gegeben sei.

Mit Anwaltsschreiben vom 08.11.2005 wurde die Generalstaatsanwaltschaft als Vertreterin des Landes angeschrieben und vom Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben der Generalstaatsanwaltschaft vom 21.12.2005 ließ diese ausführen: „Die Überprü-

fung hat ergeben, dass eine Amtspflichtverletzung des Zwangsversteigerungsrechtspflegers Sch vorliegt.... Das Bestehen einer Amtspflichtverletzung erkenne ich daher an. Darüber hinaus gebe ich anheim, einen hieraus resultierenden Schadensersatzanspruch durch entsprechenden Vortrag und Vorlage von Nachweisen zu belegen....“

Durch das Landratsamt wurde verfügt, dass hinsichtlich der geplanten Bebauung des Klägers eine Altlastenuntersuchung notwendig wäre. Durch Bescheid der Stadt B vom 24.08.2006 wurde eine Baugenehmigung unter Auflagen der Gefahrenforschung erteilt. Auf anwaltliche Anforderung wurde am 07.09.2006 durch die Generalstaatsanwaltschaft das Folgende ausgeführt: „... Für das Land sage ich die Freistellung ihres Mandanten von den Kosten des durch die Baugenehmigung der Stadt B vom 24.08.2006 und der darin enthaltenen Auflage 1.14 erforderlichen Gutachten zur Untersuchung des Grundstücks auf vorhandene Altlasten dem Grunde nach zu“.

Nach dem Gutachten des Herrn Dr. L und dem Gutachten des Dipl.-Ing. T, wurden die Ergebnisse durch die Prozessbevollmächtigten des Klägers der Generalstaatsanwaltschaft Karlsruhe mitgeteilt. Im Folgenden konnte keine Einigung zwischen den Parteien über eine Kostenübernahme durch die Beklagte erzielt werden.

Mit Schreiben vom 23.04.2008 haben die Prozessbevollmächtigten der Beklagten die Anfechtung der Erklärung der Generalstaatsanwaltschaft Karlsruhe im Schreiben vom 21.12.2005 und der in diesem Zusammenhang stehenden Kostenübernahmezusagen aus allen rechtlichen Gründen erklärt (Anlage B 1, AS. 73).

Der Kläger hat vorgetragen, dass ihm das beklagte Land wegen Verletzung einer Amtspflicht durch den Rechtspfleger Sch hafte. Er hat dazu zunächst in seiner Klageschrift vortragen lassen, dass er erst am 02.02.2005 durch das Landratsamt davon in Kenntnis gesetzt worden sei, dass das streitbefangene Grundstück mit entsorgungspflichtigen Altlasten belastet sei. In seinem Schriftsatz vom 20.02.2008 hat er ausgeführt, dass Vorgutachten, die auf eine Kontamination hingewiesen hätten, nicht bekannt gewesen seien. Auch sei ihm das Verkehrswertgutachten nicht bekannt gewesen. In der mündlichen Verhandlung vom 19.09.2008 hat der Klägervertreter nochmals bestritten, dass sein Mandant gegenüber der Zeugin E Äußerungen bezüglich des Verkehrswertgutachtens gemacht habe, da er nicht am 20.12.2004 in dieses Einsicht genommen habe.

Nach Vernehmung der Zeugin E in der Sitzung vom 27.02.2009 und dem Hinweis des Landgerichts, dass sich hieraus ein Kenntnis des Klägers vom Verkehrswertgutachten ergeben könnte, hat der Kläger seinen Vortrag mit Schriftsatz vom 13.03.2009 dahingehend geändert, dass ihm das Verkehrswertgutachten nicht im Versteigerungstermin, sondern erst danach ausgehändigt worden sei, und er in dem Zeitraum zwischen der Ersteigerung und dem Termin beim Landratsamt vom 02.02.2005 Kenntnis erlangt habe. Insofern sei ihm zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung die Altlastenproblematik nicht bekannt gewesen. Bei Kenntnis von der Altlastenproblematik hätte er das streitgegenständliche Grundstück nicht erworben. Der Kläger verlangt insofern den Schaden ersetzt, der ihm durch die Abrisskosten und Entsorgungskosten, sowie Neuherstellungskosten und Rechnungen für Planung der Gebäudesanierung entstanden ist bzw. noch entstehen werden. Dabei hat er in seine Schadensersatzberechnung ursprünglich die Entsorgungskosten eingestellt. Nach gerichtlichem Hinweis, dass dieses im Gegensatz zu seinem Vortrag eine Doppelberechnung enthalte, hat der Kläger nunmehr in der mündlichen Verhandlung vom 19.09.2008 vortragen lassen, dass für die Entschädigung nur das Grundstück Flurstück Nr. 814 relevant sei.

Der Kläger hat beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 148.086,02 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz der EZB hieraus seit dem 13.03.2008 zu bezahlen.
2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, den weiter entstehenden Schaden aus dem Vorfall der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Ba zu bezahlen.

Das beklagte Land hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das beklagte Land hat vorgetragen, dass es ebenso wie der Kläger davon ausgehe, dass der zuständige Rechtspfleger bei der Zwangsversteigerung seine Amtspflicht dadurch verletzt habe, dass er nicht auf die Altlasten hingewiesen habe. Das diesbezügliche Schreiben der Generalstaatsanwaltschaft vom 21.12.2005 sei aber lediglich als Anerkennung der Amtspflichtverletzung, nicht aber einer daraus resultierenden Verpflichtung.

tung zum Schadensersatz auszulegen. Im Übrigen sei sowohl dieses Schreiben als auch jegliche Freistellungserklärung der Generalstaatsanwaltschaft wirksam angefochten worden. Denn die Erklärung der Generalstaatsanwaltschaft wäre nicht in dieser Weise abgegeben worden, wenn schon zum damaligen Zeitpunkt die Aktennotiz der Zeugin E vom 03.02.2005 bekannt gewesen sei. Daraus ergebe sich, dass der Kläger vor Erteilung des Zuschlagsbeschlusses Kenntnis von der Altlastenproblematik gehabt habe. Insofern sei ein dem Kläger entstandener Schaden, der dem Grunde und der Höhe nach im Übrigen bestritten werde, nicht kausal auf die Amtspflichtverletzung zurückzuführen. Denn auch bei pflichtgemäßem Verhalten des Rechtspflegers hätte der Kläger das Grundstück ersteigert. Im Übrigen sei jedenfalls von einem erheblichen Mitverschulden auszugehen, da der Kläger sich, trotz der Möglichkeit, vor dem Zwangsversteigerungstermin und auch noch im Zwangsversteigerungstermin Kenntnis vom Verkehrswertgutachten zu nehmen, dieser Erkenntnismöglichkeit bewusst verschlossen habe.

Das Landgericht hat durch Urteil vom 30.10.2009, auf dessen tatsächliche Feststellungen Bezug genommen wird, die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Berufung des Klägers, mit der dieser seinen erstinstanzlichen Antrag in vollem Umfang weiterverfolgt.

Hinsichtlich des übrigen Parteivorbringens wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen. Der Senat hat den Kläger angehört und nochmals den Zeugen Sch vernommen.

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

1. Zu Recht hat das Landgericht keinen Anspruch des Klägers aus §§ 241 Abs. 1, 311 Abs. 1 BGB aus einem deklaratorischen Schuldanerkenntnis der Beklagten angenommen.

Ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis liegt nur dann vor, wenn die Parteien mit ihm den Zweck verfolgen, ein bestehendes Schuldverhältnis insgesamt oder zumindest in bestimmten Beziehungen dem Streit oder der Ungewissheit zu entziehen und es inso-

weit endgültig festzulegen (BGH, NJW 1995, 960; NJW-RR 2007, 530). Der Wille der Parteien, eine derart weitgehende rechtliche Wirkung herbeizuführen, kann, wenn dies nicht ausdrücklich erklärt worden ist, nur unter engen Voraussetzungen angenommen werden (vgl. BGH, NJW-RR 1988 794). Der erklärte Wille der Beteiligten muss die mit einem deklaratorischen Schuldanerkenntnis verbundenen Rechtsfolgen tragen. Das setzt insbesondere voraus, dass diese Rechtsfolgen der Interessenlage der Beteiligten, dem mit der Erklärung erkennbar verfolgten Zweck und der allgemeinen Verkehrsauffassung über die Bedeutung eines solchen Anerkenntnisses entsprechen (BGH, NJW-RR 2007, 530).

Unter Zugrundelegung der Auslegungsgrundsätze der §§ 133, 157 BGB ist das Landgericht zutreffend davon ausgegangen, dass durch die Passage im Schreiben der Generalstaatsanwaltschaft Karlsruhe vom 21.12.2005 „Das Bestehen einer Amtspflichtverletzung erkenne ich daher an.“ nur ein Anerkenntnis hinsichtlich einer Amtspflichtverletzung abgegeben wurde. Nach dem Wortlaut des Schreibens wurde dem Streit der Parteien ausdrücklich nur entzogen, dass es eine Amtspflichtverletzung auf Seiten des beklagten Landes gegeben hat, mehr nicht. Der weitere Passus „Darüber hinaus gebe ich anheim, einen hieraus resultierenden Schadensersatzanspruch durch entsprechenden Vortrag und Vorlage von Nachweisen zu belegen“ erweitert das deklaratorische Schuldanerkenntnis nicht. Denn es werden weiterer Vortrag und weitere Nachweise für einen hieraus resultierenden Schadensersatzanspruch und nicht lediglich für die Höhe des Schadens gefordert. Daraus wird erkennbar, dass die Generalstaatsanwaltschaft Karlsruhe gerade keinen Schadensersatzanspruch dem Grunde nach anerkennen wollte. Jenseits des Wortlauts ist wegen der weitreichenden Folgen für den Erklärenden nur unter engen Voraussetzungen von der Annahme eines Anerkenntnisses auszugehen. Aus dem Sachvortrag der Parteien geht nicht hervor, dass es zum Zeitpunkt des Schreibens irgendwelche weitere Erklärungen seitens der Generalstaatsanwaltschaft gegeben hätte, die einen Rückschluss auf ein umfassenderes Anerkenntnis des beklagten Landes zulassen würden. Vor diesem Hintergrund kann auch unter Würdigung der beiderseitigen Interessen nicht davon ausgegangen werden, dass das beklagte Land ein Mehr an Zusagen abgeben wollte. Das rein faktische Verhalten des beklagten Landes durch das spätere Begleichen einzelner Rechnungen ist demgegenüber als Indiz zu schwach, um daraus ein umfassenderes Anerkenntnis ableiten zu wollen, zumal später auch Zahlungen eingestellt wurden. Denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das be-

klagte Land für den Fall, dass mit dem Kläger keine gütliche Einigung zu Stande kommen sollte und eine außergerichtliche Regulierung des Schadens zu teuer würde, sich noch vorbehalten wollte, einzelne Punkte in Streit zu stellen. Insofern ist von Bedeutung, dass die beglichenen Rechnungen (Baugenehmigung, Altlastengutachten, etc.) alle im Wege vorbereitender Maßnahmen dazu dienten, den in Rede stehenden Schaden überhaupt erst zu ermitteln.

2. Dem Kläger steht allerdings ein Schadensersatzanspruch aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 S. 1 GG zu.

a) Die Zwangsversteigerung stellt eine öffentlich-rechtliche Tätigkeit dar. Hierbei wurden durch den zuständigen Rechtspfleger drittschützende Amtspflichten schuldhaft verletzt.

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass in der unterbliebenen Verlesung der Schreiben des Umweltamtes des Landratsamtes vom 17.07.2003 und der Volksbank B vom 4.08.2003 eine schuldhafte Amtspflichtverletzung zu sehen ist.

b) Ausschlussstatbestände greifen nach § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB und § 839 Abs. 3 BGB greifen nicht ein.

c) Zwischen Amtspflichtverletzung und Schaden besteht ein adäquater Kausalzusammenhang.

aa) Zur Beantwortung der Frage, ob eine Amtspflichtverletzung den behaupteten Schaden verursacht hat, ist zu prüfen, welchen Verlauf die Dinge bei pflichtgemäßem Verhalten des Amtsträgers genommen hätten und wie sich in diesem Fall die Vermögenslage des Verletzten darstellen würde (BGHZ 129, 226). Besteht die Amtspflichtverletzung wie hier in einem Unterlassen, so kann ein Ursachenzusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schaden nur bejaht werden, wenn der Schadenseintritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vermieden worden wäre (Wurm, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2007, § 839, Rdnr. 224). Die Beweislast liegt grundsätzlich beim Geschädigten. Zutreffend hat das Landgericht jedoch angenommen, dass im vorliegenden Fall nach der Lebenserfahrung eine tatsächliche Vermutung für den ursächlichen Zusammenhang besteht, da in der Regel für altlastenverseuchte Grundstücke gar

kein oder nur ein deutlich reduziertes Interesse besteht (vgl. BGH, NJW-RR 2006, 1389). Diese Vermutung hat das beklagte Land nicht zu entkräften vermocht.

Nach der Beweisaufnahme im Berufungsrechtszug vermag sich der Senat - abweichend vom Landgericht - nicht davon zu überzeugen, dass der Kläger vor seinem Gebot und vor den Zuschlag in das Wertgutachten Einsicht genommen hatte und daher wusste, was der Rechtspfleger im Termin zu offenbaren amtpflichtwidrig unterließ. Der Kläger hat bei seiner Anhörung durch den Senat glaubhaft darlegen können, dass er vor dem Zuschlag nicht in das Gutachten gesehen hat. Dabei könne er schlüssig erklären, dass er sich hinsichtlich des Wertes des Grundstücks an der Wertangabe in der Versteigerungsankündigung in der Zeitung orientiert hat. Gegenteiliges konnte auch der Zeuge Sch nicht bekunden. Dieser sagte eindeutig, dass er keine Angabe dazu machen könne, ob der Beklagte im streitgegenständlichen Termin das Gutachten eingesehen hat oder nicht. Aus dem Verhalten bei der Versteigerung anderer Objekte ist für den Senat kein sicherer Rückschluss auf das Verhalten des Klägers im hier interessierenden Versteigerungstermin zu gewinnen. Dies gilt umso mehr, als der Zeuge Sch den Termin so schilderte, dass mit 15 - 20 Anwesenden erhebliches Interesse an dem Grundstück bestand, daher viele Teilnehmer im Saal waren und ein merkliches Bietergefecht stattgefunden hat. Dass der Kläger in dieser Situation in dem ca. 1 ¼ Stunden dauernden Termin eingehend das Gutachten studiert hätte, für dessen Lesen der Zeuge Sch 15 bis 20 Minuten veranschlagte, statt auf die mündlichen Erläuterungen des Gerichts zu achten und sich mit voller Aufmerksamkeit auf das Bietverfahren mit mehreren konkurrierenden Erwerbsinteressenten zu konzentrieren, ist nach Lage der Dinge unwahrscheinlich. Dass der Kläger wusste, dass es sich bei dem Grundstück um ein Werkstattgelände handelte, ändert an der Annahme einer Ursächlichkeit nichts. Denn damit ist nicht für jeden gleichsam selbstverständlich ein Hinweis auf Bodenkontamination verbunden. Gleiches gilt für Tankstellengelände, so dass es offen bleiben kann, ob im Versteigerungstermin auf diese Eigenschaft des Grundstücks hingewiesen worden war.

bb) Daneben ergibt sich aus dem weiteren Vortrag der Parteien und den von ihnen in Bezug genommen Akten des Versteigerungsverfahrens eine weitere Amtspflichtverletzung der beteiligten Rechtspfleger des beklagten Landes, an deren Ursachenzusammenhang kein Zweifel besteht. Denn es wurde weiterhin gegen drittschützende Amts-

pflichten über die ordnungsgemäße Sachaufklärung im Zwangsversteigerungsverfahren und die Ermittlung des Verkehrswerts schuldhaft verstoßen.

Der Amtsträger hat die Pflicht zu gesetzmäßigem Verhalten, d.h. er hat die ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse im Einklang mit dem objektiven Recht wahrzunehmen (BGH, NJW 1992, 3229). Wenn dem Vollstreckungsgericht bekannt ist, dass Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind oder sein müssen, so hat es die erforderliche Sachaufklärung vorzunehmen (Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 19. Auflage 2009, § 66, 6.2.). Es darf erforderliche Feststellungen nicht allein dem mit der Wertfeststellung beauftragten Sachverständigen überlassen. Feststellung der Tatsachengrundlage ist im zivilgerichtlichen Verfahren Aufgabe des Gerichts selbst (ebda). Hinsichtlich der Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 ZVG gilt, dass diese auf eine sachgerechte Bewertung des Grundstücks ausgerichtet sein muss und das Vollstreckungsgericht daher verpflichtet ist, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Natur sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen (BGH, NJW-RR 2006, 1389). Bestehen ernst zu nehmende Anhaltspunkte, dass der Boden eines verunreinigten Grundstücks verunreinigt sein könnte, ist das Gericht deshalb grundsätzlich gehalten, mit sachverständiger Hilfe zu ermitteln, ob eine Kontaminierung vorliegt und wie schwerwiegend diese gegebenenfalls ist. Es muss Verdachtsmomenten nachgehen und alle zumutbaren Erkenntnisquellen über eine etwaige Verunreinigung nutzen (ebda). Dabei gilt, dass bei bestimmten Nutzungen wie bei der Nutzung als Kfz-Reparaturwerkstatt der Altlastenverdacht dem Grundstück gewissermaßen „auf die Stirn geschrieben steht“ (ebda.).

Diese Pflichten sind drittschützend für den Erwerber. Der Ersteher darf, selbst wenn ihm keine Mängelgewährleistungsansprüche zustehen, in schutzwürdiger Weise darauf vertrauen, dass das Gericht bei der Festsetzung des Grundstückswerts, die die Grundlage für die Höhe des Gebots bildet, mit der erforderlichen Sorgfalt verfahren ist. Dementsprechend werden in den Schutzbereich der bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks bestehenden Amtspflichten neben den nach § 9 ZVG am Verfahren förmlich Beteiligten auch die Bieter und insbesondere der Meistbietende einbezogen (BGH, NVwZ-RR 2003, 401). In diesem Sinne ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt, dass die Amtspflicht des Versteigerungsgerichts zur Einhaltung der gesetzli-

chen Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren auch den Meistbietenden schützt; dieser ist mithin „Dritter“ im Sinne des § 839 Abs. 1 S. 1 BGB (ebda).

Diese Pflichten wurden im vorliegenden Fall verletzt. Der zuständige Rechtspfleger ist dem Altlastenverdacht aus dem Schreiben des Umweltamtes des Landratsamtes Rastatt vom 17.03.2003 in keiner Weise nachgegangen. Er hat sich weder bemüht, das im Schreiben der Volksbank B vom 04.08.2003 *ausdrücklich erwähnte* Gutachten über eine Gefahrverdachtsermittlung aus dem Jahr 1998 zu besorgen, noch hat er eigene Aufklärungsmaßnahmen eingeleitet. Gerade weil schon wesentliche Gutachtensergebnisse vorlagen, ist auch nicht ansatzweise zu erkennen, dass diese Sachaufklärung zu teuer gekommen wäre, zumal in der Regel auf weitere Ermittlungen zur Bodenbeschaffenheit nicht unter Hinweis auf hohe Sachverständigenkosten verzichtet werden darf (ebda.). Auch bei der Wertermittlung hat sich das Amtsgericht damit begnügt, dass ein Verkehrswert unter völliger Ausklammerung der Altlastenproblematik erstellt wurde. Damit wurde weder ein ordnungsgemäßes Verfahren nach § 66 ZVG noch eine ordnungsgemäße Wertermittlung nach § 74a Abs. 5 ZVG durchgeführt.

Der zuständige Rechtspfleger handelte schuldhaft. Er ist gem. § 9 RpfLG in seiner Amtsausübung sachlich unabhängig und nur an Recht und Gesetz gebunden. Die an ihn im Rahmen seiner Zuständigkeit bei der Rechtsanwendung und Gesetzesauslegung anzulegenden Sorgfaltsmaßstäbe müssen dem ebenfalls Rechnung tragen. Ein Verschulden des Rechtspflegers kann deswegen nur bejaht werden, wenn die seiner Entscheidung zu Grunde gelegte Rechtsansicht objektiv nicht mehr vertretbar erscheint (BGH, NJW 2007, 224). Dies ist im vorliegen Fall anzunehmen, in dem jegliche weitere Sachverhaltsaufklärung hinsichtlich eines Altlastenverdachts unterlassen wurde, obwohl das zuständige Umweltamt auf eine mögliche Altlast hingewiesen hat, die Volksbank B ein bereits erstelltes Altlastengutachten erwähnte, bei dem Grundstück mit der hierauf einstmals betriebenen Tankstelle ein besonders altlastengeeignetes Grundstück vorlag und das erstellte Wertgutachten einen Verkehrswert unter ausdrücklicher Nichtbeachtung einer bestehenden Altlastenbelastung des Grundstücks ermittelte. Dass trotz dieser zahlreichen und deutlichen Hinweise „sehenden Auges“ keine weitere Sachverhaltsaufklärung erfolgt ist, ist nicht mehr vertretbar.

Stellt man auf die unterlassene Sachaufklärung im Bezug auf die Altlastenbelastung des streitgegenständlichen Grundstücks durch das Amtsgericht ab, so kann das beklagte Land die vermutete Kausalität ebenfalls nicht entkräften. Zu fragen wäre, wie sich der Kläger verhalten hätte, wenn das Amtsgericht das Gutachten Dr. L ermittelt, daraufhin ggf. ein weiteres Sachverständigengutachten zu den Sanierungskosten eingeholt hätte und einen Verkehrswert unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik ermittelt hätte. Wäre dies der Fall gewesen, wäre der Kläger umfassend über die Altlastenproblematik informiert gewesen. Dass er das Grundstück dann nicht erworben hätte, belegt sein späteres Verhalten: Das beklagte Land hat nicht bestritten, dass der Kläger vom Gutachten Dr. L erst nach dem Besuch im Umweltamt des Landratsamtes Rastatt im Februar 2005 Kenntnis erlangt hat. Unmittelbar danach hat der Kläger unter Hinweis auf dieses Gutachten sofortige Beschwerde eingelegt und versucht, den Erwerb rückgängig zu machen. Hieran würde sich auch nichts ändern, wenn der Kläger in das Wertgutachten Einsicht genommen hätte. Denn es kann hier im Hinblick auf die weit umfassendere und eindringlichere Schilderung der Altlastenproblematik durch ein Sachverständigengutachten nicht argumentiert werden, dass der Kläger sich nach umfassender Aufklärung über die Altlastenproblematik und Abschätzung der Sanierungskosten mittels eines Verkehrswertgutachtens unter Einschluss der Altlastenproblematik vom Bieten hätte abhalten lassen, nur weil es im Verkehrswertgutachten eine allgemeine Erwähnung der Altlastenproblematik ohne Berücksichtigung beim Verkehrswert gab.

d) Ein Mitverschulden des Klägers liegt vor.

Ein mitwirkendes Verschulden bei der Entstehung des Schadens liegt dann vor, wenn der Geschädigte die nach Lage der Dinge im eigenen Interesse gebotene Sorgfalt außer acht lässt, mit der ein verständiger Mensch handeln würde, um sich selbst vor Schaden zu bewahren (BGHZ 3, 46). Bei der Abwägung der beiderseitigen Verursachungsbeiträge ist auf das Maß der beiderseitigen Verursachung abzustellen (BGH, NJW 2003, 1931).

Von einem Bietinteressenten ist zu fordern, dass er in das Verkehrswertgutachten Einsicht nimmt und sich auf diese Weise über das Erwerbsobjekt informiert. Hätte er dies getan, so hätte er von den Hinweisen über eine Altlastenproblematik im Verkehrswertgutachten erfahren. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass der Kläger dann

gewusst hätte, das es auf dem Grundstück eine Altlastenproblematik gibt ohne dass das Verkehrswertgutachten irgendwelche Angaben zur Höhe der Sanierungskosten macht. Die eigene Vorsicht des Käufers gebietet es in dieser Situation, in der die wirtschaftlichen Folgen der Sanierung überhaupt nicht abgeschätzt werden können, ohne weitere fundierte Informationen nicht auf gut Glück ein Grundstück zu erwerben. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass dem Kläger weitere Nachfragen beim Amtsgericht nicht weitergeholfen hätten, da dieses keine weitergehende Sachverhaltsermittlung zu den Altlasten unternommen hatte und sich noch nicht einmal bemühte, das bereits erstellte Gutachten Dr. L aus dem Jahre 1998 zu besorgen. Überdies durfte der Kläger in einem gewissen Umfang Maß eine ordnungsgemäße Verfahrensweise und eine ordnungsgemäße Verkehrswertermittlung vertrauen. Selbst bei vorheriger Lektüre des Verkehrswertgutachtens hätte er zu der Annahme gelangen können, dass der Rechtspfleger dem dortigen Vorbehalt wegen der Altlasten nachgegangen war, dabei aber keine wesentliche Wert einschränkung hatte feststellen können. Unter Abwägung dieser Umstände ist im Ergebnis von einem Mitverschulden des Klägers in Höhe von 1/3 auszugehen.

3. Ein Anspruch des Klägers besteht damit dem Grunde nach zu 2/3. Allerdings kann der Kläger nur den Ersatz seines negativen Interesses begehren, somit nur den Ausgleich der Vermögenseinbuße, die er nicht erlitten hätte, wäre ihm der Zuschlag nicht erteilt worden. Sein weitergehendes Begehren, so gestellt zu werden, dass seine Renditeerwartungen und seine Vorstellungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks verwirklicht werden, wird demnach keinen Erfolg haben. Im wesentlichen wird daher eine Obergrenze bei seinen Aufwendungen zum Erwerb zu ziehen sein unter Berücksichtigung des ihm zugeflossenen, im Grundstück verkörperten Vermögenswertes. Sollte - was nicht gänzlich ausgeschlossen ist - das Grundstück trotz der Altlasten einen Wert haben, der den vom Kläger zum Erwerb aufgewandten Betrag übersteigt, könnte ein Ersatzanspruch weitgehend scheitern. Im Übrigen ist die Verhandlung und Entscheidung über die Anspruchshöhe gem. § 538 Abs. 2 Nr. 4 ZPO an das Landgericht zurückzuverweisen, da das Landgericht die Klage abgewiesen hat, der Streit der Parteien über den Betrag des Anspruchs noch nicht zur Entscheidung reift ist und eine Zurückverweisung vom Kläger beantragt wurde. Dabei wird der Kläger Gelegenheit haben, seinen Schaden entsprechend den obigen Vorgaben darzulegen.

4. Die Entscheidung über die Kosten ist der Schlussentscheidung durch das Landgericht vorzubehalten. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Gründe für eine Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.

12 U 245/09

Oberlandesgericht Karlsruhe

Urteil vom 30.07.2010

nicht rechtskräftig

Gebiet: Zivilrecht Amtshaftung

Vorschriften: BGB § 839, ZVG §§ 66, 74 a

Leitsatz des Spruchkörpers:

Zu Amtspflichten im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 ZVG, wenn Anhaltspunkte für Altlasten auf dem Grundstück bestehen.