



GVV-Kommunalversicherung VVaG · Postfach 40 06 51 · 50836 Köln

Rechtsanwälte

GVV-Kommunalversicherung VVaG
Aachener Str. 952-958
50933 Köln
Telefon 0221 / 48 93-0
Internet: www.gvv.de

Kreissparkasse Köln
BLZ 370 502 99 · Konto-Nr. 4048

Ihr Ansprechpartner:
Herr Nedbalek
Telefon: 0221/4893-234
Telefax: 0221/4893-245
e-Mail: info@gvv.de

Unser Zeichen (bitte stets angeben):

Ihr Zeichen:

Köln, den

25.10.2001

Stadt Dormagen

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,

in vorbezeichneter Angelegenheit bestätigen wir den Erhalt Ihres Schreibens vom 10.10.2001 und teilen Ihnen mit, daß wir Ihre Einschätzung nicht teilen können, wonach sich vorliegend eine Schadenersatzverpflichtung unserer Mitgliedsverwaltung ergeben soll.

Soweit Sie mit Schreiben vom 07.09.2001 einen Schadenersatzanspruch wegen eines etwaig zukünftig drohenden Feuchtigkeitsschaden anmelden und zur Begründung ausführen, daß in dem maßgebenden Bebauungsplan kein Hinweis auf die Grundwasserproblematik enthalten gewesen ist, gilt es anzumerken, daß in dem in Rede stehenden Zusammenhang keine einen Amtshaftungsanspruch auslösende Kennzeichnungspflicht besteht.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung wird eine Obliegenheit zur Kennzeichnung im Hinblick auf besondere Sicherungsmaßnahmen bei der Durchführung allenfalls dann angenommen, wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks insgesamt in Frage steht. Dies ist hier jedoch eindeutig zu verneinen.

Hinzukommt, daß es keinen Vertrauensschutz dahingehend gibt, daß bei einer Nichtkennzeichnung einer Fläche erhöhte Grundwasserstände nicht auftreten können. Von daher entspricht es auch ständiger Rechtsprechung, daß es sich bei dem Baugrundrisiko um ein Bauherrenrisiko handelt.

So hat z.B. das LG Oldenburg mit Urteil vom 09.07.1990 (AZ: 7 O 1108/90) ausgeführt, daß das Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich nicht dazu bestimmt ist, dem Bauherren die Verantwortung für eine einwandfreie Durchführung und Durchführbarkeit seines Bauvorhabens abzunehmen.

..1.2

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Landrat Rudolf Kersting

Vorstand:
Verbandsdirektor Dr. Egon Plümer (Vorsitzender)
Verbandsdirektor Horst F. Richartz
Verbandsdirektor Thomas Uyen

Stadtdirektor a.D. Dr. Horst Eller
Hauptgeschäftsführer
Friedrich Wilhelm Heinrichs
Landrat a.D. Albert Niel
Bürgermeister a.D. Wolf Schrader

Sitz Köln
Amtsgericht Köln HRB 732

Internet:
www.gvv.de

Seite 2

Insbesondere ist die Baugenehmigungsbehörde nach vorgenannter Entscheidung im Hinblick auf das Individualinteresse des Bauherrn nicht verpflichtet, eine Begutachtung des Grund und Bodens vorzunehmen.

Auf gleicher Linie liegt auch eine Entscheidung des OLG Celle vom 14.02.2000 (AZ: 16 W 1/2000). Auch besagtes Gericht stellt darauf ab, daß Schäden, die mit dem sogenannten Baugrundrisiko verbunden sind, nicht in den Schutzbereich der Amtspflicht fallen.

Ferner verneinte auch das OLG Hamm, welches sich konkret mit dem Schutzzweck einer Baugenehmigung im Hinblick auf drückendes Wassers zu befassen hatte, mit Urteil vom 26.11.1999 (AZ: 11 U 94/99) einen Amtshaftungsanspruch.

Alle vorgenannten Entscheidungen stellen unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des BGH (vgl. z.B. Beschluß vom 30.07.1997 – AZ: III ZR 166/96, Urteil vom 01.12.1994 – AZ: III ZR 33/94) darauf ab, daß es nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde ist, den Bauherrn vor allen denkbaren wirtschaftlichen Nachteilen zu bewahren, die bei der Verwirklichung seines Bauvorhabens erwachsen können.

Ergänzend sei Bezug genommen auf die Altlastenrechtsprechung des BGH, wonach eine Gemeinde mit der planerischen Ausweisung eines Geländes zu Bauzwecken kein allgemeines Vertrauen dahingehend erzeugt, daß das betreffende Gebiet nach seiner Bodenbeschaffenheit und Struktur für eine Bebauung geeignet ist (vgl. BGH, Urteil vom 14.10.1993 – AZ: III ZR 156/92; Urteil vom 21.02.1991 – AZ: III ZR 245/89; OLG München, Urteil vom 14.10.1993 – AZ: 1 U 7015/92).

Im Ergebnis übernimmt die Kommune weder im Rahmen der Bauleitplanung, noch im Baugenehmigungsverfahren selbst eine Garantieverantwortung für Schäden, welche später aufgrund des Baugrundrisikos an errichteten Gebäuden entstehen (können). Insbesondere muß sich das Genehmigungs- und Abnahmeverfahren nicht auch auf die Frage erstrecken, ob der Grundstückseigentümer sich gegen Schäden der in Rede stehenden Art und damit gegen private Vermögensnachteile selbst ausreichend geschützt hat.

Auch die ATV-A 105, das einschlägige und zumindest Architekten hinlänglich bekannte Regelwerk der Abwassertechnik sieht ausdrücklich vor, daß bei Bauvorhaben im Grundwasserbereich die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden sind. Ungeachtet dessen bestand und besteht schon aufgrund des Inhalts des § 16 BauO NRW bauherrnseitig die Pflicht, bei der Errichtung der baulichen Anlagen für einen ausreichenden Schutz vor drückendem Grundwasser Sorge zu tragen.

Hinsichtlich des Pflichtenkreises des planenden Architekten verweisen wir zudem auf eine Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 12.01.1996 (AZ: 22 U 257/92, NJW-RR 1996, Seite 1300 f). Besagtes Gericht führte dabei aus:

„Wer die Planung und Errichtung eines Hauses nebst Keller übernimmt, muß sich – wie jeder mit der Planung eines Bauvorhabens mit Kellergeschoß beauftragte Architekt – nach den Grundwasserständen erkundigen und seine Planung nach dem höchsten aufgrund langjähriger Beobachtung bekannten Grundwasserstand zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 0,30 m ausrichten“.

Seite 3

Dieser zum Schutz gegen die Kapillarwirkung erforderliche Sicherheitszuschlag wird dabei aus der DIN 18195, Teil 6 Nr. 4 hergeleitet und zwischen höchstem Grundwasserstand und Unterkante Kellersohle gemessen.

Auch nach einer Entscheidung des BGH vom 15.06.2000 (AZ: VII ZR 212/99, VersR 2000, Seite 1542 f) muß der mit der Planung beauftragte Architekt dem ausführenden Unternehmer besonders schadensträchtige Details einer Abdichtung gegen drückendes Wasser in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlichen. Auf gleicher Linie liegen auch noch die Entscheidungen des BGH vom 14.02.2001 (AZ: VII ZR 176/99, NJW 2001, Seite 1276 f) und des OLG Düsseldorf vom 19.01.2001 (AZ: 22 U 121/2000, VersR 2001, Seite 644 f).

Dies hat zur Konsequenz, daß drohende Schäden, die mit dem sogen. Baugrundrisiko verbunden sind, nicht in den Schutzbereich der Amtspflicht fallen.

Vor diesem Hintergrund sei lediglich am Rande der Hinweis erlaubt, daß wir es für wenig wahrscheinlich erachten, daß Ihr Mandant als Zweiterwerber des Grundstücks den Kauf desselben im Jahre 1995 vom Inhalt des offensichtlich seit August 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan abhängig gemacht hat. Dies kann allerdings auch dahinstehen, da – wie bereits oben ausgeführt – sich aus dem BauGB bzw. aus dem früheren BBauG ergebende Pflichten plangebender Kommunen, Grundstücke zu kennzeichnen, keine haftungsrechtlich selbständige drittschützende Funktion zugunsten der Planbetroffenen bezüglich solcher Aufwendungen ergibt, die – wie hier – in deren Risikosphäre fallen (vgl. BGH, NVWZ 1994, Seite 91, 92; BGHZ 113, 367, 372).

Zusammenfassend gilt es demnach festzuhalten, daß die Voraussetzungen für einen begründeten Schadenersatzanspruch nicht vorliegen, weshalb diesseits auch keine Möglichkeit bzw. Notwendigkeit gesehen wird, die von Ihnen gewünschte Verjährungsverzichtserklärung abzugeben, wofür wir höflich um Verständnis bitten.

Mit freundlichen Grüßen
GVV-Kommunalversicherung VVaG