

TE OGH 2000/2/22 1Ob14/00s

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.02.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Christine E***** und 2) Albert F*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Franz P. Oberlercher, Rechtsanwalt in Spittal/Drau, wider die beklagte Partei Gemeinde M*****, vertreten durch Dr. Gottfried Hammerschlag und Dr. Wilhelm Eckhart, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen 100.000 S sa infolge ordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 19. Oktober 1999, GZ 5 R 66/99m-13, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 26. Februar 1999, GZ 24 Cg 119/98a-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz.

Text

Begründung:

Das heutige Gemeindegebiet der beklagten Partei war von 1962 bis 1990 Teil einer Großgemeinde, deren Rechtsnachfolgerin die beklagte Partei ist. Ihr Flächenwidmungsplan besteht seit 1982. Ein die Wildbachverbauung betreffender Gefahrenzonenplan wurde am 10. Oktober 1979 vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft bewilligt und im Flächenwidmungsplan der beklagten Partei - aus (noch) nicht geklärten Gründen - unrichtig ersichtlich gemacht. Die beklagte Partei hatte für die "zeichnerische Darstellung" des Flächenwidmungsplans die Hilfe des Amtes der Kärntner Landesregierung in Anspruch genommen.

Die Kläger erwarben aufgrund des Kaufvertrags vom 27. Juni 1995 eine Liegenschaft um 950.000 S, zu deren Gutsbestand eine Baufläche mit Haus gehörte. Das Haus befand sich unter Zugrundelegung richtiger Daten des voranstehend erwähnten Gefahrenzonenplans innerhalb der "roten" Zone, die für Siedlungszwecke ungeeignet ist. Die "gelbe" Zone ist dagegen - mit Einschränkungen - zur Besiedlung geeignet. Nach der unrichtigen Ersichtlichmachung des Gefahrenzonenplans im Flächenwidmungsplan verlief die "gelbe Linie" dort, wo die "rote" hätte verlaufen sollen. Dadurch entstand der Eindruck, als befände sich jenes Haus vollständig außerhalb der "roten" Zone. Die Kläger hatten sich vor dem Liegenschaftserwerb beim Sekretär der beklagten Partei erkundigt, "wo das Haus präzise in welcher

"Gefahrenzone" liege, ob die Errichtung eines Neubaus nach Abriss des Altbestands möglich und mit welchen allfälligen Auflagen zu rechnen sei. Der Gemeindesekretär erklärte den Klägern, es liege "alles in der 'gelben' Zone" und es seien keine "Auflagen zu befürchten". Hätten die Kläger die richtige Auskunft über die Lage des Hauses in der "roten" Zone erhalten, so hätten sie die Liegenschaft nur um etwa 700.000 S erworben. Sie beabsichtigten die Errichtung eines Neubaus und dürfen einen solchen bloß so errichten, wie der Altbestand war. Sie haben außerdem "diverse Auflagen" zu erfüllen.

Die Kläger begehrten den Zuspruch von 100.000 S sA und brachten vor, die beklagte Partei habe den Gefahrenzonenplan über die Wildbach- und Lawinenverbauung unrichtig in den mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 20. Dezember 1982 genehmigten Flächenwidmungsplan vom 17. September 1982 übernommen. Ein Organ der beklagten Partei habe ihnen daher vor dem Erwerb einer Liegenschaft, zu deren Gutsbestand eine Baufläche mit Haus gehöre, die unrichtige Auskunft erteilt, jenes Gebäude befindet sich in der "gelben" Zone. Die "rote" Zone verlaufe dagegen deutlich östlich davon. Der Flächenwidmungsplan sei außerdem jahrelang unberichtet geblieben, obgleich im Gemeindeamt eine richtige Kopie des maßgebenden Gefahrenzonenplans aufgelegen sei. Erst nach dem Liegenschaftserwerb habe sich während des Baubewilligungsverfahrens herausgestellt, dass sich jenes Haus eindeutig und zur Gänze innerhalb der "roten" Zone befindet. Ihr Vermögensschaden aufgrund der unrichtigen Auskunftserteilung betrage zumindest 350.000 S. Sie hätten den Vertragsgegenstand bei korrekter Aufklärung nicht um 950.000 S erworben, sondern maximal 700.000 S bezahlt oder den Kauf überhaupt unterlassen. Die Erfüllung der im Baubewilligungsbescheid vom 18. Juni 1996 zufolge der Gefahrenlage erteilten Auflagen erfordere einen Aufwand von wenigstens 100.000 S.

Die beklagte Partei wendete ein, sie sei nicht verpflichtet gewesen, über die Richtigkeit der Darstellung der Gefahrenzonen im Flächenwidmungsplan Nachforschungen anzustellen. Ihre Organe hätten die relevanten Einzeichnungen nicht verursacht. Sie sei im Zeitpunkt der Erstellung des Flächenwidmungsplans noch Teil einer Großgemeinde gewesen. Den Klägern könnten allenfalls Gewährleistungsansprüche gegen die Verkäufer zustehen. Die Auflagen im Baubewilligungsbescheid wären auch dann erteilt worden, wenn sich das Althaus in der gelben Zone befunden hätte.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es war der Ansicht, dass dem Sekretär der beklagten Partei wegen seiner unrichtigen Auskunft über den Verlauf der Gefahrenzone kein Verschulden anlastbar sei. Deren Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan habe nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden müssen. Organen der beklagten Partei sei aber auch die 13 Jahre lang unterbliebene Richtigstellung des Flächenwidmungsplans nicht vorwerfbar, habe doch kein Überprüfungsanlass bestanden.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es erwog in rechtlicher Hinsicht, die beklagte Partei sei Rechtsnachfolgerin jener Großgemeinde, zu der ihr heutiges Gemeindegebiet gehört habe. Die Verneinung eines Organverschuldens durch das Erstgericht sei zu billigen. Ein solches komme nur dann in Betracht, wenn im Flächenwidmungsplan ein richtiger Gefahrenzonenplan unrichtig ersichtlich gemacht worden wäre. Schon nach § 6 K-GplG 1982 hätten Gemeinden in ihren Flächenwidmungsplänen Grundstücke mit Nutzungsbeschränkungen - so etwa zufolge deren Eigenschaft als Hochwasserabflussgebiete - in Vollziehung einer Aufgabe deren eigenen Wirkungsbereichs ersichtlich zu machen gehabt. An dieser Rechtslage habe sich nach § 12 K-GplG 1995 nichts geändert. Hätten daher Beamte der Kärntner Landesregierung einen richtigen Gefahrenzonenplan im Flächenwidmungsplan zeichnerisch unrichtig dargestellt, so wäre deren allfälliges Verschulden funktionell der beklagten Partei zuzurechnen. Das Erstgericht habe jedoch zur Klärung dieser Frage keine widerspruchsfreien Feststellungen getroffen. Solche seien allerdings entbehrliech, "weil der unrichtige Teil der Verordnung, nämlich die unrichtige Ersichtlichmachung, keine normative Wirkung" entfalte. Deshalb bedürfe es auch nicht der Einleitung eines Verordnungsprüfungsverfahrens. Eine Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan bedeute "nicht die Festlegung einer Widmung, sondern die Berücksichtigung von Gegebenheiten, sei es aufgrund realisierter oder beabsichtigter Planungen anderer Hoheitsträger, sei es aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder bescheidmäßiger Anordnungen". Sie habe bloß "informativen Charakter". Auch die im Anlassfall bedeutsame Auskunft sei im hoheitlich zu besorgenden eigenen Wirkungsbereich der beklagten Partei erteilt worden, habe jene doch eine "Bauangelegenheit" betroffen. Die Auskunft beruhe einerseit auf dem Kärntner Auskunftspflichtgesetz LGBI 29/1988, andererseits auf § 5 K-BO 1996, womit die frühere Regelung nach § 3b K-BO 1992 übernommen worden sei. Danach seien besondere Bausprechstage als Serviceleistung für Baubewilligungswerber abzuhalten. Solche Sprechstage dienten

aber auch der Verwaltungsvereinfachung. Die Auskunftspflicht in Bausachen habe jedoch nicht den Zweck einer Beeinflussung der Preisbildung beim Liegenschaftsverkehr. Der auf eine konkrete Preisvereinbarung gestützte reine Vermögensschaden stehe daher mit einem allenfalls rechtswidrigen Verhalten bei unrichtiger Einzeichnung von Gefahrenzonen in den Flächenwidmungsplan nicht im Rechtswidrigkeitszusammenhang. Überdies seien "bloße Absichtserklärungen von Organen - wie etwa dem Bürgermeister - außerhalb eines Verfahrens über die Bebaubarkeit eines Grundstückes, das zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Baugrundstück gewidmet" gewesen sei, nach der Rechtsprechung (RdW 1997, 719) nicht "haftungsbegründend". Dieser Grundsatz sei auf den Anlassfall übertragbar. Den Klägern habe bewusst sein müssen, dass im Zuge des Bauverfahrens "ihnen nicht näher bekannte Einwände" zu Fragen der Wildbachverbauung erhoben werden könnten. Sie hätten daher "von vornherein mit der Möglichkeit von Auflagen bei einem Bauvorhaben auf der als Baufläche gewidmeten Grundstücksfläche rechnen" müssen und nicht auf die Richtigkeit der Auskunft des Gemeindesekretärs über den Verlauf der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Gefahrenzone und über nicht zu erwartende "Bauerschwernisse" vertrauen dürfen. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil die Frage nach einer Haftung der beklagten Partei "für eine Auskunft, die auf einer unrichtigen Ersichtlichmachung ihres Flächenwidmungsplanes" beruhe, eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO aufwerfe.

Die Revision ist aus den vom Gericht zweiter Instanz angeführten Grund zulässig; sie ist - im Rahmen ihres Aufhebungsbegehrens - auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Behördliche Auskünfte sind Wissenserklärungen über Tatsachen oder über die Rechtsfolgen eines bestimmten Sachverhalts (Puck, Haftung des Staates für informelle Zusagen und Auskünfte, in Aicher, Die Haftung für staatliche Fehlleistungen im Wirtschaftsleben [1988] 172; Perthold-Stoitzner, Das Auskunftsrecht nach Art 20 Abs 4 B-VG, ecolex 1991, 650 [652]). Solche Auskünfte dienen dem Gemeinwohl. Sie waren einem Auskunftswerber selbst in Ermangelung einer konkreten Rechtspflicht aufgrund bestehender Vorschriften im Rahmen des Möglichen auch schon zu erteilen (Schragel, AHG2 Rz 148), als Gesetze des Bundes und der Länder über deren Auskunftspflicht noch nicht erlassen waren. Bereits seinerzeit setzte also die Pflicht zur Erteilung einer richtigen behördlichen Auskunft in einem bestimmten Einzelfall nicht unbedingt ein korrespondierendes subjektives öffentliches Recht des Auskunftswerbers voraus; maßgebend war vielmehr nur, ob sich eine solche Pflicht aus dem Schutzzweck der jeweils anzuwendenden Rechtsnorm ableiten ließ (Vrba/Zechner, Kommentar zum Amtshaftungsrecht 28 f).

1. 1. Behördenauskünfte bezwecken den Dispositionsschutz. Danach sollen Auskünfte wirtschaftliche Dispositionen erleichtern oder überhaupt erst sinnvoll ermöglichen und deren beabsichtigte Verwirklichung sichern (Puck aaO 173 f). Das ist nur erreichbar, wenn die nach dem Auskunftsbegehrn erteilte Information richtig ist. Der Auskunftsanspruch bezieht sich daher auf eine der Sache nach richtige Information (Perthold-Stoitzner, Die Auskunftspflicht der Verwaltungsorgane2 [1998] 68). Der allfällige Ausgleich eines reinen Vermögensschadens infolge des durch eine Fehlinformation vereitelten Dispositionsschutzes ist durch die Gewährung von Schadenersatz realisierbar. Ein solcher Ersatz ist - vor dem Hintergrund der nachstehenden Erwägungen - nach dem Amtshaftungsgesetz zu leisten, wenn eine falsche oder unzureichende, schadensursächliche Auskunft als fehlerhafter Hoheitsakt zu qualifizieren ist (Schragel aaO).

1. 2. Der erkennende Senat begründete zuletzt in der Entscheidung1 Ob 306/98a (= MR 1999, 73 mwN [Sektenbroschüre]) ausführlich die rechtlichen Voraussetzungen der Zuordnung eines Realakts, also eines tatsächlichen Verhaltens, das nach außen hin neutral ist und nicht schon in einer bestimmten, durch die Rechtsordnung geregelten Rechtsform der hoheitlichen oder privatwirtschaftlichen Vollziehung in Erscheinung tritt, zu einem bestimmten Kernbereich der jeweils in Betracht kommenden Materie, der durch das Kriterium der Rechtsform gesetzlich eindeutig determiniert ist. Danach bedarf ein Realakt - in Fortschreibung der bisherigen ständigen Rechtsprechung - eines hinreichend engen inneren und äußeren Zusammenhangs mit einer ihrem Wesen nach hoheitlich zu vollziehenden Materie, um selbst als Maßnahme hoheitlicher Vollziehung zu gelten. Die Prüfung dieses funktionellen Zusammenhangs klärt auch die Frage, ob eine informelle, also eine nicht in Bescheidform erteilte Auskunft der Hoheitsverwaltung zuzurechnen ist (Puck aaO 177 f).

Perthold-Stoitzner (Auskunftspflicht2 39) gelangt dagegen - auf dem Boden des Art 20 Abs 4 B-VG - zum Ergebnis, der voranstehend erläuterte funktionelle Zusammenhang sei nicht ausschlaggebend, weil die Auskunft durch ein

Verwaltungsorgan jedenfalls ein Hoheitsakt sei, gleichviel ob sie "über Angelegenheiten der Hoheits- oder Privatwirtschaftsverwaltung erteilt" werde. Diese Ansicht könnte nach der für das Land Kärnten geltenden Rechtslage mit dem Argument gestützt werden, dass über eine Auskunftsverweigerung gemäß § 4 Knt AuskunftspflichtG LGBI 1988/29 auf Antrag des Auskunftswerbers bescheidmäßig abzusprechen ist, gleichviel ob das Auskunftsersuchen den hoheitlichen oder den privatwirtschaftlichen Bereich der Vollziehung betrifft. Diese Frage bedarf jedoch hier deshalb keiner Lösung, weil ein funktioneller Zusammenhang der Auskunft mit einer hoheitlich zu vollziehenden Verwaltungsmaterie, wie im Folgenden näher zu begründen sein wird, zu bejahen ist und dieses Ergebnis jedenfalls zur Qualifizierung der Auskunft als hoheitlicher Realakt zwingt.

1. 3. Art 20 Abs 4 B-VG, eine Bestimmung, die dem Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 durch das Bundesverfassungsgesetz vom 15. Mai 1987 BGBI 285 angefügt wurde, trat am 1. Jänner 1988 in Kraft. Diese Regelung begründet nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofs kein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht auf Auskunftserteilung. Sie ist aber als verfassungsrechtliche Verpflichtung des einfachen Gesetzgebers aufzufassen, ein subjektives (öffentliches) Recht von Auskunftsberbern auf Auskunftserteilung einzurichten (VfSlg 12.838). Die Verneinung eines bereits verfassungsgesetzlich gewährleisteten Auskunftsanspruchs stieß im Schrifttum auf Kritik (Perthold-Stoitzner, Auskunftspflicht2 59 ff; Walter/Mayer, Grundriß des österr BundesverfassungsR8 Rz 586/4). Diese ist im Anlassfall deshalb nicht zu erörtern, weil auch das Land Kärnten ein Auskunftspflichtgesetz auf Grundlage des Auskunftspflicht-Grundsatzgesetzes des Bundes (BGBI 1987/286) erließ (LGBI 1988/29) und damit gemäß dessen § 2 Abs 1 für jedermann ein subjektives öffentliches Recht auf Auskunftserteilung nach den gesetzlichen Bestimmungen schuf. Gemäß § 1 Abs 1 sind u. a. auch die Organe der Gemeinden verpflichtet, über Angelegenheiten ihres Wirkungsbereichs Auskunft zu erteilen, soweit dem eine gesetzliche Verschwiegenheitspflicht nicht entgegensteht. Die Auskunft ist nach § 1 Abs 2 eine Wissenserklärung über Angelegenheiten, die dem zur Auskunft verpflichteten Organ "zum Zeitpunkt der Einbringung des Auskunftsbegehrens" schon bekannt sind. Die Gemeinden besorgen die Auskunftserteilung gemäß § 5 im eigenen Wirkungsbereich. Gemäß § 6 Abs 3 bleiben in anderen Gesetzen geregelte besondere Auskunftspflichten unberührt. Soweit allerdings die allgemeine Auskunftspflicht über eine besonders geregelte Verpflichtung hinausgeht, ist auch innerhalb der allgemeinen Grenzen zu informieren (Mayer, Bundes-Verfassungsrecht2 [1997] C. 1. 1. zu Art 20 B-VG).

1. 3. Art 20 Absatz 4, B-VG, eine Bestimmung, die dem Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 durch das Bundesverfassungsgesetz vom 15. Mai 1987 BGBI 285 angefügt wurde, trat am 1. Jänner 1988 in Kraft. Diese Regelung begründet nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofs kein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht auf Auskunftserteilung. Sie ist aber als verfassungsrechtliche Verpflichtung des einfachen Gesetzgebers aufzufassen, ein subjektives (öffentliches) Recht von Auskunftsberbern auf Auskunftserteilung einzurichten (VfSlg 12.838). Die Verneinung eines bereits verfassungsgesetzlich gewährleisteten Auskunftsanspruchs stieß im Schrifttum auf Kritik (PertholdStoitzner, Auskunftspflicht2 59 ff; Walter/Mayer, Grundriß des österr BundesverfassungsR8 Rz 586/4). Diese ist im Anlassfall deshalb nicht zu erörtern, weil auch das Land Kärnten ein Auskunftspflichtgesetz auf Grundlage des Auskunftspflicht-Grundsatzgesetzes des Bundes (BGBI 1987/286) erließ (LGBI 1988/29) und damit gemäß dessen § 2 Abs 1 für jedermann ein subjektives öffentliches Recht auf Auskunftserteilung nach den gesetzlichen Bestimmungen schuf. Gemäß § 1 Abs 1 sind u. a. auch die Organe der Gemeinden verpflichtet, über Angelegenheiten ihres Wirkungsbereichs Auskunft zu erteilen, soweit dem eine gesetzliche Verschwiegenheitspflicht nicht entgegensteht. Die Auskunft ist nach § 1 Abs 2 eine Wissenserklärung über Angelegenheiten, die dem zur Auskunft verpflichteten Organ "zum Zeitpunkt der Einbringung des Auskunftsbegehrens" schon bekannt sind. Die Gemeinden besorgen die Auskunftserteilung gemäß § 5 im eigenen Wirkungsbereich. Gemäß § 6 Abs 3 bleiben in anderen Gesetzen geregelte besondere Auskunftspflichten unberührt. Soweit allerdings die allgemeine Auskunftspflicht über eine besonders geregelte Verpflichtung hinausgeht, ist auch innerhalb der allgemeinen Grenzen zu informieren (Mayer, Bundes-Verfassungsrecht2 [1997] C. 1. 1. zu Art 20 B-VG).

Eine besondere Auskunftspflicht der Baubehörden in Kärnten bestand nach § 3b K-BO 1992 idF LGBI 1996/44. Diese Regelung wurde in § 5 K-BO 1996 LGBI 62 übernommen. Eine Beurteilung des geltend gemachten Amtshaftungsanspruchs nach einer dieser Sonderbestimmungen kommt jedoch schon deshalb nicht in Betracht, weil den Klägern die festgestellte unrichtige Auskunft durch den Sekretär der beklagten Partei bereits vor dem Abschluss des Kaufvertrags vom 27. Juni 1995 erteilt wurde und in diesem Zeitpunkt eine besondere Auskunftspflicht nach dem Kärntner Baurecht noch nicht bestand. Es ist daher nicht zu erörtern, ob die Kläger vor dem Erwerb eines Baugrundstücks überhaupt als auskunftsberichtigte "Bauinteressenten" im Sinne der zitierten gesetzlichen Bestimmungen anzusehen wären. Deren Auskunftsbegehren war daher nach den eingangs dargestellten

Bestimmungen des Auskunftspflichtgesetzes des Landes Kärnten zu erfüllen. Eine besondere Auskunftspflicht der Baubehörden in Kärnten bestand nach § 3b K-BO 1992 in der Fassung LGBI 1996/44. Diese Regelung wurde in § 5 K-BO 1996 LGBI 62 übernommen. Eine Beurteilung des geltend gemachten Amtshaftungsanspruchs nach einer dieser Sonderbestimmungen kommt jedoch schon deshalb nicht in Betracht, weil den Klägern die festgestellte unrichtige Auskunft durch den Sekretär der beklagten Partei bereits vor dem Abschluss des Kaufvertrags vom 27. Juni 1995 erteilt wurde und in diesem Zeitpunkt eine besondere Auskunftspflicht nach dem Kärntner Baurecht noch nicht bestand. Es ist daher nicht zu erörtern, ob die Kläger vor dem Erwerb eines Baugrundstücks überhaupt als auskunftsberichtigte "Bauinteressenten" im Sinne der zitierten gesetzlichen Bestimmungen anzusehen wären. Deren Auskunftsbegehren war daher nach den eingangs dargestellten Bestimmungen des Auskunftspflichtgesetzes des Landes Kärnten zu erfüllen.

2. Die Kläger hatten als Auskunftswerber - im Lichte der bisherigen Erläuterungen - ein subjektives öffentliches Recht auf eine richtige Auskunft über alle damals bekannten Voraussetzungen der Bebaubarkeit jener Liegenschaft, deren Erwerb sie beabsichtigten. Das Auskunftsbegehr bezog sich auf eine Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan der beklagten Partei und auf Angelegenheiten der Bauordnung. Diese Verwaltungsmaterien besorgen Gemeinden durch hoheitliche Akte der Vollziehung im eigenen Wirkungsbereich. Zwischen solchen Materien und einer darauf bezogenen Auskunftserteilung als Realakt besteht der unter 1. 2. erörterte funktionelle Zusammenhang, der auch den Realakt als Maßnahme hoheitlicher Vollziehung qualifiziert.

2. 1. Als nächster Schritt ist zu prüfen, ob das subjektive öffentliche Recht der Kläger auf eine richtige Auskunft über die behandelten Materien auch dem Zweck dient, deren Vermögensphäre vor dem Eintritt eines Schadens infolge einer auf unrichtiger Tatsachengrundlage getroffenen Kaufentscheidung als adäquat kausale Folge einer fehlerhaften Auskunft zu schützen.

Nach § 12 Z 2 K-GpIG 1995 LGBI 23 sind Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen bestehen - so etwa auch Hochwasserabflussgebiete - im Flächenwidmungsplan einer Gemeinde, der gemäß § 1 Abs 1 dieses Gesetzes durch eine Verordnung des Gemeinderats zu erlassen ist, ersichtlich zu machen. Flächenwidmungspläne sind für die Frage nach der Bebaubarkeit einer Liegenschaft von ausschlaggebender Bedeutung (1 Ob 578/93). Deshalb ist deren Inhalt die wichtigste Grundlage für alle wirtschaftlichen Dispositionen, die mit dem Kauf und der Bebauung von Baugrundstücken verknüpft sind. Hervorzuheben ist allerdings, dass für den Ersatzanspruch der Kläger unter dem Gesichtspunkt des Rechtswidrigkeitszusammenhangs nicht der Schutzzweck des Flächenwidmungsplans als genereller Verwaltungsakt und die weitere Frage nach der rechtlichen Qualität einer Ersichtlichmachung maßgebend sind. Von Bedeutung ist vielmehr nur der Schutzzweck der gesetzlichen Verpflichtung von Gemeindeorganen, Auskunftswerber aufgrund derer unter 1. 3. erläuterten subjektiven öffentlichen Rechts richtig zu informieren.

Unter 1. 1. wurde erörtert, dass Informationen durch behördliche Organe aufgrund einer bestehenden Auskunftspflicht einen umfassenden Dispositionsschutz bezeichnen, der auch wirtschaftliche Dispositionen des Auskunftswerbers erleichtern oder überhaupt erst sinnvoll ermöglichen und deren beabsichtigte Verwirklichung sichern soll. Hat aber ein Auskunftswerber ein subjektives öffentliches Recht auf Erteilung einer richtigen Information, um auch vor wirtschaftlich nachteiligen Dispositionen geschützt zu werden, so steht dessen durch die unrichtige Ersichtlichmachung von Hochwassergefahrenzonen in einem Flächenwidmungsplan adäquat verursachter Vermögensschaden in einem Rechtswidrigkeitszusammenhang mit der verletzten Auskunftsnorm. Ein subjektives öffentliches Recht des Geschädigten auf einen gesetzmäßigen Akt hoheitlicher Vollziehung ist - abgesehen vom hier erörterten Einzelfall - auch sonst gewöhnlich ein Indiz dafür, dass die Vermeidung eines fehlerhaften Akts hoheitlicher Vollziehung auch den Eintritt reiner Vermögensschäden verhindern soll (siehe dazu Helmberg, Amtshaftung im Baurecht, bbl 1998, 151 [155 f] mN aus der Rsp).

Der erkennende Senat kommt daher in diesem Punkt zum Ergebnis, dass die mit einem subjektiven öffentlichen Recht eines Auskunftswerbers korrespondierende gesetzliche Verpflichtung von Behördenorganen, über Angelegenheiten der hoheitlichen Vollziehung richtig zu informieren, auch bezeichnet, den Auskunftswerber vor einem reinen Vermögensschaden zu schützen, der durch ungünstige wirtschaftliche Dispositionen aufgrund einer fehlerhaften behördlichen Auskunft verursacht wurde.

3. Ist aber - nach den voranstehenden Erwägungen - der Rechtswidrigkeitszusammenhang zwischen dem eingeklagten Schaden und der rechtswidrig erteilten unrichtigen gemeindebehördlichen Auskunft zu bejahen, so ist noch zu klären,

ob Organen der beklagten Partei als weitere anspruchsgrundende Voraussetzung gemäß § 1 Abs 1 AHG ein Verschulden anzulasten ist.

Da Organe der beklagten Partei ein subjektives öffentliches Recht der Kläger auf Erteilung einer richtigen Auskunft verletzten, hat gemäß § 1298 ABGB die beklagte Partei wegen der Missachtung einer gesetzlichen Verpflichtung zu behaupten und zu beweisen, dass ihren Organen das schadensursächliche rechtswidrige Verhalten nicht auch als schuldhaft anzulasten ist.

Dem Sekretär der beklagten Partei kann wegen der unrichtigen Auskunft an die Kläger kein Verschuldensvorwurf gemacht werden, orientierte er doch seine Auskunft am Inhalt der ihm vorliegenden Planunterlagen. Indes führte schon das Gericht zweiter Instanz zutreffend aus, ein allfälliges Verschulden von Beamten der Kärntner Landesregierung bei der zeichnerisch unrichtigen Darstellung eines vom Bund genehmigten richtigen Gefahrenzonenplans im Flächenwidmungsplan der beklagten Partei sei nach funktionellen Kriterien letzterer zuzurechnen. Soweit die beklagte Partei das auch noch im Revisionsverfahren bestreitet, vermag sie dafür keine stichhaltigen Gründe ins Treffen zu führen. Allein der Umstand, dass "eine kleine Landgemeinde" zur zeichnerischen Darstellung ihres Flächenwidmungsplans faktisch "gar nicht in der Lage" sei, kann die Lösung der Zurechnungsfrage allein unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht beeinflussen. Den übrigen Argumenten ist zu erwideren, dass sich die funktionelle Zuordnung der hier maßgebenden Ersichtlichmachung an die beklagte Partei als Rechtsträger zwanglos aus § 12 K-GplG 1995 ergibt, sind doch Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen bestehen, im Flächenwidmungsplan der Gemeinde, der eine Verordnung des Gemeinderats darstellt, ersichtlich zu machen.

Der Ansicht des Berufungsgerichts ist - entgegen den Ausführungen in der Revisionsbeantwortung - aber auch insofern beizutreten, als es an widerspruchsfreien Feststellungen dazu fehlt, ob im Flächenwidmungsplan der beklagten Partei ein richtiger Gefahrenzonenplan unrichtig ersichtlich gemacht oder bloß ein schon unrichtig erstellter Gefahrenzonenplan plangetreu übertragen wurde. Träfe letzteres zu, wäre Organen, deren zeichnerisches Verhalten der beklagten Partei nach funktionellen Kriterien zuzurechnen ist, gleichfalls kein Schuldvorwurf zu machen. Das müsste zur Klageabweisung führen.

4. Auch zur Höhe des allenfalls ersatzfähigen reinen Vermögensschadens mangelt es an entscheidungswesentlichen Feststellungen. Maßgebend ist nicht, welchen Kaufpreis die Kläger für die von ihnen erworbene Liegenschaft bei richtiger Information über den Verlauf der Gefahrenzonen angeboten und bezahlt hätten, bedeutsam ist vielmehr nur die Differenz zwischen dem hypothetischen Verkehrswert des Kaufobjekts, wenn seine Bebaubarkeit nach der erteilten unrichtigen Auskunft zu beurteilen gewesen wäre, und dem tatsächlichen Verkehrswert der Liegenschaft unter Zugrundelegung der realen Bebauungsmöglichkeiten, ist doch letzterer Wert Teil des Vermögens der Kläger. Demgemäß hängt die allfällige Schadenersatzpflicht der beklagten Partei auch nicht davon ab, ob die Kläger nach dem Ergebnis ihrer Verhandlungen mit dem Verkäufer ein für sie günstiges oder ungünstiges Geschäft abgeschlossen hätten.

Die beklagte Partei brachte überdies vor (ON 7 S. 9), der Verlauf der Gefahrenzonen sei für die den Klägern von der Baubehörde erteilten Auflagen unmaßgeblich. Die Auflagen wären, wo immer die Gefahrenzonen verlaufen mögen, "gleich gewesen". Auch dazu fehlt es an Feststellungen.

5. Wegen aller bisherigen Erwägungen ist das angefochtene Urteil samt dem Ersturteil aufzuheben. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren noch Feststellungen zu den unter 3. und 4. erörterten Tatsachen zu treffen und auf deren Grundlage neuerlich zu entscheiden haben.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E57308

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0010OB00014.00S.0222.000

Im RIS seit

23.03.2000

Zuletzt aktualisiert am

26.01.2011

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

© 2026 JUSLINE

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