

6

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 117/81

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Renate G. [REDACTED], Kauffrau,
L[REDACTED]straße 10-12, K[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt K [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister - R[REDACTED] -,
K[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg am 14. Oktober 1982 gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 21. Mai 1981 - 12 U 16/79 - wird nicht angenommen.

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

Streitwert: 9.837.214 DM

G r ü n d e

Die Sache hat weder rechtsgrundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO) noch verspricht die Revision Aussicht auf Erfolg.

1. Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages über das Grundstück Am S [REDACTED] 20

a) Mit Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Kaufmann Iraj G [REDACTED], der seine Ansprüche an die Klägerin (seine Ehefrau) abgetreten hat, mit der

beklagten Stadt in Verhandlungen über den Abschluß eines privatrechtlichen Kaufvertrages stand. Es ging also nicht um das Zustandekommen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, insbesondere eines "Kooperationsvertrages" (vgl. dazu Senatsurteile BGHZ 71, 386, 393; 76, 343, 348). Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß der von ihm unterstellte Vorvertrag zum Grundstückskauf der Form des § 313 BGB bedurfte (BGH NJW 1970, 1915, 1916), die hier unstreitig nicht eingehalten ist. Es hat rechtsbedenkenfrei angenommen, daß es der Beklagten nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht verwehrt ist, sich auf die Formnichtigkeit (§ 125 BGB) zu berufen. Der Aufrechterhaltung eines formnichtigen Vertrages aufgrund von Treu und Glauben sind nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes enge Grenzen gezogen (vgl. etwa BGH NJW 1978, 102 und NJW 1977, 2072; s. ferner BGB-RGRK 12. Aufl. § 125 Rdn. 50 ff. m. zahlr. Nachw.). Mit Recht lehnt das Berufungsgericht eine nach Treu und Glauben gebotene Bindung der Beklagten an den formwidrigen Vertrag schon deshalb ab, weil G. nicht auf die Formgültigkeit des Vertrages vertrauen durfte und damit das Risiko nutzloser Bauaufwendungen auf sich nahm. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen wußte G., daß der Gemeinderat die endgültige Entscheidung über die Vergabe des gewünschten Grundstücks traf. Es kann daher schon zweifelhaft sein, ob vor einer Zustimmung dieses Gremiums überhaupt der vom Berufungsgericht unterstellte Vorvertrag vorlag. Jedenfalls konnte G. vor einer positiven Entscheidung des Gemeinderats nicht von einer formwirksamen Verpflichtung der Beklagten ausgehen, zumal ihm nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bekannt war, daß



Grundstücksgeschäfte der notariellen Beurkundung bedurften. Zwar hat G [REDACTED] mit Kenntnis der Beklagten in der Erwartung, er könne das fragliche Grundstück erwerben, erhebliche Beträge in sein Bauvorhaben investiert, was sich später als nutzlos erwies. Die Beklagte hat aber G [REDACTED] zu diesen Investitionen nicht veranlaßt (vgl. Staudinger/Dilcher BGB 12. Aufl. § 125 Rdn. 44; der vorliegende Fall hat einen anderen Sachverhalt als die Entscheidung BGH NJW 1970, 2210 = LM § 313 BGB Nr. 45 zum Gegenstand). Diese fielen angesichts des Schwebezustandes in den alleinigen Risikobereich G [REDACTED]s, wenn auch die Beklagte an einem Hotelneubau interessiert war.

b) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht bei seiner Würdigung keine entscheidungserheblichen Umstände außer acht gelassen. Der Zeuge K [REDACTED], der frühere Leiter des Amtes für Wirtschaft und Verkehr der Beklagten, hat auch im Disziplinarverfahren gegen den Stadtbaumeister K [REDACTED] bekundet, G [REDACTED] habe gewußt, daß der von ihm beabsichtigte Grundstückserwerb zunächst im Wirtschaftsförderungsausschuß und sodann im Gemeinderat als dem entscheidenden Gremium behandelt werden mußte.

Ohne Erfolg bleibt auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Klägerin unberücksichtigt gelassen, daß der Zeuge K [REDACTED] nach langjähriger Verwaltungsübung berechtigt gewesen sei, bezüglich der Übereignung von Grundstücken verbindliche Zusagen zu erteilen, und daß die Beklagte in jahrzehntelanger Verwaltungspraxis sich an diese Zusage gehalten habe. Das Berufungsgericht hat, wie sich aus dem Zusam-

menhang der Urteilsgründe ergibt, dieses Vorbringen für widerlegt erachtet. Es geht aufgrund der Bekundungen des Zeugen K [REDACTED] lediglich davon aus, daß dieser G [REDACTED] erklärt hat, seine Planungen seien vom Gemeinderat stets gebilligt worden in dem Sinne, daß sich die zuständigen Gremien der beklagten Stadt den Vorschlägen K [REDACTED]s angeschlossen hätten. Dagegen nimmt das Berufungsgericht ersichtlich nicht an, K [REDACTED] habe verbindliche Zusagen über die Vergabe von städtischen Grundstücken erteilen dürfen. Für eine solche Befugnis K [REDACTED]s ist seinen Bekundungen und denen des Bürgermeisters H [REDACTED] nichts zu entnehmen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gaben die Beamten der Beklagten G [REDACTED] auch keine Veranlassung auf eine solche Befugnis K [REDACTED]s und auf die behauptete Verwaltungsübung zu vertrauen.

2. Schadensersatzansprüche

a) Rechtsbedenkenfrei hat das Berufungsgericht Schadensersatzansprüche der Klägerin (aus abgetretenem Recht) nach den Regeln der culpa in contrahendo verneint. Soweit es in diesem Zusammenhang auf das Verhalten K [REDACTED]s ankommt, gelten die dazu gemachten Ausführungen unter 1.) sinngemäß. K [REDACTED] brauchte Ghandchi, bei dem es sich um einen in Baufragen versierten Kaufmann handelt, auch nicht auf die mit seinen Investitionen verbundenen Risiken hinzuweisen. Ohne Rechtsverstoß nimmt das Berufungsgericht ferner an, daß die Beklagte die Veräußerung des von G [REDACTED] gewünschten Grundstücks nicht aus unsachlichen Gründen abgelehnt hat.

b) Die Verneinung von Amtshaftungsansprüchen (§ 839 BGB Art. 34 GG) begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

aa) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Stadtbaumeister K. Abweichungen von den genehmigten Bauplänen nur unter dem erkannten Vorbehalt geduldet oder vorgeschlagen, daß G. der Erwerb des städtischen Grundstücks gelingen werde. Im Hinblick auf den von G. erkannten Vorbehalt konnte dieser das mit der vorzeitigen Ausführung nicht genehmigter Pläne verbundene Risiko selbst abschätzen, zumal er auf dem Bausektor über große Erfahrungen verfügte. Daher brauchte er von K. oder sonstigen Amtsträgern der Beklagten nicht darauf hingewiesen oder darüber belehrt zu werden, daß seine Investitionen fehlschlagen konnten (BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Rdn. 194 m.w.Nachw.).

bb) Die Zeugen K. und K. haben G. auch keine amtlichen Falschauskünfte (vgl. BGB-RGRK aaO § 839 Rdn. 198 ff.; MünchKomm-Papier § 839 Rdn. 139 f., jeweils m.w.Nachw.) über die damals gegebenen Chancen, das geänderte Bauprojekt zu verwirklichen oder das angrenzende städtische Grundstück zu erwerben, erteilt. G. wußte, wie dargelegt, daß der Wirtschaftsförderungsausschuß eingeschaltet werden mußte und der Gemeinderat letztlich die Entscheidung traf. Wenn auch Kessinger mit seinen Vorschlägen in diesen Gremien fast stets durchgedrungen war, so mußte G., der sich deswegen auch an Bürgermeister H. gewandt hatte, erkennen, daß sein Vorhaben scheitern konnte und er mit der vorzeitigen Ausführung der geänderten Pläne ein finanzielles Wagnis einging. K. und K. haben

Ghandchi auch keine (nicht eingehaltenen) Zusagen (vgl. BGB-RGRK aaO § 839 Rdn. 203 ff.) über ein künftiges Verhalten der Beklagten in der Bauangelegenheit (z.B. Erteilung der Genehmigung für geänderte Baupläne) gegeben. G [REDACTED] war bekannt, daß die Ausführung des geänderten Bauprojekts davon abhing, daß er - was damals ungewiß war - das benachbarte Grundstück der Stadt erhalten werde.

cc) Da sich G [REDACTED] insoweit nicht zu seinen Gunsten auf ein schutzwürdiges Vertrauen berufen kann, liegt auch keine Amtspflichtverletzung darin, daß die Beamten der Beklagten nicht gegen die Abweichung von den genehmigten Bauplänen einschritten. G [REDACTED] ist hierdurch nicht in einen Irrtum über die Zulässigkeit der Abweichungen versetzt worden.

dd) Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist ferner die Auffassung des Berufungsgerichts, die Einstellung der laufenden Bauarbeiten und die spätere Erteilung einer eingeschränkten Bauerlaubnis stellten keine

Amtspflichtverletzungen dar. Der Würdigung des Berufungsgerichts ist auch insoweit beizutreten. Diese Auffassung hat im wesentlichen auch das Verwaltungsgericht Karlsruhe in seinem Beschluß vom 27. September 1974 vertreten, durch den es abgelehnt hat, die aufschiebende Wirkung der gegen die Baueinstellungsverfügung gerichteten Anfechtungsklage wiederherzustellen.

Nußgens

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg