

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 210/66

URTEIL

Verkündet am

1. Juli 1968

Schorm,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Max S [REDACTED],
L [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Hansestadt L [REDACTED],
vertreten durch den Senat,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 11. März 1966 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger kaufte mit notariellem Vertrag vom 26. September 1955 von Rechtsanwalt Dr. Sc[REDACTED] als dem Verwalter des Nachlasses des Kaufmanns Dr. D[REDACTED] das Grundstück Wahnstraße 54 bis 56 in Lübeck für 115.000 DM. Auf dem Grundstück, das am 1. Oktober 1955 dem Kläger übergeben werden sollte, befinden sich unter Denkmalschutz stehende Giebelhäuser aus dem Jahre 1593. Nach § 8 Abs. 2 des Vertrages wies der Notar die Erschienenen darauf hin, der beklagten Stadt stünde ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach dem Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetz zu. Spätestens Ende September/Anfang Oktober 1955 begann der Kläger, der in Hamburg ein Möbelgeschäft betrieben

hatte und ein solches nunmehr in Lübeck führen wollte, mit dem Umbau der Häuser für seine Zwecke.

Die Beklagte teilte durch Schreiben vom 15. Oktober 1955 dem Notar mit, sie beabsichtige, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, und ließ durch ihr Bauamt mit Ordnungsverfügungen vom 14. und 24. Oktober 1955 dem Kläger vorübergehend die Stillegung der Bauarbeiten aufgeben. Nachdem der Senat der Beklagten mit Beschluß vom 28. November 1955 den Ankauf des Grundstücks W[redacted]straße [redacted] bis [redacted] für geboten erklärt und sich mit der Ausübung des Vorkaufsrechts einverstanden erklärt hatte, teilte die Beklagte Anfang Dezember 1955 dem Kläger die Ausübung des Vorkaufsrechts mit, der die Bürgerschaft der Beklagten am 15. Dezember 1955 zustimmte.

Danach verhandelten die Streitteile über eine Vermietung des Grundstücks von der Beklagten an den Kläger. Am 28. Februar 1956 schrieb die Beklagte dem Kläger, sie sei grundsätzlich zu einer Vermietung der Räume ab 1. Oktober 1955 für Geschäftszwecke bereit, und unter dem 24. November 1956 (Schreiben der Mietabteilung), da wesentliche Mängel an den von dem Kläger vorgenommenen Einbauten bisher nicht behoben worden seien, kündige sie die weitere Nutzung des Gebäudes zum 31. Dezember 1956.

Am 17. April 1958 beschloß die Bürgerschaft der Beklagten in öffentlicher Sitzung, das Grundstück an den Kaufmann Werner H[redacted] aus Lübeck zu verkaufen.

Unter dem 27. Mai 1958 unterrichtete die Beklagte den Kläger dahin, da noch immer bereits beanstan-



dete bauliche Maßnahmen nicht behoben worden seien, müsse sie die Kündigung vom 24. November 1956 wiederholen, wenn sie nicht von ihm binnen einer Woche eine befriedigende Erklärung erhalte; sie sei unter bestimmten Voraussetzungen bereit, sich mit ihm über eine Erstattung seiner Umbauaufwendungen, soweit diese echte Grundstücksverbesserungen darstellten, zu einigen.

Am 14. November 1958 schrieb der Kläger der Beklagten zu Händen ihres Amtsrates St., er bäte im Anschluß an seine mündlichen Bitten nochmals darum, ihm das Grundstück W.straße bis gegen bar zu verkaufen.

Am 30. Juni 1959 schrieb die Beklagte ihrerseits dem Kläger, sie könne ihm nach Anhörung des Liegenschaftsausschusses leider nur einen zehnjährigen Vertrag geben und habe den Vertragstext neu gefaßt. Am 20. November 1959 schlossen die Streitteile sodann einen Mietvertrag für das Grundstück auf die Dauer von zehn Jahren, beginnend am 31. Oktober 1955, an welchem Tage der Kläger angeblich in die Häuser eingezogen sei. Der Mietvertrag sah vor, daß die Beklagte für vom Kläger vorgenommene und eine tatsächliche Wertverbesserung bildende Einbauten Wertersatz leiste; als Ersatz käme ein Betrag von 28.000 DM in Betracht, der vom Kläger anerkannt und durch entsprechende Verrechnung mit der Miete gezahlt werde; mit der Verrechnung dieser Beträge seien - so der Vertrag wörtlich - "alle weiteren etwaigen Ansprüche des Mieters gegenüber der Vermieterin wegen ungerechtfertigter Bereicherung aus den bisher vorgenommenen Umbau- und Instandsetzungsarbeiten ausgeschlossen." ... "Die darüber hinaus von dem Mieter für seine besonderen

Zwecke vorgenommenen Herrichtungsarbeiten gehen zu seinen Lasten. Irgendwelche Erstattungsansprüche werden ausgeschlossen."

Alsbald nach Abschluß dieses Mietvertrages verkaufte und veräußerte die Beklagte das Grundstück an Werner Heick.

Im Zusammenhang mit diesen Vorgängen hat der Kläger gegen die Beklagte unter mehreren rechtlichen Gesichtspunkten Schadensersatzansprüche hergeleitet und hierzu behauptet, die Beklagte habe ihn von dem Verkauf des Grundstücks an den Kaufmann H. erst am 25. Januar 1960 unterrichtet, er könne, da dieser den Mietvertrag mit ihm nicht verlängern wolle, seine kostspieligen Verwendungen auf die Häuser (Einbauten im Werte von 65.800 DM neben anderen Aufwendungen) nicht mehr hereinholen und erleide weitere Verluste dadurch, daß er mit den Einkäufen vorsichtig disponieren müsse, bei Aufgabe seines Geschäftes ein monatliches Einkommen von rund 10.000 DM einbüße, auch die Grundstückspreise stark gestiegen seien und das Grundstück Wahnstraße 54 bis 56 im August 1962 bereits einen Wert von etwa 500.000 DM, zumindest von 250.000 DM aufgewiesen habe.

Sein Schadensersatzbegehren hat der Kläger im Laufe des Rechtsstreits dahin gefaßt:

Die Beklagte solle verurteilt werden, an ihn 65.800 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Es solle die Verpflichtung der Beklagten festgestellt werden, ihm jeden Schaden zu ersetzen, der ihm daraus entstanden sei und entstehen werde, daß die Beklagte seinen Anspruch auf

Übereignung des Grundstücks Wahnstraße 54/56 aus dem Kaufvertrag mit dem Nachlaßverwalter Dr. Sch[REDACTED] durch unzulässige Ausübung eines Vorkaufsrechts und Veräußerung an Werner Heick vereitelt habe.

Mit gegenüber den vorstehenden und untereinander jeweils hilfsweise gestellten Anträgen hat er ferner darum gebeten,

die Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz jeden Schadens festzustellen, der ihm daraus entstanden sei oder entstehe, daß die Beklagte das genannte Grundstück

- a) am 29. Dezember 1959 an Werner H[REDACTED] verkauft habe,
- b) am 29. Dezember 1959 an Werner H[REDACTED] und nicht an ihn zu den aus dem Vertrag zwischen der Beklagten und Werner H[REDACTED] ersichtlichen Bedingungen verkauft habe,
- c) nicht an ihn zu einem von ihr nach ihrem eigenen billigen Ermessen zu bestimmenden Preis verkauft habe,
- d) ihm nicht vom 1. November 1965 an für weitere zehn Jahre zur Nutzung gegeben habe.

Vor dem Landgericht und Oberlandesgericht ist der Kläger unterlegen.

Er verfolgt seine wiedergegebenen Anträge mit der Revision weiter. Die Beklagte, die die Klage abgewiesen wissen will, bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Die Revision greift in erster Linie den Vorwurf der Klage auf, die in Betracht kommenden Stellen der Beklagten hätten nur unter Verletzung ihrer Amtspflichten dazu gelangen können, ein Vorkaufsrecht der Beklagten gegen den Kläger geltend zu machen, infolgedessen müsse die Beklagte gemäß § 839 BGB, Art. 34 GG dem Kläger Schadensersatz leisten.

Ihr ist zuzugeben, daß die Begründung, mit der das Berufungsgericht eine Haftung der Beklagten nach diesen Bestimmungen ablehnt, nicht in vollem Umfang gebilligt werden kann.

Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 28. Juni 1965 - III ZR 220/62 = WM 1965, 1153; VersR 1965, 987 = DVBl 1966, 266 in einem das Eintrittsrecht einer Gemeinde nach § 26 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25. November 1949 betreffenden Fall entschieden hat, war zu unterscheiden: Einmal die Ausübung des Eintrittsrechts durch die Gemeinde, die einen Verwaltungsakt weder bildet noch voraussetzt, sondern allein eine private rechtsgeschäftliche Willenserklärung darstellt (vgl. auch BGHZ 36, 155, 158), also der Vollzug des Eintrittsrechts als solcher, und zum andern das Verhalten der Bediensteten der Gemeinde bei den Vorgängen, die der Ausübung des Eintrittsrechts vorausgingen, nämlich bei den Erwägungen und Prüfungen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Eintritt in den Kaufvertrag vorliegen, Erwägungen und Prüfungen, die noch im Zuge der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben anzustellen sind, welche den Gemeinden im Rahmen des Landesbau-

gesetzes oblagen (vgl. hierzu auch BGHZ 32, 383, 385/386). Eine solche Betrachtung steht nicht, wie das Berufungsgericht meint, in Widerspruch zu der Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts, wie sie in dessen in NJW 1959, 64 veröffentlichter Entscheidung zum Ausdruck kommt. Denn diese Entscheidung besagt nicht mehr, als daß die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem (Hamburgischen) Aufbaugesetz kein im Verwaltungsverfahren anfechtbarer Verwaltungsakt sei, und daß die Erklärung, es werde das Vorkaufsrecht ausgeübt, auch die Ansicht der Behörde ausdrücke, sie erachte die gesetzlichen Voraussetzungen für diese Befugnis als gegeben, aber keine für die Beteiligten bindende Entscheidung oder Regelung darstelle. Damit ist nicht verneint, daß ein solcher behördlicher Beschluß, der zu dem Gebrauchmachen eines Vorkaufsrechts nach einem Aufbaugesetz führt, die Verletzung einer Amtspflicht darstellen könne; dabei handelt es sich um die Verletzung einer Amtspflicht, die dem zuständigen Gemeindebediensteten auch dem Grundstückskäufer gegenüber obliegt (vgl. das bereits erwähnte Senatsurteil vom 28. Juni 1965).

Diese Überlegungen gelten in gleicher Weise für das Vorkaufsrecht, das im Rahmen des Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetzes vom 21. Mai 1949 dem Land zustand und von diesem an eine Gemeinde oder einen Landkreis abgetreten werden konnte (§ 60 Abs. 1 und 2 d.G.). Dem steht, ganz abgesehen davon, daß es sich um allgemeine rechtliche Erwägungen handelt, nicht entgegen, daß das angefochtene Urteil von der bürgerlich-rechtlichen Natur des Vorkaufsrechts nach dem Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetz spricht. Denn diese aus § 61 Abs. 5 d.G. gewonnene Erwägung bezieht sich allein auf die Ausübung des Vorkaufs-

rechts als solche. Der Umstand, daß das Badische Aufbaugesetz nicht von einem Vorkaufsrecht, sondern von einem Eintrittsrecht spricht, auf das nach § 26 Abs. 3 jenes Gesetzes gleichwie auf das Vorkaufsrecht nach dem Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetz - § 60 Abs. 5 - Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über das Vorkaufsrecht entsprechende Anwendung zu finden hatten, hat keinerlei Gewicht. Ebenso kann kein begründeter Zweifel nach der Richtung bestehen, daß die der Ausübung des Vorkaufsrechts vorhergehenden Überlegungen, ob die Beklagte ein Vorkaufsrecht habe und dieses ausüben solle, im Zuge der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben anzustellen waren. Aufbau im Sinne des Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetzes war der Wiederaufbau zerstörter Gemeinden, der Umbau, die Erweiterung und der Neuaufbau in Gemeinden oder Gemeindeteilen (§ 1), wobei §§ 10 ff die Aufstellung von Durchführungsplänen vorsahen und zu deren Verwirklichung nach § 15 ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden konnte, das mit der Erklärung zum Aufbaugebiet entstand (§ 60; Urteil vom 20. Februar 1963 - V ZR 182/61 = LM GG Art. 25 Nr. 6 = MDR 1963, 579). Ferner konnten nach § 14 des Aufbaugesetzes einzelne Maßnahmen, die aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde erforderlich waren, auch ohne Erklärung der Gemeinde zum Aufbaugebiet unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften über die Erklärung zum Aufbaugebiet und über die Durchführungspläne durchgeführt werden.

Bei allen diesen Aufbau- und städtebaulichen Maßnahmen handelte es sich um öffentliche Aufgaben, in deren Zuge gegebenenfalls über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu befinden war.

Das mithin gewonnene Ergebnis, daß in dem aufgezeigten Rahmen Raum dafür war, daß ein Fehlverhalten eines städtischen Gremiums oder städtischen Bediensteten eine Schadensersatzpflicht der Beklagten nach § 839 BGB, Art. 34 GG auszulösen geeignet war, führt jedoch hier nicht zu der weiteren Folge, daß ein solcher Tatbestand zugunsten des Klägers als verwirklicht angenommen werden könnte.

Das Berufungsgericht hat nämlich, wenn auch ausgehend von den §§ 89, 831, 826 BGB, geprüft, ob dem Kläger "wegen Vorkaufsrechtsausübung" ein Anspruch gegen die Beklagte auf Schadensersatz erwachsen ist. Hierbei hat es zunächst als nicht bewiesen angesehen, daß Bedienstete der Beklagten ohne vertretbare städtebauliche Gründe das Vorkaufsrecht für die Beklagte mit dem Vorsatz ausgeübt hätten, den Kläger zu schädigen und das Grundstück dem Kaufmann H. zu kommen zu lassen. Es erklärt unter dem Eindruck der Zeugenaussage von H. und Sche. sowie der eidesstattlichen Versicherung von Rechtsanwalt Dr. Sch. auch angesichts der dem Kläger günstigen Zeugenaussagen Karla W., Günther Z. und Gertrud Si. für nicht feststellbar, daß die Beklagte bereits im Jahre 1955 mit H. über einen Verkauf des Grundstücks W.straße verhandelt oder daß die Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der Beklagten mit der Person von H. überhaupt irgend etwas zu tun gehabt habe. Sodann hat das Berufungsgericht erwogen: Es müsse demnach davon ausgegangen werden, daß die Beklagte das Vorkaufsrecht aus sachlichen und gesetzlichen Gründen ausgeübt habe; für eine mißbräuchliche Handhabung fehle es jedenfalls an einem Anhalt, wie dies auch die weitere Beweisaufnahme ergeben habe. Nach

der Aussage des Zeugen Sche[REDACTED] habe die Beklagte das Vorkaufsrecht ausgeübt, um die weitere Entwicklung - auch hinsichtlich der erforderlichen Umlegung - lenken zu können; nach der damit im Einklang stehenden Aussage des Leitenden Stadtbaudirektors Dr. Hü[REDACTED] sei er die treibende Kraft für die Ausübung des Vorkaufsrechts gewesen, er habe einmal sicherstellen wollen, daß der Charakter der Häuser W[REDACTED]straße [REDACTED] erhalten bleibe, zum andern aber auch ermöglichen wollen, daß die W[REDACTED]straße verbreitert und ein Blockinnenhof geschaffen werden könne. Nach der diese Bekundungen in gewisser Weise bestätigenden Aussage des Zeugen St[REDACTED] habe die Beklagte in allgemeiner Übung erst nach Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft, ob man das erworbene Grundstück wieder verkaufen könne. Es habe, so meint das Berufungsgericht, auch durchaus Hand und Fuß, wenn eine vorkaufsberechtigte Gemeinde sich zunächst einmal ein Grundstück, das aus städtebaulichen Gründen von Belang sei, durch Ausübung des Vorkaufsrechts sichere, um danach zu prüfen, ob die Belange nicht auch dadurch gesichert und billiger gesichert werden könnten, daß das Grundstück an einen zuverlässigen, zur Übernahme entsprechender Auflagen bereiten Käufer veräußert werde, die Beklagte habe Heick auch solche Auflagen im Kaufvertrag gemacht.

Darnach hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Beklagte durch Ausübung des Vorkaufsrechts das aus städtebaulichen Gründen belangreiche Grundstück W[REDACTED]straße [REDACTED] habe sichern wollen, um die weitere Entwicklung lenken zu können, nicht nur, um den Charakter der Häuser 54 und 56 zu erhalten und das Grundstück bei einer Umlegung zu verwenden, sondern auch, um eine Verbreiterung der Straße zu ermög-

lichen. Eine auf solchen Erwägungen beruhende Entscheidung, das Vorkaufsrecht auszuüben, hat das Berufungsgericht als sachlich und dem Gesetz entsprechend bezeichnet. Da die das Vorkaufsrecht regelnden Bestimmungen des Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetzes nicht revisibel sind (vgl. das wiederholt erwähnte Urteil des V. Zivilsenats vom 20. Februar 1963), ist das Revisionsgericht an diese sachlich-rechtliche Beurteilung gebunden (§ 549 ZPO). Verfahrensrrechtliche Rügen aus § 286 ZPO darf die Revision nur hinsichtlich solcher Tatsachen anbringen, die nach der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung des irrevisiblen Rechts für es entscheidungserheblich waren.

Damit ist es nicht vereinbar, übrigens auch kein schlüssiger Vortrag, wenn die Revision aus der Erklärung der Beklagten in der Berufungserwiderung, sie sei als öffentliche Körperschaft niemandem Rechenschaft darüber schuldig, wie sie zur Ausübung des Vorkaufsrechts gelangt sei, ableitet, ein gesetzlicher Grund für die Ausübung des Vorkaufsrechts könne nicht vorgelegen haben. Im übrigen gibt der Vortrag der Revision gemäß Abschn. I 3 der Rev.Begr. nur Anlaß, zu bemerken: Es mag sein, daß der Zeuge Schenk nichts davon gesagt hat, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei notwendig gewesen, um eine Verbreiterung der W■■■■straße vorzubereiten. Wohl aber hat der Zeuge Senatsbaudirektor a.D. Hü■■■■ bei seiner Vernehmung am 20. Dezember 1965 bekundet nicht nur, wie die Revisionsbegründung allein anführt, es sei ihm nicht angängig erschienen, daß die alten Häuser W■■■■straße ■■■■ und ■■■■ zu Verkaufsräumen hätten umgestaltet werden sollen, sondern auch, er

habe als Leiter der Bauverwaltung auch die verkehrliche Seite, wie die Verbreiterung der W[]straße und die Entkernung, d.h. die Schaffung eines Blockinnenhofes, im Auge gehabt, der Plan der Verbreiterung der Wahnstraße sei nach wie vor akut. Dann aber konnte das Berufungsgericht in tatsächlicher Würdigung der Dinge annehmen, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei (auch) im Hinblick auf eine in Betracht kommende Straßenverbreiterung beschlossen worden. Damit greift in diesem Zusammenhang auch der Hinweis der Revision nicht durch, die Unrichtigkeit einer solchen Annahme ergebe sich überdies aus dem Umstand, daß die Beklagte nie behauptet habe, damals seien ernstliche Pläne für eine Verbreiterung der Straße in Angriff genommen worden.

Ebenso versagt die Rüge der Revision, wenn sie das Fehlen eines Vorkaufsrechts mit dem auf das eigene Vorbringen der Beklagten zurückgreifenden Vortrag des Klägers begründen will, die Beklagte habe sich bereits im Juni 1956 mit der Absicht getragen, das Grundstück wieder zu veräußern, und habe es am 31. August 1956 der "Loge zur Weltkugel" sowie dem Kaufmann Bl[]-J[] angeboten. Dabei hatte die Beklagte noch vorgetragen - ohne daß die Revision dem einen konkreten anderen Vortrag, insbesondere nicht einen Beweisantritt des Klägers entgegensetzt -, sie habe den Empfängern der Angebote Vorzugsrechte aus der Umlegung zugebilligt. Dieser Vortrag der Beklagten fügt sich in die Auffassung des Berufungsgerichts ein, die Beklagte habe das Vorkaufsrecht ausüben dürfen, um die weitere Entwicklung auch im Hinblick auf eine Verwendung bei der Umlegung lenken zu können, habe daneben aber auch an die Verbreiterung der Wahnstraße gedacht. Dann aber brauchte das

Berufungsgericht auf den in Rede stehenden Klagevortrag nicht näher einzugehen (§ 286 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

Nach dem allem kann dem Kläger ein Schadensersatzanspruch aus § 839 BGB, Art. 34 GG nicht zugesprochen werden.

2. Das Berufungsgericht hat mit näherer Begründung ausgeführt, dem Kläger sei auch nicht dadurch ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte erwachsen, daß diese das Grundstück, das sie im Jahre 1957 weiterzuveräußern beabsichtigt habe, nicht dem Kläger zum Kauf angeboten habe.

Die Revision vertritt demgegenüber ohne Erfolg die Auffassung, die Beklagte hätte das Grundstück dem Kläger wieder verkaufen müssen, und zwar, wenn sie es ihm rechtswidrig entzogen habe, bereits aus diesem Grunde, wenn aber im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts ein Rechtsgrund dafür bestanden haben sollte, in Anwendung der im Urteil des V. Zivilsenats vom 13. Juli 1966 - V ZR 161/65 - niedergelegten Rechtsausführungen deswegen, weil dieser Rechtsgrund nachträglich entfallen sei.

Damit kann die Revision bereits aus verfahrensrechtlichen Erwägungen nicht durchdringen.

Die Unterlassung eines Verkaufs an den Kläger stellt gegenüber der Ausübung des Vorkaufsrechts einen eigenständigen Klagegrund, eine eigene Anspruchgrundlage dar. Das Erstgericht hat diesem Klagegrund ebenso wie dem auf eine angeblich unzulässige Ausübung des Vorkaufsrechts gestützten Klagegrund eine

sachliche Berechtigung abgesprochen. Der Kläger hätte sich daher nach beiden Richtungen in seiner Berufungsbegründung gegen die Auffassung des Erstgerichts wenden und die Gesichtspunkte aufzeigen müssen, aus denen heraus er das angefochtene Urteil sowohl in der einen wie in der anderen Beziehung für unrichtig halte (§ 519 ZPO; BGH NJW 1968, 396). Dies hat er nicht getan und damit war der Klaggrund des unterlassenen Verkaufs an den Kläger endgültig in verneinendem Sinn beschieden. Das Berufungsgericht hätte sich daher mit den Klagsprüchen, soweit sie auf die Unterlassung eines solchen Verkaufs gestützt waren, überhaupt nicht sachlich befassen sollen. Wenn es dies dennoch tat, so konnte es damit nicht dem Kläger den Weg eröffnen, mit der Revision den Klaggrund einer erneuten sachlichen Würdigung zuzuführen.

3. Auch soweit der Kläger seine Schadensersatzansprüche darauf stützt, daß die Beklagte ihm das Grundstück bloß auf zehn Jahre und nicht auf eine längere Zeit vermietet habe, ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Das angefochtene Urteil führt hierzu aus: Es könne dahingestellt bleiben, ob Beamte der Beklagten dem Kläger eine Vermietung auf zwanzig Jahre zugesichert hätten; denn eine solche Erklärung bedürfe nach § 61 Abs. 2 der Schleswig-Holsteinischen Gemeindeordnung der Schriftform und sei nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Bürgermeister und einem Mitglied des Magistrats handschriftlich unterzeichnet und wenn sie mit dem Stadtsiegel versehen sei, diese Form sei auch für eine Vollmacht an einen städtischen Beamten zu Geschäftsabschlüssen im Namen der Gemeinde nötig. Er-

klärungen gemäß diesen Vorschriften seien von Bediensteten der Beklagten gegenüber dem Kläger nicht abgegeben worden, etwa mündlich erteilte Zusagen seien nach § 125 BGB nichtig, ohne daß sich der Kläger demgegenüber auf § 242 BGB berufen könne. Leichter zu erfüllende Vorschriften bestünden nur für geldlich unbedeutende Geschäfte der laufenden Verwaltung, um die es im gegenwärtigen Fall nicht gehe. Überdies habe der Kläger die von ihm behaupteten Zusagen nicht bewiesen.

Diese letztere Erwägung vermag die Revision nicht zu Fall zu bringen. Wenn das Berufungsgericht sich in diesem Zusammenhang nicht mit den von der Revision aufgegriffenen Bekundungen der Zeugin Karla Wi[REDACTED] auseinandergesetzt hat, so ist dies nicht mit der Revision dahin zu deuten, daß es diese übersehen und unbeachtet gelassen hat, sondern dahin, daß es diese Bekundungen für nicht beweiskräftig angesehen hat. Das Berufungsgericht hat sich (BU Bl. 21) mit anderen Teilen der von der Zeugin gemachten Aussage auseinandergesetzt, was von vornherein dagegen spricht, daß es die hier einschlägigen Bekundungen der Zeugin übersehen haben sollte. Nimmt man hinzu, daß die Zeugin nach ihrer Aussage ein Wissen nur aus den ihr vom Kläger gegebenen Mitteilungen hatte und daß sie in der für das Berufungsgericht entscheidenden Frage, ob Amtsrat Stier dem Kläger eine längere Mietdauer zugesichert hat, nur sagen konnte, soviel sie wisse, habe Amtsrat St[REDACTED] dem Kläger solche Zusicherungen gemacht, so ist der Schluß gerechtfertigt, daß das Berufungsgericht einen ernstlich in Betracht zu ziehenden Beweiswert der Aussage verneint hat. Dies konnte es

von seinem Standpunkt aus um so eher tun, als nach der tatrichterlichen und von der Revision nicht zu erschütternden Würdigung das Schreiben der Beklagten vom 19. Mai 1958 an Werner H. - in dem es lediglich hieß, der Kläger rechne mit einem zwanzigjährigen Mietvertrag, deshalb könne die Liegenschaftsverwaltung sich hinsichtlich des Mietrechts wegen der Verhandlungen über die Vermietung noch nicht festlegen - dafür spricht, daß dem Kläger eine bestimmte Mietdauer nicht zugesichert worden war. In dem Schreiben der Beklagten vom 24. September 1957 - auf das übrigens an der von der Revision genannten Stelle der Berufungsbegründung nicht verwiesen ist - ist nur davon die Rede, im Falle des Klägers sei das Mietverhältnis noch keineswegs geklärt. Unter diesen Umständen brauchte das Berufungsgericht in den Gründen seines Urteils nicht im einzelnen die hier in Rede stehenden Bekundungen der Zeugin abzuhandeln. Die Bestimmung des § 286 Abs. 1 Satz 2 ZPO verpflichtet den Tatrichter nicht, jeden einzelnen Parteivortrag oder jede einzelne Zeugenaussage zu erörtern, wenn sie ihm, wie der Zusammenhang der Gründe des angefochtenen Urteils ausweist, unerheblich erscheint. Wenn die Revision mit ihrer Rüge gemäß Abschn. II 3 das Unterlassen einer fachärztlichen Untersuchung des Zeugen Stier deswegen beanstandet, weil eine etwaige Zusage des Zeugen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts rechtserheblich sei, so geht sie daran vorbei, daß das Berufungsgericht diese Unterlassung auch damit begründet hat, die ärztliche Feststellung, Stier leide an Gedächtnisschwäche, würde bei weitem noch nicht bedeuten, daß er die Zusage erteilt habe und sich an diese nicht erinnere.

4. Die Verneinung weiterer Anspruchsgrundlagen durch das Berufungsgericht hat die Revision nicht gerügt. Solche Grundlagen brauchen daher auf ihre Berechtigung nicht geprüft zu werden (§ 554 ZPO; BGH NJW 1968, 396, in gleicher Weise für die Revisionsinstanz zutreffend).

Gemessen an dem bisher Gesagten kann die Revision das Berufungsurteil nicht zu Fall bringen. Danach braucht nicht die Auffassung des Berufungsgerichts überprüft zu werden, die dahin geht, ein Anspruch nach §§ 31, 89, 826, 831 BGB wegen der Mietangelegenheit bestehe auch deshalb nicht, weil die Parteien im Mietvertrag "irgendwelche" Ersatzansprüche ausgeschlossen hätten.

Die Revision, deren im vorstehenden nicht eigens berührter Vortrag einen vom Revisionsgericht zu beachtenden entscheidungserheblichen Rechtsfehler zuungunsten des Klägers ebenfalls nicht ersehen läßt, ist daher zurückzuweisen und dem Kläger sind gemäß § 97 ZPO die Kosten des Revisionsverfahrens aufzuerlegen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens