

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GG Art. 14 A, Bb; BundesbauG § 97

Auch wenn ein Grundstückseigentümer ein Mietverhältnis über gewerbliche Räume nur deswegen kündigt, weil er das Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung an die öffentliche Hand veräußern will und er für den Fall, daß das Grundstück bei Übergabe bereits geräumt ist, einen höheren Kaufpreis erzielen kann, kann der Mieter eine Entschädigung in entsprechender Anwendung des § 97 BBauG oder nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen von der öffentlichen Hand nicht verlangen.

BGH, Urt. v. 1. Juli 1968 - III ZR 214/65 - Kammergericht
LG Berlin

BjM 50, 284

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 214/65

URTEIL

Verkündet am

1. Juli 1968
Schorm,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Friseurmeisters Edmund R [REDACTED],
B [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

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 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 5. Oktober 1965 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war seit dem 5. Mai 1946 Mieter eines Ladengeschäftes mit dazugehöriger Wohnung in dem in B-S, G-Straße, gelegenen Haus. Er betrieb in den Räumen ein Friseurgeschäft, das bis dahin seit dem 1. Juli 1932 von seinem Vater betrieben worden war.

Am 28. Januar 1964 teilte der Sachbearbeiter der Beklagten, Gr, dem Kläger mit, daß das Haus von der Beklagten erworben und zum 1. Juli 1964 abgerissen werden müsse, da dies im Zuge der Durchführung von U-Bahn-Bauarbeiten notwendig sei. Gr forderte den Kläger



auf, eine Aufstellung der Kosten, die durch die Räumung und Neueinrichtung eines Ladengeschäftes entstehen, einzureichen. Nachdem deswegen auf der Dienststelle bei dem Senator für Bau- und Wohnungswesen am 3. Februar 1964 eine weitere Besprechung stattgefunden hatte, übersandte der Kläger mit Schreiben vom 6. Februar 1964 an den Senator für Bau- und Wohnungswesen einen Kostenvoranschlag und eine Erklärung, daß er Laden und Wohnung am 1. April 1964 räumen werde.

Die Beklagte hatte inzwischen auch mit dem Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer wegen eines freihändigen Erwerbs des Grundstücks verhandelt. Die Beklagte war bereit, an die Eigentümer einen höheren Kaufpreis zu zahlen, wenn diese ihr das Grundstück im geräumten Zustand übergäben. Am 11. Februar 1964 erhielt der Kläger ein Schreiben des Hausverwalters vom 5. Februar 1964, in dem ihm das Mietverhältnis zum 30. Juni 1964 gekündigt wurde, weil das Grundstück für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen und abgerissen werde. Der Bevollmächtigte der Grundstückseigentümer, Dr. So [REDACTED], teilte in einem Schreiben vom 5. Februar 1964 dem Kläger mit, daß die Kündigung auf Veranlassung des Senators für Bau- und Wohnungswesen erfolge.

Am 14. Februar 1964 unterrichtete die Beklagte den Kläger dahin, daß er keine Entschädigung erhalte, weil er nach der erfolgten Kündigung zum 30. Juni 1964 ausziehen müsse.

Der Kläger räumte am 30. Januar 1965 die Geschäftsräume und seine Wohnung. Er lagerte die Einrichtungsgegenstände des Friseurgeschäftes zunächst bei einem Spezialbetrieb ein. Seit dem 6. Juli 1965 betreibt er an anderer Stelle wieder ein Friseurgeschäft.

Der Kläger begehrt von der Beklagten eine Entschädigung oder Ersatz für den Schaden, der ihm durch die Aufgabe seines Geschäftes in der G[REDACTED]straße [REDACTED] entstanden sei. Dazu hat er vorgetragen:

Die Beklagte habe ihm sein Mietrecht im Rahmen der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben entzogen. Die von dem Hausverwalter ausgesprochene Kündigung ändere hieran nichts, weil sie nur auf Veranlassung der Beklagten ausgesprochen worden sei, die den ursprünglich beschrittenen, gesetzlich vorgeschriebenen Weg der Enteignung verlassen und die Grundstückseigentümerin zur Kündigung veranlaßt habe, um auf diesem Umweg die angemessene Enteignungsentschädigung an den Mieter zu sparen. Die Kündigung des Mietvertrags wäre nicht ausgesprochen worden, wenn die Beklagte das Grundstück nicht für ihre U-Bahn-Baupläne benötigt hätte, und die Eigentümer hätten das Grundstück ohne die drohende Enteignung auch nicht verkauft. Das Vorgehen der Beklagten ihm gegenüber sei - insgesamt gesehen - treue- und pflichtwidrig und verpflichte sie zum Ersatz der ihm entstandenen Opfer und Schäden.

Der Kläger hat unter entsprechender Aufgliederung der ihm entstandenen Schäden zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 15.100 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 16. Juli 1964 zu zahlen.

Die Beklagte hatte um Klageabweisung gebeten und geltend gemacht:

Ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung für die Aufgabe des Geschäfts stehe dem Kläger nicht zu, weil ihm von der Beklagten sein Mietrecht nicht im Wege der Enteignung oder enteignungsgleich entzogen worden sei. Das Mietrecht sei vielmehr auf ausschließlich privatrechtlicher Grundlage durch die infolge des Geschäftsraummietengesetzes nicht mehr eingeengte Kündigung der Grundstückseigentümer erloschen. Den Wunsch, einen höheren Kaufpreis für den Fall einer Aufgabe des Grundstücks im geräumten Zustand zu erhalten, sei Anlaß für ihre Kündigung gewesen. Ein solches Vorgehen der Beklagten sei aber bei freihändigen Grundstücksverkäufen durchaus üblich, jedenfalls der Beklagten als Erwerberin des Grundstücks im Wege eines rein privatrechtlichen Kaufvertrages in keiner Weise vorzuwerfen. Sie habe deshalb auch weder treu- noch antspflichtwidrig gegenüber dem Kläger gehandelt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und das Kammergericht die hiergegen von dem Kläger eingelegte Berufung zurückgewiesen. Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen zuletzt gestellten Klageantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Einen Anspruch nach Enteignungsgrundsätzen verneint das Kammergericht mit im wesentlichen folgenden Erwägungen:

Eine Enteignung oder ein enteignungsgleicher Eingriff liege schon deshalb nicht vor, weil die Beklagte nicht durch eine hoheitliche Maßnahme auf das Mietrecht des Klägers eingewirkt oder dieses zum Erlöschen gebracht habe. Insbesondere seien die Verhandlungen der Beklagten mit den Eigentümern, die den freihändigen Ankauf des Grundstücks Grunewaldstraße 102 zum Ziele gehabt und alsdann auch zum freihändigen Erwerb dieses Grundstücks geführt hätten, nicht hoheitliche Maßnahmen der Beklagten, sondern privatrechtlicher Natur gewesen, auch wenn die Beklagte dieses Grundstück in Erfüllung öffentlicher Aufgaben (hier: Durchführung der U-Bahn-Baupläne) benötigt habe und der Grundstückskaufvertrag zur Abwendung einer Enteignung abgeschlossen worden sei. Selbst wenn die Beauftragten der Beklagten bei diesen privatrechtlichen Verhandlungen auf die Grundstückseigentümer dahin eingewirkt hätten, den Mietvertrag mit dem Kläger zu kündigen, stelle ein solches Verhalten der Beklagten weder eine hoheitliche Einwirkung auf das Mietrecht des Klägers dar, noch könnten die Eigentümer beim Aussprechen ihrer Kündigung insoweit als "verlängerter Arm" der Beklagten angesehen werden. Vielmehr wären die Grundstückseigentümer - so stellt das Berufungsgericht tatrichterlich fest - mit ihrer Kündigung des Mietvertrages eigenen Interessen gefolgt, um nämlich die von der Beklagten für das Grundstück geleisteten Beträge in vollem Umfang selbst zu bekommen und um etwaige Ansprüche des Klägers gegen sie auszuschließen.

2. Demgegenüber meint die Revision:

Es sei anerkannten Rechts, daß sowohl ein Mietrecht als auch ein Gewerbebetrieb und der dazu gehörige Kundenstamm vermögenswerte und enteignungsfähige Rechte seien, deren Verlust oder Beeinträchtigung im Falle einer Enteignung zu entschädigen seien. Für die Entziehung solcher Vermögenspositionen habe das Bundesbaugesetz einen ganz bestimmten Weg vorgeschrieben, nämlich den, mit allen vom Enteignungsvorhaben Betroffenen zu verhandeln und ihnen - vor Einleitung von Enteignungsmaßnahmen - im Wege von Verhandlungen eine angemessene Entschädigung für das von ihnen zu erbringende Sonderopfer anzubieten. Dem könne sich die Beklagte - die unstreitig das Grundstück für den Bau der U-Bahn in Anspruch nehmen müsse - nicht dadurch entziehen, daß sie sich bei der Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe gegenüber dem Grundstückseigentümer auf den Boden des Privatrechts begeben und ihm einen höheren Kaufpreis dafür zusage, daß dieser dem Mieter gegenüber eine Kündigung ausspreche, zu der es ohne die Inanspruchnahme des Grundstücks für den Bau der U-Bahn nicht gekommen wäre. Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft allein auf das (unstreitige) Fehlen eines förmlichen Enteignungsverfahrens abgestellt und insoweit die breitere Grundlage des Aufopferungsanspruchs verkannt, der eine Entschädigung für jedes Sonderopfer vorsehe, das der Einzelne an irgendwelchen Rechtsgütern zum Wohle der Allgemeinheit zu erbringen genötigt werde. Schon der Beschluß der Beklagten, das Haus Grunewaldstraße 102 zur Durchführung von U-Bahn-Bauten zu erwerben und abzureißen, stelle den damit notwendigerweise verbundenen Eingriff in die Rechte des Klägers als Mieter und Inhaber des Gewerbebetriebs dar. Ebenso wie die Beklagte verpflichtet sei, einen freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen ernsthaft zu versuchen, sei

sie auch verpflichtet gewesen, sich bei dem Kläger ernsthaft um den freihändigen Erwerb seiner Besitz- und Nutzungsrechte zu bemühen, bevor sie ihn auf irgendeinem anderen Wege entschädigungslos um diese Rechte brachte (§ 86 Abs. 3 in Verbindung mit §§ 87, 88, 97 BBauG). Im Interesse sachgerechter Ergebnisse sei nicht auf juristische Konstruktionen abzustellen, sondern eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzustellen. Bei wirtschaftlicher Betrachtung sei ein unmittelbarer ursächlicher Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben und dem Verlust der Rechte des Klägers zu bejahen.

3. Diese Rügen der Revision bleiben ohne Erfolg. Daß eine öffentlich-rechtliche Körperschaft die ihr obliegenden öffentlichen Aufgaben auch im Wege privatrechtlicher Vereinbarungen mit den einzelnen Betroffenen im Einzelfall erfüllen kann, und daß es sogar ihre Pflicht ist, insbesondere vor einer im öffentlichen Interesse gegebenenfalls erforderlich werdenden Enteignung eines Grundstücks ernsthaft zu versuchen, dieses Grundstück auf privatrechtlichem Wege, d.h. durch einen Kaufvertrag, zu angemessenen Bedingungen zu erwerben, ist allgemein anerkannt und hat in § 87 Abs. 2 Ziff. 2 BBauG klar und eindeutig seinen Ausdruck gefunden (vgl. hierzu schon: BGHZ 26, 84, 86; ferner BGH in NJW 1966, 2012 = LM BBauG § 87 Nr. 1; Bundesverwaltungsgericht in NJW 1964, 2440/41 u.a.). Erwirbt die öffentlich-rechtliche Körperschaft auf diese Weise im Wege des privatrechtlichen Kaufvertrages das zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigte Grundstück, so gelten im Verhältnis zwischen den Kaufvertrags-Parteien ausschließlich die Regeln des Privatrechts, selbst wenn der Kaufvertrag

zur Abwendung der Enteignung geschlossen wird (vgl. BGH in NJW 1967, 31 = LM Art. 14 GG (Ea) Nr. 46). Der freihändige, d.h. der privatrechtliche Kauf eines für öffentliche Aufgaben benötigten Grundstücks ist, worauf die Revisionsrweiterung bereits mit Recht hingewiesen hat, gerade zu unterscheiden von dem sog. "Enteignungsvertrag" oder der "Einigung" der Beteiligten im Rahmen eines schon anhängigen Enteignungsverfahrens, wie dies insbesondere in §§ 110, 111 BBauG vorgesehen ist. Ein solcher "Enteignungsvertrag" oder eine solche "Einigung" sind stets Teil einer echten Enteignung; sie setzen die - erst nach Prüfung der Zulässigkeit des Enteignungsvertrages erfolgende - Einleitung eines Enteignungsverfahrens voraus, zu der es hier, wie zwischen den Parteien unstrittig ist, nicht gekommen ist. Erfolgt aber wie im vorliegenden Fall der Erwerb des Grundstücks auf rein privatrechtlicher Grundlage, so gelten die privatrechtlichen Regeln auch im Verhältnis der öffentlich-rechtlichen Körperschaft als Grundstückserwerberin zu Dritten, die irgendwelche Rechte in Bezug auf dieses Grundstück haben, seien diese dinglicher oder schuldrechtlicher Natur. Der Schutz der vermögenswerten Rechte solcher Dritten ergibt sich dann ebenfalls lediglich aus den privatrechtlichen Normen, wie z.B. für den Gläubiger einer Hypothek oder Grundschuld an dem verkauften Grundstück oder - was hier in Betracht kommt - wie ihn § 571 BGB für den Mieter im Falle einer Veräußerung des Grundstücks vorsieht. Dabei kam bisher die den Schutz und die Rechte eines Mieters noch bestärkende Gesetzgebung über den Mieterschutz hinzu, der jetzt - wie zwischen den Parteien ebenfalls unstrittig ist - auf der Grundlage des für Berlin geltenden Geschäftsraum-Mietengesetzes in der Fassung des Einführungsgesetzes

vom 10. Januar 1961 (GVBl S. 161 in Verbindung mit BGBI I S. 13) für den Kläger nicht mehr Platz greift, auch nicht mehr in Form eines Rechtes auf Widerspruch gegen die Kündigung.

Irrig ist die Ansicht der Revision, schon der Beschluß Berlins, das Grundstück G [REDACTED] straße [REDACTED] zum Zwecke des U-Bahn-Baus zu erwerben und abzureißen, sei ein hoheitlicher Eingriff zu Lasten des Klägers als Mieter in dieses Grundstück oder jedenfalls als ein solcher Eingriff rechtlich zu werten. Dieser Beschluß könnte möglicherweise Bedeutung gewinnen für die Frage der sog. "Vorwirkungen" einer Enteignung (vgl. hierzu: BGH in WM 1965, 128). Er kann jedoch für sich allein nicht schon als eine enteignende Maßnahme oder auch nur als Einleitung eines Enteignungsverfahrens angesehen oder gewertet werden, da unstreitig für das Grundstück ein Enteignungsverfahren überhaupt nicht eingeleitet worden ist und die Beklagte das Grundstück ohne ein solches freihändig, d.h. privatrechtlich erworben hat.

Aus dem gleichen Grunde entfällt entgegen der Meinung der Revision auch die Möglichkeit, die Kündigung des Mietvertrags des Klägers durch die Grundstückseigentümer - obwohl sie durch die Beklagte als künftige Erwerberin oder Eigentümerin des Grundstücks veranlaßt ist, und selbst wenn die Grundstückseigentümer insoweit als "verlängerter Arm" der Beklagten gehandelt hätten - als ursächliche Folge einer sonstigen Enteignungsmaßnahme anzusehen und dementsprechend nach Enteignungsgrundsätzen zu werten (vgl. hierzu: BGH in NJW 1965, 1172 = Berliner Vitrineneinbau). Hiervon abgesehen hat das

Berufungsgericht unangefochten festgestellt, daß die Eigentümer im eigenen Interesse die Kündigung ausgesprochen haben, nämlich um den höheren Kaufpreis, der für eine Übergabe des Hauses in geräumtem Zustand geboten war, für sich zu erlangen.

Daß ein privatrechtlicher Grundstückskaufvertrag auch zur Abwendung der Enteignung nach jeder Richtung und vor allem im Blick auf seine Auswirkungen auf Rechte Dritter am Grundstück oder an Grundstücksteilen nur nach privatrechtlichen Normen zu beurteilen ist, ist bereits gesagt. Dieser Grundsatz steht der Auffassung der Revision entgegen, die Beklagte sei gehalten gewesen, mit dem Kläger wegen seiner Rechte an bestimmten Räumen dieses Grundstücks und des darin von ihm geführten Gewerbebetriebs auf den nur für den Fall einer Enteignung eines Grundstücks zugunsten der sog. Nebenberechtigten gesetzlich vorgesehenen Wegen zu verhandeln und ihn gegebenenfalls durch eine Enteignungsentschädigung abzufinden (§§ 86 Abs. 3, 87, 88, 97 BBauG).

Hinzu kommt, daß der Kläger durch die Kündigung des Mietverhältnisses in seiner verfassungsrechtlich als "Eigentum" geschützten Rechtsposition nicht betroffen worden ist. Die Rechtsstellung des Klägers als Mieter war von vornherein dadurch gekennzeichnet und begrenzt, daß das Mietverhältnis nach Maßgabe des Mietvertrages und der allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen unter Einhaltung von Kündigungsfristen, sonst aber jederzeit und ohne Angabe von Gründen gekündigt werden konnte. Durch die ausgesprochene Kündigung, die sich im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Regelungen hielt, sind

diese seiner rechtlichen Stellung als Mieter von vornherein innewohnenden Grenzen lediglich sichtbar gemacht worden. Wie schon das Landgericht in seinem Urteil zutreffend ausgeführt hat, verwirklicht sich im Falle eines freihändigen Verkaufs eines Grundstücks - auch zur Abwendung einer Enteignung - und einer damit zusammenhängenden Kündigung von Mietrechten durch den Verkäufer oder Erwerber in aller Regel nur das Risiko, das ein Mieter im allgemeinen Geschäftsverkehr mit Privatpersonen immer hinnehmen und mit dem er stets rechnen muß. Wenn im Ergebnis hier der Kläger durch die Kündigung des Mietvertrags Vermögensnachteile erlitten hat, so ist dies vordringlich darauf zurückzuführen, daß der rechtliche Schutz seiner vermögenswerten Rechte sich lediglich nach den privatrechtlichen Normen richtet und bemißt und daß er in seinen privaten Rechten weder vertraglich noch gesetzlich besser geschützt war, z.B. durch längere Kündigungsfristen oder Gewährung von Mieterschutz in weitester Form. Der Umstand, daß das Mietverhältnis des Klägers ohne den U-Bahn-Bau möglicherweise nicht beendet worden wäre, nötigt nicht zu einer anderen rechtlichen Beurteilung. Daß ein unbefristetes, dem Mieterschutz nicht unterliegendes Mietverhältnis nicht gekündigt wird, ist in aller Regel nur eine Hoffnung oder Chance, nicht aber ein von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG umfaßter konkreter Vermögenswert. Deshalb wird der Mieter grundsätzlich in seiner verfassungsrechtlich als "Eigentum" geschützten Rechtsposition auch dann nicht betroffen, wenn die Kündigung im Interesse eines öffentlichen Bauvorhabens liegt, zumal für die Kündigung eines solchen Mietverhältnisses sachliche, dem Schutzbedürfnis des Mieters Rechnung tragende Gründe nicht vorzuliegen brauchen.

Hierdurch unterscheidet sich die Rechtsposition des Mieters von derjenigen Rechtsstellung, welche die Befreiung von einer sogenannten repressiven Verbotsnorm durch eine Ausnahmegenehmigung gewährt, da die letztere von der Genehmigungsbehörde nur aus sachgerechten, willkürfreien Gründen in den Grenzen eines pflichtmäßigen Ermessens widerrufen werden kann. Während deshalb der Widerruf einer solchen Ausnahmegenehmigung Entschädigungsansprüche nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen auslösen kann, wenn der Widerruf durch ein Enteignungsvorhaben ein besonderes Gepräge erhält (vgl. BGH NJW 1965, 1172 = Berliner Vitrineneinbruch), ist dies bei der Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses mangels einer vergleichbaren Vermögensposition des Mieters grundsätzlich nicht der Fall. Die bloße Chance des Mieters, von einer Kündigung verschont zu bleiben, verdichtet sich auch nicht allein dadurch zu einer eigentumsähnlichen Rechtsposition, daß das Mietverhältnis bereits viele Jahre lang bestanden hat. Dem steht auch nicht die Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Januar 1958 = BGHZ 26, 248 entgegen, nach der eine Enteignungsentschädigung auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Miet- oder Pachtverhältnissen in Betracht kommen kann. Diese Entscheidung betraf den besonderen Fall, daß der Pächter den Besitz und die Nutzung eines gepachteten Grundstücks nicht durch Kündigung des Pachtvertrages, sondern durch die vorzeitige Inbesitznahme des Pachtgrundstücks durch den Enteignungsbegünstigten verloren hatte und darüber hinaus das Pachtverhältnis dadurch besonders gekennzeichnet war, daß der Pächter der Erbengemeinschaft, die das Grundstück verpachtet hatte, selbst angehörte. Eine solche Fallgestaltung weist der vorliegende Sachverhalt nicht auf.

Nach alledem haben die Vorinstanzen ohne Rechtsverstoß einen Anspruch des Klägers nach Enteignungsgrundsätzen verneint.

III.

Der Klageanspruch ist auch nicht aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung begründet.

Wie bereits ausgeführt, bestand für die Bediensteten der Beklagten jedenfalls keine Pflicht, auf dem für den Fall eines Enteignungsverfahrens gesetzlich vorgesehenen Weg der Abfindung der Rechte eines sog. Nebenberechtigten mit dem Kläger eine Entschädigung "auszuhandeln", oder auch nur - nach fristgemäßer, zulässiger und rechtlich einwandfreier Kündigung und der damit erfolgten Beendigung des Mietvertrages - dieses frühere Mietrecht des Klägers in sonstiger Weise noch zu beachten oder zu berücksichtigen. Auch wenn man davon ausgeht, daß die Beklagte, weil sie das Haus zum Zwecke seines Abbruchs im geräumten Zustande erwerben wollte, die Grundstückseigentümer zur Kündigung des Mietvertrages mit dem Kläger veranlaßt und einen höheren Kaufpreis für den Fall eines Erwerbs des Grundstücks in geräumtem Zustande zugesagt hat, können in einem solchen Verhalten Amtspflichtverletzungen der sachbearbeitenden Beamten der Beklagten nicht gefunden werden. Denn es ist auch die Amtspflicht der öffentlich Bediensteten, bei Kaufverhandlungen mit einem Dritten auf privatrechtlicher Grundlage die Vermögensinteressen ihres Auftraggebers, d.h. ihres Dienstherrn und damit hier also der Allgemeinheit, und die sich aus den privatrechtlichen Normen ergebenden Möglichkeiten

wahrzunehmen, die sich vermögensrechtlich für ihren Dienstherrn günstig auswirken. Schon deshalb scheitert ein Amtshaftungsanspruch des Klägers auf Ersatz der ihm durch das Erlöschen seines Mietvertrags möglicherweise entstandenen Vermögensnachteile.

Da das Berufungsurteil auch sonst Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers nicht erkennen läßt, ist die Revision des Klägers mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter
Dr. Arndt ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm

Bundesrichter
Dr. Hußla ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Gähtgens

Dr. Pagendarm