

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 220/62

URTEIL

Verkündet am

28. Juni 1965

Scheibl,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED], vertreten durch den
Oberbürgermeister,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Heinz P [REDACTED] in B [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler für Recht erkannt:

Die Revision der beklagten Stadt gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 5. Zivilsenat in Freiburg - vom 12. April 1962 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden der beklagten Stadt auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger kaufte am 2. Mai 1958 von dem Verleger L. [REDACTED] das diesem damals gehörende, jedoch unter Zwangsverwaltung stehende Hausgrundstück B. [REDACTED], G. [REDACTED] Straße Nr. [REDACTED], zu einem Kaufpreis von 280 000 DM. In der darüber aufgenommenen notariellen Urkunde wurde gleichzeitig die Auflassung erklärt und die Eintragung des Klägers als neuen Eigentümers im Grundbuch bewilligt und beantragt. Die Urkunde ging am 7. Mai 1958 beim Grundbuchamt ein.

Mit Schreiben vom 22. Mai 1958 und 6. Juni 1958 - beide von ihrem Bürgermeister Dr. H. [REDACTED] unterzeichnet - erklärte die beklagte Stadt gegenüber dem Notariat und dem Verkäufer, sie mache gemäß § 26 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25. November 1949 (Bad.

GesBl 1950, 29) - AufbG - von ihrem Eintrittsrecht in den Kaufvertrag Gebrauch. Nachdem der Kläger gegen diese Eintrittserklärung Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht in Freiburg erhoben hatte, ergänzte die Beklagte ihren am 24. Januar 1953 bekannt gemachten Generalbebauungsplan vom 14. Oktober 1952 durch Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 1958 dahin, daß verschiedene im Stadtgebiet gelegene bebaute und unbebaute Grundstücke - darunter auch das vom Kläger gekaufte - als Parkraum für den ruhenden Verkehr bestimmt wurden. Der Beschluss wurde nach seiner Genehmigung durch das Regierungspräsidium am 21. Juni 1958 öffentlich bekanntgemacht und der Plan zur Einsichtnahme ausgelegt. Danach machte die Beklagte mit Schreiben vom 23. Juni 1958 gegenüber dem Verkäufer L. [REDACTED] erneut ihr Eintrittsrecht geltend.

Nachdem eine Klage der jetzigen Beklagten gegen den Verkäufer L. [REDACTED] auf Auflassung des Grundstücks vom Landgericht Baden-Baden (1 O 172/58) durch das rechtskräftig gewordene Urteil vom 10. April 1959 abgewiesen worden war, wurde der Kläger am 11. September 1959 als neuer Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger von der Beklagten Ersatz des ihm infolge des verzögerten Eigentumswechsels angeblich - durch Mietausfall, Bereitstellungsprovision für ein ihm zur Verfügung gehaltenes hypothekarisches Darlehen sowie weitere Kosten der Zwangsverwaltung - entstandenen Schadens in Höhe von 36 093,78 DM und hat vor dem Landgericht beantragt, die Beklagte zur Zahlung dieses Betrages mit Zinsen zu verurteilen. Er erblickt in der - unberechtigten - Geltendmachung des Eintrittsrechts eine Amtspflichtverletzung



(§ 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG) und stützt seinen Anspruch daneben auf die Bestimmungen der §§ 823, 826 i.V.m. mit §§ 31, 89 BGB sowie auf die Verletzung von durch Ausübung des Eintrittsrechts begründeten vertragsähnlichen Beziehungen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Entscheidung über den Betrag an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet:

Die Ausübung des Eintrittsrechts seitens der Beklagten habe sich nicht als Ausübung öffentlicher Gewalt dargestellt, so daß schon aus diesem Grunde eine Haftung der Beklagten aus § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG nicht in Betracht komme. Ein Verstoß gegen ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB oder gegen § 826 BGB liege ebenfalls nicht vor. Jedoch habe die Beklagte entgegen der Auffassung des Landgerichts durch die Ausübung

des Eintrittsrechts gegen ein sonstiges Recht im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB verstoßen. Die Rechtsstellung, die der Kläger als Auflassungsempfänger nach Eingang des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt gehabt habe, habe ein dingliches Anwartschaftsrecht dargestellt, das durch § 823 Abs. 1 BGB geschützt sei. Dieses Anwartschaftsrecht sei durch die Eintrittserklärung rechtlich betroffen worden, weil dadurch zufolge der Regelung des § 26 Abs. 3 Satz 3 AufbG die Vollendung des Eigentums-erwerbs hinausgeschoben worden sei. Die Verletzung des Anwartschaftsrechts durch die Beklagte sei auch schuldhaft erfolgt. Angesichts der Vorschrift des § 26 Abs. 3 AufbG, die zu einer Grundbuchsperrre geführt habe, könne dem Kläger auch kein mitwirkendes Verschulden entgegengehalten werden, wenn er nicht versucht habe, die Eintragung durch Beschwerde im Grundbuchverfahren zu erreichen.

II.

1.) Die Revision wendet sich zunächst gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, das Recht, das dem Kläger im Zeitpunkt der Eintrittserklärung der Beklagten als "Auflassungsempfänger" (nach Einreichung des Umschreibungsantrages beim Grundbuchamt) zugestanden habe, sei als "sonstiges Recht" im Sinne von § 823 Abs. 1 BGB anzusehen und durch Ausübung des Eintrittsrechts verletzt worden.

Ob insoweit dem Berufungsgericht oder der Revision zu folgen wäre, kann dahinstehen. Entscheidend ist folgendes:

Die Aufgaben, die den Gemeinden im Rahmen des -inzwischen durch § 186 Abs. 1 Nr. 25 BBauG aufgehobenen - Badischer Aufbaugesetzes oblagen - nämlich Planung und Durchführung des Neuaufbaues und des Wiederaufbaues sowie der baulichen Umgestaltung und Erweiterung von Gemeinden oder Gemeindeteilen -, waren ihnen ausschließ- lich im öffentlichen Interesse zugewiesen worden; sie fielen in den Bereich der (schlicht-) hoheitlichen Ver- waltung und ihre Wahrnehmung erfolgte im Rahmen der Aus- übung eines "öffentlichen Amtes" im Sinne von Art. 34 GG. Dem steht nicht entgegen, daß die Ausübung des Eintritts- rechts, das den Gemeinden in § 26 AufbG zur Ermöglichung einer sachgerechten Durchführung ihrer ihnen durch das Gesetz auferlegten -öffentlichen- Aufgaben gewährt worden war, kein Verwaltungsakt war, einen solchen auch nicht zur Voraussetzung hatte, sondern allein eine privatrechts- geschäftliche Willenserklärung darstellte (vgl. dazu BGHZ 36, 155, 158 mit weiteren Nachweisen). Es geht hier nicht um die Frage der Wirksamkeit der Eintrittserklärung als privatrechtlicher Willenserklärung und ihrer Rechts- folgen, und das Fehlverhalten, das dem Bürgermeister der beklagten Stadt vom Kläger zur Last gelegt wird, liegt nicht bei dem Vollzug, bei der Ausübung des Eintritts- rechts - etwa in der Richtung, daß der Eintritt nicht in der gehörigen Form (vgl. § 26 Abs. 1 Satz 4 AufbG) erklärt worden sei -, sondern bei den Vorgängen, die der Ausübung des Eintrittsrechts selbst vorausgehen, nämlich bei den Überlegungen und Prüfungen, ob die gesetzlichen Voraus- setzungen für einen Eintritt in den Kaufvertrag vorlagen, ob mithin von Gesetzes wegen Raum war für die Ausübung eines Eintrittsrechts. Daß diese Prüfung unzureichend ge- wesen und zu einem unrichtigen Ergebnis geführt habe, das ist es, was der Kläger und auch das Berufungsgericht dem

Bürgermeister der Beklagten zum Vorwurf machen. Das Verhalten des Bürgermeisters der Beklagten, aus dem der Kläger seinen Schadensersatzanspruch herleitet, liegt mithin noch im Zuge der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben im Rahmen des Aufbaugesetzes und noch nicht bei der mit Mitteln des Privatrechts vorzunehmenden Ausübung des Eintrittsrechts. Ist das aber der Fall, dann ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die Rechtsgrundlage für den Klageanspruch in den Bestimmungen des § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG zu suchen.

2.) Die Pflicht, vor Erklärung des Eintritts in einen Kaufvertrag nach Maßgabe des § 26 Abs. 1 AufbG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht gegeben sind, und nur bei Bejahung dieser Voraussetzungen den Eintritt zu erklären, ist eine Amtspflicht, die den zuständigen Gemeindebeamten auch dem Grundstückskäufer gegenüber oblag, da der Eintritt in den Kaufvertrag seine Interessen unmittelbar berührte (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 839 Anm. 41), so daß bei einer schuldhaften Verletzung dieser Pflicht für den Käufer ein Schadensersatzanspruch begründet wird.

3.) Die Revision wendet sich vergeblich dagegen, daß das Berufungsgericht ein Verschulden der verantwortlichen Beamten der Beklagten bejaht hat: Nach den Darlegungen des Berufungsgerichts waren die Voraussetzungen des Eintrittsrechts auf Grund der-irrevisibler-Bestimmung des § 26 Abs. 1 Satz 5 AufbG nicht gegeben, und die Eintrittserklärung konnte - wie auf Grund des landgerichtlichen Urteils vom 10. April 1959 im Vorprozeß rechtskräftig entschieden worden ist - einen Anspruch der Fe-

klagten auf Auflassung nicht begründen. Denn danach bestand das Eintrittsrecht nicht an Grundstücken, die in einer Weise bebaut waren, die sich in den Bebauungsplan oder Übersichtsplan einfügte. Das vom Kläger gekaufte Grundstück war bebaut und fügte sich als bebautes Grundstück in den Generalbebauungsplan vom 14. Oktober 1952 ein. Wenn sich auch aus dem - einen Teil des Generalbebauungsplanes bildenden - Verkehrsplan ergeben haben mag, daß im Bereich der Sofienstraße und des Sonnenplatzes ein größerer Parkraum geschaffen werden sollte, so waren doch noch keine einzelnen bestimmten Grundstücke als - spätere - Parkplätze bestimmt und insbesondere dem Plan nicht zu entnehmen, daß gerade das vom Kläger erworbene Grundstück Parkplatz werden sollte (vgl. S. 8 des landgerichtlichen Urteils vom 10. April 1959). Daß mithin ein Eintrittsrecht der Beklagten angesichts der Bestimmung des § 26 Abs. 1 Satz 5 AufbG nicht gegeben war, hätte von den verantwortlichen Beamten der Beklagten bei einer sorgfältigen Prüfung erkannt werden müssen. Es ist auch nicht richtig, wie das Landgericht meint, daß die Entscheidung über die Geltendmachung des Eintrittsrechts "in kürzester Zeit" hätte getroffen werden müssen. Vielmehr stand für die Ausübung des Eintrittsrechts gemäß § 26 Abs. 3 AufbG in Verbindung mit § 510 Abs. 2 BGB eine Frist von zwei Monaten seit Mitteilung des Inhalts des Kaufvertrages zur Verfügung. Für eine sachgerechte, sorgfältige Prüfung war sonach hinreichend Zeit. Der Eintritt in den Kaufvertrag hätte deshalb überhaupt nicht erklärt werden dürfen. Die zuständigen Beamten haben auch zumindest später selbst erkannt, daß der Bebauungsplan vom 14. Oktober 1952 keine ausreichende Grundlage für ein Eintrittsrecht abgab, wie daraus hervorgeht, daß sie eine Änderung dieses Bebauungsplans veranlaßt und auf Grund dieses veränderten Bebauungsplans unter dem 23. Juni

1958 nochmals den Eintritt erklärt haben. Daß indes ein erst nach Abschluß des Kaufvertrages begründetes Eintrittsrecht den vorher abgeschlossenen Kaufvertrag nicht erfaßt, mithin das Eintrittsrecht nur den Kaufvertrag erfassen kann, der nach Entstehung des Eintrittsrechts geschlossen wird, ist in Rechtsprechung und Rechtslehre unbestritten und dürfte auch den Beamten der Beklagten nicht ernstlich zweifelhaft sein. Insoweit hätte die Rechtslage bei einer sachgerechten Prüfung an Hand der Entscheidung des Bundesgerichtshofs in LM unter Nr. 4 zu § 1098 BGB (= NJW 1957, 1476 = JZ 1957, 578) sowie der Bemerkungen^{bei} Staudinger, 9. Aufl., 1928, in Anm. 2 a zu § 504 BGB u.a.m. ohne weiteres geklärt werden können.

Nach alledem sind die Voraussetzungen für eine Schadensersatzpflicht der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) gegeben.

Soweit das Berufungsgericht ein mitwirkendes eigenes Verschulden des Klägers verneint hat, ist ein Rechtsfehler ebenfalls nicht ersichtlich. Die Auffassung des Landgerichts, der Kläger hätte die Eintragung des Eigentumswechsels "schnell und mit Leichtigkeit" herbeiführen können, ist angesichts der vom Berufungsgericht herangezogenen landesrechtlichen Bestimmungen des § 26 Abs. 3 Satz 3 AufbG unrichtig, nach der das Grundbuchamt die Eintragung des Rechtsübergangs so lange auszusetzen hatte, bis ihm die Nichtausübung des Eintrittsrechts nachgewiesen worden war. So lange die Eintrittserklärung der Beklagten vorlag und ihre Unwirksamkeit nicht festgestellt war, mußte der Versuch des Klägers, seine Eintragung als Eigen-

tümer zu erreichen , danach vergeblich sein, konnte ihm zumindest nicht zugemutet werden. Auch im übrigen ist eine schuldhaft Mitverursachung des Schadens durch den Kläger selbst nicht ersichtlich.

4.) Der Kläger macht drei verschiedene Schadensposten geltend - Mietausfall, Bereitstellungsprovision, Unkosten der Zwangsverwaltung - und hat dazu in der Klageschrift eine ins einzelne gehende Berechnung aufgemacht. Die Beklagte hat sich demgegenüber darauf beschränkt, in der Klageerwiderung geltend zu machen, daß dem Kläger angesichts des Weiterverkaufs des Grundstücks zu einem über 400 000 DM liegenden Preis keinerlei Schaden entstanden sei. Im übrigen hat sich die Beklagte auf allgemeines Bestreiten hinsichtlich der Höhe der Ansprüche beschränkt und gebeten, über den Grund des Klageanspruchs vorab zu entscheiden. Danach konnte - da der Weiterverkauf des Grundstücks mit Gewinn die Ersatzpflicht der Beklagten für die hier in Rede stehenden Schäden nicht ausschließt - das Berufungsgericht ohne weiteres davon ausgehen, daß die Entstehung von Schäden in einer für den Erlass eines Grundurteils ausreichenden Weise dargetan sei. Daß der Vortrag des Klägers hinsichtlich der Entstehung von Schäden durch Mietausfall und Kosten der Zwangsverwaltung nicht schlüssig sei, kann der Revision nicht zugestanden werden, da es bei dem hier gegebenen Sachverhalt ausreichend naheliegt, daß auch Mietbeträge für Zwecke ausgegeben worden sind, für die sie bei rechtzeitigem Eigentumsübergang nicht mehr hätten aufgebracht^{zu}/werden brauchen. Da auch die Frage der zeitlichen Begrenzung der Schäden dem Verfahren über die Höhe des Klageanspruchs überlassen bleiben konnte, sind gegen den Erlass des Grundurteils durch das Berufungsgericht durchgreifende Bedenken nicht zu erheben.

Sonach erweist sich die Revision der Beklagten als unbegründet und muß zurückgewiesen werden.

Die Kosten des erfolglos gebliebenen Rechtsmittels hat die Beklagte gemäß § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler