

VI. ZR 192/54

2352 087

6

Erkündet am 13. April 1956
Vollstreckungsbeamter, Justizangestellter
des Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Verlagsbuchhändlers Heinrich S. [REDACTED] in S. [REDACTED],
[REDACTED] Weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Re-
visionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

- 1) die Stadtgemeinde S. [REDACTED], vertreten durch den Rat der
Stadt, dieser vertreten durch den Stadtdirektor,
- 2) den Kreiskommunalverband S. [REDACTED], vertreten durch den
Oberkreisdirektor,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter zu 1): Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
zu 2): Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 13. April 1956 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Engels, Dr. Meyer,
Dr. Hauß und Dr. Bode

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 3.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm/Westf.
vom 4. Dezember 1953 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsmittels werden dem Kläger auf-
erlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Zur Linderung der Wohnungsnot schloß der zweitbeklagte Kreiskommunalverband als Auftraggeber am 27. Oktober 1945 mit der Firma S [REDACTED]-AG in S [REDACTED] als Unternehmer einen Vertrag über die schlüsselfertige Herstellung von fünf Kleinhäusern entsprechend einer Entwurfszeichnung und einem Leistungsverzeichnis ab. Die Häuser sollten an Bewerber verkauft werden, die vom Zweitbeklagten namhaft zu machen waren und als Käufer in ein unmittelbares Vertragsverhältnis zum Unternehmer treten sollten. Bauleitung und Kostenprüfung oblagen dem Kreishauamt, "das gegenüber dem Unternehmer die Belange der Käufer wahrnimmt und als deren Treuhänder auftritt". Die Gebäude sollten möglichst bis Ende November 1945 im Rohbau fertiggestellt sein; die schlüsselfertige Herstellung war für den 15. Januar 1946 vorgesehen. Der Zweitbeklagte versprach, den Unternehmer bei der Beschaffung von kontingentierten Baustoffen zu unterstützen und alles zu tun, um dem Unternehmer bei der Beseitigung der zeitbedingten Erschwernisse zu helfen. Auf den - aus Preisangebot und etwaigen einverständlichen Änderungen sich ergebenden, der Zustimmung des Landrats unterliegenden - Kaufpreis hatte der Käufer nach Abnahme des Rohbaus abschlägig 50 % der Angebotssumme zu leisten; der Rest sollte teils nach schlüsselfertiger Herstellung und Gebrauchsabnahme, teils nach Vorlage der Abrechnung und Beseitigung etwaiger Mängel gezahlt werden.

Als Baugelände stellte die erstbeklagte Stadtgemeinde ein vor dem Kriege aus jüdischer Hand erworbenes Grundstück zu Verfügung.

Deren Stadtdirektor wies den Kläger auf das Siedlungsvorhaben hin und leitete seine Bewerbung befürwortend an den Zweitbeklagten weiter. Auf mehrfache Anfrage

- 3 -

nach dem Stand der Sache wurde der Kläger vom Bauamt der Zweitbeklagten mit Schreiben vom 5. Juni 1946 aufgefordert, für das an ihn zum Verkauf gelangende, im Rohbau fertiggestellte Kleinhaus an die Firma S [REDACTED]-AG eine Abschlagszahlung von 5 000 RM zu leisten; der Kaufvertrag sei mit dieser Firma unter Zugrundelegung des Herstellungsvertrages abzuschließen. Der Kläger leistete die verlangte Zahlung; seine Verhandlungen mit der S [REDACTED]-AG führten jedoch nicht zum Abschluß. Diese stellte vielmehr im Herbst 1947 die Bauarbeiten an den Häusern mit der Begründung ein, daß die Schwierigkeiten bei der Bereitstellung von Material und Arbeitskräften unüberwindlich geworden seien. Nachdem der Kläger in eigenem Namen vergebens versucht hatte, die Firma S [REDACTED]-AG zur Weiterführung der Arbeiten an dem für ihn vorgesehenen Hause E [REDACTED] Weg [REDACTED] zu veranlassen, beauftragte er schließlich am 12. Juli 1948 die ihm vom Zweitbeklagten vermittelte Firma M [REDACTED] KG in S [REDACTED] mit der Fertigstellung des Hauses, die im Herbst 1948 erfolgte. Für die Arbeiten schuldet der Kläger der Firma M [REDACTED] auf Grund gerichtlichen Vergleichs 5 000 DM. Wegen dieser Forderung hat die Gläubigerin den angeblichen Auflassungsanspruch des Klägers gegen die Erstbeklagte pfänden und sich überweisen lassen.

Als der Kläger nach Fertigstellung des Hauses die Zweitbeklagte um Auflassung des 637 qm großen Baugrundstücks bat, erwiderte diese ihm unter dem 6. November 1948, die erstbeklagte Stadt wolle das Grundstück nur in Erbpacht vergeben. Kurz darauf erklärte ihm die Erstbeklagte, die Häuser seien auf ehemals jüdischem Grund und Boden errichtet worden, der in einem Rückerstattungsverfahren unter Umständen wieder herausgegeben werden müsse. Nachdem sich der Kläger auf Anfrage der erstbeklagten Stadt am 15. Juli 1950 schriftlich bereit erklärt hatte, dieser gegen Auflassung des Grundstücks den Kaufpreis



bis zur Höhe von 1,20 DM pro qm zu erstatten, schloß die Stadt am 26. Oktober 1950 mit dem Rückerstattungsberechtigten vor dem Wiedergutmachungsamt einen Vergleich, wonach sie gegen Nachzahlung von 1,20 DM pro qm Eigentümerin der Baugrundstücke blieb. Eine Auflassung des vom Kläger bewohnten Hausgrundstücks an diesen ist bisher nicht erfolgt, hauptsächlich weil der Auflassungsanspruch von der Firma M. gepfändet ist und der Kläger sich nunmehr weigert, 1,20 DM pro qm an die Stadt S. zu zahlen.

Der Kläger nimmt vielmehr die Beklagten auf Schadenersatz in Anspruch, weil sie ihm verschwiegen hätten, daß das Baugelände früher jüdischer Grundbesitz war, und weil das Haus erst nach der Währungsreform fertiggestellt worden ist. Mangels Auflassung wegen der Rückerstattungsansprüche habe ihm eine Kreditgrundlage für die Druckkosten eines Buches gefehlt, das er infolgedessen nicht im Selbstverlag habe herausbringen können; dadurch sei ihm der Verlegerreingewinn von 35 000 bis 40 000 DM entgangen. Der Zweitbeklagte sei ihm überdies als "Treuhänder" verpflichtet gewesen, die Einhaltung der im Vertrage vom 27. Oktober 1945 festgesetzten Termine sicherzustellen, könne sich auch als Zuteilungsstelle nicht auf Materialmangel berufen. Nur infolge des Verhaltens der Beklagten sei er gezwungen gewesen, die restlichen Baukosten in DM zu zahlen; dabei hätten die Beklagten ihn weiter auf die Möglichkeit hinweisen müssen, für diese Kosten öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen. Bei Kenntnis der Grundstücksverhältnisse hätte sich der Kläger, wie er behauptet, an dem Siedlungsvorhaben nicht beteiligt, würde vielmehr die hierzu aufgewendeten RM-Beträge zum Aufbau eines Buchhandels benutzt haben, dessen Gewinne ihm durch das pflichtwidrige Schweigen entgangen seien.

Fr hat zuletzt beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 6 001 DM nebst Zinsen seit dem 30. November 1948 zu verurteilen. Die Berufung des Klägers gegen das abweisende Urteil des Landgerichts blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt er seinen Anspruch weiter, den er dahin spezifiziert, daß er 5 000,- DM wegen verzögerter Bauausführung, 100,- DM entgangenen Verlegergewinn und 901,- DM entgangenen Gewinn aus Buchhandel als Teilbeträge geltend macht. Die Beklagten beantragen, seine Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Die Voraussetzungen für eine Amtshaftung der Beklagten nach § 839 BGB, Art 131 WeimRVerf, Art 34 GrundG liegen nicht vor. Allerdings ist die Ausübung öffentlicher Gewalt nicht auf die Betätigung hoheitlicher Zwangsgewalt beschränkt, umfaßt vielmehr auch die Ausübung öffentlicher Fürsorge. Aber nicht alles, was öffentlich-rechtliche Körperschaften zur Erfüllung ihrer Fürsorgepflicht tun, unterliegt den Grundsätzen der Amtshaftung. Diese gelten zwar, wenn die Fürsorge im Rahmen eines Verhältnisses der Über- und Unterordnung gewährt wird, nicht dagegen dann, wenn die Behörde ihre Betreuungspflicht auf bürgerlich-rechtlicher Grundlage im Verhältnis der Gleichordnung erfüllt (vgl BGHZ, 4, 138, 147 ff; 9, 145, 147).

Das aber haben die Beklagten hier zur Linderung der Wohnungsnot getan. Die nur in den Formen des bürgerlichen Rechts mögliche Überlassung von Grundbesitz und der Abschluß eines Bauvertrages verloren ihren privatrechtlichen Charakter nicht dadurch, daß im öffentlichen Interesse der Wohnungsmangel behoben werden sollte. Dementsprechend stellte sich auch der dem Kläger vom Stadtdirektor gegebene Hinweis auf diese Möglichkeit einer Wohnungsbeschaffung - auf welchem Beweggrunde er auch beruhen mochte -

sowie die Befürwortung seiner Bewerbung nach den Umständen nicht als eine Ausübung öffentlicher Gewalt dar.

2. Rechtsbeziehungen zwischen dem Kläger und der erstbeklagten Stadtgemeinde S [REDACTED] sind - wie das Oberlandesgericht im Ergebnis zutreffend annimmt - hinsichtlich des Kleinhauses nicht zustande gekommen.

Ihre Bereitschaft, das Grundstück zur Verfügung zu stellen, hat die Stadt nach eigenem Vortrag des Klägers nur dem zweitbeklagten Kreiskommunalverband gegenüber erklärt. Daß der Kreis diese Zusage als Stellvertreter der noch unbestimmten Siedlungsbewerber für diese entgegengenommen hätte, kann entgegen der Auffassung der Revision dem Vertrage vom 27. Oktober 1945 nicht entnommen werden. Denn in diesem Vertrage bringt der Kommunalverband nur zum Ausdruck, daß er gegenüber dem Bauunternehmer die Belange der Siedler wahrnehme und als deren Treuhänder auftrete.

Mit Recht weist zudem das Oberlandesgericht darauf hin, daß nicht einmal den Behauptungen des Klägers über die damalige Zusage der Stadt an den Kreis S [REDACTED] der Wille und die Verpflichtung der Stadt entnommen werden kann, das Eigentum an den Baugrundstücken zu übertragen, - ganz abgesehen davon, daß eine derartige Zusage mangels gerichtlicher oder notarieller Form nach § 313 BGB rechtsunwirksam gewesen wäre. Es kam den Beklagten nämlich allein darauf an, durch die Ermöglichung von Hausbauten die Wohnungsnot zu lindern, - nicht auch darauf, den Siedlern als Kreditunterlage das Grundeigentum zu verschaffen. Die Erreichung des erstrebten Zweckes aber war - bei voller Wahrung der berechtigten Interessen der Siedler - in verschiedenartiger Rechtsgestaltung auch unter der Voraussetzung möglich, daß das Eigentum an den Baugrundstücken bei der Stadt S [REDACTED] verblieb.

Dadurch, daß der Stadtdirektor der Erstbeklagten den Kläger auf das Siedlungsvorhaben hinwies und dessen Bewerbung befürwortete, wurde mangels eines Vertragsverhältnisses und des äußeren Tatbestandes einer unerlaubten Handlung keine Schadenersatzpflicht der Stadt begründet (§ 676 BGB). Es war vielmehr Sache des kaufmännisch erfahrenen Klägers, selbst zu prüfen, ob das Siedlungsvorhaben seinem Interesse entsprach. Eine auch nur oberflächliche Prüfung hätte ergeben, daß sich der vom Zweitbeklagten mit der S [REDACTED]-AG geschlossene Vertrag vom 27. Oktober 1945 ausschließlich auf die Herstellung der Häuser und die Baukosten bezog und beziehen konnte, daß dagegen die Rechtsverhältnisse hinsichtlich des Baugrundstücks und die hierfür zu entrichtende Vergütung offenblieben. Vertraute der Kläger darauf, daß die Stadt S [REDACTED] ihm in dieser Hinsicht sehr entgegenkommen, jedenfalls aber Besitz und Nutzung des Grundstücks gewährleisten werde, und ließ er sich unter dieser stillschweigenden Voraussetzung auf das Siedlungsvorhaben ein, so ist er in seinem Vertrauen nicht enttäuscht worden. Legte er dagegen Wert darauf, nicht nur das Haus als Wohnung, sondern auch - und zwar zu einem bestimmten Zeitpunkt und unentgeltlich - das Grundstückseigentum als Kreditunterlage zu gewinnen, so wäre es seine Aufgabe gewesen, dies rechtzeitig klarzustellen.

3. Hieraus ergibt sich bereits, daß auch die Schadenersatzansprüche des Klägers gegen den zweitbeklagten Kreiskommunalverband zunächst insoweit unbegründet sind, als sie aus dem jüdischen Voreigentum der Baugrundstücke hergeleitet werden. Zwar mag der Revision darin beizutreten sein, daß das Oberlandesgericht die Pflichten des beklagten Kreisverbandes zu eng auffaßt, wenn es sie darin erschöpft sieht; den Kläger der S [REDACTED]-AG als Bewerber zu benennen. Aber auch wenn der Kreis S [REDACTED] für verpflichtet zu halten ist, den Kläger rechtzeitig auf

die Gefahr hinzuweisen, die sich aus der Errichtung eines Bauwerkes auf einem der Rückerstattung unterliegenden Grundstück ergeben konnte, so hat sich diese Gefahr und der aus ihr drohende Schaden doch nicht verwirklicht, weil der Rückerstattungsberechtigte anderweit abgefunden wurde. Eine eigene Verpflichtung des beklagten Kreises hingegen, dem Kläger das Eigentum an dem Baugrundstück zu verschaffen, kann dem Vertrage vom 27. Oktober 1945 nicht entnommen werden, widersprüche im übrigen auch der Auffassung der Revision, daß insoweit durch den Vertragsschluß unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen dem Kläger und der Stadt S. entstanden seien.

4. Ob der zweitbeklagte Kreiskommunalverband dem Kläger gegenüber verpflichtet gewesen ist, die Beendigung der Bauarbeiten zu dem im Vertrage vom 27. Oktober 1945 genannten Termin des 15. Januar 1946 sicherzustellen, braucht nicht entschieden zu werden, weil auch bei Annahme einer solchen Verpflichtung der vom Kläger daraus hergeleitete Anspruch auf Ersatz von Währungsschaden nicht begründet sein würde.

Der behauptete Schaden könnte nämlich, da er infolge Verspätung der Fertigstellung entstanden sein soll, seiner rechtlichen Natur nach nur ein Verzugsschaden sein. Bereits aus dem Schreiben des Kreisbauamts vom 5. Juni 1946 hatte der Kläger indessen ersehen, daß zu diesem Zeitpunkt erst der Rohbau fertiggestellt war und daher eine schlüsselfertige Herstellung zu dem im Vertrage vom 27. Oktober 1945 vorgesehenen Zeitpunkt nicht mehr in Betracht kommen konnte. Wenn er gleichwohl die von ihm erforderte Abschlagszahlung von 5 000 RM vorbehaltlos entrichtete, so lag darin der stillschweigende Verzicht auf Einhaltung des vorgesehenen Endtermins. Nach diesem Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Fertigstellungstermin hätte es einer Mahnung bedurft, um den Kreis

in Verzug zu setzen (§ 284 BGB). Der Kläger behauptet indessen nicht, daß er den beklagten Kreiskommunalverband in der Folge, insbesondere vor dem Zeitpunkt der Währungsumstellung, zur Bewirkung der Leistung aufgefordert hat.

Nach dem 20. Juni 1948 mußte der Kläger dann aber im Hinblick auf § 18 Abs 2 Ziff 2 UmstG weitere Leistungen zur Fertigstellung des Hauses in jedem Falle im Wertverhältnis 1 : 1 vergüten (vgl OGHZ 3, 311 ff; BGHZ 1, 234, 238; II ZR 57/50 vom 30.5.1951 - LM Nr 8 zu § 18 Abs 1 Ziff 2 UmstG). Die Gefahr des Währungsschnittes traf ihn als Bauherrn und es liegt mangels Verzugs kein rechtlicher Grund vor, sie dem beklagten Kreis zu überbürden.

5. Daß dieser vollends verpflichtet gewesen wäre, den Kläger bei der Beschaffung des erforderlichen Baukapitals zu unterstützen, insbesondere auf die Möglichkeit einer Inanspruchnahme öffentlicher Gelder hinzuweisen, kann dem Rechtsverhältnis der Parteien unter Zugrundelegung des Vertrages vom 27. Oktober 1945 selbst bei weiterer Auslegung nicht entnommen werden. Denn hiernach lag es dem beklagten Kreis allenfalls ob, für die Erstellung der Häuser, nicht aber auch für ihre Bezahlung Sorge zu tragen.

Da die geltendgemachten Schadensersatzansprüche sich somit als unbegründet erweisen, war der Revision des Klägers bei Kostenfolge aus § 97 Abs 1 ZPO ein Erfolg zu versagen.

Dr. Kleinewefers

Dr. Engels

Dr.K.E. Meyer

Dr. Hauß

Dr. Bode