

§ 54 DBO; §§ 1 Abs. 6 Ziff. 6, 15 Abs. 1 der VO über die Aufgaben und die Arbeitsweise der Staatlichen Bauaufsicht vom 14. Mai 1964 (GBl. II S. 405); §§ 677 ff. BGB.

1. Beauftragt die Staatliche Bauaufsicht einen Betrieb mit dem sofortigen Abbruch eines Bauwerkes wegen drohender Gefahr, so entstehen dadurch nur Rechtsbeziehungen zwischen der Staatlichen Bauaufsicht und dem beauftragten Betrieb, nicht aber zwischen dem Betrieb und dem Grundstückseigentümer.

2. Hat ein Betrieb im Auftrag der Staatlichen Bauaufsicht zu Lasten des Grundstückseigentümers ein Bauwerk wegen drohender Gefahr abgebrochen, dann sind auf das Verhältnis zwischen Betrieb und Grundstückseigentümer hinsichtlich der Vergütung der Abbruchleistungen die Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag nicht anwendbar.

BG Neubrandenburg, Urt. vom 12. August 1970
— 1 BCB 8/70.

Die Verklagten sind den Klägern, die in ungeteilter Erbgemeinschaft Eigentümer eines Grundstückes sind, verpflichtet, vierteljährlich 300 M Grundschuldforderung nebst 140,24 M Zinsen, insgesamt also 440,24 M, zu zahlen. Sie haben seit dem II. Quartal 1969 keine Zahlungen mehr geleistet.

Durch Schreiben des Rates des Kreises, Kreisbauamt — Staatliche Bauaufsicht —, wurde der Verklagte zu 1), der Inhaber eines Zimmerer-Handwerksbetriebes ist, unter Bezugnahme auf § 54 der Deutschen Bauordnung (DBO) vom 2. Oktober 1958 (GBl.-Sdr. 287) beauftragt, sofort das auf dem Grundstück der Kläger stehende Stallgebäude abzubauen. In dem Schreiben wurde zum Ausdruck gebracht, daß die entstehenden Abbruchkosten von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Der Verklagte zu 1) hat der Auflage entsprechend das Stallgebäude abgebrochen. Er übersandte dem Kläger zu 2) eine Teilrechnung für durchgeführte Arbeiten über 2 000 M. Gleichzeitig kündigte er an, daß sich die Gesamtkosten des Abbruchs und der erforderlichen Nebenleistungen auf etwa 8 000 M belaufen werden. Die Kläger haben die Rechnungen nicht beglichen.

Dieser Sachverhalt ist unstreitig.

Mit der Klageschrift verlangen die Kläger von den Verklagten u. a. einen Betrag von 440,24 M für Rückzahlung einer Grundschuld nebst Zinsen für das II. Quartal 1969.

Die Verklagten haben erklärt, daß sie wegen der geleisteten Abbrucharbeiten gegen die Kläger eine Forderung von über 3 000 M hätten, mit der sie aufrechneten. Von der Staatlichen Bauaufsicht sei bestimmt worden, daß die entstandenen Abbruchkosten von den Klägern zu tragen sind. Der Verklagte zu 1) habe, indem er die Abbrucharbeiten durchführte, gegenüber den Klägern als Geschäftsführer ohne Auftrag gehandelt. Deshalb seien ihm die entstandenen Kosten zu erstatten.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat ausgeführt, der Verklagte zu 1) sei gemäß § 54 DBO verpflichtet gewesen, die ihm erteilte Auflage auszuführen. Er habe gegenüber den Klägern als Geschäftsführer ohne Auftrag gehandelt. Ein entgegenstehender Wille der Kläger wäre unbeachtlich, weil der Abbruch im öffentlichen Interesse erfolgt sei. Der Verklagte habe somit einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen.

Die gegen dieses Urteil von den Klägern eingelegte Berufung hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Der Senat hatte zunächst zu prüfen, ob durch die Verfügung der Staatlichen Bauaufsicht, mit der der Verklagte zu 1) beauftragt worden war, den Stall der Kläger abzubauen, zivilrechtliche vertragliche Bezie-

hungen entstanden sind, denen zufolge die Kläger verpflichtet sind, die vom Verklagten zu 1) geleisteten Arbeiten zu vergüten. Das ist zu verneinen.

Es ist davon auszugehen, daß der Eigentümer bzw. Rechtsträger eines Bauwerkes für dessen Erhaltung verantwortlich ist (§ 347 DBO). Gemäß § 54 DBO ist die Staatliche Bauaufsicht berechtigt, bei drohender Gefahr ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers Betriebe zu Lasten der Pflichten mit dem sofortigen Abbruch von Bauwerken zu beauftragen. Eine ähnliche Regelung enthält § 1 Abs. 6 Ziff. 6 der VO über die Aufgaben und die Arbeitsweise der Staatlichen Bauaufsicht — BauaufsichtsVO — vom 14. Mai 1964 (GBl. II S. 405).

Die Staatliche Bauaufsicht hatte in Wahrnehmung dieser Befugnisse den Verklagten zu 1) als Inhaber eines Zimmerer-Handwerksbetriebes beauftragt, das den Klägern gehörende Stallgebäude abzubauen. Dieser administrative Rechtsakt ist gegenüber dem Verklagten zu 1) auch rechtswirksam, denn er wurde ihm ordnungsgemäß schriftlich mitgeteilt.

Durch diesen Rechtsakt sind jedoch keine zivilrechtlichen vertraglichen Beziehungen — etwa in Form eines Werkvertrages — zwischen dem Verklagten zu 1) und den Klägern entstanden. Es ist zwar durchaus möglich, in einzelnen, gesetzlich fixierten Fällen durch Rechtsakt eines Staatsorgans einen zivilrechtlichen Vertrag zu begründen (vgl. Das Zivilrecht der DDR, Allgemeiner Teil, 2. Aufl., Berlin 1958, S. 125 f.). In solchen Fällen ist jedoch unmißverständlich in den betreffenden Rechtsvorschriften zum Ausdruck gebracht, daß das Staatsorgan durch Rechtsakt einen Vertrag begründen kann. So ist z. B. in § 7 Abs. 2 der 1. DB zur WRLVO vom 24. Oktober 1967 (GBl. II S. 739) ausdrücklich gesagt, daß dann, wenn sich die Partner nach Zuweisung einer Wohnung nicht über den Abschluß eines Mietvertrages einigen können, das für die Wohnraumlenkung zuständige Organ auf Antrag einen Mietvertrag für verbindlich erklären kann.

An einer solchen konkreten Regelung fehlt es für den vorliegenden Fall. In § 54 DBO und in § 1 Abs. 6 Ziff. 6 BauaufsichtsVO wird lediglich bestimmt, daß die Beauftragung der Betriebe durch die Staatliche Bauaufsicht „zu Lasten der Pflichten“ erfolgt. Ausführungsbestimmungen und Anweisungen zu diesen Rechtsvorschriften gibt es nicht.

Der Senat ist deshalb der Meinung, daß der Inhalt der genannten baurechtlichen Vorschriften so aufzufassen ist, daß durch die Beauftragung eines Betriebes zur Vornahme von Abbrucharbeiten Rechtsbeziehungen lediglich zwischen der Staatlichen Bauaufsicht und dem von ihr beauftragten Betrieb zustande kommen. Zivilrechtliche vertragliche Beziehungen zwischen dem beauftragten Betrieb und dem Gebäudeeigentümer werden dadurch nicht begründet.

Somit ist zunächst das Organ der staatlichen Bauaufsicht verpflichtet, die vom beauftragten Betrieb geleistete Arbeit zu vergüten. Auf Grund der in § 54 DBO und in § 1 Abs. 6 Ziff. 6 BauaufsichtsVO getroffenen Festlegungen, daß die Beauftragung zu Lasten des Pflichten geschieht, ist die Staatliche Bauaufsicht berechtigt, die von ihr verauslagten Beträge von den Eigentümern der betreffenden Bauten einzuziehen (vgl. dazu BG Dresden, Urteil vom 7. Juni 1968 — 3 BCB 20/68 — NJ 1969 S. 64 — und G ö h r i n g, „Kann spezifische staatliche Tätigkeit als Geschäftsführung ohne Auftrag angesehen werden?“, NJ 1969 S. 308 f.). Eine darüber hinausgehende Bedeutung haben die Worte „zu Lasten der Pflichten“ in diesen Rechtsvorschriften nicht.

Die Auffassung, durch eine Verfügung der Staatlichen