

21
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 635, 638

Ist ein Vermessungsingenieur damit betraut worden, auf einem Baugrundstück den Standort des darauf zu errichtenden Hauses einzumessen und abzustecken, erhält infolge eines von ihm zu vertretenden Vermessungsfehlers das Haus auf dem Grundstück einen falschen Platz und ergibt sich dadurch ein merkantiler Minderwert des bebauten Grundstücks, so besteht ein enger und unmittelbarer Zusammenhang zwischen diesem Vermessungsfehler und dem dem bebauten Grundstück, und damit auch dem Bauwerk, anhaftenden merkantilen Minderwert. Dieser Schaden ist kein Schaden aus positiver Vertragsverletzung, sondern aus dem Werkmangel des Vermessungswerks (§ 635 BGB). Der Anspruch auf Ersatz dieses Schadens verjährt in der bei Bauwerken geltenden Verjährungsfrist von 5 Jahren (§ 638 BGB).

BGH, Urt. v. 9. März 1972 - VII ZR 202/70 - OLG Hamm

LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 202/70

URTEIL

Verkündet am

9. März 1972

_____,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Architekten Dipl.Ing. Werner D _____ in
G _____-B _____, v _____-S _____-Straße _____,

2. des Wohnungswirtschaftlers Johannes S _____
in M _____, B _____straße _____,

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwälte _____, _____ -

gegen

den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur
Dipl.Ing. Gerd S _____ in M _____,
W _____ Straße _____,

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

13

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 1972 unter Mitwirkung des Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofs Glanzmann und der Bundesrichter Erbel, Dr. Vogt, Dr. Girisch und Meise

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.) vom 28. Oktober 1970 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger, Miteigentümer zu je 1/2 eines Baugeländes in A■■■■■■■■■■, verkauften dieses im Jahre 1968, in 7 Baugrundstücke parzelliert, an verschiedene Erwerber, wobei die Vertragsparteien zugleich vereinbarten, daß die Kläger für die Käufer der Baugrundstücke darauf jeweils ein Reihen-Einfamilienhaus schlüsselfertig errichten sollten.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 19. August 1968 maß der Beklagte, ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, im Auftrag der Kläger den Standort der Häuser innerhalb der Bauparzellen ein und steckte ihn im Gelände ab. Dabei maßen die Leute des Beklagten den vom Kreisbauamt in dem genehmigten Bauplan mit 9 m ab der nördlichen Grundstücksgrenze vorgeschriebenen Abstand der Häuserfronten versehentlich nicht ab dieser Grenze, sondern ab der Südseite des nördlich vor den Häusern von Ost nach West entlanglaufenden Weges. Infolge dieses Fehlers wurden die Häuser um rund 3 m weiter südlich auf die Baugrundstücke gestellt, als das auf Grund der Auflage des Kreisbauamts erforderlich gewesen wäre, kamen also um etwa 3 m näher an die weiter südlich stehende nächste Häuserzeile heran.

Nach der Behauptung der Kläger haben ihnen die Erwerber von 6 der insgesamt 7 Baugrundstücke deswegen Schadensersatzansprüche angedroht, weil der Standort der Häuser auf den Baugrundstücken nicht dem zum Bestandteil der Kaufverträge gemachten Lageplan entspricht. So heißt es z.B. in dem von den Klägern überreichten Anwaltsschreiben der Erwerber Eheleute Müller an die Kläger vom 19. März 1970 u.a.:

"Meine Mandanten berechnen Ihnen für diesen Mangel einen Minderungsbetrag von 10.000 DM. Einmal ist dabei zu berücksichtigen, daß meine Mandanten sich ständiger Belästigung durch die Anwohner des gegenüberliegenden Anwesens ausgesetzt sehen. Zum anderen steht ihnen dadurch nur noch ein kleiner Teil der ursprünglich vorgesehenen Erholungsfläche zur Verfügung. Ein weiterer Gesichtspunkt zur Minderungs-

berechnung ergibt sich daraus, daß meine Mandanten sich keinen Abstellplatz für ihren PKW mehr auf ihrem Grundstück schaffen können, da einmal nicht mehr genügend Platz auf der Rückseite des Grundstücks dafür vorhanden ist, zum anderen aber die Baubehörde einer Einrichtung eines solchen Platzes widerspricht, da der Raum eben zu eng bemessen ist."

Mit der am 17. Dezember 1969 eingereichten und dem Beklagten am 31. Dezember 1969 zugestellten Klage haben die Kläger die Feststellung begehrt, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihnen allen Schaden zu ersetzen, welcher ihnen dadurch entstanden sei, daß der Beklagte den oben bezeichneten Grundbesitz der Kläger bei Errichtung der 6 östlichen von insgesamt 7 Reihenhäusern so unrichtig eingemessen hat, daß die Bauten 3 m zu weit nach Süden stehen.

Der Beklagte hat einen Schaden der Kläger und seine Verantwortlichkeit dafür bestritten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Der Beklagte hat Berufung eingelegt und die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Oberlandesgericht hat die Klage wegen Verjährung abgewiesen. Dagegen richtet sich die - vom Berufungsgericht zugelassene - Revision der Kläger, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, mit dem Ziele der Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält den Schadensersatzanspruch, dessen Feststellung die Kläger begehren, für verjährt. Es führt aus:

Der Beklagte habe die Vermessung auf Grund eines Werkvertrages mit den Klägern erbracht. Der diesen entstandene Schaden hafte dem Werk des Beklagten unmittelbar an mit der Folge, daß als Anspruchsgrundlage für den Ersatz dieses Schadens allein § 635 BGB in Betracht komme, nicht dagegen positive Vertragsverletzung.

Die Verjährung habe im August 1968 mit der Abnahme des Werks des Beklagten durch die Kläger begonnen. Es gelte hier nicht die 5-Jahresfrist des § 638 BGB, die bei Bauwerken maßgebend sei. Bei der Vermessung des Beklagten handele es sich nämlich nicht um Arbeiten an einem Bauwerk; denn für das Bauwerk als solches sei es unerheblich, ob es um einige Meter verschoben errichtet werde. Anders als der Architekt und der Statiker erbringe der Grundstücksvermesser keine geistige Leistung zur Errichtung eines Bauwerkes, sondern nur eine solche zur Abgrenzung und Aufteilung eines Baugrundstücks.

Die lange Verjährungsfrist für Arbeiten an einem Bauwerk habe der Gesetzgeber deshalb bestimmt, weil viele Baumängel sich erst nach längerer Zeit einstellten oder zeigten. Eine Fehleinmessung könne jedoch alsbald

nach ihrer Fertigstellung erkannt werden. Auch insoweit sei daher kein Anlaß, die geistige Arbeit des Vermessers in Bezug auf die Verjährung der Gewährleistungsansprüche der des Architekten oder der des Statikers gleichzusetzen.

Da somit die Fünfjahresfrist des § 638 BGB hier nicht in Betracht komme, sei die Klageforderung auf jeden Fall verjährt, gleichviel, ob man von den übrigen in § 638 BGB genannten Fristen die normale Sechsmonatsfrist oder die für Arbeiten an einem Grundstück geltende Einjahresfrist als maßgebend ansehe; denn beide Fristen seien hier ungenutzt verstrichen.

I.

Die Revision macht geltend, der Beklagte sei nicht auf Grund Werk-, sondern Dienstvertrages mit den Klägern tätig geworden.

Diese Rüge hat keinen Erfolg. Das Berufungsgericht durfte hier ohne Rechtsfehler einen Werkvertrag annehmen. Es konnte davon ausgehen, daß es den Klägern nicht auf die Dienstleistung des Beklagten als solche, sondern auf deren Ergebnis, den Arbeitserfolg, ankam, daß der Beklagte den Klägern die Herbeiführung dieses Arbeitserfolgs, nicht nur die Leistung seiner Dienste, versprochen hat. Durch die Vermessung des Beklagten sollte die örtliche Stellung der zu errichtenden Reihenhäuser auf den Parzellen so festgelegt werden, wie es dem behördlich genehmigten Bauplan entsprach. Das was das Werk, das der Beklagte zu erbringen hatte, aber nicht fehlerfrei erbracht hat.

II.

Die Revision rügt weiter, falls ein Werkvertrag zu bejahen sei, hätte das Berufungsgericht die bei Bauwerken maßgebende Fünfjahresfrist des § 638 BGB anwenden müssen.

Die Rüge ist im Ergebnis begründet.

Vor der Frage, welche der drei in § 638 BGB genannten Fristen hier maßgebend ist, ist zu entscheiden, ob die §§ 635, 638 BGB überhaupt zum Zuge kommen, oder ob es sich bei den nachteiligen Folgen der Fehleinmessung des Beklagten etwa um Schäden aus positiver Vertragsverletzung handelt, welche zu Schadensersatzansprüchen führen würden, die nach § 195 BGB erst in 30 Jahren verjähren.

Zu der Abgrenzung der Schäden aus Werksmängeln gegenüber denen aus positiver Vertragsverletzung hat der Senat bereits wiederholt Stellung genommen (vgl. BGHZ 35, 130; 37, 341; 46, 238; 48, 257; 54, 352, 357 f; NJW 1970, 421; 1971, 1131; sowie das zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehene Urteil vom 20. Januar 1972 VII ZR 148/70). An der in diesen Entscheidungen niedergelegten Rechtsauffassung hält der Senat fest. Demgemäß gilt folgendes:

1. Unter die §§ 635, 638 BGB fällt zunächst derjenige Schaden des Werkbestellers, der dem mangelhaften Werk unmittelbar anhaftet, sowie der dieserhalb im Sinne des § 252 BGB entgangene Gewinn. Es fallen weiter darunter aber auch gewisse außerhalb des Werkes entstandene Folgeschäden, nämlich diejenigen, die "eng und unmittelbar" mit dem Mangel des Werks zusammenhängen. Dagegen gelten die Regeln der positiven Vertragsverletzung für Folgeschäden, die nicht mehr eng mit dem Mangel zusammenhängen, sondern entferntere Mängelfolgen darstellen.

2. Ein "enger und unmittelbarer Zusammenhang" ist insbesondere zu bejahen, wenn Planungsfehler des Architektenwerks (BGHZ 37, 341) oder Mängel des Statikerwerks (BGHZ 48, 257) zu Mängeln am Bauwerk geführt haben. Architekten- und Statikerwerk sind nämlich darauf gerichtet, in der Hand des Bestellers ihre Verkörperung im Bauwerk zu finden. Die Fehler des Architekten- und Statikerwerks müssen sich zwangsläufig auf das Bauwerk übertragen, dort erst wirksam werden ("sich realisieren").

Der "enge und unmittelbare Zusammenhang" mit dem Bauwerk hat dann die weitere Folge, daß, wie der Senat ebenfalls in BGHZ 37, 341 und 48, 257 ausgesprochen hat, für die Schadensersatzansprüche aus Mängeln des Architekten- und Statikerwerks die bei Bauwerken anzuwendende Fünfjahresfrist des § 638 BGB gilt.

3. Der vorliegende Fall liegt den zu 2 genannten so ähnlich, daß für die Verjährungsfrist hier dasselbe zu gelten hat wie beim fehlerhaften Architekten- und Statikerwerk.

a) Es braucht hier nicht entschieden zu werden, wie die Rechtslage ist, wenn ein Vermessungsingenieur ohne unmittelbaren zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Errichtung eines konkreten Bauwerks Parzellierungs- und Vermessungsarbeiten vornimmt. Im vorliegenden Fall hatten die Kläger zwar vom Beklagten auch die Vermessungsarbeiten für die vorangegangenen Parzellierungen ihres gesamten Baugeländes (in sieben Bauparzellen und eine Wegeparzelle) vornehmen lassen; insoweit sind dem Beklagten aber keine Fehler unterlaufen. Aus diesen Arbeiten werden keine Ansprüche gegen ihn hergeleitet.

b) Im vorliegenden Fall handelt es sich vielmehr allein darum, daß der Beklagte, in unmittelbarem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung der sieben Reihenhäuser, auftragsgemäß den örtlichen Standort der Häuser innerhalb des Baugrundstücks zu vermessen und abzustecken hatte. Als der Beklagte am 19. August 1968 dieses Werk ausführte, war nach seiner Darstellung die Baugrube vom Bauunternehmer bereits fertig ausgehoben, nach der der Kläger mit dem Aushub jedenfalls bereits begonnen worden.

c) Der Mangel des Vermessungswerks des Beklagten hat nach der Behauptung der Kläger hier zu einem merkantilen Minderwert der bebauten Grundstücke geführt. Dieser merkantile Minderwert beruht zwar nicht auf einem Mangel des Gebäudes (Reihenhauses), wenn man dieses für sich allein und ohne seine räumliche Beziehung zum Grundstück betrachtet. Eine derartige

isolierte Betrachtung des Gebäudes, ohne seine Beziehung zum Grundstück zu berücksichtigen, würde jedoch der Sach- und Interessenlage nicht gerecht, ebensowenig, wie allein auf das Grundstück abgestellt werden darf, ohne das aufstehende Bauwerk mit ins Auge zu fassen. Nachdem nämlich das Einfamilienhaus auf dem Grundstück gebaut worden ist, bilden beide eine Einheit. Das Bauwerk ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden (§ 94 BGB).

Der merkantile Minderwert, von dem das "bebaute Grundstück", das Grundstück samt dem aufstehenden Hause, dadurch betroffen ist, daß das Haus auf dem Grundstück infolge des vom Beklagten zu verantwortenden Vermessungsfehlers am falschen Platze steht, ist somit ein Schaden, der nicht allein mit dem Grundstück, sondern mit dem bebauten Grundstück, somit also auch mit dem Bauwerk in engem und unmittelbarem Zusammenhang steht.

In diesem Sinne läßt sich sehr wohl sagen, daß sich der Fehler des Vermessungswerks des Beklagten im Schaden am bebauten Grundstück, also auch am Bauwerk, erst verkörpert und "realisiert".

Ist das aber der Fall, so hat das Berufungsgericht hier den engen und unmittelbaren Zusammenhang zwischen dem Vermessungswerk des Beklagten und dem mit der Klage geltend gemachten Schaden mit Recht bejaht.

2. Aus dem Vorgesagten folgt dann aber zugleich, daß das Berufungsgericht zu Unrecht die bei Bauwerken geltende Fünfjahresfrist nicht angewandt hat. Wenn es dazu ausführt, es handele sich keinesfalls bei den Vermessungsarbeiten um Arbeiten an einem Bauwerk, weil es für das Bauwerk als solches unerheblich sei, ob es auf dem Grundstück um einige Meter verschoben errichtet werde, so stellt es in unzulässiger Weise auf das Gebäude allein ab, ohne dessen Beziehung zum Grundstück in seine Betrachtung einzubeziehen. Es verkennt, daß der merkantile Minderwert dem bebauten Grundstück, dem Grundstück mit Bauwerk, insgesamt anhaftet und nicht auf eins von beiden allein bezogen werden kann.

Für das mangelhafte Architektenwerk (BGHZ 37, 341) und Statikerwerk (BGHZ 48, 257) hat der Senat bereits ausgeführt, daß wegen des engen und unmittelbaren Zusammenhangs mit dem Bauwerk auch auf diese Werke die bei Bauwerken geltende Fünfjahresfrist des § 638 BGB anzuwenden ist. Nichts anderes kann im vorliegenden Fall für das mangelhafte Vermessungswerk des Beklagten gelten, da dessen Fehler nach dem oben Gesagten eng und unmittelbar mit dem am bebauten Grundstück, und damit auch am Bauwerk eingetretenen Schaden (merkantilen Minderwert) zusammenhängt.

3. Unstreitig waren bei Klageerhebung noch keine fünf Jahre seit der Abnahme des Vermessungswerks des Beklagten abgelaufen. Der Klageanspruch ist daher noch nicht verjährt.

23

- 12 -

Das Berufungsurteil muß daher aufgehoben werden.
Das Berufungsgericht wird jetzt zu prüfen haben, ob
der Feststellungsantrag der Kläger begründet ist. Ihm
wird auch die Entscheidung über die Kosten der Revision
übertragen.

Glanzmann

Erbel

Vogt

Girisch

Meise