

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 66/96

Verkündet am:
16. April 1998
Heinzelmann
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. April 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter Prof. Quack, Dr. Haß, Hausmann und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und ihrer Streit-
helferin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Dresden vom 10. Januar 1996
insoweit aufgehoben, als den Feststellungsanträ-
gen unter Ziff. 5 und 6 des Urteilstenors statt-
gegeben worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur
erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch
über die Kosten des Revisionsverfahrens, an
das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Im September 1992 erwarb die Klägerin von der Beklagten ein Grundstück in M.. In dem notariellen Vertrag heißt es u.a.:

"§ 1

1.4.

Der Kaufpreis versteht sich für das voll erschlossene Kaufgrundstück. Die Erschließung führt die Verkäuferin auf ihre Kosten durch. Der Umfang der Erschließungsmaßnahmen ergibt sich aus § 6 Ziff. 6.1. und 6.2. dieses Vertrages.

...

§ 6

6.1.

Die Parteien sind sich darüber einig, daß Voraussetzung für die Entfaltung der Tätigkeit der Käuferin die vollständige Erschließung des Kaufgrundstückes ist. Dies bedeutet die Aufschüttung der zu bebauenden Fläche bis zur max. Höhe von 105,25 m ü.NN. ...

Die Aufschüttung muß so vorgenommen werden, daß nach Fertigstellung der Aufschüttung die in Anlage 2 genannte Beschaffenheit erreicht wird.

6.2.

Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich zur Einhaltung des Terminplanes, der sich aus Anlage 3 ergibt."

In der Anlage 3 des Vertrages ist die Geländeauffüllung bis zum 15. Dezember 1992 vorgesehen.



Die in der Anlage 2 zum Erwerbsvertrag genannten Verdichtungswerte wurden in der Folgezeit nicht erreicht. Die Klägerin ließ daraufhin aufgrund einer am 19. Mai 1993 geschlossenen Vereinbarung der Parteien die Bodenplatte im Hallenbereich verstärken. Ferner sanierte sie außen liegende Verkehrsflächen. Die Klägerin behauptet, durch die von der Beklagten zu vertretende verspätete Verlegung der Produktionsstätte von D. nach M. sei wahrscheinlich ein Schaden in Höhe von etwa 2.728.500 DM entstanden.

Die Klägerin begehrt, soweit in der Revision noch von Interesse, die Feststellung, daß die Beklagte auch die Kosten zu tragen habe, die durch die Sanierung weiterer Flächen des Grundstücks entstehen, das die Klägerin von der Beklagten erworben hat. Ferner erstrebt die Klägerin die Feststellung, die Beklagte habe ihr den Schaden zu ersetzen, der sich daraus ergebe, daß die Klägerin auf diesem Grundstück später als vorgesehen mit der Produktion von Sanitärporzellan habe beginnen können.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat durch Grund- und Teilendurteil u.a. festgestellt, daß die Beklagte die Kosten zu tragen habe, die für die bisher nicht sanierten Grundstücksteile aufgewendet werden müssen, um ein EV-2-Modul von 120 MN/m² auf der Tragschicht und ein EV-2-Modul von 45 MN/m² auf dem Erdplanum zu erreichen (Ausspruch 5). Ferner hat das Berufungsgericht u.a. festgestellt, daß die Beklagte der Klägerin den Schaden zu ersetzen habe, der dieser dadurch entstehe, daß sie nicht am 1. Juni 1994, sondern erst zum 1. November 1994 die Produktion von Sanitärporzellan auf dem von der

Beklagten erworbenen Grundstück in M. habe aufnehmen können (Ausspruch 6). Gegen beide Aussprüche wendet sich die Revision der Beklagten und ihrer Streithelferin, die mit der Planung und Bauleitung beauftragt war.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg, sie führt im Umfang der Anfechtung zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Feststellungsantrag gemäß Ausspruch 5

a) Das Berufungsgericht meint, die Beklagte habe nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, daß die Entscheidung der Parteien für den Bau einer Bodenplatte gleichzeitig einen Verzicht der Klägerin auf weitergehende Ansprüche wegen der unzureichenden Tragfähigkeit des Grundstücks enthalte. Das Vorbringen der Beklagten zielle insoweit auf einen unzulässigen Ausforschungsbeweis ab.

b) Die hiergegen gerichtete Rüge der Revision hat Erfolg.

Die Beklagte und ihre Streithelferin haben in der Berufungserwiderung unter Beweisantritt vorgetragen, die Parteien hätten sich auf die Errichtung einer verstärkten Bodenplatte gerade deshalb geeinigt, weil damit Verdichtung

und Bodenaustausch in der gesamten Fläche zu vermeiden sei. Das hätten die Vertreter der Klägerin bei Abschluß des Vereinbarung am 19. Mai 1993 ausdrücklich eingeräumt. Den Vortrag der Klägerin hat die Beklagte damit nicht nur pauschal bestritten. Sie hat vielmehr im einzelnen unter Beweisantritt dargelegt, warum der Vortrag der Klägerin nach ihrer Auffassung nicht richtig ist. Dem hätte das Berufungsgericht nachgehen und den genauen Inhalt der Vereinbarung vom 19. Mai 1993 feststellen müssen. Diese Vereinbarung war nicht unwirksam. Nach der DDR-Kommunalverfassung waren rechtsgeschäftliche Erklärungen, die der Bürgermeister als Vertreter der Gemeinde abgab, regelmäßig auch dann für die Gemeinde verbindlich, wenn sie der internen gesetzlichen Aufgabenverteilung zwischen Gemeindevertretung und Bürgermeister oder der innergemeindlichen Willensbildung widersprachen (BGH, Urteil vom 17. April 1997 - III ZR 98/96, DtZ 1997, 358 = NJ 1997, 588 und vom 4. November 1997 - VI ZR 348/96, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Der Senat hat sich dieser Rechtsprechung angeschlossen (Urteil vom 18. Dezember 1997 - VII ZR 155/96, zur Veröffentlichung bestimmt).

Das Berufungsgericht wird ferner zu prüfen haben, ob die ursprüngliche Verpflichtung der Beklagten, die unter Ziff. 5 des Urteilstenors beschriebene Tragfähigkeit des Bodens herzustellen, unverändert fortbestand, obwohl diese Tragfähigkeitswerte nach dem Urteil der von beiden Parteien bestellten Sachverständigen nicht erreichbar waren.

2. Feststellungsantrag gemäß Ausspruch 6

a) Das Berufungsgericht ist weiter der Ansicht, die Klägerin könne Ersatz ihres etwaigen Verzugsschadens verlangen. In der Baubesprechung vom 19. Mai 1993 sei laut Protokoll der Beklagten bereits ein "Mindestverzug von zwei Monaten bezüglich des Baubeginns festgehalten". Den Entlastungsbeweis gemäß § 285 BGB habe die Beklagte mit dem genannten Protokoll nicht geführt.

b) Auch diese Erwägungen sind rechtsfehlerhaft.

Das Berufungsgericht stellt als unstreitig fest, daß von beiden Parteien beauftragte Gutachter zu dem Ergebnis gelangt sind, die vereinbarten Tragfähigkeitswerte seien nicht erreichbar gewesen. Das Berufungsgericht hätte sich daher mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob insoweit dauernde Unmöglichkeit vorlag. Diese schließt den Schuldnerverzug aus (Palandt/Heinrichs, BGB, 57. Aufl., § 284 Rdn. 2).

Mit Recht rügt die Revision im übrigen, daß das Berufungsgericht das Vorbringen der Beklagten und ihrer Streit-
helferin zur Entstehung des von der Klägerin behaupteten Schadens nicht erschöpfend gewürdigt hat.

Beide haben gegen den Feststellungsantrag u.a. eingewandt, die Baugrundverhältnisse hätten zunächst allenfalls zu einer Bauzeitverzögerung von zwei Monaten geführt, die die Klägerin habe ohne weiteres aufholen können. Mit der Vereinbarung einer Bodenplatte sei dem ursprünglichen Zeitplan, der von einer Bodenverdichtung ausgegangen sei, ohne-

dies die Grundlage entzogen worden. Ein Schaden sei der Klägerin nicht entstanden. Eine Verzögerung der Produktionsaufnahme in M. sei jedenfalls nicht allein der Beklagten anzulasten. Das Berufungsgericht hat das alles zu Unrecht nicht berücksichtigt.

II.

Das Berufungsurteil kann somit im Umfang der Anfechtung nicht bestehenbleiben, es ist aufzuheben. Da weitere Feststellungen erforderlich sind, ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Lang

Quack

Haß

Hausmann

Wiebel