

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 459 Abs. 2

Die (abgeschlossene) Tilgung der für die Herstellung eines privaten Abwässerkanals angefallenen Unkosten stellt keine zusicherungsfähige Eigenschaft des Grundstücks im Sinn des § 459 Abs. 2 BGB dar, kann aber Gegenstand eines selbständigen Garantieversprechens sein.

BGH, Urt. v. 28. November 1980 - V ZR 105/79 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 105/79

URTEIL

Verkündet am
28. November 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Renate Z [REDACTED], Sch [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED]

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]

g e g e n

Firma Anton S [REDACTED], Bauunternehmung GmbH & Co.,
gesetzlich vertreten durch die Firma Anton S [REDACTED]
Bauunternehmung GmbH, diese gesetzlich vertreten durch
den Geschäftsführer Anton S [REDACTED], R [REDACTED]-K [REDACTED]-Straße [REDACTED]
U [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED]

- 1 a -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes
hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 1980
durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter
Offterdinger, Dr. Eckstein, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 6. April 1979 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

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](#)

Tatbestand

Die Parteien streiten im Kern um die Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages. Die Klägerin meint, der Vertrag sei wirksam, und fordert Zustimmung zum Vollzug der Auflassung; die Beklagte ist der Ansicht, sie sei zu Recht vom Vertrag zurückgetreten, und verlangt widerklagend eine Bewilligung zur Löschung der Auflassungsvormerkung und Freistellung von einer Grundschild.

Mit notariellem Vertrag vom 16. März 1977 kaufte die Klägerin von der Beklagten ein 0,3121 ha großes Grundstück in M■■■■■, Gemarkung P■■■■■, zum Preis von 850 000 DM. Am Vertragsgrundstück wurde von der Klägerin unter Mitwirkung der Beklagten zugunsten der B■■■■■ R■■■■■-Zentralbank AG eine Briefgrundschild zu 1 000 000 DM bestellt; im Range danach wurde eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Klägerin eingetragen. Der Kaufpreis war fällig 10 Tage nachdem die Parteien Kenntnis von der Eintragung der Vormerkung und der Löschung eines Vorkaufsrechts erlangt hatten. Für den Fall, daß der gesamte Kaufpreis nicht innerhalb von vier Wochen ab Fälligkeit vollständig bezahlt war, behielt sich die Beklagte ein Rücktrittsrecht vor. In Ziffer XIII des Vertrages ist folgendes bestimmt:

"Die Verkäuferin versichert, daß der derzeitige Erschließungszustand voll abgerechnet und bezahlt ist. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung entstehen, trägt die Käuferin."

Die Klägerin erklärte in Ziffer XIV des Vertrages, sie beabsichtige, das Vertragsgrundstück mit einer Reihenhäuseranlage von 13 Häusern zu bebauen. Sie verpflichtete sich, spätestens innerhalb von 14 Tagen ab Vertragsschluß eine Bauvoranfrage einzureichen, und behielt sich ihrerseits ein bis zum 15. Juli 1977 befristetes Rücktrittsrecht vor für den Fall, daß diese Voranfrage nicht bis zum 1. Juli 1977 positiv entschieden sei.

Mit Schreiben vom 19. April 1977 beantwortete die Landeshauptstadt M. die Bauvoranfrage der Klägerin dahin, daß bei der Größe des Bauvorhabens eine Versickerung der Abwässer in den Untergrund nicht zulässig sei, ein Anschluß an das städtische Kanalnetz unmittelbar nicht in Betracht komme, jedoch die Möglichkeit bestehe, an einen im Straßenbereich liegenden Privatkanal anzuschließen. Eine Eigentümergemeinschaft, die diesen Kanal in den Jahren 1959/62 errichtet hatte, gestattete der Klägerin den Anschluß gegen Zahlung von 28 000 DM.

In der Meinung, sie habe gegen die Beklagte einen Anspruch auf Erstattung dieser 28 000 DM, bezahlte die Klägerin am 15. Juni 1977 nur 822 000 DM des Kaufpreises an die Beklagte. Mit Schreiben vom 10. Juli und 17. August 1977 erklärte daraufhin die Beklagte den Rücktritt vom Kaufvertrag. Später hat die Klägerin auch noch den Restkaufpreis an die Beklagte bezahlt.

Das Landgericht hat die Klage auf Erklärung der Auflassung abgewiesen und die Klägerin auf Widerklage verurteilt, Zug um Zug gegen Zahlung von 822 000 DM die Löschung der Auflassungsvormerkung zu bewilligen und das Kaufgrundstück von der Grundschuld über 1 000 000 DM freizustellen. Das Berufungsgericht hat die Beklagte auf den geänderten Antrag der Klägerin hin verurteilt, dem Vollzug der Auflassung zuzustimmen, und hat die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision hat keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht verneint ein Rücktrittsrecht der Beklagten, weil die Klägerin gegen den Kaufpreisanspruch wirksam mit einer Schadensersatzforderung in Höhe von 28 000 DM nach § 459 Abs. 2, § 463 Satz 1 BGB aufgerechnet habe. Mit der Versicherung, der derzeitige Erschließungszustand sei voll abgerechnet und bezahlt, habe die Beklagte eine Grundstückseigenschaft zugesichert, die aber gefehlt habe, weil die für die Erlaubnis zum Anschluß an den Privatkanal aufzuwendenden Kosten nicht abgerechnet und bezahlt gewesen seien. Eigenschaften nach § 459 Abs. 2 BGB seien das Bestehen sowie die Freiheit von Lasten und auch das "Bezahltsein" von Kosten der Erschließung. Ein am Grundstück vorbeiführender Privatkanal gehöre zum "derzeitigen Erschließungszustand" des Kaufgrundstücks. Deshalb habe die

Grundstückserwerberin davon ausgehen dürfen, daß sie lediglich die Kosten des Anschlusses aufwenden müsse, wegen der Kosten der Herstellung des Kanals aber nicht mehr in Anspruch genommen werde.

II.

1. Zu Unrecht sieht das Berufungsgericht die Grundlage für einen Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagte in § 463 Satz 1 BGB.

Nach dem Ergebnis seiner Vertragsauslegung sieht das Berufungsgericht als Inhalt der Zusicherung das "Bezahltein" der Erschließungskosten an, womit ersichtlich die anteiligen Herstellungskosten des Privatkanals gemeint sein sollen. Weitergehend und zusammenfassend meint es, die Beklagte habe versichert, daß die Klägerin aus der bestehenden, also auch durch die Errichtung des Privatkanals geschaffenen Erschließung nicht mehr mit Kosten belastet werde (abgesehen von denjenigen des technischen Anschlusses). Das ist jedoch keine Eigenschaft des Grundstücks nach § 459 Abs. 2 BGB. Neben den physischen Eigenschaften können auch solche tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Beziehungen der Kaufsache zu ihrer Umwelt, die für die Brauchbarkeit und den Wert bedeutsam sind, zusicherungsfähige Eigenschaften sein (BGHZ 70, 47, 49 m.w.N.; vgl. auch BGHZ 34, 32, 41). Ob ein Grundstückseigentümer die Herstellungskosten eines Privatkanals anteilig mitbezahlt hat oder ob er für den vorhandenen Privatkanal nicht mit dem hier streitigen Anteil an den Herstellungskosten belastet ist, hat im vorliegenden

Fall mit den maßgeblichen Umweltsbeziehungen des Grundstücks nichts zu tun. Es geht vielmehr allein um die Rechtsbeziehungen des Grundeigentümers zu den Herstellern des Kanals, die zwar wirtschaftlich mit dem Grundstück im Zusammenhang stehen, aber nicht dessen Umweltsbeziehungen selbst betreffen. Der Hinweis des Berufungsgerichts auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts München (NJW 1970, 664, 665) geht fehl. Diese Entscheidung betraf Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz, für die nach den tatsächlichen Feststellungen des Gerichts zugesichert war, sie seien bereits bezahlt. Wie in dieser Entscheidung auch ausdrücklich hervorgehoben ist, ging es somit um das Bestehen oder Nicht(mehr)bestehen einer öffentlichen Grundstückslast mit dinglichem Charakter (§ 134 Abs. 2 BBauG) und damit um eine Eigenschaft des Grundstücks. Das läßt sich mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichen. Der Anspruch auf Kostenbeteiligung ist keine Grundstückslast, er findet seine Grundlage allein in einer schuldrechtlichen Vereinbarung zwischen der Klägerin und den Kanaleigentümern.

2. Allerdings könnte außerhalb des Gewährleistungsrechts für Sachmängel (§§ 459 ff BGB) auch ein selbständiges Garantieverprechen die Grundlage für einen Anspruch der Beklagten auf Schadloshaltung entsprechend den Grundsätzen des Schadensersatzrechts abgeben (vgl. BGH Urteil vom 16. Dezember 1960, II ZR 137/59 = WM 1961, 204, 206; Urteil vom 21. Februar 1968, I b ZR 132/66 = WM 1968, 680). Unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht den Vertrag nicht ausgelegt. Da weitere Feststellungen dazu nicht in Betracht kommen, kann der Senat diese Auslegung selbst vornehmen (vgl. BGHZ 65, 107, 112 m.w.N.). Der Kaufvertrag enthält indes auch kein solches selbständiges Garantieverprechen. Dafür ist nicht von entscheidender

Bedeutung, daß - wie das Berufungsgericht bei der Vertragsauslegung zu § 459 Abs. 2 BGB ausgeführt hat - das Kaufgrundstück nach objektiven Merkmalen auch durch einen privaten Kanal erschlossen wird, weil auch dieser Kanal eine selbständige Entsorgungsfunktion hat und durch die Eigentümer des Kaufgrundstücks benützt werden kann. Es mag in diesem Zusammenhang auch mit der Revisionserwiderung davon ausgegangen werden, daß die Eigentümer eines Privatkanals in M. nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 der einschlägigen Entwässerungssatzung vom 27. November 1970 sogar verpflichtet sind, den Eigentümern weiterer anliegender Grundstücke gegen angemessene Vergütung den Anschluß ihrer Entwässerung zu gestatten. Die Beklagte hat aber nicht den Umfang des "derzeitigen Erschließungszustandes" zugesichert, sondern erklärt, daß er "voll abgerechnet und bezahlt" sei. Dies kann nach seinem objektiven Erklärungswert die Anschlußmöglichkeit an den Privatkanal schon deshalb nicht betreffen, weil die Eigentümer des Privatkanals gegen die Beklagte weder einen Anspruch auf Anschluß noch auf Bezahlung eines solchen Anschlusses (d.h. Überwälzung eines Teils der Herstellungskosten) hatten, bevor darüber nicht eine privatrechtliche Vereinbarung geschlossen worden war. Das war unstreitig nicht der Fall, weil die Beklagte bis zum Abschluß des Kaufvertrages keinerlei Anlaß hatte, das noch unbebaute Grundstück an den Privatkanal anzuschließen. "Abgerechnet und bezahlt" konnten also die dafür anfallenden Kosten so lange nicht sein, wie sie gegenüber der Beklagten gar nicht geltend gemacht werden konnten. Aus dieser Sicht lassen sich die von der Klägerin aufgewendeten Anschlußkosten mit dem Landgericht sehr wohl als Erschließungsaufwand verstehen, der erst "im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung" entstand und deshalb nach Ziffer XIII Satz 2 des Vertrages von der Klägerin zu tragen ist.

3. Gleichwohl erweist sich das Berufungsurteil im Ergebnis als zutreffend, weil die Beklagte nicht wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten ist.

Das Berufungsgericht hat, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, auch die Rücktrittsklausel des Vertrages nicht ausgelegt, was der Senat selbst nachholen kann, da auch insoweit weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen. Das Rücktrittsrecht der Beklagten wurde für den Fall ganzer oder teilweiser Nichterfüllung des Vertrages durch die Klägerin (nicht vollständige Bezahlung des Kaufpreises, vgl. auch § 357 BGB) vereinbart und entspricht damit weitgehend dem Fall des § 360 BGB. Die nach dieser Vorschrift gegebene Rücktrittsmöglichkeit setzt nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Lehre im Zweifel Verzug und damit regelmäßig Verschulden voraus (vgl. dazu schon RGZ 142, 268, 275; 145, 26, 31). Der Senat versteht den zugunsten der Beklagten vereinbarten Rücktrittsvorbehalt dahin, daß er (wie das gesetzliche Rücktrittsrecht nach § 326 BGB) von einem Verschulden der Klägerin abhängig sein sollte (vgl. Senatsurteile vom 1. Juni 1959, V ZR 61/58 = WM 1959, 1133, 1134; vom 12. Juli 1968, V ZR 161/66 = WM 1968, 1299, 1301; vom 16. Mai 1956, V ZR 183/55 = LM BGB § 273 Nr. 6; vgl. auch BGB-RGRK 12. Aufl. § 357 Rdn. 1 und § 360 Rdn. 3, 4; Erman/Westermann, BGB 6. Aufl. § 357 und § 360 Rdn. 2; MünchKomm/Janßen, BGB § 357 Rdn. 1 und § 360 Rdn. 4; Staudinger/Kaduk, BGB 10./11. Aufl. § 357 Rdn. 3 und § 360 Rdn. 8).

Die Klägerin hat in dem hier gegebenen Sonderfall die verspätete Zahlung des Kaufpreisrestbetrages nicht zu vertreten. Es geht nicht um einen Fall des § 279 BGB (Unvermögen zur Geldleistung), sondern die Klägerin hielt sich wegen eines von ihr angenommenen, aufrechenbaren Gegenanspruchs für berechtigt, die Restkaufpreiszahlung zu unterlassen. In diesem Zusammenhang kann nicht unberücksichtigt bleiben, daß auch ein Senat des Berufungsgerichts die Vertragsauslegung der Klägerin, die schwierige Fragen aufwarf, billigte und ihr - hier durchaus vertretbar - einen Anspruch auf Ersatz der Kanalanschlußkosten zubilligte. Unter diesen Umständen beruht der Rechtsirrtum der Beklagten auch bei Anwendung strenger Maßstäbe nicht auf Fahrlässigkeit (vgl. als Beispiel der zu § 839 BGB einschlägigen Rechtsprechung BGHZ 27, 338, 343, und für einen Fall ergänzender Vertragsauslegung BGH Urteil vom 4. März 1969, VI ZR 274/67 = LM BGB § 276 (Bb) Nr. 2 letzte Seite).

Die Beklagte hat die Kosten ihrer erfolglosen
Revision zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Richter am Bundesgerichts-
hof Offterdinger ist in-
zwischen in den Ruhestand
getreten.

Hill

Hill

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle