

11
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 459, 463, 276 Fa

Fahrlässige Angaben oder Nichtangaben des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache begründen keinen Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens unter dem Gesichtspunkt der culpa in contrahendo. Die Haftung des Verkäufers für Eigenschaften der Kaufsache bestimmt sich - abgesehen vom Falle des Mangelfolgeschadens - allein nach den Gewährleistungsvorschriften der §§ 459 ff BGB.

BGH, Urt. v. 16. März 1973 - V ZR 118/71 - OLG München
LG München I

17

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 118/71

URTEIL

Verkündet am

16. März 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauingenieurs Karl H [REDACTED] , M [REDACTED] ,
M [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Ferdinand W [REDACTED] ,
G [REDACTED] , K [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. März 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Bayerischen Oberlandesgerichts München vom 20. April 1971 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

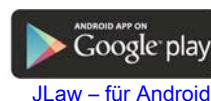
Tatbestand

Der Beklagte ist Eigentümer eines Grundstücks im Außenbereich der Gemeinde M am Ostufer des Starnberger Sees. Das Grundstück wird in Nord-Südrichtung von einer öffentlichen Straße geschnitten. Auf dem Teilgrundstück westlich der Straße steht ein Wohnhaus mit angebautem Bootshaus. Zwischen diesem Grundstück und der Ufermauer des Sees liegt ein dem Lande Bayern gehörender, seit langem an den Beklagten vermieteter Uferstreifen von etwa 11 m Tiefe. Hausgrundstück und Uferstreifen sind von ein und derselben Hecke umgeben.

Auf ein Zeitungsangebot hin besichtigte der Kläger das Grundstück in Abwesenheit des Beklagten. Am 10. November 1968 einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis



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



von 520 000 DM, am 13. November wurde der Kaufvertrag beurkundet. Der Kläger versicherte in dem Verträge, daß er das Grundstück nach Maßgabe des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes bebauen werde. Das Grundstück wurde bezahlt und übergeben, eine Auflassungsvormerkung für den Kläger eingetragen und eine Eigentümergrundschild an ihn abge-treten.

Im Januar 1969 verhandelten die Parteien über die Streichung der Bebauungsklausel im Kaufvertrag, an der die Bodenverkehrsgenehmigung (§§ 19, 20 BBauG) zu scheitern drohte. Bei dieser Gelegenheit warf der Kläger dem Beklagten vor, er habe ihn über die seeseitige Begrenzung des Grundstücks getäuscht. Am 2. Juli 1969 focht er seine Käuferklärungen wegen arglistiger Täuschung an. Mit der Klage verlangte er zunächst Schadensersatz in Höhe des Kaufpreises von 520 000 DM, der Maklerprovision von 15 000 DM und des Zinsverlusts, der ihm durch Zahlung von 535 000 DM entstanden sei, Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundstücks, Löschungsbewilligung für die Auflassungs-vormerkung und Rückübertragung der Grundschild.

Im Laufe der ersten Instanz wurde der Bescheid, der die Bodenverkehrsgenehmigung versagt hatte, dadurch unan-fechtbar, daß der Beklagte seinen Widerspruch zurücknahm.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Ober-landesgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 520 000 DM Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundstücks, Löschungs-bewilligung und Grundschildabtretung verurteilt; einen An-spruch auf Ersatz der Maklerprovision und auf Verzinsung der Gesamtaufwendung von 535 000 DM hat es verneint.

Mit der Revision verfolgt der Kläger nur den Anspruch auf Verzinsung von 520 000 DM weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsrichter ist der Auffassung, der Beklagte habe den Kläger vor Abschluß des Kaufvertrages über die see-
seitige Begrenzung des Grundstücks aufklären müssen, weil
sie nach dem Eindruck in der Natur durch die Hecke markiert
werde. Er hat sich aber nicht davon überzeugt, daß der
Beklagte damit rechnete und in Kauf nahm, der Kläger täusche
sich über die Grenzen des Kaufgrundstücks und werde durch
seinen Irrtum zum Kaufe bestimmt.

Deshalb verneint der Berufungsrichter eine Vernich-
tung des Kaufvertrages durch Arglistanfechtung (§§ 123,
142 BGB) und einen Schadensersatzanspruch in Höhe des
Kaufpreises und der Provision aus § 823 Abs. 2 BGB in
Verbindung mit § 263 StGB und aus § 826 BGB. Er hat den Be-
klagten nach §§ 323 Abs. 1 und 3, 812 Abs. 1 BGB zur
Herausgabe des Kaufpreises verurteilt, weil die Übereig-
nung des Grundstücks mit der endgültigen Versagung der
Bodenverkehrsgenehmigung nachträglich unmöglich geworden
sei (BGH NJW 1969, 837).

Zum Zinsanspruch des Klägers führt das Berufungs-
urteil aus:

Zinsen habe der Herausgabeschuldner entsprechend § 820 Abs. 2 BGB von dem Zeitpunkt ab zu entrichten, in dem er erfährt, daß die ihm obliegende Vertragsleistung unmöglich geworden ist. Dem Kläger sei jedoch bisher kein Zinsanspruch erwachsen, weil der Beklagte die Herausgabe des Kaufpreises bis zur Herausgabe des Grundstücks, zur Löschungsbewilligung für die Auflassungsvormerkung und zur Rückabtretung der Grundschuld verweigern könne (§ 273 BGB). Zwar habe er diese Einrede nicht erhoben; bereits in dem Zeitpunkt, von dem ab er frühestens Zinsen schulde, habe aber der Klageantrag seinem Zurückbehaltungsrecht Rechnung getragen. Der Beklagte habe also keinen Anlaß gehabt, sich eigens auf dieses Recht zu berufen.

Andererseits mache aber der Kläger nach seinem Klageantrage die ihm obliegenden Zug-um-Zugleistungen von Leistungen des Beklagten abhängig, auf die er keinen Anspruch habe, nämlich vom Ersatz der Maklerprovision, von einer Verzinsung der Klagesumme bereits seit dem 15. Dezember 1968 und von der Zahlung erheblich übersetzter Zinsen. Daher befinde sich der Beklagte mit der Herausgabe des Kaufpreises nicht im Verzuge; die Herausgabe sei nicht einmal "fällig in dem Sinne, daß dem Kläger Prozeßzinsen zustünden".

Die Revision bittet, in erster Linie zu prüfen, ob der Beklagte nicht wegen Verletzung seiner vorvertraglichen Offenbarungspflicht (culpa in contrahendo) Schadensersatz in Höhe der vom Kläger aufgebrauchten Zinsbeträge zu leisten habe.

Dabei geht sie mit dem Berufungsrichter davon aus, daß der Beklagte zur Wahrung der verkehrserforderlichen Sorgfalt dem Eindruck des Klägers habe vorbeugen müssen, das Hausgrundstück reiche so weit wie die Heckenumfriedung. Sie meint, der Beklagte müsse den Kläger so stellen, als wäre der Kaufvertrag nicht geschlossen worden und der Kläger nicht verpflichtet gewesen, für den Kaufpreis 520 000 DM aufzubringen, so daß er auch keinen Kredit in dieser Höhe hätte zu beanspruchen brauchen.

Diese Erwägung kann der Revision nicht zum Erfolg verhelfen.

Dabei mag auf sich beruhen, ob der Beklagte unter den festgestellten näheren Umständen verpflichtet gewesen wäre, möglichen Irrtümern des Klägers über Lage und Begrenzung des Kaufgrundstücks vorzubeugen, weil die Hecke fremden Grund und Boden einschloß, oder ob es Sache des Klägers gewesen wäre, sich vor dem Kauf über die Grenzen des Grundstücks zu unterrichten. Die vom Berufungsrichter vermißte Aufklärung betraf die Frage, ob das Grundstück an den See stoße, mithin eine Eigenschaft der Kaufsache. Auf fahrlässige Angaben oder Nichtangaben des Verkäufers über Eigenschaften der verkauften Sache kann aber ein Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens (des Interesses am Nichtzustandekommen der vertraglichen Bindung), wie ihn der Kläger erhebt, nicht gegründet werden. Vielmehr bestimmt sich die Haftung des Verkäufers für Eigenschaften der Sache - sieht man von dem Falle eines **M a n g e l - f o l g e s c h a d e n s** an anderen Rechtsgütern des Käufers (positive Vertragsverletzung) ab - allein nach den

Gewährleistungsvorschriften der §§ 459 ff BGB: der Käufer kann seine Vertragserklärung nach Gefahrübergang nicht mehr wegen Irrtums über eine Eigenschaft der Kaufsache anfechten (§ 119 Abs. 2 BGB) und sich nicht darauf berufen, daß eine bestimmte Eigenschaft für beide Teile Geschäftsgrundlage des Vertrages gewesen sei (RGZ 135, 339, 346; BGHZ 34, 32; vgl. auch BGH WM 1971, 1016); Schadensersatz sieht § 463 BGB nur bei unrichtiger Zusicherung und bei arglistigem Verschweigen oder arglistiger Vorspiegelung von Sacheigenschaften vor.

Die Auffassung, daß das Gewährschaftsrecht der §§ 459 ff BGB eine Haftung für fahrlässige Angaben oder Nichtangaben des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache ausschließe, hat das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung vertreten (statt vieler: RGZ 135, 339, 346; 161, 330, 337). Sie wird durchweg auch von den Kommentaren zum Bürgerlichen Gesetzbuch geteilt (statt vieler: Staudinger, 11. Aufl. Rdz. 19 vor § 459; a.A. Erman, 5. Aufl. § 276 Rdz. 114, wonach die Haftung für culpa in contrahendo wiedereintreten soll, wenn der Vertrauensschaden den Nichterfüllungsschaden übersteigt).

Der Bundesgerichtshof hat die Frage wiederholt offen gelassen oder nur beiläufig behandelt (Zusammenstellung in BGH NJW 1970, 653, 655). Der erkennende Senat teilt die Auffassung des Reichsgerichts. Die im Schrifttum dagegen erhobenen Einwendungen (vgl. Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Aufl. S. 453; Larenz, Schuldrecht 10. Aufl. Bd. 2 S. 62; Diederichsen BB 1965, 401) überzeugen ihn nicht.

Die §§ 459 ff BGB enthalten eine ins einzelne gehende Regelung für den Fall, daß die Kaufsache bestimmte für den Käufer wichtige Eigenschaften nicht besitzt. § 463 Satz 2 BGB regelt einen Tatbestand des Verschuldens vor oder bei Vertragsschluß durch Nichtangabe oder Angabe von Sacheigenschaften; die Vorschrift knüpft Rechtsfolgen aber nur an eine Arglist des Verkäufers. Die §§ 462, 467 BGB sehen eine Rückabwicklung des Kaufvertrages mit Rücksicht auf bestimmte Eigenschaften der Kaufsache vor und schließen eine Haftung des Verkäufers für die Vertragskosten des Käufers und eine Verzinsung des entrichteten Kaufpreises ein. Ähnliche Forderungen erhebt der Kläger. Die Wandlungsvorschriften bestimmen aber die Voraussetzungen der Rückabwicklung anders und deren Umfang enger, als dies für eine Verschuldenshaftung auf den Vertrauensschaden in Betracht käme. F a h r - l ä s s i g k e i t des Verkäufers bei der Unterrichtung des Käufers über die Eigenschaften der Kaufsache führt als solche nach diesen Bestimmungen, auch wenn sie den Kaufentschluß mitverursacht hat, weder zur Rückabwicklung des Vertrages noch zu einer Schadensersatzhaftung auf das Erfüllungs- oder auf das Vertrauensinteresse. Es kann nicht angenommen werden, der Gesetzgeber habe außer Betracht gelassen, daß auch Fahrlässigkeit des Verkäufers in diesem Punkte zu einem für den Käufer unerwünschten Vertrage führen kann, oder er habe es der Rechtsprechung überlassen wollen, neben der gesetzlichen Verkäuferhaftung für Gebrauchstauglichkeit und zugesicherte Eigenschaften aus allgemeinen Grundsätzen eine Haftung für f a h r l ä s s i g e Angabe oder Nichtangabe von Mängeln oder sonstigen Eigenschaften der Kaufsache zu ent-

wickeln. Dies kann um so weniger angenommen werden, als die Rechtsprechung bald nach dem Inkrafttreten des Gewährleistungsrechts die Frage, ob die Verkäuferhaftung einer Ergänzung fähig sei (vgl. RGZ 52, 18), und die allgemeinere Frage, wie weit Vertragspartner für ein Verschulden bei den Vertragsverhandlungen einzustehen haben (vgl. RG JW 1912, 743), wiederaufgreifen mußte.

Die besondere Regelung der §§ 459 ff BGB bringt die Interessen des Verkäufers an einer sicheren und schnellen Abwicklung des Kaufs und die des Käufers am Erwerb einer seinen Vorstellungen entsprechenden Kaufsache zum Ausgleich. Dabei räumt sie dem Käufer eine günstige Stellung ein, wenn sie den Verkäufer für Brauchbarkeit der Sache und zugesicherte Eigenschaften auch ohne Verschulden haften läßt (§§ 462, 463 S. 1 BGB). Andererseits schließt sie Schadensersatz wegen fahrlässiger Angabe von Eigenschaften, die nicht zum Gegenstande einer Zusicherung gemacht werden, und wegen fahrlässiger Nichtangabe von Sacheigenschaften, die nicht den gewöhnlichen oder vertraglich vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigen, den Käufer aber aus anderen Gründen vom Kaufe abhalten könnten, aus. Diese Folgerung beruht nicht auf einem Umkehrschluß aus § 463 BGB; vielmehr bestimmen und begrenzen die Vorschriften des Gewährschaftsrechts in ihrer Gesamtheit die Haftung des Verkäufers für Eigenschaften der Sache. Es handelt sich deshalb auch nicht darum, daß eine einzelne Vorschrift des Gewährschaftsrechts wie § 463 BGB lediglich dazu bestimmt sei, eine anderweit begründete Haftung auf den Vertrauensschaden zur Haftung auf das Erfüllungsinteresse

zu "verschärfen". Ebensowenig kann der weitere Ausbau der Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen in anderer Richtung eine Aufgabe der von Rechtsprechung und Kommentaren durchweg anerkannten Grenzen der Sachmängelhaftung rechtfertigen.

Für die Klage ist demnach nichts daraus herzuleiten, daß der Beklagte einem möglichen Irrtum des Klägers nicht vorgebeugt hat, die Grenzen des Kaufgrundstücks würden durch die Hecke bezeichnet.

Die Revision rügt ferner, daß der Berufungsrichter mit der Begründung, die Verpflichtung des Beklagten zur Herausgabe des Kaufpreises (§§ 323 Abs. 3, 812 Abs. 1 BGB) sei nicht fällig, dem Kläger weder Verzugs- noch Prozeßzinsen (§§ 288, 291 BGB) zugebilligt habe.

Die Rüge ist unbegründet. Der Beklagte befand sich bei Schluß der Berufungsverhandlung noch nicht im Verzuge. Er konnte die Zahlung von 520 000 DM verweigern, bis der Kläger seine Bereicherung aus der Vollziehung des Kaufvertrages zurückgab. Der Kläger aber war nach seinem Prozeßantrage dazu nur bereit, wenn der Beklagte die nicht unerheblich überhöhte Klageforderung erfüllte. Als die Forderung über 520 000 DM mit der Unanfechtbarkeit des Bodenverkehrsbescheides entstand, lautete der Klageantrag auf Zahlung von 535 000 DM nebst 7 % Zinsen seit dem 15. Dezember 1968. Im Juni 1970 wurde die Zinsforderung noch erheblich erhöht.

Ob ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB), wie es der Beklagte geltend macht, ebenso wie andere verzögerliche Einreden den Eintritt des Verzuges hindert (RGZ 126, 280, 285) oder ob es dazu vom Schuldner geltend gemacht werden muß (RGZ 77, 436, 438), braucht hier nicht grundsätzlich entschieden zu werden. Denn jedenfalls erübrigt sich die Einrede, wenn ihre Abwendung durch den Gläubiger im Wege der Sicherheitsleistung (§ 273 Abs. 3 BGB) nicht in Frage steht. Der Kläger hatte dem Zurückbehaltungsrecht des Beklagten in seinem Prozeßantrage voll Rechnung getragen. Er hatte weder Sicherheit für die Erfüllung der ihm obliegenden Leistungen erbracht und auf Zahlung geklagt, noch hatte er auf Zahlung geklagt und abgewartet, ob der Beklagte die Einrede erhebe, um dann Sicherheit zu leisten. Sein Antrag besagte, daß er für die eigenen Verpflichtungen *n i c h t* Sicherheit leisten, sondern sie Zug um Zug gegen die Erfüllung der Klageforderung erbringen wollte. Mit diesem Antrage übernahm er das Risiko, daß eine Zuvielforderung den Beklagten berechtigte, den Kaufpreis weiter einzubehalten.

Aus dem gleichen Grunde stehen dem Kläger keine Prozeßzinsen nach § 291 BGB zu (BGHZ 55, 198).

§ 820 Abs. 2 BGB begründet keine Zinspflicht, sondern bestimmt nur den Zeitpunkt, von dem ab der Bereicherungsschuldner anderweit begründete Zinsen zu entrichten hat.

Die Revision leitet einen Zinsanspruch schließlich auch daraus ab, daß der Beklagte seit dem 9. Dezember 1968 über die Kaufsumme verfügt und als Bereicherungsschuldner

die übliche Kapitalnutzung, wie beantragt, seit dem 15. Dezember 1968, jedenfalls aber seit Unanfechtbarkeit des Bodenverkehrsbescheides mitherauszugeben habe. Damit beruft sie sich jedoch auf einen Sachverhalt, den sie in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen hat. Mit dieser Änderung des Klagegrundes (§ 268 ZPO) kann sie in der Revision nicht gehört werden.

Ein entscheidungserheblicher Rechtsfehler des Berufungsurteils ist nicht zu erkennen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Grell

von der Mühlen