

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_119/68

URTEIL

Vorkündet am
12. März 1971
[REDACTED],
Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Herta H [REDACTED] geb. S [REDACTED]
in E [REDACTED] bei B [REDACTED], S [REDACTED]straße,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt B u t z b a c h , vertreten durch ihren
Magistrat,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Hill, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 15. Februar 1968 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin eines 1101 qm großen Baugrundstücks an der T■■■■straße in B■■■■. Auf Wunsch der beklagten Stadtgemeinde, die dieses Grundstück zum Bau von Wohnblocks benötigte, tauschte die Klägerin mit notariellem Vertrag vom 13. März 1954 ihr Grundstück gegen das 1972 qm große Grundstück der Beklagten, Flur ■■■I, Flurstück ■■■8; außerdem erhielt die Klägerin auf Rechnung der Beklagten das benachbarte 1388 qm große Grundstück, Flur ■■■I, Flurstück ■■■7. Die Klägerin hatte schon damals die Absicht, zusammen mit ihrem Ehemann nach dessen Pensionierung (voraussicht-

- 3 -

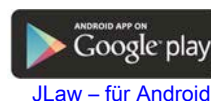
lich im Jahre 1961) auf den eingetauschten Grundstücken zu bauen. Das von ihrem Ehemann anfangs des Jahres 1961 eingereichte Baugesuch ist am 1. Februar 1962 wieder zurückgenommen worden, weil die Verhandlungen wegen einer Ausnahmegenehmigung nicht zu seiner Zufriedenheit vorangingen. Die eingetauschten Grundstücke lagen nämlich nicht innerhalb eines genehmigten Bebauungsplanes. Ein solcher ist für das Gebiet der Grundstücke der Klägerin erst nach dem Tauschvertrag zwischen den Parteien aufgestellt und einige Jahre nach der Rücknahme des Baugesuchs genehmigt worden.

In der Folge haben die Klägerin und ihr Ehemann in E ein Haus errichtet, das im Sommer 1963 fertiggestellt worden ist.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin Ersatz des Schadens begehrt, der ihr durch die verspätete Durchführung und Verlegung ihres Bauvorhabens nach Espa entstanden sei. Sie hat behauptet, die Beklagte habe zugesichert, daß auf den in Tausch gegebenen Grundstücken sofort gebaut werden könne. Sie, die Klägerin, habe demgegenüber erst im Jahre 1956 erfahren, daß diese Grundstücke, weil sie außerhalb des Baugebietsplanes lagen, nicht bebaubar seien. Auch habe die Beklagte ihre Zusage, alles daran zu setzen, die Bebauung zu erreichen, nicht eingehalten. Für das Ansteigen der Baukosten zwischen 1961 und 1963 und die Preissteigerungen für Möbel in diesem Zeitraum, für Architektengebühren, Fahrtkosten und Tagegeld sowie Darlehenszinsen sei ihr



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



ein Schaden von 21 486,94 DM entstanden, den die Beklagte mit Schreiben vom 11. Februar 1965 dem Grunde nach auch anerkannt habe.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 21 486,94 DM nebst Zinsen zu verurteilen und festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, allen aus der Unmöglichkeit, das Bauvorhaben in Butzbach durchzuführen, entstandenen und noch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt und die Aktivlegitimation der Klägerin verneint. Sie hat bestritten, die Bebaubarkeit der in Tausch gegebenen Grundstücke zugesichert zu haben. Ein arglistiges Verhalten ihrerseits sei schon deshalb zu verneinen, weil dem Ehemann der Klägerin, der die Verhandlungen geführt habe, die mangelnde Qualifikation der Tauschgrundstücke als Bauland bekannt gewesen sei. Außerdem hat sich die Beklagte auf Verjährung berufen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgt sie ihr Klagebegehren weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Rechtsirrtumsfrei kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß in dem Schreiben der Beklagten an die

damaligen Bevollmächtigten des Ehemanns der Klägerin vom 11. Februar 1965 ein Anerkenntnis der Klagforderung nicht zu erblicken ist. Hiergegen wendet sich auch die Revision nicht.

II.

Zutreffend wertet das Berufungsgericht die Qualität eines Grundstückes als Bauland als eine Eigenschaft im Sinne der §§ 459, 463 BGB und ihr Fehlen als Fehler im Sinne der genannten Bestimmungen. Nach im Schrifttum und Rechtsprechung gefestigter Ansicht ist nicht nur die natürliche Bebaubarkeit des Grundstückes eine solche Eigenschaft sondern auch die sogenannte Baureife (Senatsurteil vom 6. Dezember 1968, V ZR 92/65, WM 1969, 273).

III.

1. Nach den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts hat die vom Landgericht durchgeführte Beweisaufnahme nicht ergeben, daß die Beklagte durch ihre Vertreter der Klägerin oder ihrem Ehemann unwahre Zusagen in Bezug auf die Qualität des getauschten Grundstückes als Bauland oder Bauerwartungsland gegeben hat. Das Gegenteil stehe vielmehr fest.

Hiergegen wendet sich die Revision. Sie rügt, das Berufungsgericht habe bei der Würdigung der Aussagen des Zeugen H [REDACTED], der als Stadtverordneter und erster

Beigeordneter der Beklagten in deren Auftrag die Verhandlungen mit dem Ehemann der Klägerin geführt hatte und neben Bürgermeister Dr. S. [REDACTED] als Vertreter der Beklagten in die notarielle Tauschurkunde aufgenommen worden war, übersehen, daß dieser von seiner und nicht der Kenntnis des Ehemanns der Klägerin von der mangelnden Bebaubarkeit des Geländes am Prinzenweg gesprochen hat. Infolge dieses Versehens habe das Berufungsgericht auch die Bekundungen des Zeugen Dr. S. [REDACTED] nicht richtig würdigen können. Außerdem rügt die Revision, daß das Beweisangebot in der Berufungsbegründung auf Vernehmung der Zeugin Vonerschmitt übergangen worden sei, wonach der Ehemann der Klägerin bei allen Verhandlungen immer darauf hingewiesen habe, daß die Klägerin nur bereit sei, Bauland gegen Bauland zu tauschen.

2. Diesen Angriffen der Revision kann der Erfolg nicht versagt bleiben.

Als Zusicherung einer Eigenschaft gilt nicht jede bei Gelegenheit von Kaufverhandlungen über den Kaufgegenstand abgegebene Erklärung (Palandt/Putzo, BGB 29. Aufl. § 459 Anm. 7). Zusicherung bedeutet vielmehr, daß der Verkäufer nach Treu und Glauben und nach der Verkehrssitte eine besondere vertragsmäßige Gewähr für das Vorhandensein der betreffenden Eigenschaft übernehmen will (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. Juni 1967, VIII ZR 26/65 NJW 1967, 1903, 1904). Es bedarf daher stets sorgfältiger Unterscheidung zwischen der "nach dem Vertrag vorausgesetzten" Beschaffenheit (§ 459 BGB) und der Zusicherung einer Eigenschaft (§ 463 BGB). Das gilt insbesondere bei

einer nicht ausdrücklich, sondern nur stillschweigend erfolgten Zusicherung, die möglich ist und unter Umständen in dem beiden Vertragsteilen bekannten Verwendungszweck gefunden werden kann, wenn dieser Zweck in den Vertragsinhalt aufgenommen ist (RG JW 1910, 748, 749; Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. Dezember 1965, VIII ZR 220/63, VersR 1966, 241, 242). Mit der Möglichkeit einer stillschweigenden Zusicherung der Bebaubarkeit hätte sich bei der gegebenen Sachlage das Berufungsgericht auseinandersetzen müssen. Für die Annahme einer stillschweigenden Zusicherung genügt allerdings nicht schon die beim Kaufabschluß vorhanden gewesene Kenntnis der Beklagten (durch die Vertreter Bürgermeister Dr. S. [REDACTED] und 1. Beigeordneter Henkelmann) von dem Verwendungszweck der Kaufsache durch den Käufer (RGZ 123, 148, 149). Berücksichtigt man aber die Angaben des Zeugen Dr. S. [REDACTED], daß er der Annahme gewesen sei, "daß man dort bauen könne" und die in das Wissen der Zeugin V. [REDACTED] gestellte Behauptung der Klägerin, ihr Ehemann habe bei allen Verhandlungen mit Bürgermeister Dr. S. [REDACTED] (und Stadtrat H. [REDACTED]) immer ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die zum Tausch stehenden Grundstücke ebenso bebaubar sein müßten wie das zum Tausch gegebene Grundstück, so läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht bei Würdigung der Bekundungen des Zeugen H. [REDACTED], wie sie nach der Niederschrift über diese Aussagen lauten, zur Annahme einer stillschweigenden Zusicherung gekommen wäre. Das Berufungsgericht durfte den genannten Beweisantrag sonach nicht übergehen.

Der Revision ist außerdem zuzugeben, daß sich aus dem Wertverhältnis der getauschten Grundstücke für die Frage der Zusicherung von Baulandeigenschaft nichts Zwingendes ergibt, da die unterschiedliche Werteinstufung ebenso auf der Lage der Grundstücke (Nord- oder Südhang, Entfernung zur Stadt) wie auf dem Stand der Erschließung und anderen Kriterien beruhen kann. Der Auffassung des Berufungsgerichts, daß mit der 1:3-Bewertung eine Zusicherung der Baulandeigenschaft unvereinbar sei, kann daher ohne weitere Erläuterung dieser Auffassung nicht gefolgt werden.

3. Auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Verjährung (§ 477 BGB) halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Einmal lassen die Gründe des angefochtenen Urteils nicht erkennen, ob sich das Berufungsgericht der Möglichkeit, daß die Verjährungsfrist des § 477 BGB durch - auch stillschweigenden - Vertrag verlängert werden kann, bewußt gewesen ist (§ 477 Abs. 1 Satz 2 BGB; RGZ 62, 431, 433), worauf einzugehen das Berufungsgericht im Hinblick auf den mit dem Beweisantrag auf Vernehmung des Zeugen Bürgermeister a.D. R. [REDACTED] verbundenen Sachvortrag der Klägerin in der Berufungsbegründung vom 26. September 1967 (Bl. 150 GA) Anlaß gehabt hätte.

Zum anderen entspricht es ständiger Rechtsprechung, daß der Verjährungseinrede der Arglisteinwand entgegengesetzt werden kann, wenn der Schuldner den Gläubiger, sei es auch unabsichtlich, von der Erhebung der Klage ab-

gehalten hat (RGZ 153, 101, 108; BGHZ 9, 1, 5, 6). Unter diesem Gesichtspunkt hätte das Berufungsgericht das Schreiben der Beklagten an den Ehemann der Klägerin vom 9. März 1955 würdigen müssen. In diesem Schreiben heißt es u.a.:

"Wir hoffen Ihnen schon in nicht zu langer Zeit mitteilen zu können, wie sich die Bebauung ihres Grundstückes gestalten kann. Erst dann wird uns auch die Beantwortung der uns vorgelegten zwei Fragen möglich sein.

Wir bitten Sie deshalb sich bis dahin noch gedulden zu wollen."

Das Berufungsurteil läßt ferner Ausführungen darüber vermissen, warum die Klägerin "spätestens im Jahre 1962 die Klage auf Schadensersatz" hätte erheben müssen. Es läßt sich seinen Feststellungen nicht entnehmen, ob die Verhandlungen der Parteien in jenem Zeitpunkt beendet gewesen sind oder gerade wegen des Schadensersatzes erneut begonnen hatten.

IV.

Die Revision muß auch Erfolg haben, soweit sie sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts wendet, die Beklagte habe weder eine nicht vorhandene Eigenschaft vorgespiegelt noch einen vorhandenen Fehler arglistig verschwiegen.

1. Nicht erfindlich ist schon, inwieweit sich aus der Lage der eingetauschten Grundstücke bereits ergebe,

daß dort nicht gebaut werden konnte. Daß der Bewertungsmaßstab im Tauschvertrag für die Frage der Baulandeigenschaft nichts zu ergeben braucht, ist bereits oben ausgeführt worden.

2. Ob arglistiges Verschweigen vorliegt, beurteilt sich, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, danach, ob der Verkäufer gemäß § 242 BGB einen ihm bekannten und nach seiner Ansicht dem Käufer unbekannten, aber möglicherweise wesentlichen Umstand offenbaren mußte (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18. Dezember 1956, VIII ZR 19/56, VRS 12, 161, 162).

Daß die Beklagte selbst den Mangel gekannt hat, ergibt sich aus der Niederschrift über die Vernehmung ihres 1. Beigeordneten H. [REDACTED], dessen Kenntnis sich die Beklagte zurechnen lassen muß (§ 166 Abs. 1 BGB). Dabei kann es tatrichterlicher Überprüfung überlassen bleiben, ob es sich bei ihm um einen verfassungsmäßig berufenen Vertreter oder um einen Bevollmächtigten handelte. Wegen der Unkenntnis der Klägerin bzw. ihres Ehemannes von der Unbebaubarkeit ist zunächst auf ihren entsprechenden Vortrag zu verweisen. Soweit das Berufungsgericht ihre Kenntnis aus der Aussage des Zeugen H. [REDACTED] schließen zu können glaubte, ist auf die Fehlerhaftigkeit dieser Ausführungen bereits hingewiesen worden.

Welche Bedeutung die Klägerin der Bebaubarkeit beimaß, läßt sich möglicherweise aus ihrem unter Beweis gestellten Vortrag entnehmen, ihr Ehemann habe bei allen Verhandlungen mit Bürgermeister Dr. S. [REDACTED] und dem 1. Beigeordneten

Henkelmann immer darauf hingewiesen, daß das Tauschgrundstück ebenso bebaubar sein müsse, wie das in Tausch zu gebende Grundstück, und daß sie nur bereit sei, Bauland gegen Bauland zu tauschen.

Auch aus diesem Grunde durfte das Berufungsgericht den Beweisantrag auf Vernehmung dieser Zeugin nicht übergehen.

Auf die Auffassung des Berufungsgerichts, der Käufer eines Grundstücks müsse sich über die für ihn wichtige Frage der Baureife selbst erkundigen, kommt es in diesem Fall nicht entscheidend an.

V.

Das angefochtene Urteil kann somit aus den angeführten Gründen keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben (§ 564 ZPO) und die Sache gemäß § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens hängt von dem endgültigen Prozeßausgang ab und ist daher ebenfalls dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Hill

Offterdinger

Dr. Grell