Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 2000 durch die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 14. Januar 1999 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten besaßen in H. ein großes Grundstück mit einem kleineren Haus aus den 60er Jahren, das der Beklagte, von Beruf Architekt, selbst in der Folgezeit durch Um- und Anbauten verändert hatte. Sie beabsichtigten, das Grundstück zu teilen, den Teil mit dem Haus zu verkaufen und selbst auf dem ihnen verbleibenden Grundstücksteil neu zu bauen. Sie traten mit den Klägern in Vertragsverhandlungen, die interessiert waren, den "Altbau" teilweise abreißen und das verkleinerte "Kerngebäude" durch den Beklagten zu einem Zweifamilienhaus aufstocken zu lassen. Der Beklagte richtete eine Bau-

voranfrage für das von den Klägern geplante Zweifamilienhaus an die Gemeinde. Mit notariellem Kaufvertrag vom 13. Juli 1993 verkauften die Beklagten den Klägern eine noch zu vermessende Teilfläche von rd. 3.500 qm aus dem Grundstück zum Preis von 590.000 DM mit folgender Maßgabe:

> Auf der Vertragsfläche steht das Wohnhaus M. Nr. 10 a.
>
> Der Erwerber ist unter Beachtung der gesetzlichen und sonstigen behördlichen Vorschriften berechtigt, nach Belieben dieses Wohnhaus aus- und umzubauen, sowie weitere Gebäude auf der Vertragsfläche zu errichten.
>
> ...
>
> Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist der Nachweis durch den Veräußerer, daß auf der Teilfläche aus Flur Nr. 688/II ein Wohnhaus in den Ausmaßen eines Zweifamilienwohnhauses mit Nebengebäuden (Garage, Heizungshaus) errichtet werden kann.
>
> Der Nachweis wird erbracht durch eine schriftliche Bestätigung des Landratsamtes R. als Baugenehmigungsbehörde aufgrund einer entsprechenden Bauvoranfrage.

Unter VI. "Gewährleistung, Leitungsrechte" heißt es u.a.

> Der Veräußerer leistet Gewähr dafür, daß auf der Vertragsteilfläche aus Flur Nr. 688/II ein Zweifamilienwohnhaus mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 240 qm - ohne Nebengebäude - errichtet werden kann.
> Die Art der Bebauung ergibt sich nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes.
>
> Eine weitergehende Gewährleistung erfolgt nicht.
> Der Veräußerer haftet nicht für die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes, die Bodenbeschaffenheit, die Verwertbarkeit für die Zwecke des Erwerbers und Sachmängel aller Art, insbesondere auch nicht für

den Bauzustand der Gebäude, auch nicht dafür, daß das Gesamtgrundstück bebaut werden kann.
...

Der Veräußerer versichert jedoch, daß er ihm bekannte versteckte Mängel nicht verschwiegen hat, keine unerfüllten behördlichen Auflagen bestehen, es sich nicht um ein denkmalgeschütztes Bauwerk handelt und ihm auch bezüglich des Grund und Bodens keine sogenannten Altlasten bekannt sind.

Das Haus war zur Aufstockung nicht geeignet; die Kläger haben es abgerissen. Sie verlangen den auf das Haus entfallenden Teil des Kaufpreises zuzüglich Gutachter- und Planungskosten für den Neubau, Abriß- und Genehmigungskosten für Alt- und Neubau, für Probebohrungen, Fotokopien und Kosten des Beweissicherungsverfahrens im Gesamtbetrag von 568.383,92 DM als Schadensersatz von den Beklagten. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Berufungsgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben und zur Höhe die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit ihrer Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Kläger beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision hat Erfolg.

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

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

1. Zutreffend wendet sich die Revision gegen die Auslegung des Berufungsgerichts, der Kaufvertrag der Parteien enthalte eine konkludente Zusicherung im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB dahin, die Altbausubstanz sei für das beabsichtigte Um- und Ausbauvorhaben verwendbar.

a) Eine ausdrückliche Zusicherung in diesem Sinne ist, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, in dem umfangreichen und ins einzelne gehenden Kaufvertrag nicht enthalten. Ob dennoch eine Zusicherung erfolgt ist, ist eine Frage der Auslegung, bei der das Verhalten des Verkäufers aus der Sicht des Käufers unter objektiver Würdigung der Umstände nach Treu und Glauben zu bewerten ist. Dies verkennt das Berufungsgericht auch nicht. Seine Annahme, eine Eigenschaftszusicherung liege vor, beruht jedoch auf Auslegungsfehlern. Denn es hat den festgestellten Sachverhalt nicht ausreichend gewürdigt und an den gesetzlichen Anforderungen gemessen. Zwar gingen die Parteien übereinstimmend bei Vertragsschluß davon aus, daß das Haus zum Umbau in ein Zweifamilienhaus zu gebrauchen sei; sie setzten damit die Eigenschaft im Sinne des § 459 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. BGB vertraglich voraus. Nicht jede solche Eigenschaft ist aber zugleich zugesichert (BGHZ 59, 158, 160), und zwar selbst dann nicht, wenn sie in einem notariellen Vertrag bezeichnet ist (vgl. Senatsurt. v. 18. Dezember 1987, V ZR 223/85, WM 1988, 716, 717 "Bezeichnung der Kaufsache als Bauplatz"). Eine Zusicherung im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB setzt vielmehr nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes voraus, daß der Verkäufer in vertragsmäßig bindender Weise die Gewähr für das Vorhandensein einer Eigenschaft der Kaufsache übernimmt und damit die Bereitschaft zu erkennen gibt, für alle Folgen des Fehlens dieser Eigenschaft einstehen zu wollen. Dies gilt auch für die hier allein in Betracht

kommende konkludente Zusicherung (Senatsurt. v. 12. April 1996, V ZR 83/95, NJW 1996, 2027 m.N.).

Die vertraglichen Regelungen, die das Berufungsgericht als objektiven Erklärungsinhalt für die Zusicherung heranziehen will, ergeben nicht, daß die Beklagten die Gewähr für diese Eigenschaft übernommen hätten. Der Kaufvertrag bezeichnet seinen Gegenstand als "Wohnhaus". Die anschließende Klausel, die Käufer dürften dieses "nach Belieben aus- und umbauen sowie weitere Gebäude errichten", zielt nicht auf eine Haftung der Verkäufer ab, sondern dient der nachbarrechtlichen Absicherung der Käufer, mit ihren Bauplänen auf die Nachbarn und Verkäufer keine Rücksicht nehmen zu müssen. Die Aufzählung, was die Verkäufer bei einem Abriß entnehmen durften, dient deren Vorteil, verhält sich mithin nicht zu einer Haftung der Verkäufer. Schließlich knüpft die Fälligkeit des Kaufpreises allein an die baurechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens an, die davon abhängig gemacht wird, daß der Nachweis für die von den Käufern beabsichtigte Bebauung durch die Baugenehmigungsbehörde erbracht ist. Diese detaillierte Regelung zu Kaufmodalitäten, auf die die Parteien Wert legten, verbietet den Schluß, die Verkäufer seien zusätzlich, ohne Regelung im Vertrag, bereit gewesen, das erhebliche Risiko einer Haftungsübernahme für die Verwendbarkeit der Altbausubstanz zu tragen. Dies verbietet sich auch deshalb, weil zuvor bei den Verhandlungen über den Umbau durch den von den Klägern gestellten Baufachmann ausdrücklich darauf hingewiesen worden war, nur ein Statiker könne die Frage der Tragfähigkeit des vorhandenen Mauerwerkes zuverlässig beurteilen.

b) Die Revision weist zudem zutreffend darauf hin, daß das Berufungsgericht den Notarvertrag nicht in seiner Gesamtheit gewürdigt, insbesondere

den unter Ziffer VI vereinbarten Haftungsausschluß nicht in seine Erwägungen einbezogen hat. Dort heißt es ausdrücklich, daß der Veräußerer neben einem Ausschluß der Haftung für Sachmängel und für den Bauzustand des Grundstücks auch nicht "für die Verwertbarkeit für die Zwecke des Erwerbers" hafte. Dieser Haftungsausschluß folgt der Vereinbarung, daß die Verkäufer Gewähr dafür leisten, daß ein Wohnhaus mit einer bestimmten Wohnfläche nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes errichtet werden kann. Sie bezieht sich nur auf die - auch zur Fälligkeitsvoraussetzung gemachte - Erteilung der baurechtlichen Genehmigung für ein Zweifamilienhaus. Wenn, wie der Vertrag hervorhebt, "eine weitere Gewährleistung nicht erfolgt", fehlt es an der Grundlage einer konkludenten Haftungsübernahme.

2. Auch die Auffassung des Berufungsgerichts, jedenfalls bestehe ein Minderungsanspruch (§§ 459 Abs. 1, 462 BGB), hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht läßt in diesem Zusammenhang zwar den vereinbarten Haftungsausschluß nicht unberücksichtigt. Es verkennt aber, daß hier nicht, wie es der Senat in den von ihm zitierten Entscheidungen erörtert hat (BGHZ 98, 100; Urt. v. 12. April 1996, aaO), grundlegende Mängel des Kaufobjekts in Frage stehen, die zu einer Nichtigkeit der Klausel führen könnten. Den Parteien war zudem von einem zugezogenen Fachmann eröffnet worden, die Nutzbarkeitsfrage könne nur ein Statiker entscheiden. Wenn sie, ohne ein solches Gutachten einzuholen, vereinbaren, das Risiko "Verwertbarkeit für Zwecke des Erwerbers" bei den Käufern zu belassen, ist ein Verstoß gegen Treu und Glauben nicht erkennbar.

II.

Das Berufungsurteil kann danach nicht bestehen bleiben. Die Sache ist indessen nicht zur Endentscheidung reif; denn die Kläger haben sich in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat mit der Gegenrüge auf ihre Berufungsangriffe gegen die Verneinung des arglistigen Verschweigens eines Fehlers (fehlende Umbaueignung) bezogen. Von seinem Standpunkt aus hatte das Berufungsgericht keinen Anlaß, hierauf einzugehen. Dies ist nunmehr nachzuholen.

Tropf Krüger Klein

Lemke Gaier