

8

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 141/83

URTEIL

Verkündet am
7. Dezember 1984
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Josef G [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Josef S [REDACTED],

2. Maria S [REDACTED] geb. K [REDACTED],

beide wohnhaft W [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 28. März 1983 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte bot über Makler in einer Zeitungsanzeige sein "Wochenendhäuschen m. Obstgarten" zum Kauf an. Die Kläger besichtigten das ca. 1800 qm große Grundstück. Sodann kauften sie es durch notariellen Vertrag vom 30. Juni 1981 zum Preise von 140 000 DM und unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung. Im Vertrag ist die Gewährleistung "für Beschaffenheit, Flächenmaß und Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten" ausgeschlossen. Das Grundstück liegt, wie die Kläger wußten, in einem

- 3 -

Landschaftsschutzgebiet. Das Wochenendhäuschen hatte der Beklagte - angeblich Anfang der fünfziger Jahre - ohne Baugenehmigung errichtet.

Die Kläger erklärten mit Schreiben vom 23. September 1981 die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und Irrtums, weil der Beklagte ihnen verschwiegen habe, daß es sich um einen "Schwarzbau" handele, und weil eine baubehördliche Abbruchverfügung zu erwarten sei.

Sie haben beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Mit der Revision will der Beklagte Klageabweisung erreichen. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hält die Vollstreckungsgegenklage, soweit sie auch auf Wandelung des Kaufes gestützt ist, für begründet, weil das den Klägern mitverkaufte Wochenendhaus ohne Baugenehmigung errichtet worden sei, auch nicht nachträglich genehmigt werden könne und weil dieser Sachmangel des Hauses von dem nur auf das Grundstück bezogenen vertraglichen Gewährleistungsausschluß nicht erfaßt werde.



Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß ein Sachmangel im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB vorliegen kann, wenn ein Grundstück mit einem ohne Baugenehmigung errichteten Haus verkauft wird (vgl. Senatsurteile vom 6. Dezember 1968, V ZR 92/65, WM 1969, 273 und vom 2. März 1979, V ZR 157/77, NJW 1979, 2243). Insoweit ist maßgebend, ob im Zeitpunkt des Gefahrübergangs ein baurechtswidriger Zustand besteht (vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 1978, V ZR 109/77, NJW 1979, 34). Das aber ist hier nach den rechtsbedenkenfreien tatrichterlichen Feststellungen der Fall.

Unstreitig ist das Wochenendhaus vom Beklagten ohne die erforderliche Baugenehmigung aufgestellt worden. Es liegt in einem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Außenbereich der Stadt R [REDACTED] (im Tatbestand des Berufungsurteils irrtümlich - abweichend von den Entscheidungsgründen - als "Naturschutzgebiet" bezeichnet). Somit könnte die Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BBauG nachträglich nur erteilt werden, wenn dadurch öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Einen dahingehenden Antrag des klagenden Ehemanns hat das Bauordnungsamt am 19. Juli 1982 abgelehnt. Unter diesen Umständen ist entgegen dem Standpunkt der Revision nicht von Bedeutung, ob nach der jahrzehntelangen Duldung dieses Hauses und anderer nicht genehmigter Bauten in dem dortigen Gebiet nunmehr zu erwarten ist, daß das Haus auch in Zukunft geduldet wird. Der Sachmangel besteht bereits darin, daß die Baugenehmigung fehlt und daß auch keine rechts-

verbindliche behördliche Erklärung vorliegt, die den Klägern Bestandsschutz gewährleistet und ihnen eine baurechtlich gesicherte Befugnis gibt, das Haus auf Dauer für den vertraglich vorausgesetzten Zweck nutzen zu können (vgl. Senatsurteil vom 2. März 1979, V ZR 157/77, NJW 1979, 2243).

2. Einen Haftungsausschluß nach § 460 Satz 1 BGB verneint das Berufungsgericht, weil den Klägern beim Kauf nicht bekannt gewesen sei, daß die Baugenehmigung fehlte. Das nimmt die Revision hin. Sie beanstandet aber zu Recht, daß der Tatrichter nicht auch geprüft hat, ob den Klägern dieser Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Denn auch unter dieser Voraussetzung wäre gemäß § 460 Satz 2 BGB die Haftung des Beklagten ausgeschlossen, sofern er nicht - was behauptet, aber nicht festgestellt ist - den Fehler arglistig verschwiegen haben sollte. Die Kläger wußten beim Kauf, daß sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet befindet. Sie sind von den Maklern darauf hingewiesen worden, daß auf dem Grundstück "nichts gebaut werden darf" und "bauliche Änderungen" nicht möglich sind. Das Berufungsgericht hätte daher der Frage nachgehen müssen, ob sich unter diesen Umständen den Klägern der Verdacht hätte aufdrängen müssen, das Wochenendhaus könnte ohne Baugenehmigung errichtet worden sein, und ob sie sich dann dadurch, daß sie eine diesbezügliche Erkundigung unterlassen haben, grob fahrlässig der Möglichkeit verschlossen haben, Kenntnis von dem Mangel zu erlangen (vgl. RGZ 131, 343, 353 ff; Erman/Weitnauer, BGB 7. Aufl. § 460 Rdn. 5; MünchKomm/H.P. Westermann § 460 Rdn. 6). Diese Prüfung muß das Berufungsgericht nachholen.

3. Das angefochtene Urteil unterliegt noch aus einem weiteren Grund der Aufhebung:

Den vertraglichen Ausschluß der Gewährleistung für die "Beschaffenheit" des Kaufobjekts beschränkt das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Landgerichts auf das Grundstück, weil nicht erkennbar sei, daß sich der Ausschluß auch auf das im Vertrag nicht erwähnte Wochenendhaus habe erstrecken sollen. Diese Auslegung beanstandet die Revision zu Recht.

Zwar ist es eine der tatrichterlichen Beurteilung vorbehaltene Auslegungsfrage, wie weit der Gewährleistungsausschluß im Einzelfall reicht (vgl. für einen ähnlichen Fall Senatsurteil vom 6. Dezember 1968, V ZR 92/65, WM 1969, 273, 274); indessen beruht hier die einschränkende Auslegung der Freizeichnungsklausel auf einem Verfahrensfehler. Nach Auffassung des Landgerichts und ihm folgend des Berufungsgerichts ergibt sich die Unklarheit der Tragweite des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses "insbesondere" daraus, daß im Kaufvertrag lediglich von dem Grundstück die Rede sei und die sich aus § 94 BGB ergebende Bestandteilseigenschaft des Hauses nur "unter Juristen allgemein geläufig" sei. Demgegenüber rügt die Revision zu Recht, daß die Kläger selbst nicht behauptet haben, sie hätten das Haus nicht als dem Grundstück zugehörigen Kaufgegenstand angesehen. Das Gegenteil ist unstreitig. Damit geht die tatrichterliche Auslegung von einer Unklarheit aus, die in Wahrheit nicht bestand. Daß dem Notar bei der Beurkundung die Existenz des Hauses nicht bekannt war, ist unerheblich. Für die Auslegung beurkundeter Erklärungen kommt es auf den Willen und die Vorstellungen

der Erklärenden an; die Auffassung des beurkundenden Notars ist nur beachtlich, wenn sich die Erklärenden dessen Meinung zu eigen gemacht haben (BGH Urteile vom 23. April 1951, IV ZR 17/51, LM BGB § 2100 Nr. 1; vom 21. Dezember 1960, V ZR 54/60, WM 1961, 407 = DNotZ 1961, 396; vom 10. Juni 1966, V ZR 170/63, WM 1966, 1022; vom 2. Juni 1967, V ZR 98/64, DNotZ 1968, 407). Hatten die Parteien übereinstimmend die der objektiven Rechtslage entsprechende Vorstellung, daß sich der Kauf auch auf das Haus bezog, dann ist nicht ersichtlich, wieso die Kläger hätten annehmen können, daß der Gewährleistungsausschluß "für Beschaffenheit" nur den Grund und Boden, nicht aber auch das alte Häuschen betreffe. Aus dem vom Berufungsgericht hervorgehobenen Umstand, daß der Notar insoweit keine Aufklärung gegeben hat, ergibt sich noch nicht, daß die Kläger unter dem nach dem Wortlaut umfassenden Begriff "Beschaffenheit" eine gegenständliche Begrenzung der Freizeichnung allein auf den Zustand des Grundstücks verstanden haben.

Eine andere Frage ist, ob sich die Freizeichnungsklausel etwa nicht auf verborgene Mängel erstreckt. In diese Richtung mögen die Erwägungen des Landgerichts über die seiner Meinung nach im allgemeinen Sprachgebrauch übliche Unterscheidung zwischen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen einer Sache hinzielen. Dem Berufungsurteil, das als maßgeblichen Auslegungsgesichtspunkt den Unterschied zwischen Grundstück und Haus herausstellt, ist nicht zu entnehmen, daß es der Klausel auch nach der Art des Sachmangels eine einschränkende Bedeutung beimißt und die Freizeichnung nur auf sichtbare Fehler bezieht. Eine solche Auslegung versteht sich gerade beim Verkauf eines Grundstücks mit einem älteren Haus

nach der hierbei zu berücksichtigenden Interessenlage des Verkäufers nicht von selbst (vgl. Senatsurteil vom 14. Oktober 1966, V ZR 188/63, NJW 1967, 32, 33 m.w.N.).

Für die Entscheidung des Rechtsstreits kann deshalb ausschlaggebend sein, ob der Beklagte, wie die Kläger behaupten, das Fehlen der Baugenehmigung arglistig verschwiegen hat. Feststellungen dazu sind bisher nicht getroffen. Die Sache ist daher unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt

Räfle