

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 146/74

URTEIL

Verkündet am

19. März 1976

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Postfacharbeiters Helmut S [REDACTED],
B [REDACTED], Im E [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Erna S [REDACTED] geb. C [REDACTED],
ebenda,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Frau Anna-Elisabeth L [REDACTED] geb. W [REDACTED], O [REDACTED]
[REDACTED], S [REDACTED] Str. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. März 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 29. April 1974 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin mehrerer in Niederrhönstadt gelegener Grundstücke, die sie mit Reihenhäusern zu bebauen beabsichtigte. Am 22. November 1968 schloß sie mit den Beklagten einen "Grundstückskaufvertrag". Darin verkaufte sie den Beklagten eines jener Grundstücke und verpflichtete sich, auf dem Grundstück bis zum 30. Juli 1969 ein Einfamilienhaus zu errichten. Der "Kaufpreis" für das Grundstück mit dem errichteten Haus betrug 128 000 DM. Das Grundstück ist an die Beklagten aufgelassen worden. Sie haben an die Klägerin auf den Kaufpreis 86 300 DM gezahlt. Im Grundbuch ist eine Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten eingetragen worden. Später wurde eine Grundsuld über 56 000 DM zugunsten des Beamtenheimstättenwerks eingetragen.

- 3 -

Bereits vor Vertragsabschluß, im Oktober 1968, war das geplante Gebäude durch die Bauaufsichtsbehörde höhenmäßig ins Gelände mit der Folge eingefügt worden, daß das Gebäude tiefer als geplant stehen mußte. Die ausweislich der Anlage zum Vertrag der Parteien geplante Treppe vor dem Hauseingang war deshalb nicht erforderlich. Das Haus wurde ohne Treppe mit ebenerdigem Eingang errichtet.

Nachdem Differenzen unter den Parteien entstanden waren, erklärten die Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 31. März 1970 den Rücktritt vom Vertrag.

Die Parteien sind sich darüber einig, daß der Kaufvertrag nicht durchgeführt werden soll. Es besteht lediglich Streit über Anlaß und Rechtsfolgen der Nichtdurchführung des Vertrags.

Die Klägerin hat mit der vorliegenden Klage vorgebracht: Die Beklagten seien in Zahlungsverzug geraten. Sie hätten die Ausführung des Baus an Ort und Stelle abgesehen von Kleinigkeiten gebilligt.

Die Klägerin hat geltend gemacht, sie habe gegen die Beklagten einen Zahlungsanspruch in Höhe von 6 030,68 DM.



Die Klägerin hat beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Vormerkung zu bewilligen;
2. die Beklagten weiterhin als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Klägerin von allen Verpflichtungen aus der Grundschuld über 56 000 DM gegenüber dem Beamtenheimstättenwerk freizustellen;

beides Zug um Zug gegen Zahlung von 80 000 DM an die Beklagten.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie haben ferner Widerklage erhoben und beantragt,

die Klägerin zu verurteilen, 25 000 DM nebst Zinsen an sie als Gesamtgläubiger zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückauflassung des Kaufgrundstücks.

Die Beklagten haben vorgebracht, ihnen stehe gegen die Klägerin ein Zahlungsanspruch wegen Kosten, Aufwendungen und entgangener Nutzung in Höhe von 26 609,86 DM zu. Mit der Widerklage werde Rückzahlung des Kaufpreises zunächst in Höhe eines Teilbetrages von 25 000 DM verlangt.

Die Klägerin hat beantragt, die Widerklage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Bewilligung der Löschung der Vormerkung sowie zur Freistellung der Klägerin von der Grundschild Zug um Zug gegen Zahlung von 86 300 DM und die Klägerin zur Zahlung von 25 000 DM nebst Zinsen an die Beklagten Zug um Zug gegen Rückauflassung des Grundstücks verurteilt.

Dagegen haben sich die Beklagten mit der Berufung gewandt. Am 5. Juli 1972 haben die Parteien einen gerichtlichen Zwischenvergleich geschlossen, in dem sie die Rückabwicklung des Kaufvertrags geregelt und sich "im übrigen ... sämtliche Ansprüche gegeneinander" vorbehalten haben.

Im Umfang des Vergleichs haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Beklagten haben vorgetragen, ihr Schadensersatzanspruch werde in erster Linie auf den ihnen entgangenen Wertzuwachs des Grundstücks in Höhe von 42 000 DM gestützt. Hilfsweise machten sie Schäden und Aufwendungen geltend, die ihnen aus diesem Geschäft entstanden seien.

Die Beklagten haben mit der Widerklage beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klägerin zu verurteilen, an die Beklagten 37 299,19 DM zu zahlen sowie die Kosten im Umfang der teilweisen Erledigung des Rechtsstreits der Klägerin aufzuerlegen.

Die Klägerin hat beantragt,

die Berufung zurückzuweisen, die Kosten den Beklagten aufzuerlegen, und im Wege der Anschlußberufung, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 6 030,68 DM zu zahlen.

Das Oberlandesgericht hat das angefochtene Urteil im Kostenausspruch dahin abgeändert, daß die Kosten der ersten Instanz zu einem Viertel der Klägerin und zu drei Vierteln den Beklagten auferlegt werden. Im übrigen hat es, soweit der Rechtsstreit nicht durch Teilvergleich vom 5. Juli 1972 erledigt ist, die Berufung der Beklagten (Widerklage) sowie die Anschlußberufung der Klägerin (Klageerweiterung) zurückgewiesen.

Dagegen wenden sich die Beklagten mit der Revision. Sie verfolgen ihre im zweiten Rechtszug gestellten Anträge weiter.

Die Klägerin bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

A) Das Oberlandesgericht hat zur Berufung der Beklagten ausgeführt: Die Widerklage sei nicht begründet. Durch die mit dem Teilvergleich vereinbarte Rückabwicklung des Vertrags seien zwar Schadensersatzansprüche der Parteien "nicht von vornherein ausgeschlossen", zumal solche Ansprüche in dem Vergleich ausdrücklich vorbehalten worden seien. In derartigen Fällen könnten Schadensersatzansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsschluß und wegen positiver Vertragsverletzung in Betracht kommen, soweit sie sich auf Schäden außerhalb des Erfüllungsinteresses bezögen.

Daraus ergebe sich zunächst, daß wegen der von den Beklagten geltend gemachten Mängel Ansprüche ausgeschlossen seien. Diese seien auf das Erfüllungsinteresse gerichtet, auf das nach Vereinbarung der Rückabwicklung des Vertrags kein Anspruch mehr bestehe. Die Beklagten seien durch Mängel auch nicht belastet, da sie das Haus nicht übernommen hätten.

Aber auch soweit die Beklagten der Klägerin vorwürfen, sie habe vor und bei der Beurkundung des Kaufvertrags geschwiegen, obwohl bereits festgestanden habe, daß die Treppenstufen wegfallen würden, seien die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs der Beklagten gegen die Klägerin nicht gegeben. Für einen Schuldvorwurf gegen sie bestehe keine ausreichende Grundlage.

Die Treppe sei keine zugesicherte Eigenschaft des Hauses gewesen, obwohl sie in die dem Vertrag anliegende Baubeschreibung aufgenommen gewesen sei. Die Beklagten hätten nicht dargetan, daß sie die Treppenstufen als wesentliche Eigenschaft des Kaufobjekts hätten festgelegt sehen wollen.

B) 1. Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe gegen §§ 128, 137 ZPO verstoßen, eine mündliche Verhandlung habe nicht stattgefunden, greift die Beanstandung nicht durch. Von einer Begründung wird nach § 565 a ZPO abgesehen.

2. Die Revision beanstandet ferner die Auslegung des Teilvergleichs vom 5. Juli 1972. Sie rügt Verletzung der §§ 133, 157 BGB.

Die Rüge ist begründet.

Es kann hier dahingestellt bleiben, ob das Revisionsgericht die Auslegung eines Prozeßvergleichs unbeschränkt (vgl. BGH LM ZPO § 118a Nr. 1) oder nur daraufhin nachzuprüfen vermag, ob der Tatrichter gegen Denkgesetze, Erfahrungssätze oder allgemeine Auslegungsregeln verstoßen hat und ob er verfahrenswidrig Verhandlungsstoff außer acht gelassen hat (BGH LM BGB § 133 (D) Nr. 4; Urteil vom 31. Mai 1974 - I ZR 10/73 S. 15 f). Die Auslegung durch den Berufungsrichter ist jedenfalls rechtsfehlerhaft. Der erkennende Senat kann im vorliegenden Fall die Auslegung selbst vornehmen.

Der Berufungsrichter ist ersichtlich der Meinung, es könnten angesichts der im Teilvergleich vereinbarten "Rückabwicklung" - nur - Schadensersatzansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsschluß und wegen positiver Vertragsverletzung in Betracht kommen, soweit sie sich auf Schäden außerhalb des Erfüllungsinteresses bezögen. Diese Würdigung ist aber mit dem Wortlaut der Nr. IV des Teilvergleichs unvereinbar. Der Tatrichter hat seine einschränkende Auslegung auch nicht begründet. Die Parteien haben den Vertrag vom 22. November 1968 nicht aufgehoben. Sie wollten ihn nicht "durchführen". Ersichtlich haben die Parteien, worauf auch die Revision hinweist, durch den Teilvergleich aus Zweckmäßigkeitsgründen im beiderseitigen Interesse die weitere Verwendung und Verwertung des Hauses ermöglichen, nicht aber auf ihre ihnen bereits aus dem Rechtsgeschäft erwachsenen gegenseitigen Ansprüche jedweder Art verzichten wollen. Dazu gehörte der im Prozeß von den Beklagten geltend gemachte Anspruch auf den angeblichen Minderwert des Hauses infolge des ebenerdigen Eingangs. Entgegen der in der Revisionsbeantwortung vertretenen Auffassung liegt allein in dem von den Beklagten am 30. Januar 1971 vor dem Landgericht erklärten Verzicht auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Frage, ob infolge des Fehlens der Eingangstreppe in tatsächlicher Hinsicht ein Mangel bestehe, noch kein Geständnis der objektiven Mängelfreiheit des Hauses. Im Hinblick auf die von den Beklagten behaupteten Mängel sollte der Rechtsstreit zur Entscheidung gebracht werden. Nr. IV des Teilvergleichs bestimmte

demzufolge, daß über die Kosten des Vergleichs im Endurteil so entschieden werden sollte, "als ob ein Vergleich über die Ansprüche nicht stattgefunden hätte". Die Revision bemerkt überdies zu Recht, daß dann, wenn der Vergleich den vom Berufungsrichter angenommenen Sinn gehabt hätte, die Klägerin sich im Rechtsstreit darauf berufen hätte. Sie hat dies aber nicht getan.

Da die Würdigung des Tatrichters somit rechtsfehlerhaft ist und weitere tatrichterliche Feststellungen hier nicht in Betracht kommen, kann das Revisionsgericht die Auslegung selbst vornehmen (vgl. Urteil des Senats vom 5. Dezember 1975 - V ZR 64/74 - S. 6). Bei Berücksichtigung der vorerwähnten Umstände ist in jenem Teilvergleich kein Verzicht der Beklagten auch nur auf einen Teil ihrer geltend gemachten Ansprüche zu sehen.

3. Das Berufungsurteil stellt sich jedoch aus den folgenden Gründen als im Ergebnis richtig dar.

Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß den Beklagten keinerlei Schadensersatzansprüche zustanden, mithin auch solche nicht, die nach der Würdigung des Tatrichters durch den Zwischenvergleich ausgeschlossen worden sind.

Mit Recht beanstandet die Revision allerdings die Meinung des Berufungsrichters, die Außentreppe sei trotz Aufnahme in die dem Vertrag anliegende Bau-

beschreibung keine zugesicherte Eigenschaft des Hauses, weil die Beklagten selbst nicht behaupteten, daß sie die Außentreppe der Klägerin gegenüber "als wesentlich" hingestellt hätten. Ist eine Eigenschaft zugesichert, wird auch gehaftet, wenn die zugesicherte Eigenschaft unerheblich ist (vgl. Palandt, BGB 35. Aufl. § 459 Anm. 7). Das allein verhilft dem Angriff der Revision jedoch nicht zum Erfolg.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs richten sich Sachmängelansprüche des Erwerbers eines Grundstücks mit einem vom Veräußerer darauf zu errichtenden Bauwerk, soweit es sich um Mängel des Bauwerks handelt, in aller Regel nach Werkvertragsrecht (BGHZ 63, 96 und BGH Urteil vom 4. Dezember 1975 - VII ZR 269/73). Das gilt auch für den vorliegenden Fall. Die Rechte der Beklagten aus mangelhafter Leistung der Klägerin beurteilen sich also nach den §§ 633 ff BGB.

Vom Boden dieser Rechtsauffassung her ist zu beachten, daß die Beklagten nichts daraus herleiten können, daß die Klägerin einem Irrtum der Beklagten über die Anbringung der Außentreppe am Haus beim Vertragsschluß nicht vorgebeugt hat. Da die Revision die Feststellung des Tatrichters nicht beanstandet, die Klägerin habe nicht bewußt den Wegfall der Außentreppe bei Vertragsschluß verschwiegen, greifen die Grundsätze Platz, die der Senat in seinem in BGHZ 60, 319 ff veröffentlichten Urteil niedergelegt hat. Danach begründen fahrlässige Angaben oder

Nichtangaben des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache keinen Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß. Die Haftung des Verkäufers für Eigenschaften der Kaufsache bestimmt sich - abgesehen vom Fall des Mangelfolgeschadens - allein nach den Gewährleistungsvorschriften der §§ 459 ff BGB. Entsprechendes hat für die Gewährleistung nach dem Recht des Werkvertrags zu gelten (vgl. Erman, BGB 6. Aufl. § 633 Anm. 63; Palandt aaO Vorbem. vor § 633 Anm. 4 d).

Nach den weiteren Feststellungen des Tatrichters trifft die Klägerin an dem von den Beklagten gerügten Mangel kein Verschulden. Dies zieht auch die Revision nicht in Zweifel. Da mithin die Klägerin den behaupteten Mangel nicht zu vertreten hat (§ 635 BGB), kommt ein Schadensersatzanspruch der Beklagten aus Gewährleistung nicht in Betracht.

C) Hiernach muß das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Hill

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen

Hagen