

J

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Zum Inhalt einer Zusicherung der s o f o r t i g e n
Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks.

BGH, Urt. v. 12. Juni 1987 - V ZR 151/86 - OLG Karlsruhe
LG Freiburg

BUNDESGERICHTSHOF

9

IM NAMEN DES VOLKES

v ZR 151/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
12. Juni 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Kurt S [REDACTED], R [REDACTED]straße 3a, F [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Marina S [REDACTED],

2. Walter S [REDACTED],

beide wohnhaft M [REDACTED]weg 23, N [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WIII

- 2 -

9

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 1987 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 30. April 1986 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 20. September 1983 verkaufte der Beklagte den Klägern das Grundstück Flur 111/1 sowie 1/5 Miteigentumsanteil des Grundstücks Flur 111/8 der Gemarkung B [REDACTED] (Grundbuch von H [REDACTED], Blatt [REDACTED]) zum Preis von 70 000 DM. § 4 des Vertrages enthält u.a. folgende Vereinbarung:

"Der Verkäufer sichert ... zu, daß das Grundstück mit einem Wohngebäude bebaubar ist."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Ein Bauantrag der Kläger vom 28. Dezember 1983 wurde durch Bescheid des Landratsamtes B [REDACTED]-H [REDACTED] vom 6. März 1984 mit der Begründung abgelehnt, das Bauvorhaben liege im Außenbereich und sei nicht genehmigungsfähig, weil ihm öffentliche Belange entgegenstünden. Die Kläger legten gegen den Ablehnungsbescheid keinen Rechtsbehelf ein.

Am 1. Juli 1985 - nach Abweisung der Klage durch das Landgericht - stellten die Kläger erneut einen Bauantrag, der durch Bescheid des zuständigen Landratsamtes vom 24. September 1985 wiederum abgelehnt wurde. Über den dagegen eingelegten Widerspruch hat das Regierungspräsidium Freiburg noch nicht entschieden.

Die Kläger verlangen Schadensersatz wegen Nichterfüllung, weil dem gekauften Grundstück die zugesicherte Eigenschaft der Bebaubarkeit fehle. Der Beklagte hat demgegenüber eingewendet, die Baugenehmigung sei zu Unrecht verweigert worden.

Die Kläger haben auf Freistellung von Verbindlichkeiten, die sie im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag eingegangen sind, auf Ersatz bereits verauslagter Gebühren und auf Feststellung der weiteren Schadensersatzverpflichtung des Beklagten geklagt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist bis auf eine Herabsetzung des Freistellungsanspruches um 2 435,61 DM erfolglos geblieben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte Klageabweisung in vollem Umfang. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Auffassung, die Kläger könnten vom Beklagten Schadensersatz wegen Nichterfüllung gemäß § 463 Satz 1 BGB verlangen, ausgeführt:

Der Beklagte habe im notariellen Kaufvertrag die Bebaubarkeit des verkauften Grundstückes zugesichert. Lehne die Baubehörde die Baugenehmigung aus bauplanungsrechtlichen Gründen ab, so fehle dem Grundstück in der Regel die vertraglich zugesicherte Eigenschaft. Von Ausnahmefällen abgesehen - die hier nicht vorlägen - könne der Verkäufer nicht geltend machen, die von der Baubehörde angeführten Ablehnungsgründe seien nicht haltbar. Der Käufer sei nicht verpflichtet, zunächst im Verwaltungsrechtsweg die Frage zu klären, ob das Baugesuch nach Bauplanungsrecht zulässig sei, bevor er den Verkäufer auf Gewährleistung in Anspruch nehme. Der Verkäufer habe nämlich die Bebaubarkeit für den Zeitpunkt des Kaufes zugesichert. Die Zusicherung enthalte nicht lediglich die Aussage, ein Bauvorhaben sei öffentlich-rechtlich überhaupt möglich, sondern auch die Erklärung, das Bauvorhaben werde bei Einhaltung der geltenden bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften alsbald realisierbar

sein. Die Bebaubarkeit sei daher in dem Sinne Vertragsinhalt geworden, daß die Kläger im Rahmen der baurechtlich gegebenen Verhältnisse eine Baugenehmigung innerhalb der üblichen Zeit nach Einreichung des Baugesuches erlangen würden. Der Verkäufer habe den Käufern daher auch vertraglich zugesichert, die bauplanungsrechtlichen Fragen seien insoweit geklärt, daß eine erhebliche Verzögerung aus diesen Gründen nicht eintreten könne. Dem Käufer könne nur dann angesonnen werden, gegen die behördliche Ablehnung des Baugesuches anzugehen, wenn deutlich für ihn erkennbare Anhaltspunkte die Aussicht rechtfertigten, er werde die Ablehnung innerhalb kurzer Zeit im Verwaltungsverfahren ohne Inanspruchnahme der Gerichte zu seinen Gunsten ändern können. Einen solchen Ausnahmefall müsse der Verkäufer darlegen und beweisen. Daher könne der Beklagte sich auch nicht darauf berufen, das Baugrundstück liege nicht im Außenbereich und die Baubehörde sei jedenfalls mit Rücksicht auf die zuvor erlassene Teilungsgenehmigung auch zur Erteilung der Baugenehmigung verpflichtet gewesen. Auf eine etwaige Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung könne sich der Beklagte im übrigen schon deshalb nicht berufen, weil er die Kläger auf diese Sachlage zu spät hingewiesen habe. Selbst wenn die Baugenehmigung mit Rücksicht auf die Teilungsgenehmigung nicht hätte verweigert werden dürfen, sei der Klageanspruch aus positiver Vertragsverletzung wegen der verspäteten Mitteilung der Teilungsgenehmigung begründet.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand:

1. Rechtsfehlerfrei ist zwar die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe vertraglich die s o f o r - t i g e Bebaubarkeit zugesagt. Eine solche Zusicherung ist im allgemeinen dahin zu verstehen, daß mit der Bebauung unverzüglich nach Abschluß des Baugenehmigungsverfahrens begonnen werden könne. Wie der Senat bereits im Urteil vom 29. Januar 1971, V ZR 112/68, WM 1971, 528, 529 ausgeführt hat, brauchen aber bei einer so verstandenen Zusicherung nicht auch jegliche mit einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren vor der bestandskräftigen Baugenehmigung möglicherweise verbundenen Hemmnisse ausgeschlossen zu sein, insbesondere etwa auch Entscheidungen, die mit verwaltungsrechtlichen Rechtsmitteln beseitigt werden können. Wer die sofortige Bebaubarkeit eines Grundstückes vertraglich zusichert, will nach der Lebenserfahrung im allgemeinen dafür einstehen, daß der Bebauung in den maßgeblichen Zeitpunkten (Gefahrübergang - § 459 BGB - und Vertragsschluß - § 463 BGB -) keine objektiven baurechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ob die Baugenehmigungsbehörde bei objektiv bestehender Bebaubarkeit die Erteilung der Baugenehmigung rechtswidrig verweigern oder sachwidrig verzögern wird, entzieht sich in der Regel der vorausschauenden Würdigung und Beurteilung durch den Zusichernden. Die Übernahme der Einstandspflicht für ein rechtmäßiges Verhalten der Baubehörde durch den Verkäufer ist daher ungewöhnlich und geht weit über die normale Zusicherung der Bebaubarkeit hinaus (Senatsurt. v. 15. März 1985, V ZR 275/83, WM 1985, 662). Sie hätte mit der Zusicherung einer "Eigenschaft" der Kaufsache nichts mehr zu tun und würde sich als Garantieübernahme darstellen. Ist eine so weitgehende Einstandspflicht dem Kaufvertrag nicht ausdrücklich zu entnehmen, so müssen

bei der Auslegung der Willenserklärungen der Vertragspartner vom Tatrichter die Umstände und Anhaltspunkte festgestellt werden, die den Schluß auf eine vom Üblichen abweichende Zusicherung rechtfertigen. Insbesondere ist zu klären, ob die Kläger gegenüber dem Beklagten ihr Interesse an einem unverzüglichen, durch sachfremdes und rechtswidriges Verhalten der Baubehörde nicht beeinträchtigten Baubeginn klar zum Ausdruck gebracht und der Beklagte hierzu zu erkennen gegeben hat, er stehe für eine sofortige, durch rechtswidriges Verhalten der Baubehörde nicht verzögerte Erteilung der Baugenehmigung ein.

Das Berufungsgericht hat demgegenüber das aufgezeigte Regel-Ausnahmeverhältnis umgekehrt. Es hat die Frage, ob die Bebaubarkeit objektiv nach dem materiellen Baurecht bestand, unbeantwortet gelassen und den Grundsatz aufgestellt, wer die sofortige Bebaubarkeit zusichere, müsse auch für zeitliche Hemmnisse infolge sach- und rechtswidriger Behandlung des Baugesuches eintreten. Es hat dementsprechend nicht im einzelnen geprüft, ob nach dem Parteivortrag die Kläger eine so weitgehende Einstandspflicht verlangt haben und der Beklagte sie auch übernommen hat. Das ist nachzuholen. Es ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht dabei zu einem anderen Auslegungsergebnis gelangt.

2. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO):

Die Frage, ob die Bebaubarkeit der verkauften Grundstücke im maßgebenden Zeitpunkt objektiv bestand oder nicht,

vermag der Senat nicht abschließend zu beurteilen. Der Erlaß der Teilungsgenehmigung begründet nicht zwingend die Zulässigkeit der Bebauung (vgl. Senatsurt. v. 16. Juni 1978, V ZR 109/77, NJW 1979, 34).

Aus diesem Grunde kann auch nicht davon ausgegangen werden, die rechtzeitige Mitteilung der Teilungsgenehmigung durch den Beklagten an die Kläger hätte die Versagung der Baugenehmigung verhindert oder wenigstens das Verfahren abgekürzt. Im übrigen ist auch zum Verschulden des Beklagten keine Feststellung getroffen worden.

Das auf einem Rechtsfehler beruhende Berufungsurteil ist daher aufzuheben. Die Sache ist zwecks weiterer tatrichterlicher Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Lambert-Lang