

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 436, 446, 459 Abs. 2

Die Erklärung des Grundstückverkäufers im notariellen Kaufvertrag, Kosten der Erschließung seien im Preis enthalten, ist nicht die Zusicherung einer Eigenschaft des Grundstücks, sondern eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmung, wer im Innenverhältnis die Erschließungskosten zu tragen hat (Abgrenzung zum Senatsurt. v. 28. November 1980, V ZR 105/79, NJW 1981, 1600, 1601).

BGH, Urt. v. 2. Juli 1993 - V ZR 157/92 - OLG Koblenz

LG Bad Kreuznach

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 157/92

URTEIL

Verkündet am:
2. Juli 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 10. Juni 1992 aufgehoben.

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

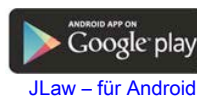
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin und ihre Mutter erwarben durch notariellen Vertrag vom 27. Dezember 1972 von dem inzwischen verstorbenen Vater der Beklagten das mit einer Doppelhaushälfte noch zu bebauende Grundstück Flur 12 Flurstück 150/1 für 335.000 DM, wobei sämtliche Erschließungskosten im Gesamtkaufpreis enthalten sein sollten. Mit weiterem notariellen Vertrag vom gleichen Tag erwarben sie vom Beklagten zu 3, der zunächst Eigentümer des gesamten Grundstücks gewesen war und das Flurstück 150/1 seinem Vater übertragen hatte, das



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

wirtschaftlich dazugehörige als Zufahrt dienende Flurstück 150/3 für 10.000 DM.

Mit Bescheiden vom 14. September und 7. November 1989 wurde die Klägerin für zum Kaufzeitpunkt bereits durchgeführte, aber noch nicht abgerechnete erstmalige Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 8.251,29 DM herangezogen.

Die Klägerin verlangt mit der im November 1990 erhobenen Klage von den Beklagten, teilweise als Erben ihres Vaters, die Erstattung der gezahlten Erschließungskosten, für die sie in Anspruch genommen wurde. Das Landgericht hat die Klage wegen Verjährung etwaiger Ansprüche der Klägerin abgewiesen; ihre Berufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die - zugelassene - Revision der Klägerin. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht meint unter Bezugnahme auf die Gründe der Entscheidung des Landgerichts, die vertragliche Regelung über die Erschließungsbeiträge und die Behauptung ihrer Bezahlung durch den Beklagten zu 3 nach dem Vortrag

der Klägerin seien Eigenschaftszusicherungen im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB, weil dies einen wesentlichen Umstand darstelle, der in der Sache selbst seinen Grund habe; die Beitragspflicht ruhe gegebenenfalls als öffentliche Last auf dem Grundstück. Die sich daraus ergebenden Gewährleistungsansprüche der Klägerin seien nach § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB verjährt. Die Annahme der Eigenschaftszusicherung mit der Folge der kurzen Gewährleistungsverjährung widerspreche vorliegend auch nicht der Interessenlage der Parteien.

II.

Diese Begründung trägt die Klageabweisung nicht, weil sie - wie die Revision zutreffend rügt - rechtsfehlerhaft davon ausgeht, es liege eine Eigenschaftszusicherung mit der Folge der kurzen Gewährleistungsverjährung vor. Der erhobene Anspruch der Klägerin ist nicht verjährt.

1. Richtig ist zwar der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts: Wenn sich Fehler und zugesicherte Eigenschaften auch in erster Linie auf die physische Beschaffenheit der Sache beziehen, so beschränken sich Mängel einer Sache doch nicht auf solche Fehler, die der Sache selbst in ihrer natürlichen Beschaffenheit anhaften. Nach ständiger Rechtsprechung kann ein Sachmangel auch in Eigentümlichkeiten bestehen, die in der Beziehung der Sache zur Umwelt begründet sind, wenn sie nach der Verkehrsanschauung für die Brauchbarkeit oder den Wert der Sache bedeutsam sind. Diese Beziehungen können tatsächlicher Art, aber auch wirtschaftlicher oder rechtlicher Art sein. Die rechtlichen Beziehungen müssen jedoch, um als

Sachmangel behandelt zu werden, in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben. Die besondere Regelung der Folgen von Sachmängeln, nicht zuletzt die kurze Verjährungszeit nach § 477 BGB, beruht wesentlich auf einem Ausgleich zwischen den Interessen des Verkäufers und des Käufers. Die typischen Sachmängel ergeben sich aus der Beschaffenheit der Sache; die Kenntnis von solchen Mängeln wird dem Käufer durch den Besitz ermöglicht (BGHZ 67, 134, 136 m.w.N.; Senatsurt. v. 28. Oktober 1983, V ZR 235/82, WM 1984, 214, 215) und in der Regel alsbald nach der Übergabe erfolgen können.

2. Auch bestimmte Rechtsverhältnisse, die Belastungen des Eigentümers festlegen, lassen sich im Verkehr anhand der Beschaffenheit, insbesondere der Lage eines Grundstücks oder der Art seiner Bebauung erkennen. Ob dies im Hinblick auf die Erkennbarkeit entsprechender Maßnahmen auch für das Bestehen oder Entstehen von Anlieger- und Erschließungskosten gilt, kann dahingestellt bleiben, weil es im vorliegenden Fall nicht darum geht, sondern um die Frage, wer die Erschließungskosten zu tragen hat. Dies betrifft aber weder ein physisches Merkmal des Grundstücks noch eine rechtliche Beziehung des Grundstücks zur Umwelt, die in der Beschaffenheit des Grundstücks selbst ihren Grund hat und ist daher auch nicht zusicherungsfähig gemäß § 459 Abs. 2 BGB (Senatsurt. v. 28. November 1980, V ZR 105/79, NJW 1981, 1600, 1601; OLG Hamm, NJW-RR 1989, 335, 336; vgl. auch Nieder, NJW 1984, 2662, 2666 m.w.N.; a.A. OLG München NJW 1970, 664, 665). Es handelt sich vielmehr um eine vertragliche Regelung der Frage, welche Leistungen und Kosten mit dem Preis abgegolten sind und wer sie im Innenverhältnis der Parteien

letztlich zu tragen hat. Dem Hinweis im Senatsurteil vom 28. November 1980 auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts München (NJW 1970, 664, 665) ist nicht zu entnehmen, daß bei einer derartigen Vereinbarung die §§ 459 Abs. 2, 477 BGB Anwendung finden (vgl. hierzu Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 436 Rdn. 19 Fn. 60).

Die Auffassung des Berufungsgerichts entspricht auch nicht den Interessen der Parteien. Denn schon die Entstehung einer Beitragspflicht nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ist für den Grundstückseigentümer nicht aus äußeren Gegebenheiten erkennbar, weil der Rechtsbegriff der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage außer der baulichen (technischen) Fertigstellung der Anlage nach der Rechtsprechung (vgl. Nieder, NJW 1984, 2662, 2663 m.w.N.) weitere Voraussetzungen - wie etwa das Vorliegen der letzten Unternehmerrechnung bei der Gemeinde - verlangt, deren Erfüllung für den Käufer nicht erkennbar ist. Gleiches gilt für die Frage, ob der Verkäufer auf ihm bereits zugestellte oder gar ihm gegenüber fällig gewordene Beitragsbescheide gezahlt oder nicht gezahlt hat, für die der Käufer dann mit dem Grundstück dinglich haftet. Die Erwägung des Berufungsgerichts, daß eine kurze Gewährleistungsverjährung insoweit nicht der Interessenlage der Parteien widerspreche, weil sich die Klägerin bei den zuständigen Behörden hätte erkundigen können, geht fehl, da die Klägerin im Hinblick auf die vertragliche Regelung und die von ihr vorgetragene mündliche Zusicherung des Beklagten zu 3 zu einer solchen Erkundigung keinen Anlaß hatte.

3. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts enthält der notarielle Vertrag keine Eigenschaftszusicherung im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB, sondern eine von der gesetzlichen Regelung der §§ 446, 436, 103 BGB abweichende Bestimmung, nach der vom Verkäufer auch die nach der Übergabe des Grundstücks fällig werdenden Erschließungskosten zu tragen sind. Nach § 436 BGB haftet der Grundstücksverkäufer nicht für die Freiheit von öffentlichen Lasten, zu denen auch die Erschließungskosten gehören (Senatsurt. v. 7. November 1975, V ZR 23/74, NJW 1976, 1314 und v. 29. Januar 1982, V ZR 73/81, NJW 1982, 1278; Matloch, MittBayNot 1979, 104, 105; vgl. ferner Messer, NJW 1978, 1406, 1408). § 436 BGB ist dispositives Recht (vgl. Soergel/Huber, aaO, § 436 Rdn. 19 m.w.N.). Die Vertragschließenden konnten deshalb eine von der gesetzlichen Regelung abweichende und ihren Interessen gerecht werdende Vereinbarung treffen (Senatsurt. v. 29. Januar 1982, V ZR 73/81, NJW 1982, 1278). Dies haben sie jedenfalls in dem notariellen Vertrag über Flurstück 150/1 getan. Nach III 5. dieses Vertrages waren im Gesamtkaufpreis von 335.000 DM enthalten ... "sämtliche Erschließungskosten und Anschlußkosten für die Versorgungsleitungen von Wasser, Strom, Kanal und Telefon". Diese Regelung ist eindeutig. Sie ging dahin, im Innenverhältnis den Verkäufer mit "sämtlichen", also allen entstandenen und anfallenden, bereits bezahlten oder noch nicht bezahlten Erschließungs- und Anschlußkosten - jedenfalls für die hier in Rede stehenden erstmaligen und zum Kaufzeitpunkt bereits durchgeführten Maßnahmen - zu belasten. Dies entsprach auch der Interessenlage der Parteien. Die Kosten waren in den Kaufpreis einbezogen und der Erschließungsvorteil damit durch den Verkäufer vorab vereinnahmt worden.

4. Da die angefochtene Entscheidung auf der unrichtigen Anwendung des § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB beruht (§§ 549 Abs. 1, 550 ZPO), kann sie mit der gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Es muß deshalb aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, das sich nunmehr mit dem weiteren Vortrag der Parteien zu den Voraussetzungen des Klageanspruchs und den hiergegen erhobenen Einwendungen zu befassen und gegebenenfalls die hierzu angebotenen Beweise zu erheben hat. Eine abschließende Entscheidung (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) ist daher dem Senat nicht möglich.

Hagen

RiBGH Dr. Vogt ist beurlaubt und kann daher nicht unterschreiben.

Räfle

Hagen

Wenzel

Schneider