

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ:                   nein

-----

BGB §§ 305, 463

Zum vertraglichen Ausschluß der Haftung für den  
Entgang eines durch Weiterveräußerung möglichen  
Gewinns, wenn der Verkäufer im Kaufvertrag die  
Gewährleistung dafür übernommen hat, daß das  
Kaufgrundstück bis zu einem bestimmten Zeitpunkt  
bebauungsfähig werde.

BGH, Urt. v. 21. Mai 1976 - V ZR 183/74 - OLG Karlsruhe  
                                          LG Mannheim

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 183/74

### URTEIL

Verkündet am

21. Mai 1976,

\_\_\_\_\_,  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rudi B \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_-K \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_  
Straße \_\_\_\_\_,

Kläger, Revisionskläger und  
Anschlußrevisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. \_\_\_\_\_ -

g e g e n

die Gemeinde H \_\_\_\_\_, vertreten durch den Bürgermeister,  
H \_\_\_\_\_, Rathaus,

Beklagte, Revisionsbeklagte und  
Anschlußrevisionsklägerin -

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. \_\_\_\_\_ -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, von der Mühlen und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 17. Juli 1974 wird zurückgewiesen.

Die Anschlußrevision der Beklagten wird insoweit, als sie die Verurteilung unter Nr. 2 b des genannten Urteils betrifft, als unzulässig, im übrigen als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten der Revisionsinstanz werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Im Dezember 1971 kaufte der Kläger namens einer noch nicht im Handelsregister eingetragenen GmbH, nach dem Änderungsvertrag vom 13. Januar 1972 namens der Firma Rudi Bachmann KG von der beklagten Gemeinde ein Grundstück, auf dem nach einem von der Beklagten aufgestellten, jedoch von der



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Aufsichtsbehörde noch nicht genehmigten Bebauungsplan ein größeres Wohnhaus errichtet werden konnte. In dem Vertrag kamen die Parteien u.a. wie folgt überein:

§ 1 Abs. 5:

"Die Gemeinde Hemsbach gewährleistet die Befähigung des erworbenen Grundstücks bis zum 30.5.1972 ...".

§ 2 Abs. 1:

"Die Käufer verpflichten sich der Gemeinde Hemsbach gegenüber, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb drei Jahren von heute an ein Wohnhaus zu erstellen. Kommen sie dieser Verpflichtung nicht nach oder verkaufen sie das erworbene Grundstück vor schlüsselfertiger Erstellung des Wohnhauses, so kann die Gemeinde Hemsbach die Rückübertragung des verkauften Grundstücks verlangen."

Die Firma Rudi B. KG zahlte auf den Kaufpreis 80 000 DM an die Beklagte. Der Kläger, der nach der Gründung der Kommanditgesellschaft zuerst persönlich haftender Gesellschafter der Gesellschaft war, beauftragte mit den für den Bau (geschätzte Bausumme 1,35 Millionen) notwendigen Architektenarbeiten den Architekten B., der vom November 1971 bis Februar 1972 Vorentwürfe, einen Entwurf, die Bauvorlagen, die Massen- und Kostenberechnungen und außerdem die Ausführungszeichnungen anfertigte. B. stellte dafür später der Kommanditgesellschaft 35 463,71 DM in Rechnung.

Die Beklagte gestattete dem Kläger Anfang März 1972, das Grundstück im Benehmen mit ihr an die Firma F. GmbH weiterzuveräußern. Im April 1972 erklärte sich deren Geschäftsführer D. bereit, das Grundstück von der Käuferin um 177 000, das sind 35 000 DM mehr, für die Firma F. GmbH zu erwerben, und zwar, wie der Kläger behauptet, unter

Übernahme der bisher angefallenen Architektenkosten. Zu diesem vorgesehenen Kauf kam es jedoch nicht, weil sich unmittelbar vor der Protokollierung des beabsichtigten Kaufvertrags herausstellte, daß der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten im Hinblick auf eine umfassende Regionalplanung in absehbarer Zeit nicht genehmigt würde. D. [REDACTED] und seine Ehefrau **übernahmen die Firma Rudi B. [REDACTED] KG** samt der inzwischen als Komplementärin gegründeten B. [REDACTED] Wohnungsbau GmbH. Sie änderten die Firma in H.R. B. [REDACTED] KG.

Nach Fristsetzung zum Nachweis der Bebauungsfähigkeit des Grundstücks mit der Androhung, bei ergebnislosem Ablauf der gesetzten Frist Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, trat die Firma H.R. B. [REDACTED] KG ihre Rechte aus dem Grundstückskaufvertrag mit der Beklagten an den Kläger ab. Dieser begehrte mit vorliegender Klage neben der Rückzahlung der 80 000 DM, zu der die Beklagte inzwischen durch Anerkenntnisteilurteil des Landgerichts verurteilt worden ist, die Zahlung des entgangenen Gewinns (35 000 DM) nebst Zinsen, weitere 100 DM rückständige Zinsen und seine Freistellung von der Pflicht zur Zahlung des Betrags von 35 463,71 DM nebst Zinsen gegenüber dem Architekten Bi [REDACTED].

Das Landgericht hat der Klage auf Freistellung in Höhe von 35 463,71 DM nebst der Zahlungsklage in Höhe von 100 DM rückständiger Zinsen stattgegeben, die Zahlungsklage im übrigen jedoch abgewiesen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Beklagten entsprechend dem in zweiter Instanz gestellten Hilfsantrag des Klägers die Beklagte verurteilt, die Firma H.R. B. [REDACTED] KG - nicht den Kläger - von Honoraransprüchen des Architekten Bitsch in Höhe von 35 463,71 DM zu befreien.

Der Kläger verfolgt mit der Revision den Anspruch auf Zahlung des entgangenen Gewinns weiter. Die Beklagte erstrebt im Wege der Anschlußrevision die Abweisung des Zahlungsanspruchs in vollem Umfang und des Befreiungsanspruchs. Jede Partei beantragt ferner die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe

#### I.

##### Zur Revision des Klägers.

1. Das Berufungsgericht entnimmt aus § 1 Abs. 2 des Vertrags, daß die Beklagte die Bebauungsfähigkeit bis zum 30. Mai 1972 als Eigenschaft des Kaufgrundstücks zugesichert habe und wendet § 463 Satz 1 BGB auf diese Zusicherung entsprechend an; die Beklagte hafte demnach der Käuferin auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung auch ohne Verschulden. Die Gewährleistungsklausel habe zwar die Käuferin gegen diejenigen Schäden sichern sollen, die sich aus der Vorbereitung zu einem solchen Bau ergäben; die Gewähr erfasse aber nicht den Gewinn, der der Käuferin aus einem beabsichtigten - wegen des Mangels aber nicht zustande gekommenen - Verkauf entgangen sei. Das Berufungsgericht ermittelt im Weg der Auslegung des Vertrags, ob und welche Schäden wegen des Fehlens der zugesicherten Eigenschaft ersetzt werden sollen. Es bezieht sich zur Begründung auf die Rechtsprechung zum Ersatz von Folgeschäden (Hinweis auf BGHZ 50, 200, 205; BGH NJW 1973, 843, 844) und stellt fest, die Zusicherung der Bebauungsfähigkeit zum 30. Mai 1972 erstrecke sich zwar grundsätz-

lich auch auf Mangelfolgeschäden. Aus § 2 des Vertrags ergebe sich aber, daß die Gewährleistung der Beklagten den entgangenen Gewinn aus dem beabsichtigten Verkauf des Grundstücks nicht erfasse.

2. Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht qualifiziere den entgangenen Gewinn irrigerweise als Mangelfolgeschaden. Der Gewinnausfall des Käufers gehöre aber zum "eigentlichen", unmittelbaren Schaden wegen Nichterfüllung; dies ergebe sich schon aus § 252 BGB.

Die Rüge hat im Ergebnis keinen Erfolg. § 463 BGB erfaßt die Zusicherung einer Eigenschaft der Kaufsache im Zeitpunkt des Kaufvertrags. In der Zusicherung des Verkäufers liegt die Übernahme einer Garantie für das Vorhandensein der Eigenschaft in diesem Zeitpunkt (RG Gruch 67, 311; BGB-RGRK 12. Aufl. § 463 Rdn. 2; Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl. § 463 Rdn. 14; Esser, Schuldrecht 3. Aufl. Band II § 64 III 3 a), **d. h. das Versprechen, grundsätzlich** für alle Folgen eintreten zu wollen, die sich daraus ergeben, daß diese Eigenschaft im Zeitpunkt des Gefahrübergangs fehlt. Dies gilt auch, wenn die Eigenschaft in Kenntnis beider Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhanden, aber für den Zeitpunkt des Gefahrübergangs zugesichert ist (RG aaO). **Eine solche Garantiehaftung kann, wenn die Eigenschaft im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vorhanden ist, für ihr Vorhandensein in einem späteren, kalendermäßig bestimmten Zeitpunkt übernommen werden.** Der Verkäufer hat bei der Übernahme dieser Haftung für alle Schadensfolgen einzustehen, die dem Käufer daraus entstehen, daß die Eigenschaft zu dem festgelegten Zeitpunkt nicht herbeigeführt ist. Im Einzelfall kann jedoch die Haftung für bestimmte Folgen ausdrücklich oder nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt des Vertrags ausgeschlossen sein, etwa wenn die

Sache in der Hand des Käufers nur in bestimmter Weise verwendet oder verwertet werden soll. Eine solche Einschränkung der Haftung kann den Entgang eines Gewinns betreffen, den der Käufer durch den Weiterverkauf der Sache erlangt hätte, wenn die in Aussicht gestellte Eigenschaft in dem vorgesehenen Zeitpunkt herbeigeführt worden wäre.

Einen solchen Ausschluß der Haftung für einen Schaden, der dem Käufer dadurch entsteht, daß ein gewinnbringender Weiterverkauf mangels der in Aussicht gestellten Eigenschaft enfällt, entnimmt der Tatrichter den von der Käuferin in § 2 des Kaufvertrags übernommenen Verpflichtungen und den gesamten Umständen, insbesondere daraus, daß Gemeinden, auch dem Kläger als damaligem Vertreter der Käuferin ersichtlich, im allgemeinen Bauplätze eben nur zur Bebauung durch den Käufer verkaufen, nicht aber zur Weiterveräußerung als Bauplatz mit Gewinn. Das Rückkaufsrecht sollte nach der Auffassung des Berufungsgerichts eine gewinnbringende Verwertung des Grundstücks als Bauland ausschließen. Diese Auslegung ist möglich und läßt keinen Rechtsirrtum erkennen.

Insbesondere kommt es entgegen der Meinung der Revision nicht darauf an, ob der Beklagte für die vielleicht sogar höheren Schäden hätte eintreten müssen, die der Käuferin entstanden wären, wenn und soweit sie selbst auf dem Kaufgrundstück das im Bebauungsplan vorgesehene Gebäude nicht rechtzeitig hätte errichten und die dort geplanten Eigentumswohnungen daher nicht mit Gewinn hätte verkaufen können. Ein solcher Schaden ist nicht entstanden und wird auch nicht geltend gemacht.

Angesichts der festgestellten Einschränkung der Haftung ist auch nicht erheblich, ob der vorgesehene Verkauf ein gegenüber der Beklagten vertragswidriger Gebrauch oder eine solche Verwertung der Sache gewesen wäre.

An der im Kaufvertrag festgelegten Einschränkung der Garantiehafteung ändert schließlich, wie das Berufungsgericht schon zutreffend ausgeführt hat, nichts der Umstand, daß die Beklagte Anfang März 1972 dem Kläger den Weiterverkauf des Grundstücks gestattete. Sie verzichtete damit allenfalls auf die Rückübertragung des Grundstücks.

3. a) Der geltend gemachte Ersatzanspruch läßt sich auch nicht auf eine positive Vertragsverletzung der Beklagten stützen. Diese Anspruchsgrundlage setzt die schuldhaft Verletzung einer vertraglichen Pflicht voraus. Soweit der Bürgermeister der Beklagten dem Architekten Bitsch die Auskunft erteilte, alle Träger öffentlicher Belange hätten der Bebauung entsprechend dem von der Gemeinde entworfenen Bebauungsplan zugestimmt, liegt darin entgegen der Meinung der Revision schon deshalb nicht die Verletzung einer Pflicht aus dem Kaufvertrag, weil sie vor dem Abschluß des Vertrags erteilt worden ist und im Kaufvertrag keinen Niederschlag gefunden hat. Die Haftung aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsabschluß bedarf keiner Erörterung, weil danach nur das **negative** Interesse verlangt werden könnte. Der Klaganspruch umfaßt jedoch das positive Interesse der Käuferin an der Erfüllung des Vertrags.

b) Die Revision möchte den Klaganspruch schließlich damit begründen, bei richter Unterrichtung hätte die Käuferin zum mindesten nicht die Bauvorbereitungskosten aufgewendet, die mit dem Veräußerungsgewinn von 35 000 DM im wesentlichen

hätten abgegolten werden sollen. Diese Rüge scheitert schon daran, daß der Kläger diese Aufwendungen nicht substantiiert hat. Ein Hinweis nach § 139 ZPO war nicht geboten.

## II.

### Zur Anschlußrevision der Beklagten.

1. Soweit die Anschlußrevision die Aufhebung der unter Nr. 2 b des angefochtenen Urteils ausgesprochenen Verurteilung der Beklagten (100 DM rückständige Zinsen) und die entsprechende Abweisung der Klage beantragt, ist sie mangels einer Begründung unzulässig (§§ 554, 554 a ZPO).

2. Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß der Firma H.R. B. KG (früher Firma Rudi B. KG) als Käuferin gemäß § 463 i.V.m. § 249 BGB gegenüber der beklagten Gemeinde ein Anspruch auf Befreiung von ihrer Schuld gegen den Architekten Bi. zusteht, nicht dagegen dem Kläger ein Anspruch auf Befreiung von seiner Zahlungsverpflichtung. Es hat weiter im Hinblick auf die persönliche Haftung des Klägers für den Anspruch des Architekten das Recht des Klägers bejaht, den in zweiter Instanz geänderten Klagantrag (Befreiung der Firma H.R. B. KG) in Prozeßstandschaft für diese Käuferin geltend zu machen. Dies ist frei von Rechtsirrtum und wird von der Revision auch nicht angegriffen.

Die Beklagte macht mit ihrer Revision demgegenüber geltend: Nach dem Vortrag der Beklagten sei es "unstreitig" zu einem schriftlichen Architektenvertrag zwischen der Kommanditgesellschaft und dem Architekten Bi. nicht gekommen

da die Parteien sich nicht abschließend über dessen Bedingungen geeinigt hätten und sich inzwischen ergeben habe, daß das fragliche Vorhaben nicht durchgeführt werden können. Bestünde ein solcher Vertrag, so könne der Architekt Bitsch wegen seiner Kenntnisse als Fachmann über die Ungewißheit einer Baugenehmigung nach dem vorgesehenen, jedoch noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan keine Werklohnforderung geltend machen. Er hätte wissen müssen, daß seine Planung habe gegenstandslos werden können (§ 254 BGB). Jedenfalls sei sein Anspruch mangels einer rechtzeitigen Klagerhebung verjährt (§ 196 Nr. 7 BGB).

Die Rügen sind unbegründet.

Das Berufungsgericht hat, wie sich aus dem Zusammenhang der Gründe ergibt, einen mündlichen Vertrag zwischen der Käuferin und dem Architekten über dessen Leistungen festgestellt. Einen Verfahrensmangel hat die Anschlußrevision nicht aufgezeigt.

Nachdem die Beklagte die Gewähr übernommen hatte, daß das Grundstück bis zum 30. Mai 1972 im Sinn des Bebauungsplans bebauungsfähig werde, durfte sich die Käuferin auf diese Garantie verlassen, und auch ihr Architekt brauchte seine Auftraggeberin nicht auf die noch bestehenden Unsicherheiten aufmerksam machen. Der Sinn der Gewährleistung bestand eben darin, daß die Beklagte das Risiko für die rechtzeitige Herstellung der Bebauungsfähigkeit im Sinne des Bebauungsplans übernahm (vgl. Esser, Schuldrecht 2. Band 3. Aufl. § 64, III 3 a).

Der Hinweis der Revision auf den klägerischen Vortrag, Architekt Bi[REDACTED] habe seine Forderung nicht eingeklagt, seine Forderung sei daher aus diesem Grund verjährt, ist unbehelflich, denn die Verjährung konnte auch auf andere Weise als durch eine Klage unterbrochen werden (vgl. § 208 BGB).

Gegenüber dem Vorbringen der Revision, die Kaufvertragsparteien hätten den Kaufvertrag Anfang März 1972 aufgehoben, ist darauf hinzuweisen, daß der Architekt Bi [REDACTED] seine Arbeiten nach dem unstreitigen Sachverhalt bis zu diesem Zeitpunkt schon beendet hatte.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 ZPO.

Hill

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen

Hagen