

3

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 193/83

URTEIL

Verkündet am
27. April 1984
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

B[redacted]genossenschaft I[redacted]-E[redacted] H[redacted] eG,
vertreten durch den Vorstand Uwe Bl[redacted] und Hans Be[redacted],
F[redacted], H[redacted],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

1. Irene W[redacted],
2. Michael W[redacted],
beide wohnhaft A[redacted], H[redacted],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 19. Mai 1983 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte war Eigentümerin eines in H- Sch- gelegenen, über 14 000 qm großen Grundstücks, auf dem Reihenhäuser erstellt werden sollten. Mit notarieller Urkunde vom . 1979 unterbreitete sie den Klägern ein vorformuliertes, vielfach verwendetes Angebot zum Abschluß eines "Kaufvertrages". Nach ihm sollte zum Festpreis von 334 000 DM das Eigentum an einer erst noch wegzumessenden Teilfläche des Grundstücks übertragen und darauf ein Reihenhaus errichtet werden. Das Angebot nahmen die Kläger mit notarieller Urkunde vom . 1979 an. In dem Text des Vertrages heißt es u.a.:

- 3 -

"§ 1

Gegenstand des Kaufvertrages

(1) Das Wohnungsunternehmen ist Eigentümer des Grundbesitzes, belegen in H[REDACTED]-Sch[REDACTED], Ha[REDACTED] Straße, bestehend zzt. aus den Flurstücken ... in Größe von insgesamt ca. 14.384 qm, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts H[REDACTED] von Sch[REDACTED] Blatt 4575.

Die vorgenannte Grundstücksgröße verändert sich durch Zu- und Abschreibungen (u.a. für öffentliche Wege).

Das Wohnungsunternehmen wird von dem vorgenannten Grundstücksareal Einzelparzellen abschreiben und auf den Einzelparzellen, für die neue Grundbücher angelegt werden, Reihenhäuser errichten. Nebenanlagen wie Garagen, Spielplatz und Müllboxanlagen werden auf dem verbleibenden Grundbesitz errichtet werden. Die vorgesehene Lage der Einzelparzellen und des Spielplatzes sowie die Lage der zu errichtenden Garagen und Müllboxanlagen ist ebenso wie die Lage des Privatweges aus dem diesem Vertrag anliegenden Lageplan ersichtlich.

Die endgültige Größe und Lage der Einzelparzellen ergeben sich aus dem Ergebnis der amtlichen Vermessung. Das Wohnungsunternehmen hat den Vermesser angewiesen, die vorgesehenen Grundstücksgrößen der Einzelparzellen möglichst genau einzuhalten.

(2) Das Wohnungsunternehmen verkauft an den Käufer

- a) das Eigentum an einer noch zu vermessenden Teilfläche (Einzelparzelle) des in Absatz (1) bezeichneten Grundstücks in Größe von etwa 705 qm mit einem schlüsselfertig darauf zu errichtenden Reihnhaus Nr. 5 (Reihnhausgrundstück) - im anliegenden Lageplan rot umrandet -;

...

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



(3) Der vorgenannte Grundbesitz bzw. die Baulichkeiten werden gemäß den nachstehend aufgeführten Unterlagen verkauft bzw. errichtet:

1. Lageplan vom 17.10.1978,
2. Bauzeichnung im Maßstab 1:100 vom 22.6./25.9.78, mit Deckblatt vom 30.11.78,
3. Baubeschreibung,
4. ...
5. Baugenehmigung vom 10.10.1978,
6. ...
7. ...
- ...

Die Anlagen gem. Ziff. 2, 3, 5 bis 7 sind in der Urkunde vom 13.12.1978 UR 2708/78 des beurkundenden Notars zusammengefaßt worden. Die Käufer haben eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erhalten. Sie erklären, daß ihnen diese Urkunden bekannt sind und von ihnen vollinhaltlich anerkannt werden.

Unerhebliche Abweichungen von der hiernach vorgesehenen Ausführung und Abweichungen, die aufgrund behördlicher Auflagen vorgenommen werden bzw. bautechnisch erforderlich sind, sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig. Über solche Abweichungen ist aber der Käufer innerhalb angemessener Frist und möglichst vor ihrer Durchführung zu unterrichten. Andere Abweichungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Käufers.

...

§ 6

Gewährleistung, Haftung, Verjährung

(1) Das Wohnungsunternehmen übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden. Es sichert keine besonderen Eigenschaften zu und haftet nicht dafür, daß das Grundstück frei ist von öffentlichen und privaten Lasten, die nicht im Grundbuch vermerkt oder nicht zur Eintragung geeignet sind; dem Wohnungsunternehmen sind solche Lasten nicht bekannt.

..."

Das Reiheneigenheim wurde am 9. Juni 1980 übergeben. Die am 9. Februar 1981 durchgeführte Vermessung ergab eine Grundstücksfläche von lediglich 620 qm. Hierüber setzte der beurkundende Notar die Kläger durch Schreiben vom 20. November 1981 in Kenntnis.

Die Kläger haben den Kaufpreis voll bezahlt. Mit ihrer Klage verlangen sie die Rückzahlung von 8 193,32 DM, die sie nach einem Quadratmeterpreis von 105,11 DM unter Zubilligung einer Vermessungstoleranz von 1 % als Minderungsbetrag errechnen. Außerdem haben sie Ersatz angeblich infolge der Zuvielforderung der Beklagten entstandener zusätzlicher Kreditkosten in Höhe von 675,95 DM begehrt. Die Kläger berufen sich darauf, daß die Beklagte vertraglich eine Grundstücksgröße von ca. 705 qm zugesichert habe. Die Beklagte tritt dem entgegen und erhebt zusätzlich die Einrede der Verjährung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat dem Minderungsbegehren stattgegeben und die weitergehende Berufung zurückgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, es könne offenbleiben, ob im notariellen Vertrag eine Grundstücksgröße von ca. 705 qm zugesichert worden sei, jedenfalls liege ein zur Minderung berechtigender Fehler nach § 459 Abs. 1 BGB vor. Da die Größe eines Grundstücks auf dessen Wert maßgeblichen Einfluß habe, sei die Angabe der ungefähren Quadratmeterzahl im Vertrag keine bloße Mengenbeschreibung, sondern diene der Bestimmung des Leistungsinhalts. Nach § 11 Nr. 10 a AGBG sei der vertraglich vereinbarte Gewährleistungsausschluß nicht wirksam, weil die Veräußerung einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche ein Vertrag über die "Lieferung einer neu hergestellten Sache" im Sinne dieser Vorschrift sei.

Dieser Begründung vermag der Senat nicht zu folgen.

a) Zutreffend ist der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach das Minderungsbegehren der Kläger nach Kaufrecht zu beurteilen ist. Hat der Veräußerer ein Grundstück mit einem darauf zu errichtenden Eigenheim zu übereignen, so handelt es sich um einen aus kauf- und werkvertraglichen Elementen bestehenden Mischvertrag (vgl. BGHZ 60, 362, 364; 72, 229, 232, 233). Demgemäß sind, soweit der Streit der Parteien allein um die vertragsgemäße Beschaffenheit von Grund und Boden geht, nur die kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschriften anzuwenden.

b) Die Revision rügt jedoch zu Recht, daß das Berufungsgericht das Vorliegen eines Mangels im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB bejaht hat.

Das Berufungsgericht läßt bei seiner rechtlichen Würdigung außer acht, daß die Fläche des verkauften Teilgrundstückes nicht nur durch die Angabe "ca. 705 qm" im Vertrag beschrieben, sondern auch noch durch die zeichnerische Darstellung in dem dem notariellen Vertrag beigefügten maßstabsgerechten Lageplan ausgewiesen wird. Die letztere Art der Kennzeichnung ist in der Regel maßgeblich dafür, welche Fläche nach dem objektiven Inhalt der Erklärungen der Vertragsparteien als Kaufgegenstand gewollt ist (vgl. Senatsurteil vom 13. Juni 1980, V ZR 119/79, WM 1980, 1013 = DNotZ 1981, 236). Daneben im Vertragstext enthaltene Größenangaben treten zurück. Da schon nach dem eigenen Vortrag der Kläger nicht ersichtlich ist, ob und gegebenenfalls in welchem Umfange Lage und Zuschnitt des neugebildeten Grundstücks zum Nachteil der Kläger von der planerischen Darstellung abweichen, kann schon aus diesem Grunde in der Revisionsinstanz von einem Mangel im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB nicht ausgegangen werden.

2. Dieser Rechtsfehler des Berufungsgerichts führt jedoch nicht zur Aufhebung des Berufungsurteils. Denn selbst dann, wenn die Grenzen des klägerischen Grundstücks so wie im Lageplan ausgewiesen verlaufen, können die Kläger gemäß §§ 459 Abs. 2, 468 BGB Minderung verlangen, wenn die Flächenangabe im Vertrag als Zusicherung zu verstehen ist, das durch den Inhalt der Planskizze in seinen Grenzen verbindlich festgelegte "Neugrundstück" sei ungefähr 705 qm groß (st. Rspr., vgl. RGZ 53, 70, 73; RG JW 1905, 530; RGZ 63,

110, 111; RG WarnRspr 1911 Nr. 368 und 1912 Nr. 205; Senatsurteil vom 14. Juli 1978, V ZR 168/75, WM 1978, 1291). Die "Cirka"-Angabe steht dem Zusicherungscharakter nicht entgegen, da unter einer bestimmten Größe im Sinne des § 468 Satz 1 BGB nicht nur ein absolutes Flächenmaß zu verstehen ist (vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 1978 aaO).

Eine dahingehende Auslegung hat das Berufungsgericht unterlassen. Diese kann der Senat selbst vornehmen, da insoweit weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen (BGHZ 65, 107, 112).

Die Auslegung führt zu dem Ergebnis, daß die Grundstücksgröße im Vertrag zugesichert ist.

Der von der Beklagten vorgelegte und dem notariellen Vertrag als Anlage beigefügte Lageplan beschreibt - wie sich aus § 1 (1) Abs. 3 der Vereinbarung ergibt - nicht nur die Lage der Einzelparzellen, sondern auch die der zu errichtenden Garagen, Müllboxanlagen, eines Spielplatzes und eines Privatweges. Er ist geeignet, bei dem Durchschnittskunden, auf dessen Verständnismöglichkeiten bei der Auslegung formularmäßig getroffener Vereinbarungen abzustellen ist (vgl. BGHZ 17, 1, 3; 33, 216, 218, 219; 62, 251, 254), den Eindruck zu erwecken, die Detailplanung der ganzen Reihenhausanlage sei abgeschlossen und die im Vertragstext enthaltene Flächenangabe sei so exakt wie in diesem Planungsstadium möglich ermittelt worden. Daran ist dem durchschnittlichen Erwerber eines Reihenhauses auch gelegen, da der Grundstückswert eines zu Wohnzwecken bebauten Grundstücks erfahrungsgemäß nicht nur von dem Wohnwert, sondern auch von der Grundstücksflächengröße entscheidend mitbestimmt

wird. Dem steht nicht entgegen, daß sich vereinbarungsgemäß die endgültige Lage und Größe der Einzelparzellen erst aus dem Ergebnis der amtlichen Vermessung ergeben sollte. Diese Regelung beruht ersichtlich darauf, daß die Bildung neuer Flurstücke, ohne die sich die beabsichtigte Grundstücksteilung nicht durchführen läßt, nicht vom Verkäufer selbst vorgenommen werden kann, sondern der Vermessungsbehörde obliegt. Hieraus kann aber ein Erwerber nicht entnehmen, hinsichtlich der Einhaltung der angegebenen Grundstücksflächen würden außer den üblichen Vermessungsrisiken noch weitere Unsicherheiten bestehen. Wenn es eingangs des Vertrages heißt, das Stammgrundstück der Beklagten werde durch Zu- und Abschreibungen für öffentliche Wege u.a. noch Veränderungen erfahren, so wird daraus nicht hinreichend deutlich, daß diese nach der gewählten Formulierung bei Vertragsschluß bereits feststehenden Veränderungen auch die noch wegzumessenden Kauf-Teilflächen erfassen könnten. Auch die in § 1 (3) des notariellen Vertrages enthaltene Bestimmung, wonach ohne Zustimmung des Käufers erhebliche Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung zulässig sein sollen, wenn diese aufgrund behördlicher Auflagen vorgenommen werden bzw. bautechnisch erforderlich sind, bezieht sich ersichtlich nur auf die Bauausführung. Demgegenüber ist gerade der Vertragspassus "Das Wohnungsunternehmen hat den Vermesser angewiesen, die vorgesehenen Grundstücksgrößen der Einzelparzellen möglichst genau einzuhalten", geeignet, bei einem Erwerber die Vorstellung hervorzurufen, allein der Umstand, daß sich auch bei sorgfältiger Vermessung geringfügige Abweichungen der von der Beklagten im Vertrag angegebenen Fläche vom endgültigen Vermessungsergebnis nicht vermeiden lassen, habe die Beklagte von einer quadratmetergenauen Flächenangabe

abgehalten. Nur im Hinblick darauf wird die Aufnahme dieser Klausel in den notariellen Vertrag durch die Beklagte verständlich. In der Sache selbst ist diese Erklärung nicht nur überflüssig - der Vermesser ist auch ohne besondere Anweisung zur gewissenhaften Erfüllung seiner Aufgabe verpflichtet -, sondern auch irreführend. Grundlage der Vermessungstätigkeit ist nämlich nicht eine abstrakte Flächenvorgabe, sondern allein der maßstabsgerechte Lageplan.

Die vorstehend erörterte Vertragsgestaltung ist darauf ausgerichtet, das besondere Vertrauen des Erwerbers in die weitestgehende Genauigkeit der Flächenangabe zu wecken. Bei dieser Sachlage konnte die Beklagte redlicherweise nicht ohne weiteres davon ausgehen, ein Erwerber sei bereit, eine noch so grobe Abweichung der wirklichen von der vertraglich genannten Flächengröße hinzunehmen. Zu einer solchen Annahme berechnete sie insbesondere auch nicht der Umstand, daß sich die Kläger auf eine Gesamtpreisabrede ohne Anpassungsvorbehalt bei wesentlich abweichendem Meßergebnis einließen. Denn wenn sich nach Vorliegen des Meßergebnisses erhebliche Abweichungen der wirklichen von der im Vertrag genannten Grundstücksgröße ergeben sollten, ist ein Käufer auch dann hinreichend geschützt, wenn der Verkäufer die "Circa"-Größe zugesichert hat (vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 1978, V ZR 168/75, WM 1978, 1291, 1292). Ebenso wenig kann sich die Beklagte in diesem Zusammenhang darauf berufen, daß im Vertrag ein besonderer Bodenpreis nicht ausgewiesen sei und hinsichtlich der Bestimmung des Leistungsinhalts allein die zeichnerische Darstellung im Lageplan verbindlich sei. Denn gerade wenn die Größenangabe im Vertrag weder als Hilfsmittel zur Erläuterung oder Ermittlung

des Kaufpreises noch zur Bestimmung des Kaufgegenstandes dient, liegt es nahe, in der besonderen Herausstellung der Verlässlichkeit der Flächenangabe eine Zusicherung zu sehen (vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 1978 aaO). Zu einer anderen Beurteilung führt auch nicht der in § 6 (1) des Vertrages vereinbarte Gewährleistungsausschluß. Erwecken die von der Verkäuferin in § 1 der Vereinbarung im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße gemachten Angaben beim Käufer das Vertrauen in die weitestgehende Genauigkeit der Flächenangabe, so kann der sich aus der Sicht der Käufer zu bestimmende Erklärungswert der Ausschlußklausel (vgl. BGHZ 59, 158, 160) nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nicht dahin bestimmt werden, der Bruch des Vertrauens bleibe ohne Sanktion, die Verkäuferin brauche für Abweichungen nicht einzustehen. § 6 (1) des Vertrages ist vielmehr aufgrund der Gesamtwürdigung der zur Grundstücksgröße gemachten Angaben aus der Sicht der Käufer so auszulegen, die Beklagte wolle lediglich nicht dafür einstehen, daß das Ergebnis der amtlichen Vermessung der im Vertrag angegebenen Quadratmeterzahl genau entspricht. Ein Erwerber muß also geringfügige Abweichungen hinnehmen (vgl. hierzu auch OLG Nürnberg, MDR 1976, 142). Die Käufer durften die Erklärung der Beklagten also so verstehen, daß diese für die "Circa"-Größe der verkauften Fläche oder für die Folgen eines Fehlens dieser Eigenschaft einstehen wolle.

Soweit das Berufungsgericht ausgeführt hat, die Kläger müßten sich nur eine "Vermessungstoleranz" von 1 % anrechnen lassen, ist dies angesichts der vorliegenden Vertragsgestaltung, bei der die Beklagte im besonderen Maße Vertrauen in die größtmögliche Korrektheit der im Vertrag genannten Flächenangabe für sich in Anspruch genommen hat, nicht zu beanstanden. Die Revision erinnert dagegen auch nichts.

3. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zu Recht auch die von der Beklagten erhobene **Einrede der Verjährung** als nicht durchgreifend angesehen. Das verkaufte Grundstück konnte vor der Vermessung den Klägern nicht übergeben werden. Ansprüche wegen Nichterreichens der zugesicherten Grundstücksgröße im Zeitpunkt der Übergabe (§§ 459 Abs. 2, 446 BGB) setzten aber die Durchführung der Vermessung und die Übergabe des vermessenen Grundstücks voraus. Da die Vermessung erst am 9. Februar 1981 durchgeführt worden ist und der Zeitpunkt einer später durchgeführten Grundstücksübergabe dem Parteivortrag nicht zu entnehmen ist, kann nicht angenommen werden, daß der Minderungsanspruch bereits im Zeitpunkt des Eingangs der Klage bei Gericht (23. April 1982) verjährt war (vgl. §§ 209 Abs. 1 BGB, 270 Abs. 3 ZPO).

Das Berufungsurteil stellt sich demnach aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig dar (§ 563 ZPO), so daß die Revision der Beklagten zurückzuweisen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Lambert-Lang