

6

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 434; Ges. über das Erlöschen der Familien-
fideikomnisse und sonstiger gebundener Vermögen vom
6. Juli 1938 (RGBl I 825 - FidErlG) § 6

Eine nach § 6 FidErlG begründete Verfügungs- und
Nutzungsbeschränkung ist kein Recht eines Dritten
im Sinne des § 434 BGB.

BGH, Urt. v. 27. April 1979 - V ZR 204/77 - OLG Frankfurt a.M.
LG Darmstadt

6

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 204/77

URTEIL

Verkündet am

27. April 1979

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft E mbH & Co.,
vertreten durch die Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft
E mbH, diese vertreten durch deren Geschäftsführer
Jürgen N , H -H -J -Weg - , H ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

Franz August Graf zu E E und von W -R ,
Jagdschloß, E /E (),

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof.Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 26. Oktober 1977 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 7./14. Januar 1972 erwarb die Klägerin vom Beklagten zur Durchführung eines größeren Bauvorhabens mehrere Grundstücke, darunter den in Schloßnähe befindlichen sogenannten "Lustgarten" mit Orangerie in E [REDACTED] sowie Acker- und Gartenland. Im Vertrag heißt es unter Nummer 3 Satz 1, der Verkäufer hafte für die Freiheit der verkauften Grundstücke von Rechten Dritter, auch für die Freiheit von solchen Rechten, die zu ihrem Bestand der Eintragung im Grundbuch nicht bedürften. Nummer 4 Satz 3/4 lautet:



"Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Grenze, Beschaffenheit und Güte des Kaufgegenstandes Die Haftung des Verkäufers für Sachfehler und Sachmängel wird ausgeschlossen."

Nach Nummer 6 a berechtigt die Nicht-Genehmigung des Bebauungsplans die Käuferin nicht zum Rücktritt.

Die Auflassung der Grundstücke erfolgte im August 1972. Dabei wurde eine Ermäßigung des Kaufpreises dafür vereinbart, daß der gemäß Nummer 1 des Kaufvertrages erst bei Genehmigung des Bebauungsplans zu zahlende Restkaufpreis sofort gezahlt werden sollte. Der Eigentumsübergang wurde im Dezember 1973 in das Grundbuch eingetragen.

Am 13. März 1975 wies das Fideikommißgericht für Hessen die Parteien auf seinen Beschluß vom 14. September 1951 hin, wonach u.a. der Lustgarten mit Orangerie und Gärtnergebäude ohne vorherige Zustimmung der Aufsichts- und Genehmigungsbehörde, des Landeskonservators von Hessen, weder veräußert noch in seinem Zustand verändert werden dürfe; diese Anordnungen gälten nicht nur für den ursprünglichen Eigentümer, sondern grundsätzlich auch gegenüber jedem Erwerber, unabhängig von anderen Bestimmungen des Baurechts oder eines Denkmalschutzgesetzes. Diese Anordnungen bestätigte das Fideikommißgericht durch Beschluß vom 4. Juni 1975.

Die Klägerin macht mit der Klage geltend, sie sei durch die fideikommißrechtlichen Beschränkungen an der Durchführung ihrer Baupläne gehindert. Sie meint, die Zugehörigkeit eines Teils der erworbenen Grundstücke zu einem ehemaligen Fideikommißvermögen bedeute einen Rechtsmangel, für welchen der Beklagte hafte.

Die Klägerin hat beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, Zug um Zug gegen Auflassung und Übergabe der streitbefangenen Grundstücke an sie zu bezahlen
 - a) 4 511 978,88 DM nebst 12 % Zinsen aus 3 658 622,77 DM seit dem 8. Juli 1975 sowie aus 853 356,11 DM seit Klageerhebung,
 - b) sowie weitere 39 500 DM monatlich ab 1. November 1975 nebst 12 % Zinsen hieraus ab dem 16. jeden Monats, beginnend mit dem 16. November 1975, und zwar bis zur Bezahlung der unter 1 a) genannten Beträge;
2. festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet ist,
 - a) der Klägerin sämtliche weiteren Schäden zu ersetzen, die ihr wegen Nichterfüllung des Kaufvertrages entstanden seien und noch entstehen würden,

- b) die Klägerin von den Verbindlichkeiten freizuhalten, die sie anlässlich des Programms zur Förderung von Bau- und anderen Investitionen, Sonderprogramm Stadtsanierung 1975 des Landes Hessen, eingegangen sei und eingehen werde,
- c) die Klägerin von den Verbindlichkeiten freizuhalten, die sie aufgrund der Bescheide des Kreisausschusses des O [REDACTED] vom 21. Juni und 30. August 1976 sowie des Fideikommißgerichts für Hessen vom 4. April 1977 eingegangen sei, bzw. einzugehen verpflichtet sei sowie aufgrund künftiger Anordnungen der vorbezeichneten Institution hinsichtlich Lustgarten, Orangerie und Gärtnereigebäude einzugehen verpflichtet sei.

Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision hat die Klägerin ihre Ansprüche zunächst in vollem Umfang weiterverfolgt. Nachdem sie die Grundstücke für insgesamt 2 250 000 DM weiterveräußert hat, beantragt sie nunmehr Verurteilung des Beklagten zu folgenden Zahlungen:

- a) 4 511 978,88 DM nebst 12 % Zinsen aus 3 658 622,77 DM seit dem 8. Juli 1975 sowie aus 853 356,11 DM seit Klageerhebung abzüglich am 31. Mai 1978 erhaltener 900 456,39 DM,

am 12. Juni 1978 erhaltener 1 339 543,61 DM
und am 3. Juli 1978 erhaltener 10 000 DM
nebst 12 % Zinsen,

- b) sowie weitere 39 500 DM monatlich ab 1. November 1975 nebst 12 % Zinsen hieraus ab 16. jeden Monats, beginnend mit dem 16. November 1975, bis zum 30. Juni 1978, sowie weitere 30 167 DM monatlich ab 1. Juli 1978 mit 12 % Zinsen hieraus ab dem 16. jeden Monats, beginnend mit dem 16. Juli 1978, und zwar bis zur Bezahlung der unter a) genannten Beträge.

Die weitergehenden Zahlungsanträge sowie die Fest- und Freistellungsanträge hat sie für in der Hauptsache erledigt erklärt.

Der Beklagte tritt der Erledigungserklärung entgegen, weil die Klage von Anfang an auch insoweit unbegründet gewesen sei, und beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Eine - teilweise - Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache ist angesichts des Widerspruchs des Beklagten gegen die Erledigungserklärung nicht eingetreten. Da der Beklagte ein berechtigtes Interesse an einem richterlichen Ausspruch darüber hat, ob die gesamte Klagforderung bis zu dem die Erledigung - nach Meinung des Klägers - begründenden unbestrittenen Ereignis bestanden hat (Senatsurteile vom 25. November 1964, V ZR 187/62, LM ZPO § 91 a Nr. 21; vom 5. November 1975, V ZR 145/73, WM 1975, 1265), hat das Revisionsgericht darüber zu entscheiden, ob die Klage mit den in die Revisionsinstanz gelangten Anträgen bis zum Erledigungsereignis begründet gewesen ist.

II.

Dies ist nicht der Fall.

Die Revision erblickt den Rechtsmangel in der durch den Beschluß vom 14. September 1951 bewirkten Verfügungs- und Nutzungsbeschränkung. Die rechtliche Grundlage hierfür bietet § 6 des Gesetzes über das Erlöschen der Familienfideikomnisse und sonstiger gebundener Vermögen vom 6. Juli 1938 (RGBl I 825 - FidErlG), wonach das Fideikommißgericht Maßnahmen für die Zeit nach Erteilung des Fideikommißauflösungsscheines treffen kann. Entgegen den Ausführungen im Berufungsurteil ist davon auszugehen, daß der Fidei-

kommißauflösungsschein 1951 erteilt worden ist. Zwar stellt der Beschluß des Berufungsgerichts vom 27. Januar 1978 keinen wirksamen Berichtigungsbeschluß im Sinn des § 319 ZPO dar. Das Berufungsgericht hat durch diesen Beschluß auf Antrag der Klägerin vom 12. Januar 1978 das am 3. November 1977 zugestellte Urteil dahin berichtigt, daß als rechtliche Grundlage des Beschlusses vom 14. September 1951 § 6 FidErlG statt des im Urteil genannten § 11 FidErlG - der die Rechtslage vor Erteilung des Fideikommißauflösungsscheines regelt - genannt werde und zur Begründung ausgeführt, es sei bei der schriftlichen Niederlegung der Entscheidungsgründe übersehen worden, daß unstreitig und nach den Beiakten der Fideikommißauflösungsschein bereits erteilt sei. Während ein Beschluß nach § 319 ZPO aus dem Urteil ersichtliche Unstimmigkeit zwischen Wille und Ausdruck, also offenbare Unrichtigkeit, voraussetzt (BGHZ 20, 188, 192), hat hier das Berufungsgericht im Ergebnis sowohl den Tatbestand als auch die Entscheidungsgründe geändert und die frühere Übereinstimmung durch eine neugeschaffene Übereinstimmung von Tatbestand und Entscheidungsgründen ersetzt. Ein solches Verfahren findet auch bei weiter Auslegung des § 319 ZPO keine gesetzliche Grundlage. Der Beschluß kann auch nicht in eine Tatbestandsberichtigung nach § 320 ZPO umgedeutet werden (vgl. dazu BGHZ 20, 188, 191), da nach § 320 Abs. 5 ZPO lediglich eine Berichtigung des tatbestandlichen Teils hätte erfolgen können und zudem die einwöchige Frist für einen entsprechenden Antrag (§ 320 Abs. 1 ZPO) bereits verstrichen war. Dennoch kann der aus dem Beschluß vom 27. Januar 1978 ersichtliche Umstand nicht außer Betracht bleiben, daß unstreitiges Parteivorbringen lediglich infolge eines Irrtums des Berufungsgerichts unrichtig, näm-

lich in entgegengesetztem Sinn, festgestellt worden ist. Die Erteilung des Fideikommißauflösungsscheines im Jahre 1951 ist daher trotz des erörterten Verfahrensfehlers als unstreitig anzusehen.

III.

Die durch den Beschluß vom 14. September 1951 - dessen Wirksamkeit zugunsten der Revision unterstellt wird - bewirkten Beschränkungen stellen entgegen der Auffassung der Revision keinen Mangel im Recht nach § 434 BGB dar. Für diese Beurteilung ist zunächst von Bedeutung, daß es sich bei der durch den Beschluß bewirkten Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung nicht um Rechte Dritter im Sinn des § 434 BGB handelt. Während es für Verfügungsbeschränkungen innerhalb der Sperrfrist (§ 11 FidErlG) zweifelhaft sein könnte, ob es sich um eine Fortgeltung bisheriger, auf Privatrecht beruhender Verfügungsbeschränkungen handelt, begründet jedenfalls § 6 Abs. 1 FidErlG nicht eine weitere Fortsetzung solcher Bindungen, sondern schafft für die Fideikommißgerichte lediglich die Möglichkeit, hinsichtlich einzelner Gegenstände oder Sachgesamtheiten von besonderem künstlerischem, wissenschaftlichem, geschichtlichem oder heimatlichem Wert Maßnahmen für deren ordnungsgemäße Erhaltung zu treffen, soweit die Gegenstände infolge des Erlöschens des Familienfideikommisses gefährdet erscheinen und ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt (§ 6 Abs. 1 FidErlG). Hierzu kann das Fideikommißgericht u.a. die Vornahme von Veränderungen sowie die Wirksamkeit rechtsgeschäftlicher Verfügungen

von behördlicher Genehmigung abhängig machen (§ 6 Abs. 2 FidErlG). Die hier zu beurteilenden Beschränkungen sind also schon vom Wortlaut des § 434 BGB her nicht als ein Recht anzusehen, das "von Dritten gegen den Käufer" geltend gemacht werden könnte (Senatsurteil vom 10. März 1978, V ZR 69/76, NJW 1978, 1429 m.w.N.). Zu Unrecht meint die Revision, die Bindung nach § 6 FidErlG müsse schon deshalb als Fortsetzung der alten fideikommißrechtlichen Bindung angesehen werden, weil eine neu begründete Bindung verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen müßte. Das ist nicht der Fall. Die Zulässigkeit einer solchen Bindung ergibt sich aus der Sozialgebundenheit des Grundeigentums nach Art. 14 GG, insbesondere aus dem Interesse der Allgemeinheit an Kulturgütern (vgl. BVerfGE 31, 229, 224; BVerwGE 24, 60, 63 zum hamb. Denkmalschutzgesetz).

Auch der Hinweis der Revision auf § 7 Abs. 5 der Verordnung zur Durchführung und Ergänzung des Gesetzes über das Erlöschen der Familienfideikomnisse und sonstiger gebundener Vermögen vom 20. März 1939 (RGBl I 509 - DVFidErlG) geht fehl, wenn sie hieraus die privatrechtliche Natur der zu beurteilenden Eigentumsbeschränkungen herleiten will. Daß die Fideikommißgerichte sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben privatrechtlicher Maßnahmen bedienen können, ändert nichts daran, daß die hier getroffenen Beschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur sind.

Unzutreffend ist auch die Meinung der Revision, es handele sich schon deshalb um einen Rechtsmangel, weil nach Art. 61 EGBGB gutgläubiger lastenfreier Erwerb von zu einem Familienfideikommiß gehörenden Gegenständen möglich gewesen sei, ein gutgläubiger Erwerb jedoch nicht zur Beseitigung von Sachmängeln führen könne. Soweit es nämlich um die Verfügungsbeschränkung geht, ermöglicht § 7 Abs. 3 Satz 1 DVFidErlG gutgläubigen Erwerb, so daß insoweit kein Mangel vorliegt; hinsichtlich der Nutzungsbeschränkungen dagegen kommt nach § 7 Abs. 2 und 3 DVFidErlG ein gutgläubiger Erwerb nicht in Betracht (vgl. dazu Köhler/Heinemann, Das Erlöschen der Fideikomnisse, 1940, FidErlG § 6 Anm. 10).

Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß ein Rechtsmangel nach § 434 BGB sich nicht nur aus dem privaten Recht eines Dritten am Kaufgegenstand, sondern auch aus dessen Bindung kraft öffentlichen Rechts ergeben kann (Senatsurteil vom 9. Juli 1976, V ZR 256/75, WM 1976, 1035; RGZ 105, 273, 275; 111, 86, 88; Soergel/Siebert/Ballerstedt, BGB 10. Aufl. § 434 Anm. 4). Ausschlaggebend für die Unterscheidung von Rechts- und Sachmangel ist die Frage, ob der zu beurteilende Mangel aus der Beschaffenheit der Sache erwächst und damit einen Sachmangel im Sinn der §§ 459 ff BGB darstellt. Dies ist hier der Fall. Die Revision verkennt, daß Mängel der Sache sich nicht auf solche Fehler beschränken, die der Sache selbst in ihrer natürlichen Beschaffenheit anhaften. Vielmehr 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 (Senatsurteil

BGHZ 34, 42, 41 m.w.N.; RGZ 161, 193, 194; 161, 330, 333; Erman/Weitnauer, BGB 6. Aufl. vor § 459 Rdn. 12; Blomeyer, Beiträge zum bürgerlichen Recht, 1950 S. 348). Diese Beziehungen können tatsächlicher, wirtschaftlicher oder rechtlicher Natur sein, wie dies für die öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen gilt, die ihre Grundlage in bauordnungs- oder planungsrechtlichen Vorschriften haben (Senat in ständiger Rechtsprechung, vgl. Urteile vom 15. Oktober 1976, V ZR 245/74, WM 1977, 118 m.w.N.; vom 10. März 1978, V ZR 69/76; für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ebenso: RG WarnR 9 (1916) Nr. 161; Planck/Knoke, BGB 4. Aufl. § 434 Anm. 2 h; Erman/Weitnauer aaO § 434 Anm. 4; Soergel/Siebert/Ballerstedt aaO § 434 Anm. 4; Esser, Schuldrecht, Besonderer Teil 4. Aufl. § 64 II 3). Solche Beschränkungen sind aber als Sachmangel nur dann anzusehen, wenn sie in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben (Senatsurteil WM 1976, 1035 m.w.N.) und sich nicht erst durch Heranziehung außerhalb des Kaufgegenstandes liegender Umstände ergeben (Senatsurteil vom 18. November 1977, V ZR 172/76, WM 1978, 60, 61).

Vorliegend ergibt sich die Verfügungs- und Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der verkauften Grundstücke zum einen aus einer tatsächlichen Eigenschaft, nämlich ihrer Lage und dem besonderen künstlerischen und geschichtlichen Wert des darauf befindlichen Gebäudes (Orangerie), zum anderen aus einer früheren rechtlichen Eigenschaft, nämlich der Zugehörigkeit zu einem Familienfideikommißvermögen. Das Zusammentreffen dieser Umstände bietet die rechtliche Grundlage für die Beschränkung nach § 6 Abs. 1 FidErlG und führt dazu, die Beschränkung als Sachmangel zu beurteilen. Dies entspricht auch dem Sinn der Unterscheidung zwischen

Sach- und Rechtsmängelhaftung, die sich aus dem Wesen der Sachmängelhaftung ergibt. Wie der Senat bereits in dem in WM 1976, 1035 abgedruckten Urteil ausgeführt hat, beruht die besondere Regelung der Folgen von Sachmängeln, besonders die kurze Verjährungszeit nach § 477 BGB, wesentlich auf einem Ausgleich zwischen den Interessen des Käufers und Verkäufers (so auch Senatsurteil BGHZ 60, 319, 322). Da sich die typischen Sachmängel aus dem Besitz der Sache ergeben, wird dem Käufer die Kenntnismöglichkeit von solchen Mängeln in der Regel durch den Besitz ermöglicht (Senatsurteil WM 1976, 1035 m.w.N.), so daß die kurze Verjährung angemessen ist. Das Berufungsgericht stellt in diesem Zusammenhang fest, der "Lustgarten" schließe, wenn auch durch einen schmalen Bach getrennt, unmittelbar an das Schloßgelände an, und die Orangerie weise sich aufgrund ihrer Bauart als sehr altes Gebäude aus. Zu Unrecht rügt die Revision die Folgerung des Berufungsgerichts, die Möglichkeit nutzungsrechtlicher Beschränkung sei aus diesen Gründen erkennbar gewesen. Der Senat tritt dieser Beurteilung bei. Zwar ist der Revision zuzugeben, daß die Vorgeschichte des Kaufgegenstandes für den Verkäufer schwierig zu erkennen war. Anders aber als in dem der Entscheidung WM 1976, 1035 zugrundeliegenden Fall ergibt sich vorliegend die Beschränkung des Eigentums nicht allein aus der (dem Erwerber jeweils unbekannten) Vorgeschichte, sondern eben auch aus der Lage der Grundstücke und den baulichen Besonderheiten des mitverkauften Gebäudes.

2. Da die Klägerin ihre Ansprüche ausschließlich als Schadensersatzansprüche geltend macht und diese deshalb nur auf § 463 BGB (wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers) gestützt werden können, bedarf es keines Eingehens auf die Revisionsangriffe gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zum vertraglichen Ausschluß der Sachmängelhaftung.

3. Vergeblich sucht die Revision ihre Ansprüche auf den Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß zu stützen. Das Berufungsgericht legt hierzu zutreffend dar, daß solche Ansprüche ausgeschlossen seien, wenn sich das angebliche Verschulden des Verkäufers auf die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes beziehe. Der Senat hat mehrfach ausgesprochen, daß neben der in § 459 BGB abschließend geregelten Sachmängelhaftung andere auf die mangelhafte Beschaffenheit der Sache gestützte Ansprüche grundsätzlich nicht in Betracht kommen (Senatsurteile BGHZ 34, 32, 34; BGHZ 60, 319, 322; RGZ 161, 193, 195 f; 330, 337; a.A. Schaumburg, MDR 1975, 105, 109 f). Dies gilt auch dann, wenn die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar ist (Senatsurteil vom 15. Oktober 1976, V ZR 245/74, WM 1977, 118); denn auch in diesem Fall hat es bei der für die Sachmängelhaftung getroffenen Regelung, hier dem Haftungsausschluß, abschließend sein Bewenden.

4. Soweit das Berufungsgericht die Auffassung vertritt, selbst bei unterstellter Kenntnis des Notars Diersch von dem Beschluß des Fideikommißgerichtes vom

14. September 1951 scheide eine Haftung des Beklagten nach §§ 463 Satz 2, 476 BGB aus, rügt die Revision, daß das Berufungsgericht die Bedeutung des Tätigwerdens des Notars für den Beklagten verkannt habe. Sie meint, daß der Notar nicht nur das Angebot des Beklagten vom 7. Januar 1972 beurkundet habe, sondern zugleich von diesem zur Entgegennahme der Annahmeerklärung ermächtigt worden sei, habe er insoweit als Vertreter des Beklagten gehandelt, so daß dieser sich die Kenntnis des Notars von den Verfügungsbeschränkungen nach den im Senatsurteil BGHZ 62, 119, 124 aufgestellten Grundsätzen zurechnen lassen müsse. Auch dieser Revisionsangriff geht fehl. Zum einen ist der Notar, worauf die Revisionserwiderung zutreffend hinweist, insoweit lediglich bevollmächtigt worden; es ist nicht festgestellt, daß er in dieser Richtung überhaupt tätig geworden ist. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, hat er bei Entgegennahme der Annahmeerklärung weder eine Willenserklärung im Sinn des § 166 BGB abgegeben noch in Erfüllung einer dem Beklagten gegenüber der Klägerin obliegenden Vertragspflicht gehandelt (vgl. das oben genannte Senatsurteil mit Anmerkung Rothe in LM BGB § 278 Nr. 65; Lüderitz, NJW 1975, 1, 6).

IV.

Da das Berufungsurteil auch sonst keine Rechtsfehler erkennen läßt, erweist sich die Klage auch hinsichtlich des in der Hauptsache für erledigt erklärten Teils als von Anfang an unbegründet. Die Revision ist deshalb in vollem Umfang mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Hagen

Linden

Vogt

Räfle