

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 205/75

URTEIL

Verkündet am

1. Dezember 1978
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Paul W [REDACTED], K [REDACTED] Weg [REDACTED] in
S [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Gemeinde L [REDACTED], vertreten durch den Gemeindedirektor,
L [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 14. Juli 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger kaufte mit notariellem Vertrag vom 14. Dezember 1971 von der Beklagten ein etwa 9 000 qm großes Grundstück zum Preis von 54 000 DM. Der mit Abschluß des Vertrages fällige Teil des Kaufpreises in Höhe von 50 000 DM wurde vom Kläger sofort gezahlt. Nach § 3 des Vertrages "erfolgte die Übergabe des Grundstücks an den Kläger mit Wirkung vom 31. Dezember 1971". Mit der Übergabe sollten die Nutzungen, Lasten und Gefahren auf den Kläger übergehen. In § 5 des Vertrages

- 3 -

verpflichtete sich der Kläger u.a., auf dem gekauften Grundstück innerhalb von zwei Jahren seit Vertrags-schluß eine Kraftfahrzeugwerkstatt nach Maßgabe der einer Bauvoranfrage zugrundeliegenden Planung der Architekten B. und S. F. [REDACTED] zu errichten.

Die Bauvoranfrage war am 11. November 1971 von den Architekten des Klägers bei der Beklagten eingereicht und am 20. Januar 1972 von der Beklagten befürwortend an den Oberkreisdirektor des Kreises A. [REDACTED] weitergeleitet worden. Noch vor Beantwortung der Bauvoranfrage reichte der Kläger im Februar 1972 einen Baugenehmigungsantrag bei der Beklagten ein, die ihn am 14. Februar 1972 mit der Bitte um eilige Erledigung an den Oberkreisdirektor weiterleitete.

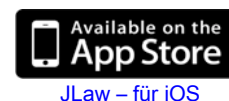
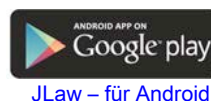
Am 3. März 1972 versagte der Regierungspräsident gegenüber dem Oberkreisdirektor die nach § 36 Abs. 1 BBauG erforderliche Zustimmung zu dem Bauvorhaben im Außenbereich. Mit Bescheid vom 15. März 1972 versagte der Oberkreisdirektor sodann die Baugenehmigung, weil die Voraussetzungen für die Genehmigung des Bauvorhabens im Außenbereich nicht vorlägen. Der Kläger legte gegen den Bescheid des Oberkreisdirektors Widerspruch ein, führte das Widerspruchsverfahren aber nicht durch.

Die Beklagte beschloß am 17. April 1972 durch ihren Rat für das fragliche Gebiet einen Bebauungsplan und machte hiervon am gleichen Tag dem Kläger Mitteilung. Unter dem 3. Mai 1972 unterrichtete die Beklagte den Kläger darüber, daß sie frühestens am 12. Mai 1972 mit einem positiven Entscheid des Regierungspräsidenten

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



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



14

rechne; gleichzeitig wies sie erneut auf ihr großes Interesse an der Ansiedlung des Klägers hin. Als die Entscheidung des Regierungspräsidenten nicht erfolgte, erklärte der Kläger der Beklagten mit Schreiben vom 20. Mai 1972, daß sie sich mit ihrer Leistung in Verzug befinde und er Schadensersatz verlangen werde, wenn bis zum 25. Mai 1972 die "erforderliche Gegenleistung" nicht erbracht sei. In einem Schreiben vom 25. Mai 1972 wies die Beklagte den Kläger auf Verzögerungen durch noch ausstehende Stellungnahmen von Behörden hin, bat dafür um Verständnis und versicherte, sich mit Nachdruck um den Fortgang der Sache zu bemühen. Der Kläger setzte sodann der Beklagten mit Schreiben vom 2. Juni 1972 eine neue Frist bis zum 20. Juni 1972 und forderte am 5. Juli 1972 den gezahlten Kaufpreis nebst 10 % Zinsen seit dem Tag der Zahlung zurück. Weitere Bemühungen der Beklagten um die Erteilung der Baugenehmigung wies der Kläger mit Schreiben vom 8. August 1972 zurück.

Im vorliegenden Rechtsstreit hatte der Kläger von der Beklagten zunächst die Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 24 549,98 DM nebst Zinsen und Rückzahlung des Kaufpreises von 50 000 DM nebst Zinsen verlangt und einen dementsprechenden Zahlungs- und Vollstreckungsbefehl gegen die Beklagte erwirkt. Die Beklagte zahlte am 15. April 1973 den Kaufpreis an den Kläger zurück; gegen den Vollstreckungsbefehl hat sie rechtzeitig Einspruch eingelegt.

Im anschließenden Verfahren vor dem Landgericht hat der Kläger Schadensersatz wegen der Ausgaben verlangt, die er im Vertrauen auf die alsbaldige Durchführung des Bauvorhabens gemacht habe. Dem auf Zahlung von 34 842,92 DM nebst Zinsen, hilfsweise auf Freistellung von bestimmten Verbindlichkeiten, gestellten Zahlungsantrag hat das Landgericht weitgehend stattgegeben; es hat die Klage lediglich in Höhe von 650,51 DM und hinsichtlich eines Teils der Zinsen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Klägers die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen zuletzt vor dem Landgericht gestellten Zahlungsantrag weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat Schadensersatzansprüche des Klägers aus § 463 BGB verneint, weil weder die Bebaubarkeit der Sache zugesichert worden sei noch der Beklagte die fehlende Bebaubarkeit arglistig verschwiegen habe. Ein eventuelles Verschulden des Verkäufers bei Vertragsschluß in Bezug auf eine Eigenschaft der Kaufsache (Bebaubarkeit) könne mit Rücksicht auf die Spezialregelung der §§ 459 ff BGB nicht zu einer Ersatzverpflichtung der Beklagten führen.

Das Berufungsurteil hält der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Erfolglos bleibt die Revision zwar mit der Meinung, im notariellen Vertrag sei die Bebaubarkeit des Grundstücks von der Beklagten zugesichert worden. Unstreitig enthält der Kaufvertrag keine ausdrückliche Zusicherungserklärung. Etwaige mündlich gegebene Zusicherungen wären ohne Bedeutung, da sie dem Formzwang des § 313 BGB unterliegen und eine Heilung mangels Eintragung des Käufers im Grundbuch nicht eingetreten wäre. Ob der Kaufvertrag eine stillschweigende Zusicherungsvereinbarung enthält, ist vom Tatrichter durch Auslegung zu ermitteln. Das Berufungsgericht hat das Vorliegen einer Zusicherung verneint. Daß es bei dieser Auslegung gegen die Denkgesetze oder anerkannte Auslegungsgrundsätze verstoßen oder für die Auslegung bedeutsamen Tatsachenvortrag der Parteien übergangen hätte, ist nicht ersichtlich. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß § 5 des notariellen Vertrages, dessen Inhalt vom Berufungsgericht im Tatbestand des Berufungsurteils mitgeteilt worden ist, bei der Auslegung übersehen worden ist. Da im übrigen die Annahme des Berufungsgerichts, der Vertrag enthalte keine Zusicherung der Bebaubarkeit, ein vom vorliegenden Vertragsinhalt her mögliches Auslegungsergebnis ist, ist ein Rechtsfehler nicht ersichtlich.

2. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht aber einen Ersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß verneint.

Wie der Senat zuletzt in seinem Urteil vom 15. Oktober 1976 (MDR 1977, 298) ausgeführt hat, bestimmen und begrenzen die Vorschriften des Gewährleistungsrechtes die Haftung des Verkäufers für Eigenschaften der Sache. Voraussetzung für den Vorrang der §§ 459 ff BGB als Spezialregelung ist indessen, daß es sich um eine Eigenschaft handelt, die nach dem Vertragsinhalt bereits im Zeitpunkt des Gefahrüberganges (hier also am 31. Dezember 1971) vorhanden sein sollte.

Daß die Bebaubarkeit eines Grundstückes unter den Sachmängelbegriff des § 459 BGB fällt, ist seit langem ständige Rechtsprechung (vgl. BGH aaO m.w.Nachw.). Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist jedoch nicht eindeutig zu entnehmen, daß die Vertragspartner davon ausgegangen sind, die Bebauung des Grundstückes sei im Zeitpunkt des Gefahrübergangs zulässig. Gingen die Parteien, bezogen auf den Zeitpunkt des Gefahrübergangs, von einer künftigen Bebaubarkeit aus, so wären im Falle des Nichteintritts dieser Erwartung die §§ 459 ff BGB nicht anwendbar; vertragliche Ansprüche des Käufers könnten dann nur aus einer etwaigen Garantie dafür, daß bei Vorlage genehmigungsfähiger Anträge die baurechtlichen Genehmigungen (etwa binnen angemessener Frist) erteilt würden, hergeleitet werden. Eine derartige Garantievereinbarung würde aber andere Ansprüche - etwa aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß - nicht ausschließen. Das Berufungsgericht hat bei seinen Erwägungen zur Ausschließlichkeit der §§ 459 ff BGB den maßgeblichen Zeitpunkt für den Gefahrübergang nicht erwähnt. Zum anderen spricht das Berufungsgericht auf

Seite 11 seiner Entscheidung mehrmals von der Erwartung "alsbaldiger Bebaubarkeit" des Grundstücks. Ist damit aber nicht auszuschließen, daß die Parteien von einer erst zukünftigen Bebaubarkeit des Grundstückes ausgingen, so ist die Ablehnung eines Ersatzanspruches wegen Verschuldens bei Vertragsschluß aus Konkurrenzgründen zu den §§ 459 ff BGB rechtsfehlerhaft.

Da das Urteil des Berufungsgerichts auf diesem Rechtsfehler beruht, ist es aufzuheben.

3. Der Senat kann nicht in der Sache selbst entscheiden, da sie noch nicht zur Endentscheidung reif ist:

a) Die Frage, ob die Parteien - bezogen auf den 31. Dezember 1971 - von der Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen sind, bedarf der erneuten tatrichterlichen Klärung. Je nach dem Ergebnis dieser Klärung sind vom Tatrichter die geltend gemachten Ansprüche unter weiteren rechtlichen Gesichtspunkten (Verschulden bei Vertragsschluß oder Wegfall der Geschäftsgrundlage) zu prüfen.

b) Zu Unrecht meint die Revision, die vom Kläger geltend gemachten Ersatzansprüche seien jedenfalls schon jetzt gemäß § 307 BGB begründet. Voraussetzung hierfür wäre das Vorliegen eines auf eine unmögliche Leistung gerichteten Vertrages. Als auf eine unmögliche Leistung gerichtet sieht die Revision die Verpflichtung des Klägers an, bis zum 14. Dezember 1973 auf dem Grundstück eine Kraftfahrzeugwerkstatt zu errichten. Abgesehen davon, daß im Falle des Auftretens von Hindernissen für die fristgerechte Bebauung aus der Sphäre der Beklagten

eine - notfalls ergänzende - Vertragsauslegung oder die Anwendung des § 242 BGB zur angemessenen Fristverlängerung führen könnte, ist eine Unmöglichkeit, die Werkstatt bis zum 14. Dezember 1973 zu errichten, im Berufungsurteil nicht festgestellt worden. Die Revision zeigt auch nicht auf, welcher einschlägige Vortrag insoweit unberücksichtigt geblieben wäre. Der Hinweis, die Beklagte habe Ende September 1973 vortragen, der Kläger könne nunmehr in kürzester Zeit die Genehmigung erhalten, ist unerheblich. Die anfängliche Unmöglichkeit wird nicht durch einen späteren tatsächlichen Ablauf begründet; sie muß sich vielmehr aus Hindernissen ergeben, die bei Eingehung der Verpflichtung unausräumbar waren. Vorliegend war es aber nicht von vornherein ausgeschlossen, daß die Planungsreife im Sinne des § 33 BBauG etwa im Jahre 1972 eintrat und dem Kläger damit eine Bauzeit von wenigstens 11 Monaten verblieb.

II.

Sollte das Berufungsgericht aufgrund der erneuten Verhandlung zur Anwendung der §§ 459 ff BGB kommen, so ist die Annahme, einer Wandlung stehe § 242 BGB entgegen, nicht bedenkenfrei. Das kaufrechtliche Gewährleistungsrecht versucht, die gegenläufigen Interessen der Beteiligten zu einem raschen Ausgleich zu bringen. Wenn die Gebrauchstauglichkeit bei Gefahrübergang gemindert ist, soll der Käufer ohne Rücksicht auf die Gründe, insbesondere unabhängig vom Verschulden des Verkäufers, sich vom Vertrag lösen können. Für die entsprechende Entschließung steht dem Käufer nach § 477 BGB nur eine

kurze Zeit zur Verfügung. Daß diese auf klare und schnelle Abwicklung zielende Regelung vom Käufer mißbraucht würde, wenn er sich - wie hier - weigert, monatelang zuzuwarten, bis die für den Zeitpunkt des Gefahrüberganges erwartete Eigenschaft der Kaufsache eintritt, ist in der Regel nicht anzunehmen. Es müßten schon ganz besonders gelagerte Umstände zu Lasten des Käufers hinzukommen. Tatsächliche Feststellungen in dieser Richtung enthält das Berufungsurteil nicht. Keinesfalls kann es für die Zulässigkeit der Wandlungs-erklärung darauf ankommen, daß der Kläger - wie das Berufungsgericht wohl meint - darlegen muß, er habe sich in einer nicht zu umgehenden Zwangslage befunden.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt