

6

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 459; SchutzbereichG § 3

- a) Ist ein Grundstück als Bauland verkauft, so begründet der Umstand, daß es in einem militärischen Schutzbereich liegt, einen Sachmangel, wenn die Zwecke des Schutzbereichs seiner Bebauung entgegenstehen (§ 3 SchutzbereichG).
- b) Im Rechtsstreit über das Vorliegen eines Sachmangels prüft das Zivilgericht die Frage, ob die Zwecke eines militärischen Schutzbereichs der Bebauung des Kaufgrundstücks entgegentreten, auch dann, wenn die Schutzbereichsbehörde die für die Bebauung erforderliche Genehmigung (§ 3 SchutzbereichG) bestandskräftig versagt hat; dies gilt nicht, wenn der ablehnende Bescheid Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens war.

BGH, Urt. v. 7. Februar 1992 - V ZR 246/90 - OLG München

LG München II

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 246/90

Verkündet am:
7. Februar 1992
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Josefine B [REDACTED], P [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsklägerin,

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

g e g e n

1. Karl-Heinz B [REDACTED],
2. Gabriele F [REDACTED]-E [REDACTED],
beide wohnhaft K [REDACTED]weg [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte, Widerkläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

6

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. September 1990 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 8. Dezember 1987 verkaufte die Klägerin den Beklagten eine noch aus ihrem Grundstück Gemarkung M [REDACTED] Flst.Nr. [REDACTED] 4, H [REDACTED], zu vermes- sende Teilfläche von 800 qm zum Preis von 216.000 DM als Bauplatz. Eine Haftung für die "Bebaubarkeit und Ausnutz- barkeit" wurde ausdrücklich ausgeschlossen. Die Fläche liegt innerhalb eines militärischen Schutzbereichs und au- ßerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes. Bereits am 3. April 1987 hatte die Klägerin ihr Grundstück für



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

25 DM/qm an die Gemeinde M[REDACTED] zum Zweck der Baulandbeschaffung veräußert und am 6. August 1987 für 45 DM/qm zurückerworben. Die Gemeinde M[REDACTED] hatte sich seinerzeit verpflichtet, den Mehrerlös zur Finanzierung der Kosten einer Kanalisation zu verwenden.

Der Kaufpreisanspruch der Klägerin gegen die Beklagten ist sicherungshalber an die K[REDACTED]- und S[REDACTED]kasse F[REDACTED] abgetreten. Vereinbarungsgemäß zahlten die Beklagten am 31. Dezember 1987 einen Teilbetrag von 30.000 DM auf ein Sperrkonto der Klägerin bei der Abtretungsempfängerin.

Mit Bescheid vom 19. Februar 1988 erteilte das zuständige Landratsamt die Genehmigung nach § 19 BauGB zur Teilung des Grundstücks. Die Wehrbereichsverwaltung lehnte mit Bescheid vom 31. Oktober 1988 die nach dem Schutzbereichsgesetz erforderliche Genehmigung zur Bebauung der veräußerten Teilfläche ab. Aus diesem Grunde wurde den Beklagten auch die beantragte Baugenehmigung versagt.

Die Klägerin hat die Erklärung der Freigabe des auf dem Sperrkonto befindlichen Betrags gegenüber der K[REDACTED]- und S[REDACTED]sparkasse F[REDACTED] und Zahlung des Restkaufpreises von 186.000 DM nebst Zinsen an diese verlangt.

Die Beklagten haben den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung über die Bebaubarkeit der verkauften Fläche angefochten und hilfsweise Minderung des Kaufpreises auf

12.000 DM, den Wert landwirtschaftlicher Flächen, geltend gemacht. Widerklagend haben sie Freigabe des gesperrten Betrages zu ihren Gunsten verlangt.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 20.000 DM nebst Zinsen verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Der Widerklage hat es stattgegeben.

Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat die Klage in vollem Umfang abgewiesen, den Kaufvertrag aufgehoben und den Ausspruch des Landgerichts zur Widerklage bestätigt.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Freigabe- und den Zahlungsantrag in vollem Umfang weiter und beantragt Abweisung der Widerklage. Die Beklagten treten dem Rechtsmittel entgegen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat, ohne dies allerdings zu begründen, die Zulässigkeit des in Prozeßstandschaft für die Abtretungsempfängerin erhobenen Zahlungsantrags unbeschadet des Umstands bejaht, daß sich die Beklagten wegen des Kaufpreisanspruchs der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hatten. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Allerdings fehlt einer Klage im allgemeinen das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Gläubiger bereits einen vollstreckbaren Titel hat und aus diesem unschwer die Zwangsvollstreckung gegen den Schuldner betreiben kann. Bei einer Vollstreckung aus der Kaufvertragsurkunde (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) mußte die Klägerin indessen gewärtig sein, daß die Beklagten die Einwendungen, auf die sie ihre Rechtsverteidigung stützen, mit der Vollstreckungsgegenklage geltend machen würden. In einem solchen Falle ist trotz des vorhandenen Urkundstitels eine Zahlungsklage statthaft (BGH, Urt. v. 21. Januar 1988, III ZR 179/86, BGHR ZPO, vor § 1 / Rechtsschutzinteresse - Leistungsklage 1; Urt. v. 7. Dezember 1988, IVb ZR 49/88, aaO - Vollstreckungstitel 1).

Aus der Urkunde hätte allerdings die Klägerin nicht zugunsten der Abtretungsempfängerin vollstrecken können, denn darin hätte eine unzulässige Vollstreckungsstandschaft gelegen (BGHZ 92, 347). Das ändert aber nichts daran, daß sie in dem hier zusätzlich statthaften Erkenntnisverfahren für die Abtretungsempfängerin in Prozeßstandschaft den Zahlungsanspruch, wie auch den Anspruch auf Freigabe, verfolgen kann. Aufgrund der Sicherungsabrede ist der Sicherungsgeber konkludent ermächtigt, auf Leistung an den Sicherungsnehmer zu klagen. Dies gilt auch nach Offenlegung der Abtretung (BGH, Urt. v. 6. November 1980, VII ZR 200/79, WM 1981, 62, 63).

II.

Das Berufungsgericht hält eine arglistige Täuschung der Beklagten durch die Klägerin über die Bebaubarkeit der verkauften Teilfläche nicht für erwiesen. Es stellt unter Bezugnahme auf die Entscheidungsgründe des Landgerichts fest, die Parteien seien bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß die Fläche "zwar im Zeitpunkt des Gefahrübergangs wegen Nichtvorliegens öffentlich-rechtlicher Genehmigungen noch unbebaubar sei, eine Genehmigungsfähigkeit jedoch gegeben sei, das Grundstück also einer Bebaubarkeit zugeführt werden könne". Die Baulandeigenschaft sei damit Geschäftsgrundlage gewesen. Sie sei mit dem Bescheid der Wehrbereichsverwaltung vom 31. Oktober 1988 entfallen. Dies führe zu einer Aufhebung des Vertrags, denn eine Anpassung des Kaufpreises sei wegen der Ungewißheit, ob die Fläche Bauland werde, keiner Seite zuzumuten.

Dies hält der Revision nicht stand.

1. Die Verneinung der Voraussetzungen einer Täuschungsanfechtung (§§ 123, 142 BGB) greift die Revision als ihr günstig nicht an. Sie genügt auch der nach § 559 ZPO gebotenen sachlichen Prüfung.

2. Zu Unrecht wendet das Berufungsgericht aber auf das Rechtsverhältnis der Parteien die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage an.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind die Grundsätze des Fehlens oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage durch die Sonderregelung über die Sachmängelgewährleistung des Verkäufers (§§ 459 ff BGB) verdrängt (BGHZ 60, 319, 321; 98, 100, 103). Die Bebaubarkeit eines Grundstücks nach öffentlichem Recht stellt eine zusicherungsfähige Eigenschaft (§ 459 Abs. 2 BGB) dar (Senatsurt. v. 29. Januar 1971, V ZR 112/68, WM 1971, 528; v. 16. Juni 1978, V ZR 109/77, WM 1978, 1273; v. 12. Juni 1987, V ZR 151/86, WM 1987, 1223) und kann Gegenstand einer vertraglichen Beschaffenheitsangabe (§ 459 Abs. 1 BGB) sein (Senatsurt. v. 17. März 1989, V ZR 245/87, WM 1989, 857; vgl. bereits Senatsurt. v. 6. Dezember 1968, V ZR 92/65, WM 1969, 273; Senatsurt. BGHZ 67, 134). Allerdings besteht der Vorrang der Sachmängelgewährleistung, wovon das Berufungsgericht im Ansatz richtig ausgeht, nur insoweit, als es um die Bebaubarkeit zu den nach diesen Vorschriften maßgebenden Zeitpunkten, nämlich des Gefahrübergangs (§ 459 BGB) und des Vertragsabschlusses (§ 463 BGB), geht; die künftige Bebaubarkeit stellt keine Eigenschaft und kein Beschaffenheitsmerkmal des Grundstücks dar (Senatsurt. v. 15. Oktober 1976, V ZR 245/74, WM 1977, 118).

Zu Unrecht meint das Berufungsgericht indessen, die von ihm festgestellte Vorstellung der Parteien habe eine erst künftige Bebaubarkeit der verkauften Fläche zum Gegenstand gehabt. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks, für die der Verkäufer nach §§ 459 ff BGB einzustehen hat, ist gegeben, wenn zu den danach maßgeblichen Zeitpunkten der Bebauung keine objektiven baurechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ob auch die zur Errichtung des Baus erforderlichen

behördlichen Genehmigungen vorliegen oder erteilt werden, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Sie sind keine Eigenschaft und kein Beschaffenheitsmerkmal des Grundstücks; für ihre Erteilung haftet der Verkäufer nur bei Übernahme einer besonderen Garantie (Senatsurt. v. 12. Juni 1987, V ZR 151/86, WM 1987, 1223 f). Maßgeblich für den Anwendungsbereich der Sachmängelgewährleistung ist somit die Bebaubarkeit nach dem sachlich-rechtlichen Baurecht, insbesondere dem Bauplanungsrecht zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs bzw. zusätzlich des Vertragsabschlusses (Senatsurt. v. 8. Mai 1987, V ZR 6/86, NJW-RR 1987, 1158; v. 12. Juni 1987, V ZR 151/86 aaO). Von dem Vorliegen dieser Voraussetzung gingen die Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aus. Ob sie zutrifft ist Inhalt des zwischen ihnen bestehenden Streits.

Die Beklagten können somit der Kaufpreisklage Einwendungen nur unter den Voraussetzungen der §§ 459 ff BGB entgegensetzen und ihre Widerklage nur auf solche Ansprüche stützen. Eine Anpassung des Kaufvertrags unter dem Gesichtspunkt des Fehlens oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage scheidet auch aus, wenn die Bebaubarkeit der Fläche nicht vertraglich ausbedungen oder die Gewährleistung hierfür ausgeschlossen wurde (Senatsurt. v. 14. Oktober 1966, V ZR 188/63, WM 1966, 1183, 1185; BGHZ 98, 100, 104).

Damit ist die Grundlage des Berufungsurteils entfallen.

III.

Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif und daher unter Aufhebung des Berufungsurteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung über Klage und Widerklage an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 564, 565 ZPO).

1. Bei der erneuten Entscheidung wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob die Bebaubarkeit der verkauften Fläche, wie die Beklagten behaupten, eine zugesicherte Eigenschaft oder jedenfalls, was für einen, die Klagabweisung und die Widerklage rechtfertigenden Wandlungsanspruch (§§ 459, 462, 467, 346 BGB) genügen würde, vertragliches Beschaffenheitsmerkmal war. Der Übergang von der bisherigen, hilfsweise zur Anfechtung, erhobenen Minderungseinrede steht den Beklagten noch offen (§ 465 BGB; vgl. auch Senatsurt. BGHZ 113, 232). Bei den zu treffenden Feststellungen wird das Berufungsgericht den Umstand, daß die Teilfläche nach dem Vertragswortlaut "als Bauplatz" verkauft wurde und der Kaufpreis demjenigen für Bauland entsprach, zu berücksichtigen haben. Weiter werden die Bekundungen des beurkundenden Notars über das jeweils übernommene Risiko zu beachten sein. In der Beschaffenheitsangabe der Teilfläche als Bauplatz oder in der entsprechenden Zusicherung kann eine Übernahme des Verwendungsrisikos durch den Verkäufer zutagetreten, die auch Voraussetzung eines Anspruchs der Beklagten wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage hätte sein müssen, wenn dieser nicht durch die Gewährleistungsvorschriften verdrängt wäre (vgl. BGHZ 74, 370).

Diesen Umständen kann auch für die Beurteilung des Umfangs des Gewährleistungsausschlusses, über den die Parteien streiten, Bedeutung zukommen. Ist die Bebaubarkeit zugesichert, könnte zudem, auch wenn der Gewährleistungsausschluß die Eigenschaft nach seinem Wortlaut erfaßte, eine Freizeichnung nicht gewollt oder nicht eingetreten sein (vgl. MünchKomm/H.P. Westermann, BGB 2. Aufl., § 476 Rdn. 19; vgl. weiter Senatsurt. v. 30. November 1990, V ZR 91/89, WM 1991, 519, 520).

2. Kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß die Klägerin für die Bebaubarkeit der verkauften Fläche nach §§ 459 ff BGB einzustehen hat, so scheitert ein Gewährleistungsanspruch der Beklagten, entgegen der Auffassung der Klägerin, nicht an der Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung nach §§ 19-21 BauGB. Widerspricht eine Teilungsgenehmigung den bei ihrer Erteilung zu prüfenden Vorschriften, insbesondere des Bauplanungsrechts (für den hier maßgeblichen Außenbereich vgl. die auf öffentliche Belange abstellenden §§ 19 Abs. 1 Nr. 3, 20 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 35 BauGB; BVerwGE 18, 243/245; BVerwG NJW 1968, 1690), dann bindet sie die Baugenehmigungsbehörde zwar zugunsten des Antragsstellers in dem in § 21 BauGB bestimmten Umfang. Das ändert aber nichts daran, daß es an der Bebaubarkeit im Sinne der kaufrechtlichen Gewährleistung fehlt (Senatsurteile v. 16. Juni 1978, V ZR 109/77, WM 1978, 1273, 1274; v. 12. Juni 1987, V ZR 151/86, WM 1987, 1223, 1224).

Der Käufer kann nach der zuletzt angeführten Rechtsprechung des Senats allerdings nach Treu und Glauben gehalten sein, von der ihm durch die behördliche Entscheidung

zugewachsenen Rechtsposition Gebrauch zu machen. Er ist dann gehindert, sich gegenüber dem Verkäufer auf die ihm an sich zustehenden Gewährleistungsansprüche zu berufen. Eine solche Beschränkung der Gewährleistung findet im Streitfall aber nicht statt. Hierbei kann dahingestellt bleiben, ob die Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung vom 19. Februar 1988 auch die Vereinbarkeit der Bebauung mit den Zwecken des militärischen Schutzbereichs, deren Verneinung den alleinigen Grund der späteren Versagung der Baugenehmigung darstellte, erfaßt hatte; das ist bereits deshalb zweifelhaft, weil das Schutzbereichsgesetz für die Errichtung baulicher Anlagen im Schutzbereich eine besondere Genehmigung durch die Schutzbereichsbehörde vorsieht (§§ 3, 9 SchutzbereichG). Nachdem die Baugenehmigungsbehörde eine solche Bindung verneint hatte, waren die Beklagten gegenüber der Klägerin nach Treu und Glauben nicht gehalten, diese Frage im Verwaltungsrechtsweg durchzufechten.

3. Das Berufungsgericht wird, anders als es dies, allerdings unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsgrundlage, getan hat, die zwischen den Parteien streitige Frage, ob die Zwecke des Schutzbereichs der Bebauung entgegenstehen, nicht bereits deshalb bejahen können, weil die Wehrbereichsverwaltung die für den Bau erforderliche Genehmigung abgelehnt hat. Dies gilt auch dann, wenn der ablehnende Bescheid nach Verstreichen der Widerspruchsfrist bestandskräftig geworden ist.

Nach der vornehmlich im Bereich des Amtshaftungsanspruchs (Art. 34 GG, § 839 BGB) entwickelten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes haben die Zivilgerichte die Recht-

mäßigkeit eines Verwaltungsakts ohne Rücksicht auf seine Rechtswirksamkeit zu prüfen, wenn es hierauf als Vorfrage für die von ihnen zu treffende Entscheidung ankommt. Etwas anderes gilt nur, wenn der Verwaltungsakt Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens geworden ist; die Rechtskraft eines eine Anfechtungsklage abweisenden Urteils umfaßt auch die materielle Rechtsmäßigkeit des Verwaltungsaktes. Einem ohne gerichtliches Erkenntnis bestandkräftigen Verwaltungsakt kommt dagegen eine solche Wirkung nicht zu (BGHZ 86, 226, 232; 356, 359; 90, 17, 23; 113, 17, 19 ff; vgl. auch BGHZ 95, 28, 35). Dieser Rechtsprechung hat sich der erkennende Senat angeschlossen (Senatsurt. v. 12. November 1986, V ZR 23/84, NJW 1987, 773; v. 18. Dezember 1987, V ZR 163/86, NJW 1988, 1026; vgl. auch IX. Zivilsenat BGHZ 112, 363, 365). Insbesondere die Frage, ob ein Grundstück wegen der fehlenden Bebaubarkeit nach den Vorschriften des öffentlichen Rechts mangelhaft ist, hat er stets unabhängig davon geprüft, ob im Streitfalle bereits ein ablehnender Bescheid der Baurechtsbehörde vorlag (Senatsurt. v. 15. März 1985, V ZR 275/83, WM 1985, 662; v. 12. Juni 1987, V ZR 151/86, WM 1987, 1223; v. 17. März 1989, V ZR 245/87, WM 1989, 857); umgekehrt hat er einen Mangel nicht bereits deshalb verneint, weil ein günstiger Bescheid ergangen war (s. oben 2.).

Für die Versagung der nach dem Schutzbereichsgesetz zur Errichtung baulicher Anlagen erforderlichen Genehmigung gilt im Grundsatz nichts anderes. Gemäß § 3 Abs. 1 des Schutzbereichsgesetzes darf die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen nur abgelehnt werden, soweit dies zur Erreichung der Zwecke des Schutzbereichs erforderlich ist.

Die Zwecke des Schutzbereichs bestehen nach § 2 Abs. 2 des Schutzbereichsgesetzes im Schutz und in der Erhaltung der Wirksamkeit von Verteidigungsanlagen. In der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist die Wirksamkeit einer Verteidigungsanlage als unbestimmter Rechtsbegriff angesehen worden (OVG Rheinl.-Pfalz, DÖV 1982, 125); dies gilt dann auch für den Schutz der Verteidigungsanlage. Soweit der Schutzbereichsbehörde bei der Beurteilung der Zwecke des Schutzbereichs im Einzelfall ein Spielraum eingeräumt sein sollte, schließt dies eine Kontrolle durch die Verwaltungsgerichte nicht aus, sondern schränkt sie nur nach den für diese Fälle entwickelten Grundsätzen ein (vgl. Redeker/von Oertzen, VerwGO, 9. Aufl., § 114 Rdn. 14 ff; Stelkens/Bonk/Leonhardt, VerwVfG, 3. Aufl., § 40 Rdn. 90 ff, jeweils m.w.N.). In gleichem Umfange, wie das Verwaltungsgericht zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer ablehnenden Entscheidung nach § 3 des Schutzbereichsgesetzes befugt ist, ist es, wenn es an einer solchen Entscheidung fehlt, das Zivilgericht. Seine Entscheidung läßt allerdings den Bestand des Verwaltungsakts unberührt, beschränkt sich vielmehr auf die Beurteilung seiner Rechtmäßigkeit als Vorfrage des bürgerlich-rechtlichen Streitverhältnisses.

Anderes gilt dagegen für die vom Bundesminister für Verteidigung nach §§ 2, 9 des Schutzbereichsgesetzes erlassene Schutzbereichsanordnung, die die Genehmigungsbedürftigkeit der baulichen Anlagen nach § 3 SchutzbereichG erst begründet. Nach der älteren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts war sie als Rechtsverordnung zu qualifizieren und im Rechtsstreit über die versagte Genehmigung auf ihre Gültigkeit zu überprüfen (BVerwGE 30, 287, 292).

Nach der neueren Rechtsprechung kann sie zwar als Allgemeinverfügung unmittelbar Gegenstand einer Anfechtungsklage sein; einmal bestandskräftig geworden, kann ihre Rechtmäßigkeit bei der Anfechtung von Einzelmaßnahmen, die auf ihrer Grundlage ergehen, aber nicht mehr in Frage gestellt werden (BVerwGE 70/77 für eine Nutzungsbeschränkung nach § 5 Abs. 1 SchutzbereichG). Hierin schlägt sich ihre, einem Verwaltungsakt im Regelfall nicht anhaftende, über seinen bloßen Bestand hinausgehende Wirkung als Tatbestandsvoraussetzung weiterer Rechtsfolgen (hier §§ 3 ff SchutzbereichG) nieder (zur Tatbestandswirkung eines Verwaltungsaktes vgl. Stelkens/Bonk/Leonhardt aaO, § 43 Rdn. 112; aus der Rechtsprechung des Senats vgl. BGHZ 78, 145).

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang

Tropf