

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 248/96

URTEIL

Verkündet am:
31. Oktober 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 463 Satz 1

Versichert der Verkäufer eines Hausgrundstücks, "daß die aufstehenden Gebäude behördlicherseits genehmigt und abgenommen sind", so liegt darin die Zusicherung einer Eigenschaft, die den aktuellen Ausbauzustand betrifft.

BGH, Urt. v. 31. Oktober 1997 - V ZR 248/96 - OLG Frankfurt am Main
LG Darmstadt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des 22. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 19. Juli 1996 aufgehoben und das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 28. April 1994 abgeändert.

Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die Beklagten werden verurteilt, an die Kläger 3.686,76 DM nebst 4 % Zinsen seit 8. Mai 1993 zu zahlen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Hinsichtlich des mit der Klage geltend gemachten entgangenen Gewinns wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des gesamten Rechtsstreits, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 16. März 1992 kauften die Kläger von den Beklagten eine Doppelhaushälfte mit Garage. Das Haus war 1964/65 von dem Voreigentümer errichtet worden, der es im Jahr 1989 für 220.000 DM an die Beklagten veräußert hatte. In dem Dachgeschoß befanden sich neben dem Bad ein Schlaf- und zwei Kinderzimmer. Letztere waren nur als "Boden" bzw. Abstellspeicher genehmigt. Der Spitzboden war mit einem "Studio" und einem Duschbad als Wohnraum ausgebaut, wobei zwischen den Parteien streitig ist, ob die Beklagten ihn auch als solchen oder nur als Abstell- und Trockenraum genutzt haben. Eine Nutzung als Wohnraum war jedenfalls nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig. Für die insgesamt 9,62 m lange Garage lag ebenfalls keine Genehmigung vor. Um sie der Baurechtslage anzupassen, müßte sie durch Rückbau des nach einer Seite offenen Anbaus um 0,62 m verkleinert werden.

In Ziff. 1 Abs. 3 des Kaufvertrages heißt es, daß der Verkäufer "versichert, daß die aufstehenden Gebäude behördlicherseits genehmigt und abgenommen sind". Die Zahlung des Kaufpreises auf Notaranderkonto und die Übergabe des Objekts sollten "längstens zum 1. August 1992" erfolgen. Beides unterblieb. Die Kläger verweigerten wegen der fehlenden Baugenehmigungen mit Schreiben vom 6. August 1992 die Zahlung des Kaufpreises. Die Zahlungsaufforderung der Beklagten mit Schreiben vom 3. September 1992 blieb erfolglos. Mit notarieller Vereinbarung vom 18. Januar 1993 hoben die Parteien den Kaufvertrag wieder auf, behielten sich aber jeweils Schadensersatzansprüche ausdrück-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

lich vor. Zum 1. Mai 1993 verkauften die Beklagten das Grundstück zu einem höheren Verkaufspreis an Dritte.

Die Kläger verlangen Ersatz ihrer durch den Abschluß des Kaufvertrages und der Aufhebungsvereinbarung entstandenen Unkosten in Höhe von 3.686,76 DM und einen entgangenen Mehrwert des Grundstücks von 60.000 DM. Die Beklagten fordern widerklagend u.a. Verzugszinsen für die Zeit vom 1. August 1992 bis 18. Januar 1993 in Höhe von 16.380 DM und Kosten für die Gebäudeversicherung von August 1992 bis Mai 1993. In diesem Umfang hat die Widerklage auch in zweiter Instanz Erfolg gehabt, während die Klage in beiden Vorinstanzen abgewiesen worden ist. Hiergegen richtet sich die Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, die vertragliche Zusicherung der behördlichen Genehmigung beziehe sich nur auf das Haus als solches und die Garage, nicht aber auf den vorhandenen Ausbau der einzelnen Räumlichkeiten. Daß der Ausbau des Spitzbodens nicht genehmigt gewesen sei, sei den Klägern aufgrund des ihnen überreichten Wertgutachtens vom 8. Februar 1988 bekannt gewesen. Bezüglich des Dachgeschosses hätten die Kläger ein arglistiges Verschweigen der fehlenden Genehmigung nicht substantiiert vorgetragen. Hinsichtlich der Garage seien die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs nach § 463 Satz 1 BGB zwar erfüllt, widerspreche die Geltendmachung eines derartigen Anspruchs jedoch Treu und Glauben. Die Kläger hätten insoweit

kein schutzwürdiges Eigeninteresse an einer Wandlung gehabt, weil es ihnen zumutbar gewesen sei, den offenen Anbau der Garage, der als Abstellraum diene, um 0,62 m zu kürzen und dadurch der bestehenden Rechtslage anzupassen.

Dies hält der Revision nicht stand.

II.

Das Berufungsgericht legt die in Ziff. I.3 des Kaufvertrages enthaltene "Versicherung", daß die aufstehenden Gebäude behördlicherseits genehmigt und abgenommen seien, als rechtsgeschäftliche Zusicherung einer Eigenschaft im Sinne der §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1 BGB aus. Diese Auslegung ist revisionsrechtlich fehlerfrei. Das gilt hingegen nicht auch für die weitere Auslegung, daß sich die Zusicherung nicht auf eine Baugenehmigung für die Wohnnutzung des Spitzbodens und des Dachgeschosses, sondern nur auf das "Haus als solches" beziehe. Die Vertragsbestimmung ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keineswegs eindeutig und deswegen der Auslegung und revisionsgerichtlichen Überprüfung zugänglich (BGHZ 32, 60, 63; BGH, Urt. v. 13. Juni 1990, IV ZR 141/89, WM 1990, 1680; MünchKomm-ZPO/Walchshöfer, § 550 Rdn. 15). Das Verständnis des Berufungsgerichts verletzt den anerkannten Grundsatz, daß jede Auslegung bei der Ermittlung des objektiven Erklärungswerts den mit der Absprache verfolgten Zweck (BGHZ 2, 379, 385; 20, 109, 110; 109, 19, 22) sowie die Interessenlage der Beteiligten (BGHZ 21, 319, 328; 109, 19, 22; Senatsurt. v. 7. Juni 1991, V ZR 175/90, NJW 1991, 2488, 2489) zu berücksichtigen hat. Es

wahrt einseitig nur die Interessen der Beklagten und verkennt den von den Klägern mit der Zusicherung verfolgten Zweck.

Das angefochtene Urteil hat daher schon aus diesem Grund keinen Bestand.

III.

Die Sache ist teilweise entscheidungsreif, teilweise noch aufklärungsbedürftig.

1. Da weitere Feststellungen nicht erforderlich und auch nicht zu erwarten sind, kann der Senat die Zusicherungserklärung der Beklagten selbst auslegen (BGHZ 65, 107, 112). Die Zusicherung des Vorhandenseins einer Baugenehmigung ist die Zusicherung einer Eigenschaft im Sinne der §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1 BGB. Versichert der Verkäufer eines Grundstücks, wie es hier die Beklagten getan haben, daß die "aufstehenden Gebäude" behördlicherseits genehmigt und abgenommen sind, so muß der Käufer diese Erklärung, sofern die Vertragsparteien damit nicht übereinstimmend etwas anderes verbinden, nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte dahin verstehen, daß die verkauften Gebäude baurechtlich genehmigt sind und die behördliche Genehmigung sowie die Abnahme sich nicht nur auf das Mauerwerk, den Grundriß und die Aufteilung des Hauses beziehen, sondern die Nutzung des Gebäudes einschließen, die dem Ausbauzustand, den das Haus mit seinen Räumlichkeiten bei Vertragschluß konkret aufweist, entspricht. Ist das - wie hier - nicht der Fall, muß der Verkäufer den Käufer hierauf ausdrücklich hinweisen und seine Zusicherung entsprechend eingrenzen. Es ge-

nügt insoweit nicht, daß das Haus entsprechend der erteilten Baugenehmigung errichtet und von der Bauaufsichtsbehörde abgenommen wurde. Denn die Zusicherung bezieht sich nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung und behördlichen Endabnahme des Hauses, sondern auf den des Verkaufs (§ 463 Satz 1 BGB). Sie erstreckt sich daher auch auf alle nach Fertigstellung des Bauwerks erfolgten genehmigungsbedürftigen Änderungen oder Ausbauten.

Daß die Parteien die Zusicherung demgegenüber übereinstimmend nur auf das "Haus als solches" bezogen hätten, haben auch die Beklagten nicht behauptet. Sie machen jedoch geltend, sie hätten die Kläger durch die Aushändigung des Wertgutachtens vom 8. Februar 1988 auf das Fehlen einer Genehmigung für die Doppelgarage und die Wohnnutzung des Spitzbodens hingewiesen. Ob die Kläger die Zusicherung deswegen nur eingeschränkt verstehen durften, ist zweifelhaft, bedarf jedoch keiner Entscheidung, weil entgegen der Zusicherung jedenfalls für den Ausbau der Kinderzimmer eine Baugenehmigung nicht vorgelegen hat.

2. Da dem Grundstück eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, kommt es darauf, ob die Beklagten insoweit auch einen Mangel arglistig verschwiegen haben, nicht mehr an. Die Kläger können von den Beklagten vielmehr nach § 463 Satz 1 BGB Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Damit ist die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt.

Der Höhe nach können die Kläger wenigstens ihre nutzlos gewordenen Aufwendungen für den Kauf und die Rückabwicklung ersetzt verlangen. Darüber hinaus ist grundsätzlich auch ein entgangener Gewinn in Gestalt einer etwaigen Differenz zwischen

Kaufpreis und Verkehrswert ersatzfähig. Zu vergleichen ist nämlich das Vermögen im Zeitpunkt der Schadensberechnung (letzte mündliche Tatsachenverhandlung) mit dem Vermögen, das bei ordnungsgemäßer Erfüllung bestanden hätte. Danach kann es nicht zweifelhaft sein, daß bei ordnungsgemäßer Erfüllung ein höherer Verkehrswert den Klägern zugestanden hätte (vgl. Senatsurt. v. 13. März 1981, V ZR 46/80, NJW 1981, 1834, und v. 6. Juni 1997, V ZR 115/96, NJW 1997, 2378). Daß die Kläger den Mehrwert nicht realisiert hätten, weil sie das Grundstück selbst bewohnen und nicht weiterverkaufen wollten, ist rechtlich unerheblich. Da die Beklagten einen höheren Verkehrswert aber bestritten haben, ist die Sache insoweit zwecks weiterer Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

3. Die Widerklage ist demgegenüber unbegründet, weil die Kläger mit der Zahlung des Kaufpreises nicht vorleistungspflichtig waren und die Leistung wegen Fehlens der zugesicherten Eigenschaft verweigern durften, also nicht in Verzug geraten sind (BGHZ 113, 232, 235).

Hagen

Lambert-Lang

Wenzel

Krüger

Klein