

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 274/96

URTEIL

Verkündet am:
19. Dezember 1997
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Juli 1996 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist Eigentümer des im Grundbuch von G. , Blatt , eingetragenen Grundstücks der Gemarkung A. , Flur , Flurstück . Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 17. Oktober 1991 verkaufte er eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks "als Bauplatz mit allen Rechten und Bestandteilen" an die Klägerin. Zur Gewährleistung vereinbarten die Parteien in § 2 des Vertrages:

- 3 -

"Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von Rechten Dritter, soweit solche in dieser Urkunde nicht ausdrücklich übernommen werden.

Die Kaufpartei hat den Vertragsgegenstand eingehend be-
sichtigt. Sie erwirbt ihn in dem Zustand, in dem er sich
heute befindet. Der Verkäufer haftet daher nicht für das
genaue katastermäßige Flächenmaß, die Beschaffenheit des
verkauften Grundbesitzes und für die Freiheit von offenen
und verborgenen Sachmängeln.

Es handelt sich jedoch um Bauland.

Der Verkäufer versichert, daß ihm verborgene Sachmängel
nicht bekannt sind."

Die Klägerin behauptet, sie habe beabsichtigt, das Teil-
grundstück zu bebauen und weiterzuverkaufen. Einen hierzu von
der Klägerin gestellten Bauantrag wies die Stadt G. , die
Streithelferin des Beklagten, zurück, weil eine Zufahrt zu dem
außerhalb des Ortsgebiets gelegenen Grundstück nur über eine
nicht der Erschließung dienende Landesstraße möglich sei. Der
Widerspruch der Klägerin hiergegen blieb erfolglos. Die Bebau-
ung des Grundstücks und seine Übergabe an die Klägerin unter-
blieben. Mit der Klage verlangt sie Schadensersatz wegen Nicht-
erfüllung. Hierzu macht sie geltend, § 2 Abs. 3 der Vertragsur-
kunde bedeute die Zusicherung sofortiger Bebaubarkeit des
Grundstücks durch den Beklagten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der
Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der Revision erstrebt sie
die Verurteilung des Beklagten.



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



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob der Bauantrag der Klägerin zu recht abgelehnt worden ist. Es hat einen Schadensersatzanspruch schon nach dem Vortrag der Klägerin verneint: Da die behauptete Zusicherung in der Vertragsurkunde auch nicht andeutungsweise Niederschlag gefunden habe, entbehre sie der erforderlichen notariellen Form (§ 313 Satz 1 BGB). Sie sei daher nichtig (§ 125 Abs. 1 BGB) und mit ihr der gesamte Kaufvertrag (§ 139 BGB).

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

1. Die von der Streithelferin des Revisionsbeklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gegen die Wirksamkeit des Vertrages vom 17. Oktober 1991 im Hinblick auf die Beschreibung der verkauften Teilfläche in der Vertragsurkunde geltend gemachten Bedenken sind nicht begründet. Diese Fläche ist durch Einzeichnung in eine Ablichtung des Lageplans und Angabe der hieraus folgenden Größe im Kaufvertrag beschrieben. Das reicht zur Erfüllung des in § 313 Satz 1 BGB bestimmten Formerfordernisses hin (vgl. Senatsurt. vom 8. November 1968, V ZR 58/65, NJW 1969, 131, 132 und 18. April 1986, V ZR 32/85, NJW 1986, 2820, 2821; RGRK/Ballhaus, BGB, 12. Aufl., § 313

Rdn. 99; Staudinger/Wufka, BGB (1995), § 313 Rdn. 146). Die Zeichnung ist Bestandteil der Urkunde.

2. Der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag läßt die Auslegung der in ihrer Bedeutung umstrittenen Vereinbarung als Zusicherung sofortiger Bebaubarkeit zu.

a) Zutreffend ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach bei der Auslegung formgebundener Willenserklärungen außerurkundliche Umstände nur dann berücksichtigt werden dürfen, wenn der behauptete rechtsgeschäftliche Wille in der Urkunde einen, wenn auch unvollkommenen, Ausdruck gefunden hat (BGHZ 63, 359, 362; 86, 41, 47; 87, 150, 154; BGH, Urt. v. 23. Februar 1987, II ZR 183/86, NJW 1987, 2437, 2438).

b) Ob der jeweilige Urkundstext eine solche Andeutung enthält und deshalb eine formwirksame Vereinbarung vorliegen kann, ist eine Rechtsfrage und kann mithin vom Revisionsgericht voll überprüft werden. In diesem Sinne hat der Bundesgerichtshof schon wiederholt die ähnliche Frage beurteilt, ob ein bestimmter Wortlaut eindeutig sei (BGHZ 32, 60, 63; Senatsurt. vom 9. Januar 1981, V ZR 18/80, WM 1981, 362). Das gleiche muß für die Frage einer bestimmten Andeutung im Urkundentext gelten.

c) Hier ist eine solche Andeutung zu bejahen, so daß der Vertrag vom 17. Oktober 1991 die Auslegung der Erklärung des Beklagten als Zusicherung sofortiger Bebaubarkeit des Grundstücks zuläßt. Das Grundstück wurde nach der Vertragsurkunde "als Bauplatz" verkauft (vgl. zu dieser Formulierung Senat, BGHZ 117, 159, 164). Im Anschluß an den Gewährleistungsausschluß findet sich sodann die Einschränkung "Es handelt sich

jedoch um Bauland". Diese Formulierung ist mehrdeutig. Sie kann zwar mit dem Berufungsgericht als bloße Angabe eines Beschaffenheitsmerkmals verstanden werden, läßt sich aber auch als Übernahme einer weitergehenden Einstandspflicht deuten. Hierin läge die ausreichende Andeutung einer Zusicherung der sofortigen Bebaubarkeit des Grundstücks.

d) Das angefochtene Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden und ist aufzuheben; denn die Klägerin hat Umstände vorgetragen, aus denen sich im Wege der Auslegung die von ihr behauptete Zusicherung ergeben könnte.

Ergibt die hierüber durchzuführende Beweisaufnahme die Richtigkeit der Behauptung, so kann die Frage der Bebaubarkeit nicht unentschieden bleiben (Senat, BGHZ 117, 166).

III.

Für das weitere Verfahren besteht Anlaß zu dem Hinweis, daß Gewährleistungsansprüche schon vor Gefahrübergang auf den Käufer geltend gemacht werden können, sofern der Verkäufer nicht in der Lage ist, einen Mangel bis zum Gefahrübergang zu beheben (BGHZ 34, 32, 34 f; Senatsurt. v. 10. März 1995, V ZR 7/94, NJW 1995, 1737, 1738), und daß Gegenstand des in § 463 BGB bestimmten Schadensersatzanspruches das positive Interesse des Käufers ist (BGHZ 50, 200, 205; Senat, BGHZ 114, 193, 196; MünchKomm-BGB/Westermann, § 463 Rdn. 19; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 463 Rdn. 38; Palandt/Putzo, BGB, 56. Aufl., § 463 Rdn. 14). Soweit der Klägerin dadurch ein

Schaden entstanden ist, daß die fehlende Bebaubarkeit des Grundstücks sie zur Aufhebung ihrerseits geschlossener Verträge über dessen Bebauung und Weiterverkauf veranlaßt hat, ist der so entstandene Schaden grundsätzlich vom Anspruch auf Schadensersatz umfaßt (Senat, BGHZ 114, 193, 196).

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein