

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 275/83

URTEIL

Verkündet am: 15. März 1985
C o n z a t t i ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Fritz K [REDACTED], P [REDACTED], Ortsteil S [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma W [REDACTED]-H [REDACTED] Baugesellschaft mbH, Am K [REDACTED], M [REDACTED],
vertreten durch die Geschäftsführer Jutta K [REDACTED], Am K [REDACTED],
M [REDACTED], und Rolf B [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1985 durch die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 29. November 1983 insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 7. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem "Grundstückskaufvertrag über eine sofort zu bebauende Grundstücksfläche" vom 18. Dezember 1979 verkaufte der Beklagte der Klägerin eine noch zu vermessende Trennfläche von ca. 1 450 qm aus dem Flurstück

- 3 -

63/8 der Flur 2 der Gemarkung S [REDACTED] in P [REDACTED]
"zum Zwecke der Bebauung" für 75 DM je Quadratmeter
(= 108 750 DM). Auf dem Grundstück sollte nach dem Ver-
trag steuerbegünstigter Wohnraum errichtet werden. Die
Klägerin ist inzwischen Eigentümerin des Kaufobjektes.

Im Januar 1980 beantragte die Klägerin beim zu-
ständigen Bauordnungsamt die Erteilung einer Baugeneh-
migung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf
dem erworbenen Grundstück. Unter dem 18. Juli 1980 wies
die Baubehörde die Klägerin darauf hin, daß mit einer
positiven Stellungnahme zu den Bauanträgen nicht ge-
rechnet werden könne. Mit Bescheid vom 9. Oktober 1980
versagte der Landrat - Bauordnungsamt - die Baugenehmigung.
Hiergegen erhob die Klägerin vor dem Schleswig-Holstei-
nischen Verwaltungsgericht Klage. Nachdem der beklagte
Landrat mit Schriftsatz vom 4. Dezember 1981 mitgeteilt
hatte, es sei beabsichtigt, der Klägerin die Baugenehmigung
zu erteilen, wurde das Verwaltungsstreitverfahren nicht
weiter betrieben.

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Rückgängig-
machung des Kaufvertrages in Anspruch. Sie hat Rückzah-
lung des Kaufpreises nebst 10,5 % Zinsen seit dem
1. August 1980 Zug um Zug gegen Rückauflassung des ver-
kauften Grundstücks verlangt. Das Landgericht hat der
Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat
das Oberlandesgericht lediglich die Verpflichtung zur
Zinszahlung von 10,5 % auf 4 % herabgesetzt.



Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, die Klägerin könne vom Beklagten gemäß §§ 459, 462 BGB Rückgängigmachung des Kaufvertrages verlangen. Dem Grundstück habe im Zeitpunkt der Übergabe eine vom Verkäufer zugesicherte Eigenschaft gefehlt. Aus dem Vertragsinhalt ergebe sich, daß der Beklagte für die sofortige Bebaubarkeit des Grundstücks habe einstehen wollen. Diese habe aber im Zeitpunkt der Übergabe - am 15. Januar 1980 - gefehlt. Unter "sofortiger Bebaubarkeit" sei zu verstehen, daß mit der Bebauung in Kürze, d.h. unverzüglich nach Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, das erfahrungsgemäß einige Monate in Anspruch nehme, begonnen werden könne. Die Klägerin habe dementsprechend darauf vertrauen dürfen, daß der Bebauung keine Hindernisse öffentlich-rechtlicher Natur entgegenstünden und daß die - am Tag der Übergabe beantragte - Baugenehmigung alsbald erteilt werde. Der Beklagte habe mithin die Gewährleistung auch dafür übernommen, daß keine zeitlichen Hemmnisse durch eine etwaige rechtswidrige Versagung der Baugenehmigung aufträten, die erst durch ein zeitraubendes Verwaltungsstreitverfahren hätten beseitigt werden können. Spätestens mit der Ver-

sagung der Baugenehmigung durch Bescheid vom 9. Oktober 1980 habe festgestanden, daß dem Grundstück die zugesicherte Eigenschaft der sofortigen Bebaubarkeit gefehlt habe.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand:

1. Rechtsfehlerfrei ist zwar die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe vertraglich die sofortige Bebaubarkeit des verkauften Grundstücks in dem Sinne zugesagt, daß mit der Bebauung unverzüglich nach Abschluß des Baugenehmigungsverfahrens begonnen werden könne. Die vom Berufungsgericht insoweit vorgenommene Auslegung ist möglich; Auslegungsfehler sind nicht ersichtlich, insbesondere ist nicht dargetan, daß Auslegungstoff übersehen worden sei. Ob die Klägerin sich vor Abschluß des Kaufvertrages mit der zuständigen Bauordnungsbehörde zwecks Abklärung der Bebaubarkeit in Verbindung gesetzt hatte oder ob der Text des notariellen Vertrages im wesentlichen auf die Formulierungsvorschläge der Klägerin zurückgeht, steht der Annahme einer Bebaubarkeitszusicherung durch den Beklagten nicht entgegen.

Dem angefochtenen Urteil kann aber insoweit nicht gefolgt werden, als das Berufungsgericht annimmt, der Beklagte habe vertraglich auch dafür einstehen wollen, daß bei objektiv bestehender Bebaubarkeit keine zeitlichen

Hemmnisse für die Bebauung durch eine rechtswidrige Versagung der Baugenehmigung auftreten, die erst durch ein Verwaltungsstreitverfahren beseitigt werden könnten.

Wer die sofortige Bebaubarkeit eines Grundstücks vertraglich zusichert, will nach der Lebenserfahrung im allgemeinen dafür einstehen, daß der Bebauung im maßgebenden Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjektes keine objektiven baurechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ob die Baugenehmigungsbehörde bei objektiv bestehender Bebaubarkeit die Erteilung der Baugenehmigung rechtswidrig verweigern oder sachwidrig verzögern wird, entzieht sich in der Regel der vorausschauenden Würdigung und Beurteilung durch den Zusichernden. Die Übernahme der Einstandspflicht für ein rechtmäßiges Verhalten der Bauordnungsbehörde durch einen Verkäufer ist daher ungewöhnlich und geht weit über die normale Zusicherung der Bebaubarkeit hinaus. Ist eine so weitgehende Gewährleistung, die nichts mehr mit der Zusicherung einer "Eigenschaft der Kaufsache" zu tun hätte, dem Kaufvertrag nicht ausdrücklich zu entnehmen, so muß der Tatrichter bei der Auslegung der Willenserklärungen der Beteiligten aus dem festgestellten Parteivortrag die Umstände und Anhaltspunkte aufzeigen, die den Schluß auf den Willen zur Abgabe einer vom Üblichen abweichenden Zusicherung durch den Verkäufer rechtfertigen. Das ist nicht geschehen. Den Ausführungen des Berufungsgerichts ist insbesondere nicht zu entnehmen, ob die Klägerin gegenüber dem Beklagten ihr Interesse an einem unverzüglichen, durch sachfremdes und rechtswidriges Verhalten der Bauordnungsbehörde nicht beeinträchtigten Baubeginn klar zum Ausdruck gebracht

und der Beklagte hierzu zu erkennen gegeben hat, er stehe für eine sofortige, durch rechtswidriges Verhalten der Behörde nicht verzögerte Erteilung der Baugenehmigung ein.

2. Ohne Erfolg beruft sich die Revision dagegen darauf daß Gewährleistungsansprüche der Klägerin schon deshalb ausgeschlossen seien, weil sie den von ihr geltend gemachten Mangel im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gekannt habe (vgl. § 460 BGB). Der Beklagte hat nämlich selbst in der Berufungsbegründung unter Beweisantritt vorgetragen, der Klägerin müsse vor Vertragsschluß vom zuständigen Bauamt mitgeteilt worden sein, das Grundstück sei bebaubar; anders sei nicht zu erklären, daß die Klägerin überhaupt dem Vertragsschluß näher getreten sei (vgl. Rv.Begr. S. 5 i.V.m. Bl. 94/95 GA). Daß die Klägerin dessen ungeachtet im Zeitpunkt des Vertragsschlusses von der Nichtbebaubarkeit oder einer - rechtswidrigen - Versagung der Baugenehmigung ausgegangen sei, ist den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht zu entnehmen. Eine andere Frage ist, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 464 BGB erfüllt sind (vgl. BGHZ 50, 364). Hierzu fehlen aber Feststellungen.

3. Aus allen diesen Gründen ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zwecks erneuter tatrichterlicher Überprüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565
Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle

Ri'inBGH Dr.Lambert-Lang
hat Urlaub und kann in-
folgedessen nicht unter-
schreiben.

Dr. Eckstein