

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 317/97

VERSÄUMNISURTEIL

Verkündet am:
30. Oktober 1998
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Oktober 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 4. September 1997 aufgehoben.

Die Zahlungsklage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 17. Mai 1995 kauften die Kläger vom Beklagten ein Hausgrundstück in B. -H. .In § 5 des Vertrages übernahm der Beklagte die Gewähr, daß der

Fertigstellung des Neubaus baurechtlich grundsätzlich keine Genehmigungshindernisse entgegenstünden; im übrigen schlossen die Parteien die Sachmängelgewährleistung aus. Weiterhin versicherte der Beklagte, daß er keine Kenntnis von nichterfüllten Auflagen der Baubehörde habe.

Ursprünglich war das Grundstück mit einer in den 30er Jahren errichteten und später zu einem Einfamilienhaus ausgebauten Doppelhaushälfte bebaut. Der Beklagte wollte einen Neubau errichten und danach die vorhandene Doppelhaushälfte abreißen. Zu diesem Zweck beauftragte er im Jahre 1987 einen Sachverständigen mit der nach dem Recht der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik erforderlichen Begutachtung des Bauzustands; dieser bescheinigte die Abrißwürdigkeit des alten Gebäudes. Daraufhin beantragte der Beklagte bei dem Rat des Stadtbezirks H. die Zustimmung für das neu zu errichtende Einfamilienhaus und, um die erforderliche Baugenehmigung zu erhalten, die Abrißgenehmigung für die alte Doppelhaushälfte. Bau- und Abrißgenehmigung wurden am 10. Mai 1988 durch das staatliche Bauaufsichtsamt B. erteilt.

Der Beklagte bewohnte zunächst weiterhin die Doppelhaushälfte und begann mit der Ausführung des Neubaus. Im Zeitpunkt des Verkaufs an die Kläger war dieser zu etwa 80 % fertiggestellt. Das Grundstück hatte der Beklagte unter Hinweis auf den käuferseits zu beendenden Neubau angeboten und die Doppelhaushälfte dabei als "kurzfristig beziehbar" bezeichnet. Die Kläger beabsichtigten, die Doppelhaushälfte zunächst zu vermieten und sie später ihren Eltern oder Kindern als Wohnraum zur Verfügung zu stellen, was dem Beklagten aus den Gesprächen bei den Vertragsverhandlungen bekannt war.



Mit Schreiben vom 12. Oktober 1995 teilte das nunmehr zuständige Bauaufsichtsamt den Klägern mit, daß die Baugenehmigung vom 10. Mai 1988 unter der Auflage erteilt worden sei, die Doppelhaushälfte abzureißen. Diese Auflage bleibe aufrechterhalten und sei mit Ingebrauchnahme des Neubaus zu vollziehen. Bemühungen der Kläger auf Befreiung von der Abrißverpflichtung scheiterten.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten Zahlung einer nach Aufrechnung mit einer Restkaufpreisforderung verbleibenden Schadensersatzforderung in Höhe von zuletzt 109.630,47 DM, die sich aus den Kosten für den Abriß der Doppelhaushälfte, nutzlos aufgewendeten Kosten für Architektenplanung, zusätzlichen Baukosten wegen der Erweiterung des Neubaus als Ausgleich für den durch den Abriß entstandenen Wohnraumverlust und einem Abzug der ersparten Aufwendungen für die Sanierung des Altbaus zusammensetzt. Außerdem verlangen sie die Mitwirkung des Beklagten bei der Umschreibung des Grundbuchs zu ihren Gunsten.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Kläger, die ihre Klageanträge weiterverfolgen und den Erlaß eines Versäumnisurteils beantragen.

Entscheidungsgründe

Es ist sachlich durch Versäumnisurteil zu erkennen, wobei die Entscheidung inhaltlich nicht auf einer Säumnisfolge beruht (BGHZ 37, 79, 81 f).

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Schadensersatzanspruch der Kläger wegen des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses. Weder stünden der Fertigstellung des Neubaus baurechtliche Genehmigungshindernisse im Sinne der übernommenen Garantie entgegen noch habe der Beklagte einen Mangel arglistig verschwiegen. Es sei bereits zweifelhaft, ob die Verpflichtung, den Altbau abzureißen, einen Fehler darstelle. Denn der Neubau sei aus der Sicht des Beklagten, aber auch eines objektiven Betrachters, als Ersatz für den Altbau gedacht gewesen. Unabhängig davon falle der Fehler nicht unter die vertragliche Einstandspflicht für die Freiheit von Genehmigungshindernissen bezüglich des Neubaus. Dieser sei grundsätzlich baurechtlich genehmigt, die Baubehörde mache lediglich seine Abnahme von der Beseitigung des Altbaus abhängig. Für dessen Bestand habe der Beklagte aber keine Gewährleistung übernommen. Auch ein arglistiges Verschweigen des Fehlers liege nicht vor, da für den Beklagten nicht erkennbar gewesen sei, daß die im Jahre 1988 erteilte Bauzustimmung neben der Genehmigung des Abrisses auch eine entsprechende Auflage enthalten habe. War dem Beklagten bei Vertragsschluß die Unzulässigkeit der Nutzung von Alt- und Neubau zusammen nicht bekannt, so entfalle auch eine Offenbarungspflicht bezüglich der erteilten Abrißgenehmigung.

II.

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, zur Entscheidung über den Zahlungsantrag dem Grunde nach und im übrigen Umfang der Aufhebung zur Zurückver-

weisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht. Die Kläger haben einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung gegen den Beklagten (§ 463 Satz 1 BGB), denn die vom Beklagten übernommene Garantie hat einen weitergehenden als den vom Berufungsgericht angenommenen Umfang.

1. Grundsätzlich ist es zwar eine der tatrichterlichen Beurteilung vorbehaltene Auslegungsfrage, wie weit die übernommene Gewähr im Einzelfall reicht (vgl. BGH, Urt. v. 7. Dezember 1984, V ZR 141/83, WM 1985, 231). Etwas anderes gilt aber, soweit die Auslegung einen Verstoß gegen gesetzliche, oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze enthält oder auf Verfahrensfehlern beruht (vgl. etwa nur BGH, Urt. v. 14. Januar 1993, IX ZR 238/91, WM 1993, 902, 905). Das ist hier der Fall.

Das Berufungsgericht begründet die Ablehnung eines Gewährsfalls damit, der Neubau sei "grundsätzlich baurechtlich genehmigt", die Baubehörde mache "lediglich" seine Abnahme von der Beseitigung des Altbaus abhängig; für dessen weitere Nutzbarkeit habe der Beklagte aber keine Gewähr übernommen. Diese Unterscheidung zwischen Genehmigung und Abnahme verstößt gegen die Denkgesetze. Die Abnahme enthält die Feststellung der Baubehörde, daß bei Besichtigung der baulichen Anlage Abweichungen von der Baugenehmigung nicht festzustellen sind (vgl. Finkelburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht, 2. Aufl. Bd. II, S. 54). Die Übernahme der Gewähr für die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit läßt sich deshalb von der Garantie der Abnahmefähigkeit nicht trennen.

2. Die hiernach rechtsfehlerhafte Auslegung des Berufungsgerichts kann der Senat, da der Prozeßstoff geklärt und weiterer Tatsachenvortrag nicht mehr zu erwarten ist, durch eine eigene ersetzen (vgl. BGHZ 65, 107, 112). Sie führt dazu, daß die übernommene Gewähr für das Fehlen von Genehmigungshindernissen die gleichzeitige Nutzbarkeit von Neubau und Altbau umfaßt. In dem Kaufvertrag ist als Vertragsgegenstand das Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einem noch nicht fertiggestellten Einfamilienhaus, bezeichnet. Der Beklagte hatte das Grundstück in einer Verkaufsofferte ausdrücklich damit angepriesen, daß neben dem noch nicht ganz fertiggestellten Neubau eine "kurzfristig beziehbare" Doppelhaushälfte vorhanden sei. Die Kläger hatten, wie dem Beklagten aus den Verkaufsverhandlungen bekannt war, die Absicht, die Doppelhaushälfte zunächst zu vermieten und sie später ihren Eltern zur Verfügung zu stellen. Aus ihrer Sicht als Erklärungsempfänger sollte der Neubau deshalb auch nach den Erklärungen des Beklagten nicht als Ersatz für den Altbau dienen, sondern dieser neben jenem nutzbar sein. Dementsprechend war die Gewähr für die Genehmigungsfähigkeit des Neubaus ohne jede Einschränkung übernommen und schloß die weitere Nutzbarkeit des Altbaus ein.

3. Diese Gewähr hat der Beklagte nicht eingehalten. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Bauaufsichtsbehörde die Abnahme des Neubaus wegen zu geringer Grenzabstände und einer daraus folgenden Abweichung von der Baugenehmigung verweigert. Sie hat die Baugenehmigung vom 10. Mai 1988, auf deren Grundlage der Neubau errichtet worden ist, nur unter der Auflage des Abrisses des Altbaus als erteilt angesehen. Diese Auflage hat sie mit Rücksicht auf die gemäß § 6 Abs. 1 BauOBl. geltenden Grenzabstandsregelungen für Wohngebäude ausdrücklich

aufrechterhalten. Daß die Baugenehmigung nur unter der Auflage des Abrisses des Altbaus erteilt wurde, ist dadurch mit bindender Wirkung für die Zivilgerichte festgestellt. Wegen der Tatbestandswirkung dieses Verwaltungsakts hat der Senat nicht zu prüfen, ob die Behörde den Abriß zu Recht verlangt hat oder nicht. Die Tatbestandswirkung hat zum Inhalt, daß die durch den Verwaltungsakt getroffene Regelung von anderen Behörden und Gerichten als gegeben hingenommen werden muß (vgl. BGHZ 73, 114, 117; 103, 30, 34; 112, 363, 365; 122, 1, 5; 7). Nach allgemeinem Verwaltungsverfahrensrecht ist sie bereits dann gegeben, wenn dem Verwaltungsakt mindestens einem von mehreren Betroffenen gegenüber Wirksamkeit, nicht notwendig Bestandskraft, zukommt (vgl. Senatsurt. v. 12. April 1996, V ZR 310/94, NJW 1996, 2030). Das ist hier der Fall.

III.

Die Sache ist nur zum Grund des Zahlungsantrags, nicht aber im übrigen zur Entscheidung reif, weil das Berufungsgericht zur Höhe des den Klägern zustehenden Schadensersatzanspruchs wegen Nichterfüllung keine Feststellungen getroffen hat. Die Sache ist deshalb im übrigen Umfang der Aufhebung zur

erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Verfahrens, zurückzuverweisen.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Schneider

Klein