

19

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 463 Satz 1, 477 Abs. 1

Zur Frage des Beginns der Verjährung eines Gewährleistungsanspruchs, der auf das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft eines Grundstücks (hier: Bebaubarkeit) gestützt wird, wenn der Mangel erst einige Zeit nach der Übergabe erkennbar wird.

BGH, Urt. v. 22. Juni 1979 - V ZR 25/77 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 25/77

URTEIL

Verkündet am
22. Juni 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt W■■■■■, vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathaus, W■■■■■,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. ■■■■■ -

g e g e n

Therese L■■■■■, R■■■■■straße ■■■■■, M■■■■■,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■■-

19

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Lang,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Karlsruhe vom 17. Dezember 1976
aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil
der zweiten Zivilkammer des Landgerichts
Mannheim vom 2. Dezember 1975 wird zurück-
gewiesen.

Die Klägerin trägt auch die Kosten des Be-
rufungs- und des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 16. März 1972 kaufte die Klägerin - ebenso elf erstinstanzliche Streitgenossen - von der Gemeinde S[REDACTED] vier Grundstücke (Flurstücke Nr. [REDACTED]76, [REDACTED]77, [REDACTED]77/1 und [REDACTED]82), welche in der notariellen Urkunde als Bauplätze bezeichnet waren. Die Klägerin verpflichtete sich, binnen bestimmter Frist auf den sofort übergebenen Grundstücken Wohnhäuser zu erstellen. Das verkaufte Gelände war in einem Bebauungsplanentwurf als Bauland ausgewiesen; daß dieser noch nicht rechtskräftig war, war den Käufern bei Vertragsschluß nicht bekannt. Mit Erlaß vom 24. März 1972 ordnete das Regierungspräsidium Karlsruhe an, daß Bebauungspläne in dem betreffenden Bereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen seien. Hierauf wurde der Bebauungsplanentwurf überprüft.

Die Klägerin und die anderen Käufer stellten am 28. Juli 1972 Anträge auf Baugenehmigung. Die Beklagte, in welche die Gemeinde S[REDACTED] mittlerweile eingegliedert war, teilte den Käufern durch Rundschreiben vom 7. November 1972 mit, daß der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan nicht wie vorgesehen zu realisieren sei. Die Bauplätze müßten in einen anderen Teil des Baugebietes verlegt werden. Eine Besprechung vom 16. November 1972, an der u.a. die Klägerin und ein Beamter der Beklagten teilnahmen, führte zu dem Ergebnis, daß die Beklagte Ersatzgelände zur Verfügung stellen werde, eventuelle "Mehrkosten für die Gründung der Häuser" tragen werde, Bodenuntersuchungen auf ihre Kosten durchgeführt würden und Gebühren für die "Umprotokollierung" nicht entstünden. Die Bauherren würden auf diese Weise voll schadlos gehalten.

Durch die Dritte Verordnung über steuerliche Konjunkturmaßnahmen vom 7. Juni 1973 (BGBl I S. 530) wurde bestimmt, daß bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, für die der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 8. Mai 1973 und vor dem 1. Mai 1974 (Ausschlußzeitraum) gestellt werde, die Vorschrift des § 7 b des Einkommensteuergesetzes - EStG - (erhöhte Absetzungen für Einfamilienhäuser usw.) keine Anwendung finde. Durch Änderungsverordnung vom 4. Februar 1974 (BGBl I, 155) wurde der Ausschlußzeitraum nachträglich bis zum Ablauf des 31. Dezember 1973 verkürzt.

Nachdem ein geänderter Bebauungsplan, der die zunächst gekauften Grundstücke nicht mehr als Baugebiet auswies, genehmigt worden war, übersandte die Beklagte den Käufern mit Schreiben vom 24. Juli 1973 den Entwurf eines "Rückübereignungs- und Kaufvertrages". Der Käufer Wagner richtete darauf als "Sprecher der Interessengemeinschaft" der Baubewerber am 14. August 1973 ein Schreiben an die Beklagte, in dem er auf wirtschaftliche Nachteile durch die Bauverzögerung hinwies und um eine Bestätigung bat, daß die Bauanträge vom Juli 1972 rechtzeitig "für die Anerkennung der § 7 b-Abschreibung gestellt worden" seien. Am 4. September 1973 wies der Prozeßbevollmächtigte der Klägerin den Leiter des Bauverwaltungsamtes der Beklagten darauf hin, daß die Klägerin und die anderen Käufer sich wegen der mangelnden Baulandqualität der Grundstücke geschädigt fühlten. Mit Schreiben vom 10. September 1973 teilte die Oberfinanzdirektion Karlsruhe dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerin auf Anfrage mit,

daß es für die erhöhte Abschreibung nach § 7 b EStG auf den Zeitpunkt des Antrags auf Erteilung der Baugenehmigung für die neuen, genehmigungsfähigen Bauvorhaben ankomme.

Am 19. September 1973 schloß die Klägerin mit der Beklagten einen Rückübereignungs- und Kaufvertrag ab, nach dem die Klägerin die am 16. März 1972 gekauften Grundstücke gegen Zuteilung von Ersatzgrundstücken an die Stadt zurückgab. Der Klägerin wurden vier Bauplätze, u.a. das Grundstück Flurstück 69/1, Gemarkung W S, zugeteilt. Die Ersatzgrundstücke wurden wie das ursprünglich gekaufte Gelände mit einem qm-Preis von 65 DM in Rechnung gestellt. Die Vertrags- und Vollzugskosten der Urkunden vom 19. September 1973 und 16. März 1972 übernahm die Beklagte. Mit den Bauarbeiten auf den Ersatzgrundstücken wurde Ende des Jahres 1973 begonnen. Die erhöhte Abschreibung nach § 7 b EStG wurde nicht gewährt.

Mit Anwaltsschreiben vom 27. September 1973 forderte die Klägerin die Beklagte auf, ihre Schadensersatzansprüche aus der eingetretenen Bauverzögerung dem Grunde nach anzuerkennen. Im Verlauf der anschließenden Korrespondenz erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 9. Januar 1974, sie beabsichtige, den geltend gemachten Ersatzansprüchen entgegenzutreten. Mit Anwaltsschreiben vom 5. Februar 1974 lehnte sie die Anerkennung von Schadensersatzansprüchen endgültig ab. Die Klagschrift wurde am 29. März 1974 bei Gericht eingereicht.

Die Klägerin hat ihren Schadensersatzanspruch im Berufungsverfahren auf Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für denjenigen Schaden beschränkt, der ihr durch Wegfall der Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 b EStG für das Flurstück Nr. 69/1 entstanden sei und noch entstehen werde.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat dem eingeschränkten Klagantrag stattgegeben.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält den durch Wegfall der Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 b EStG für die ursprünglich gekauften Grundstücke entstandenen Schaden für einen Mangelfolgeschaden, der vom Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 463 Satz 1 BGB erfaßt werde. Ob diese Beurteilung zutrifft, kann dahinstehen, da ein solcher Anspruch verjährt wäre.

Nicht zu beanstanden ist jedenfalls der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach die fehlende Bebaubarkeit der mit Vertrag vom 16. März 1972 gekauften Grundstücke einen Sachmangel im Sinn des § 463 BGB darstellt (Senatsurteile vom 6. Dezember 1968, V ZR 92/65, WM 1969, 273, 274; vom 12. März 1971, V ZR 119/68, WM 1971,

797 und vom 15. Oktober 1976, V ZR 245/74, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 83). Zutreffend stellt das Berufungsgericht insoweit darauf ab, daß die Bebaubarkeit bereits für den Zeitpunkt des Gefahrenüberganges (§ 446 Abs. 1 Satz 1 BGB) - nicht etwa erst für einen künftigen Zeitpunkt (vgl. hierzu das erwähnte Senatsurteil vom 15. Oktober 1976) - zugesichert war. Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe seiner Beurteilung die nach dem Erlaß des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 24. März 1972 bestehende Rechtslage zugrundegelegt. Aus dem Zusammenhang der Ausführungen des Berufungsgerichts ergibt sich nach (bindender) tatrichterlicher Würdigung vorliegend, daß Vertragsinhalt eine Baulandqualität entsprechend einem unangreifbar festgestellten Bebauungsplan war, während in Wirklichkeit der Bebauungsplanentwurf noch nicht rechtswirksam war und das Grundstück infolgedessen keine derartige Baulandqualität besaß. Ob, worauf die Revision abhebt, in diesem Zeitpunkt noch mit der Genehmigung des Bebauungsplans gerechnet werden konnte, ist für die Frage, welche Eigenschaft das Grundstück bei Übergabe besaß, unerheblich.

Soweit das Berufungsgericht den Wegfall der Abschreibungsmöglichkeit für eine Folge des eigentlichen Mangels, nämlich der Unbebaubarkeit der zunächst gekauften Grundstücke, hält und dazu ausführt, die Zusicherung der Bebaubarkeit der Grundstücke erstrecke sich - vorbehaltlich der Schaffung der weiteren tatbestandlichen Voraussetzungen des § 7 b EStG durch den Käufer - auf die Abschreibungsmöglichkeit, bedarf es im Hinblick auf die jedenfalls eingetretene Verjährung (dazu unten 2) keiner abschließenden Stellungnahme. Ob und inwieweit eine solche

Zusicherung besteht, ist ohnehin Auslegungsfrage (BGHZ 50, 200, 204); hier wie auch bei der Auslegung des "Rückübereignungs- und Kaufvertrags" vom 19. September 1973 hat die Revision keine Auslegungsfehler aufgezeigt. Soweit sie den Vertrag vom 19. September 1973 im Sinn eines Verzichts auf alle nicht ausdrücklich erwähnten Ansprüche auslegen will, ersetzt sie in revisionsrechtlich unzulässiger Weise die tatrichterliche Auslegung durch ihre eigene.

2. Das Berufungsgericht hält den Anspruch für nicht verjährt und führt hierzu aus, er unterliege an sich der einjährigen Verjährungsfrist nach § 477 BGB, doch würden die Rechte des Käufers hier unzumutbar verkürzt, wenn die Verjährung bereits im Zeitpunkt der Übergabe begänne. Die Klägerin habe von der Mangelhaftigkeit erst durch Mitteilung über die fehlende Bebaubarkeit im November 1972 Kenntnis erlangt und auch dann noch davon ausgehen dürfen, daß der durch die Mangelhaftigkeit der Kaufsache begründete Abschreibungsverlust bei der Durchführung des Bauvorhabens auf dem Ersatzgelände ausgeglichen werden würde. Daß endgültig ein Schaden eintreten werde, habe sie erst mit Verkündung der Verordnung vom 7. Juni 1973 zur Kenntnis nehmen können; deshalb sei dieser Zeitpunkt (9. Juni 1973) für den Beginn der Verjährung maßgeblich.

Der hiergegen gerichtete Angriff der Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß für vertragliche Ansprüche aus Mangelfolgeschäden die kurze - für Grundstückskäufe einjährige - Verjährung nach § 477 BGB gilt (RGZ 129, 280, 282; BGH-Urteil vom 1. Dezember 1971, VIII ZR 143/70, WM 1972, 161, 162; BGHZ 60, 9, 11/12; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 477 Rdn. 7; Larenz, Schuldrecht Besonderer Teil 11. Aufl. § 41 II d (S. 56) Fußn. 1; Zillich, Der Anwendungsbereich des § 477 BGB, Diss. (Bielefeld) 1976, S. 66 f; Schmitz, NJW 1973, 2081, 2084). Es meint jedoch, die Verjährungsfrist habe entgegen dem Wortlaut des § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht bereits mit der Übergabe des Grundstücks, sondern erst mit der Verkündung der Dritten Verordnung über steuerrechtliche Konjunkturmaßnahmen am 9. Juni 1973 (Ausgabe des Bundesgesetzblattes) zu laufen begonnen. Die kurze Verjährung nach § 477 BGB trage dem Umstand Rechnung, daß Ermittlung und Feststellung von Mängeln der Kaufsache und die Klärung der Frage, zu welchem Zeitpunkt etwaige Mängel entstanden sind und welche Schäden sie verursacht haben, nach einem gewissen Zeitablauf kaum mehr durchzuführen seien und es zu einer nicht vertretbaren Erschwerung des rechtsgeschäftlichen Verkehrs führen würde, wenn man ein Zurückgreifen auf solche Mängel noch nach langer Zeit zuließe (Hinweis auf BGHZ 60, 9, 11). Es vertritt den Standpunkt, daß dieser Gesetzeszweck hier nicht zum Tragen komme, weil die fehlende Baulandeigenschaft des Kaufgrundstücks nicht auf dem tatsächlichen Zustand des Kaufgegenstandes, sondern auf öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen beruhe, die jederzeit ohne Beweisschwierigkeiten nachträglich festgestellt werden könnten;

nicht die Inbesitznahme des Grundstücks, sondern die Kenntnisnahme von der fehlenden Bebaubarkeit der Grundstücke habe es der Klägerin erst ermöglicht, das Vorhandensein der zugesicherten Eigenschaft zu überprüfen und zur Unterbrechung der Verjährung geeignete Rechtshandlungen vorzunehmen. Bis zur Verkündung der Dritten Verordnung über steuerrechtliche Konjunkturmaßnahmen am 9. Juni 1973 habe die Klägerin, so meint das Berufungsgericht, davon ausgehen dürfen, daß der durch die Mangelhaftigkeit der Kaufsache begründete Abschreibungsverlust bei der Durchführung des Bauvorhabens auf dem in Aussicht gestellten Ersatzgelände kompensiert sein werde.

Der Revision ist zuzugeben, daß es nicht unbedenklich wäre, entgegen dem klaren Gesetzeswortlaut und dem Gesetzeszweck einer raschen Klärung der Verhältnisse den Beginn der Verjährung der Gewährleistungsansprüche nach § 477 Abs. 1 BGB über den Zeitpunkt der Übergabe hinaus aufzuschieben (vgl. BGH-Urteil vom 10. Juni 1976, VII ZR 129/74, NJW 1976, 1502, 1503; Staudinger/Honsell, BGB 12. Aufl. § 477 Rdn. 30; BGB-RGRK, § 477 Rdn. 14; Soergel/Siebert/Ballerstedt aaO § 477 Rdn. 13; Erman/Weitnauer aaO § 477 Rdn. 10 a; Zillich aaO S. 71). Demgegenüber ist in neuerer Zeit allerdings sowohl in der Rechtsprechung als auch im Schrifttum vereinzelt darauf hingewiesen worden, daß es für den Käufer unbillig sei, wenn sein Anspruch auf Ersatz des Mangelfolgeschadens bereits verjähre, bevor er überhaupt erkennbar geworden oder gar entstanden sei (BGH-Urteile vom 1. Dezember 1971, VIII ZR 143/70, WM 1972, 161, 163; vom 14. März 1973,

VIII ZR 137/71, NJW 1973, 843, 845; BGHZ 66, 315, 317; Larenz, Schuldrecht Besonderer Teil 11. Aufl. § 41 c S. 56 Fußn. 3 und § 41 II e, S. 62; Soergel/Augustin, BGB 11. Aufl. § 198 Rdn. 15; Palandt/Putzo, BGB 38. Aufl. § 477 Anm. 2 b; kritisch Zillich aaO S. 71; Schmitz, NJW 1973, 2081, 2083 f).

Der vorliegende Fall nötigt den Senat nicht, zu diesem Meinungsstreit Stellung zu nehmen; denn auch wenn die Verjährung erst in dem Zeitpunkt begonnen hätte, in dem die Klägerin von der Möglichkeit eines solchen Schadens Kenntnis erlangte, wäre die Verjährungsfrist bei Klagerhebung bereits abgelaufen gewesen. Von der fehlenden Bebaubarkeit der ursprünglich gekauften Grundstücke hat die Klägerin schon im November 1972 Kenntnis erlangt. Bereits zu diesem Zeitpunkt wußte sie, daß sie nicht mehr alle Steuervorteile erlangen konnte, die sie im Fall der Bebauung dieser Grundstücke erlangt hätte. Ohnehin muß bei steuerlichen Maßnahmen damit gerechnet werden, daß im Interesse konjunktureller Zielsetzung Änderungen eintreten (BVerfGE 18, 135, 144; 30, 250, 269).

Die Klägerin hat sich allerdings darin - aber auch nur darin - geirrt, daß der größte Teil des bereits erkennbaren Schadens durch den Kauf und die Bebauung des Ersatzgrundstücks wieder ausgeglichen würde. Das Fehlschlagen jener Erwartung kann jedoch entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht rechtfertigen, den Beginn der gesetzlichen Verjährungsfrist bis zu dem Zeitpunkt hinauszuschieben, in dem der Nichteintritt des erhofften Schadensausgleichs erkennbar wurde. Dies stünde im Widerspruch

zum Zweck des § 477 BGB, einen Streit über etwaige Mängel innerhalb eines von vornherein bestimmten kurzen Zeitraums abzuwickeln.

Das Berufungsurteil läßt sich daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten und ist aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO).

3. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Das Berufungsgericht ist - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - bisher nicht auf den Vortrag der Klägerin zum Einwand der unzulässigen Rechtsausübung gegenüber der Verjährungseinrede eingegangen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Frage der Rechtsanwendung, die das Revisionsgericht selbst entscheiden kann, weil die Tatsachen hinreichend geklärt sind. Hiernach geht der Einwand der Klägerin fehl. Zwar haben die Parteien eine längere Korrespondenz über den hier zu beurteilenden Anspruch der Klägerin geführt. Die Beklagte hat aber mit Schreiben vom 9. Januar 1974 unmißverständlich erklärt, sie beabsichtige, den geltend gemachten Ersatzansprüchen entgegenzutreten. Wenn danach der Klägerin noch eine Überlegungsfrist blieb, war diese bei Klagerhebung (29. März 1974) jedenfalls verstrichen, so daß sich die Berufung der Beklagten auf Verjährung nicht als Verstoß gegen Treu und Glauben darstellt. Der Hinweis der Revision auf die Schadensminderungspflicht nach § 254 BGB bedarf bei dieser Rechtslage keiner Erörterung.

Auf die Revision der Beklagten ist daher das Berufungsurteil aufzuheben und das landgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hill

Dr. Lang

Hagen

Linden

Vogt