

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 55/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
18. September 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Hannelore de L. [REDACTED]-D [REDACTED], K [REDACTED] 17, V [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Günter A [REDACTED], D [REDACTED] Nr. 202,

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 1987 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 3. Januar 1986 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es zum Nachteil der Klägerin erkannt hat.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Klägerin gehörte ein 4619 qm großes, mit einer - in schlechtem Erhaltungszustand befindlichen - Halle bebautes Grundstück an der Bundesstraße 51 in D [REDACTED]. Dieses Grundstück verkaufte sie mit notariellem Vertrag vom 23. Juli 1982 zum Preis von 165.000 DM an den Beklagten; dieser betrieb auf dem benachbarten Grundstück einen Kraftfahrzeughandel. In § 3 des Vertrages sicherte die Klägerin dem Beklagten zu, "... daß für das Grundstück eine von der

- 3 -

zuständigen Straßenbaubehörde erteilte Erlaubnis nach den Straßengesetzen vorliegt, von der B 51 mit wenigstens einer Einfahrt direkt auf das Grundstück aufzufahren und mit wenigstens einer Ausfahrt von dem Grundstück wieder auf die B 51 auszufahren, wobei diese Ein- und Ausfahrten nach der Erlaubnis dazu bestimmt sind, das Grundstück als gewerblich genutztes Grundstück direkt von der B 51 her zu erschließen". Um die Bedeutung dieser Erklärung streiten die Parteien.

Seit dem Jahre 1911 ist das Kaufgrundstück verkehrsmäßig an die B 51 - vormals Osnabrück-Bremer-Chaussee - angebunden. Der Anschluß an die B 51 erfolgte über je eine asphaltierte Zu- und Abfahrt. Diesen Zustand kannte das zuständige Straßenbauamt und duldete ihn. Das Grundstück wurde zeitweise für einen Landhandel und danach als Lager benutzt. Dabei wickelte sich der Verkehr über die erwähnten Verbindungen zur B 51 ab. Im Zuge des Ausbaues der B 51 verkaufte die Voreigentümerin der Klägerin im Jahre 1976 Land an die Bundesrepublik. Nach diesem Vertrag vom 23. März 1976 sollten die vorhandenen Zufahrten in gleicher Art und Güte der neuen Straßenlage angepaßt werden. Der Beklagte wollte schon damals von der Voreigentümerin der Klägerin das Grundstück zur Erweiterung seines Betriebes erwerben; er erkundigte sich bei dem Straßenbauamt N [REDACTED], ob die vorhandenen asphaltierten Zu- und Abfahrten genehmigt seien und ob eine stärkere Nutzung als bisher genehmigt werden würde. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1977 erhielt er zur Antwort, daß die beabsichtigte Nutzung der Zufahrten eine erlaubnispflichtige Änderung der bisherigen Nutzung sei und aus Gründen der Verkehrssicherheit an der freien Strecke der

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



B 51 nicht zugelassen werden könne. Auf eine Voranfrage der Klägerin stellte das Straßenbauamt mit Schreiben vom 29. April 1980 die Genehmigung für einen Kraftfahrzeug-Speditionsbetrieb auf dem Kaufgrundstück in Aussicht, wenn der Zu- und Abgangsverkehr zur B 51 nicht wesentlich gesteigert werde.

Der Beklagte wollte auf dem Kaufgrundstück eine Kfz-Ausstellungs- und Verkaufshalle errichten. Nach Abschluß des Kaufvertrages der Parteien richtete er eine Bauvoranfrage an den zuständigen Landkreis. Das vom Landkreis eingeschaltete Straßenbauamt erklärte in einer dem Beklagten zugeleiteten Stellungnahme vom 14. September 1982, daß der mit den Bauplänen des Beklagten verbundenen erheblichen Steigerung des Fahrzeugverkehrs von und zu der Bundesstraße nicht zugestimmt werden könne. Inzwischen hat der Beklagte eine Baugenehmigung erhalten und das Grundstück auch bebaut. Ihm wurde eine Zufahrt von der B 51, jedoch keine Grundstücksausfahrt dahin genehmigt.

Nachdem der Notar mit Schreiben vom 1. September 1982 mitgeteilt hatte, daß der Kaufpreis nunmehr binnen fünf Tagen zu zahlen sei, mahnte die Klägerin diesen mit Anwaltschreiben vom 15. September 1982 an.

Der Beklagte zahlte am 30. September 1982 82.500 DM. Er meint, damit den Kaufpreis beglichen zu haben; im übrigen macht er Minderung wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft geltend, weil entgegen der Zusicherung der Klägerin keine behördliche Erlaubnis über eine unbeschränkte gewerb-

liche Nutzung der Zufahrten vorliege. Nach Ansicht der Klägerin bezieht sich § 3 des Vertrages nur auf die bisher mögliche, nicht auf die künftige Nutzung des Grundstücks.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 165.000 DM nebst 12,75 % Jahreszinsen seit dem 7. September 1982 abzüglich am 30. September 1982 gezahlter 82.500 DM zu zahlen.

Das Landgericht hat eine Minderung in Höhe von 36.952 DM für berechtigt angesehen und die Klage insoweit sowie wegen eines Teiles der Zinsen abgewiesen. Die Widerklage, die Klägerin zu verurteilen, den Vertragsbevollmächtigten und den Notar anzuweisen, den Vertrag durchzuführen, hat es abgewiesen.

Dagegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Während des Berufungsverfahrens zahlte der Beklagte in Erfüllung eines - außergerichtlichen - Zwischenvergleichs vom 12. Oktober 1984 am 13. Oktober 1984 die restlichen 82.500 DM nebst Zinsen an die Klägerin zu Händen des beurkundenden Notars unter dem Vorbehalt der Rückforderung für den Fall des ihm günstigen Ausgangs des Rechtsstreits. Die Klägerin ihrerseits ermöglichte durch den Vergleich den Eigentumswechsel an dem Grundstück. Beide Parteien haben die Widerklageanträge daraufhin in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, durch die Zahlung gemäß dem Zwischenvergleich seien auch die Klageanträge erledigt; auch insoweit hat sie den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Hilfsweise hat sie ihren erstinstanzlichen Antrag auf ungeminderte Zahlung des

Kaufpreises nebst Zinsen weiterverfolgt. Der Beklagte hat beantragt, die Klage in vollem Umfang abzuweisen, hilfsweise im Wege der Anschlußberufung die Klägerin zu verurteilen, den unter Vorbehalt aufgrund des Zwischenvergleichs an sie gezahlten Betrag von 82.500 DM zurückzuzahlen. Zur Anschlußberufung hat die Klägerin hilfsweise beantragt, sie zur Zahlung nur Zug um Zug gegen Rückkauflassung des Grundstücks zu verurteilen.

Das Oberlandesgericht hat eine Minderung von 40.500 DM für berechtigt gehalten. Es hat den Beklagten verurteilt, an die Klägerin 42.000 DM nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen, soweit nicht der Rechtsstreit in erster Instanz übereinstimmend für erledigt erklärt worden war, und hat die weitergehenden Berufungen zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Revision eingelegt. Die Revision des Beklagten hat der Senat nicht zur Entscheidung angenommen.

Die Klägerin verfolgt mit der Revision ihre zweitinstanzlichen Klageanträge im abgewiesenen Umfang weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Hauptantrag der Klägerin, die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache auch hinsichtlich des Kaufpreisanspruchs festzustellen, als unbe-

gründet abgewiesen. In der Zahlung der Beklagten aufgrund des Zwischenvergleichs vom 12. Oktober 1984 liegt nach seiner Meinung kein den Rechtsstreit erledigendes Ereignis. Insoweit hat das Berufungsgericht bei der Auslegung des Vergleichs berücksichtigt, daß die Fortsetzung des Rechtsstreits mit allen sachlichen Streitpunkten ausdrücklich vorgesehen und der Rückforderungsanspruch von dem Ausgang dieses Prozesses abhängig gemacht worden ist; die Zahlung sei nur im Vorgriff für den Fall des Unterliegens geleistet worden, ohne daß sich die Beweislastverteilung ändern sollte. Diese Auslegung wird von der Revision hingenommen und ist für das Revisionsgericht bindend (§ 561 Abs. 2 ZPO).

II.

Gegenüber dem hilfsweise geltend gemachten Kaufpreisanspruch hält das Berufungsgericht eine Minderung in Höhe von 40.500 DM für berechtigt. Es meint, die Klägerin habe dem Beklagten in § 3 des Vertrages eine Eigenschaft zugesichert, die dem verkauften Grundstück gefehlt habe (§§ 459 Abs. 2, 462 BGB): Zugesichert sei für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Erschließung des Grundstücks zu der vorbeiführenden B 51 durch das "Vorliegen einer Erlaubnis der zuständigen Straßenbaubehörde, ergangen im Rahmen der Vorschriften der Straßengesetze für eine direkte Abfahrt von und eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße, die eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks deckt". Nach dem eindeutigen Vertragswortlaut sei "die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks für einen Gewerbebetrieb durchschnittlicher Art und Beschaffenheit zugesichert", sei es

auch zu einem anderen gewerblichen Zweck als bisher. Umstände außerhalb der Vertragsurkunde, aus denen sich eine andere Auslegung ergeben könnte, habe die Klägerin nicht bewiesen. Der Gewerbebetrieb des Beklagten sei von mittlerer Größe und falle unter die Zusicherung; er sei der Klägerin bei Vertragsschluß auch bekannt gewesen. Die Klägerin räume inzwischen ein, daß im Sinne der vorstehenden Auslegung eine Erlaubnis oder Genehmigung der Straßenbaubehörde bei Vertragsschluß nicht vorgelegen habe; auch die später mit Zustimmung der Straßenbaubehörde dem Beklagten erteilte Baugenehmigung sehe zwar eine ausreichende Zufahrt zu dem Kaufgrundstück vor, doch fehle noch immer die Möglichkeit einer Ausfahrt zur B 51.

III.

1. Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

a) Wie die Revision mit Recht rügt, verträgt sich die Auslegung der Zusicherungsklausel durch das Berufungsgericht nicht mit der Eigenart einer "Erlaubnis nach den Straßengesetzen". Die Benutzung der Bundesfernstraßen über den Gemeingebrauch (§ 7 FStrG) hinaus ist Sondernutzung und bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde (§ 8 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 FStrG). Zufahrten zu Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten (nur dann) als Sondernutzung im Sinne des § 8 FStrG, wenn sie neu angelegt oder geändert werden; eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren

oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll (§ 8 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 FStrG). Zufahrten zu Anliegergrundstücken oder zu Betrieben sind mit diesen Objekten in der Weise verbunden, daß die für sie erteilte Erlaubnis ohne weiteres auf den Rechtsnachfolger übergeht (Kodal/Krämer, Straßenrecht 4. Aufl. Seite 607 Rdz 25; Marschall/Schroeter/Kastner, Bundesfernstraßengesetz 4. Aufl. § 8 a Rdn. 1.6 und 1.61); die Erlaubnis deckt aber - ebenso wie gegenüber dem Erlaubnisnehmer selbst - eine Änderung durch einen erheblich größeren oder einen andersartigen Verkehr nicht ab. Diese straßenrechtlichen Zusammenhänge hat das Berufungsgericht bei seiner Würdigung außer acht gelassen, nach dem Wortlaut der Zusicherung sei "hinsichtlich der gewerblichen Nutzung keine Einschränkung erkennbar", vielmehr sei eine "uneingeschränkte Nutzung für gewerbliche Zwecke", und zwar für einen "Gewerbebetrieb durchschnittlicher Art und Beschaffenheit" zugesichert. Es hat nicht berücksichtigt, daß nach dem Straßenrecht die Erlaubnis stets auf einen bestimmten Zustand mit einem bestimmt gearteten und dem Umfang nach in etwa festgelegten Verkehr gerichtet ist.

Von dieser Bedeutung hätte das Berufungsgericht bei der Auslegung der Zusicherung im Zweifel ausgehen müssen. Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 8. Dezember 1978, V ZR 9/75, WM 1979, 370 ausgeführt hat, ist bei der Auslegung eines notariellen Vertrages der Wortlaut in erster Linie darauf zu prüfen, ob verwendete Ausdrücke nicht entsprechend ihrem allgemeinen und üblichen Sinngehalt (dort: "Erschließungsbeitrag" als öffentlich-rechtliche Forderung der Gemeinde im Sinne der §§ 123 ff BBauG) zu verstehen sind. Danach könnte das hier zugesicherte Vorliegen einer

"Erlaubnis nach den Straßengesetzen" nur das Entstehen der Klägerin - bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses - für die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Zu- und Abfahrten von der B 51 nach Art und ungefährtem Umfang der bisherigen gewerblichen Nutzung, nicht dagegen für eine Änderung durch einen andersartigen oder erheblich größeren Verkehr, bedeuten.

Aus welchen Gründen die Parteien der Zusicherung hier eine weitergehende Bedeutung beigelegt haben könnten und beigelegt haben, hat das Berufungsgericht nicht ausgeführt. Insbesondere ist nicht ersichtlich, daß sich die vom Berufungsgericht gewählte Auslegung vor dem Hintergrund der vorausgegangenen Verhandlungen der Parteien mit der Straßenbaubehörde etwa von selbst verstünde. Immerhin hatte der Beklagte bereits im Jahre 1977 das Kaufgrundstück von der damaligen Eigentümerin erwerben wollen und war auf seine Voranfrage betreffend die Gewährung einer Auffahrt zur B 51 vom Straßenbauamt durch abschlägigen Bescheid vom 20. Dezember 1977 darüber belehrt worden, daß die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegrundstück eine erlaubnispflichtige Änderung der bisherigen Nutzung sei und die Errichtung eines Gewerbebetriebes an der freien Strecke der Bundesstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu vertreten sei, so daß die Änderung der Zufahrten nicht zugelassen werden könne. Des weiteren war der Beklagte in seiner Sondernutzungserlaubnis vom 30. August 1976 für eine Zufahrt zur Kreisstraße Nr. 33 darüber belehrt worden, daß jeder wesentlich größere oder andersartige Verkehr als Änderung der Zufahrt der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfe. Schließlich wußte der Beklagte, wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang als unstreitig feststellt, daß auf dem benachbarten Kaufgrund-

stück seit 1977 bis zum Vertragsschluß nur sehr geringer Fahrzeugverkehr angefallen war. Unter diesen Umständen hätte es der Darlegung bedurft, weshalb er - ebenso wie jeder andere mit den Verhältnissen vertraute gedachte Erklärungsempfänger - der Zusicherung einer "Erlaubnis nach den Straßengesetzen" redlicherweise einen weitergehenden als den nach diesen Gesetzen vorauszusetzenden Inhalt beimessen durfte. Da dies nicht geschehen ist, ist die Auslegung des Berufungsgerichts rechtsfehlerhaft.

2. An einer eigenen Auslegung ist der Senat gehindert, weil der Prozeßstoff hierfür nicht abschließend geklärt ist und weitere tatrichterliche Feststellungen, insbesondere aufgrund der Beweisaufnahme über den Hergang der Vertragsverhandlungen, in Betracht kommen (vgl. BGHZ 65, 107, 112 m.w.N.; Senatsurt. v. 5. Dezember 1975, V ZR 64/74, WM 1976, 296, 297).

3. Damit sind dem Berufungsurteil die Grundlagen sowohl für die Hauptforderung als auch für den geltend gemachten

Zinsanspruch entzogen. Das Urteil ist daher, soweit es zum Nachteil der Klägerin erkannt hat, aufzuheben. In diesem Umfang ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen