

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 459

Ist in einem verkauften Hausgrundstück ein Trockenspeicher ohne erforderliche Baugenehmigung zu Wohnraum umgebaut worden, so liegt unabhängig von der Frage, ob die Umgestaltung nachträglich genehmigungsfähig ist, ein Sachmangel schon deshalb vor, weil bis zur Genehmigung die Baubehörde die Nutzung des Wohnraumes untersagen kann.

BGH, Urt. v. 26. April 1991 - V ZR 73/90 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 73/90

URTEIL

Verkündet am:
26. April 1991
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. Februar 1990 insoweit aufgehoben, als das Rechtsmittel gemäß Beschluß vom 22. November 1990 angenommen worden ist.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 22. August 1989 teilweise insoweit abgeändert, als der Rechtsstreit in Höhe eines Betrages von 1.551 DM in der Hauptsache für erledigt erklärt und eine Kostenentscheidung zum Nachteil des Beklagten erlassen worden ist.

Die Klage auf Zahlung von 1.551 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 19. Dezember 1987 wird abgewiesen.

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

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 30. April 1985 kauften die Kläger vom Beklagten das Hausgrundstück D.-Weg 2 in H..

Ziffer (7) a des Vertrages enthält eine Gewährleistungsausschlußklausel. Nach Abschnitt (7) b sollen Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge, die bis zum Tag des Vertragsschlusses durch Zustellung eines Bescheides geltend gemacht worden sind, dem Verkäufer und später geltend gemachte den Käufern zur Last fallen. Der Verkäufer versichert zugleich, daß ihm durchgeführte, aber noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen sowie unbezahlt gebliebene Kostenbescheide nicht bekannt seien.

Der Beklagte, der den Grundbesitz im Jahre 1978 gekauft hatte, ließ 1979/1980 unter anderem im Dachgeschoß des Hauses statt eines früher vorhandenen Trockenspeichers Wohnraum schaffen. Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses hatte er nicht eingeholt.

Am 26. November 1986 erließ die Stadt H. gegen den Kläger Heranziehungsbescheide zu Erschließungsbeiträgen nach §§ 127-135 BBauG im Erschließungsgebiet "D." in Höhe von 1.551 DM und zu Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahme in Höhe von 11.687,95 DM.

Die Kläger haben den Beklagten u.a. auf Erstattung der von ihnen nach erfolglosem Widerspruch gezahlten Beträge in Anspruch genommen. Der Klage auf Zahlung von 11.687,95 DM

nebst Zinsen hat das Landgericht stattgegeben. Hinsichtlich des ebenso geltend gemachten Betrages von 1.551 DM hat das Landgericht nach Aufhebung des Heranziehungsbescheides und Rückerstattung des Betrages seitens der Stadt H. an die Kläger den Rechtsstreit auf deren Antrag in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Berufung des Beklagten hiergegen ist erfolglos geblieben.

Mit der Behauptung, die Beseitigung des den Käufern arglistig verschwiegenen baurechtswidrigen Zustandes des Dachgeschosses habe Aufwendungen in Höhe von insgesamt 27.012 DM erfordert, und durch die damit verbundene Verkleinerung der Wohnfläche des Dachgeschosses und den Wegfall eines Fensters im Treppenhaus sei eine Wertminderung des Grundstückes in Höhe von 11.500 DM eingetreten, haben die Kläger den Beklagten weiter auf Zahlung von 38.512 DM nebst Zinsen in Anspruch genommen.

Das Landgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Auf die Anschlußberufung der Kläger hat das Oberlandesgericht sie insoweit dem Grunde nach als Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung für gerechtfertigt erklärt.

Die Revision des Beklagten, mit der er zunächst die Abweisung der Klage in vollem Umfang erreichen wollte, hat der Senat insoweit nicht angenommen, als der Beklagte wegen eines weiteren Betrages zur Zahlung von 11.687,95 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist.

Der Beklagte beantragt nunmehr, die Klage im angenommenen Umfang der Revision (Feststellung der Erledigung des Rechtsstreites in der Hauptsache wegen eines Betrages von 1.551 DM und Grundurteil bezüglich des Anspruchs auf Zahlung von 38.512 DM) abzuweisen. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Hinsichtlich des in der Revisionsinstanz noch anhängigen Teils des Rechtsstreites hat das Berufungsgericht ausgeführt:

1. Ein auf § 463 Satz 2 BGB gestützter Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten auf Erstattung der von den Klägern an die Stadt H. gezahlten Beiträge in Höhe von 1.551 DM nebst Zinsen sei bis zur Rücknahme des Bescheides und der Rückzahlung des Betrages an die Kläger begründet gewesen. Der Rechtsstreit habe daher auf die einseitige Erklärung der Kläger insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt werden müssen.

2. Ein Anspruch auf Zahlung von 38.512 DM sei dem Grunde nach als Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung gemäß § 463 Satz 2 BGB gerechtfertigt. Der Beklagte habe die Kläger bei Vertragsschluß arglistig darüber getäuscht, daß der durch den Ausbau des Dachgeschosses geschaffene Zustand baurechtswidrig gewesen sei. Für die Umge-

staltung des früheren Trockenspeichers in Wohnraum sei nach den §§ 80, 81 der BauO NW a.F. (§§ 60-62 n.F.) die Genehmigung durch die Baubehörde erforderlich gewesen. Der Beklagte habe sowohl gewußt, daß die Arbeiten ohne Baugenehmigung ausgeführt worden seien, als auch, daß für sie eine Baugenehmigung erforderlich gewesen sei. Die Notwendigkeit einer behördlichen Genehmigung für die Umgestaltung eines Trockenspeichers in Wohnraum sei jedem - auch nicht fachkundigen - Bauherrn bekannt. Die Möglichkeit, daß der Beklagte, wie er geltend mache, von der Vorstellung ausgegangen sei, eine Genehmigung sei nicht erforderlich gewesen, könne und müsse hier außer Betracht bleiben.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg:

1. Der Annahme der Vorinstanzen, die Klage auf Erstattung von Beiträgen in Höhe von 1.551 DM sei bis zur Rücknahme des einschlägigen Heranziehungsbescheides unter Rückzahlung des Betrages durch die Stadt H. begründet gewesen, der Rechtsstreit habe dementsprechend auf die einseitige Erklärung der Kläger als in der Hauptsache erledigt erklärt werden müssen, vermag der Senat nicht zu folgen. Die Stadt H. hat den auch nach Auffassung des Klägers unberechtigten Heranziehungsbescheid für das Erschließungsgebiet "D." (zu dem das von den Klägern erworbene Grundstück nicht gehört) nach Rechtshängigkeit des Klageanspruchs aufgehoben und den bezahlten Betrag erstattet. Eine auf § 463 Satz 2 BGB oder auf Verschulden bei Vertragsschluß beruhende Ersatzpflicht des Beklagten wegen arglistiger

Täuschung über die Heranziehung der Käufer zu Anlieger- oder Erschließungsbeiträgen kann sich grundsätzlich nur auf solche Beiträge erstrecken, die von der zuständigen Kommune zu Recht gegen den Grundstückseigentümer geltend gemacht werden. Unberechtigterweise festgesetzte und erhobene Beiträge könnten bis zur Rückzahlung allenfalls dann zu Lasten eines arglistig täuschenden Verkäufers gehen, wenn die Heranziehung eine Folge des Fehlverhaltens des Verkäufers gewesen wäre, die Gemeinde also wegen der Täuschung der Käufer durch den Verkäufer den Heranziehungsbescheid erlassen hätte. Hierfür bestehen nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes und dem sonstigen Parteivortrag keine Anhaltspunkte. War die Klage mithin von Anfang an unbegründet, so mußte sie nach der einseitigen Erledigungserklärung durch die Kläger als unbegründet kostenpflichtig abgewiesen werden.

2. Soweit das Berufungsgericht im Zusammenhang mit dem auf § 463 Satz 2 BGB gestützten Anspruch auf Zahlung von 38.512 DM angenommen hat, der Beklagte habe die Kläger arglistig darüber getäuscht, daß der genehmigungspflichtige Ausbau des Dachgeschosses ohne Baugenehmigung durchgeführt worden sei, beruht die Annahme auf einem Rechtsfehler:

a) Zutreffend geht das Berufungsgericht zunächst davon aus, daß die Umgestaltung des nur als solchen genehmigten Trockenspeichers zu Wohnzwecken genehmigungspflichtig war. Nach § 60 Abs. 1 BauO NW (und den im Zeitpunkt des Ausbaues geltenden früheren Vorschriften) bedarf u.a. die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Baugenehmigung, soweit nicht in der Bauordnung für bestimmte - hier nicht einschlägige -

Fälle (vgl. §§ 61, 62, 74 u. 75) etwas anderes bestimmt ist. Eine Nutzungsänderung vom Trockenspeicher zum Wohnraum entfällt vorliegend nicht deshalb, weil im Speicher eine Wasserleitung mit Waschbecken installiert ist. Vor dem Ausbau des Dachgeschosses durch den Beklagten befand sich im Trockenspeicher nach den Feststellungen des Berufungsgerichts kein Wohnraum. Die in diesem Zusammenhang erhobene Verfahrensrüge des Revisionsklägers hat der Senat geprüft. Er hält sie für unbegründet (§ 565 a ZPO).

b) Das Fehlen der notwendigen Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses stellt - wie das Berufungsgericht jedenfalls im Ergebnis zutreffend angenommen hat - einen Sachmangel des verkauften Grundstücks dar. Unabhängig von der Frage, ob eine Genehmigung unter Zulassung z.B. einer Ausnahme vom Erfordernis einer bestimmten lichten Höhe hätte erteilt werden können, war die Baubehörde bis zur Erteilung der Baugenehmigung und der Durchführung der Bauzustandsbesichtigung berechtigt, die Nutzung der ohne Baugenehmigung veränderten Anlage zu untersagen. Die unberechtigte vorzeitige Benutzung stellt überdies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld geahndet werden kann (vgl. § 79 Abs. 1 Nr. 7 u. 13 BauO NW). Ob die Baubehörde - wie das Berufungsgericht meint - auch berechtigt war, die Rückgängigmachung der ohne Genehmigung durchgeführten Baumaßnahmen zu verlangen, bedarf keiner Klärung. Jedenfalls war im Zeitpunkt des Gefahrübergangs die Nutzung des Trockenspeichers zu Wohnzwecken nicht zulässig.

c) Fehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch eine Arglist des Beklagten bejaht.

Arglistig handelt der offenbarungspflichtige Verkäufer, der weiß, daß der von ihm ohne Baugenehmigung durchgeführte Ausbau eines Dachgeschosses bauordnungswidrig ist, und dieses Wissen nicht an den Käufer weitergibt (direkter Vorsatz) oder der wenigstens mit der Möglichkeit einer Unzulässigkeit der Nutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken rechnete und dies in Kauf nahm (bedingter Vorsatz).

Der Beklagte hat vorgetragen, er sei von der Vorstellung ausgegangen, eine baubehördliche Genehmigung für den von ihm veranlaßten Ausbau des Dachgeschosses sei nicht erforderlich gewesen. Traf diese Vorstellung zu, so würde der Beklagte die Kläger weder mit direktem noch indirektem Vorsatz über die Bauordnungswidrigkeit des Dachgeschoßausbaus getäuscht haben. Das Berufungsgericht hat nun ohne Durchführung einer Beweisaufnahme die Arglist des Beklagten nur damit begründet, auch ein Laie wisse um die Notwendigkeit einer behördlichen Genehmigung für die Umgestaltung eines Trockenspeichers zu Wohnzwecken. Ein solcher Satz der Lebenserfahrung ist in dem vom Berufungsgericht zitierten Urteil des Senats vom 10. Juni 1983, V ZR 292/81, WM 1983, 990, nicht aufgestellt worden. Er findet sich auch nicht in anderen Senatsentscheidungen und läßt sich in dieser Allgemeinheit nicht halten. Es mag sein, daß auch ein nicht fachkundiger Bauherr im allgemeinen weiß, daß in die Bausubstanz nachhaltig einwirkende Umbaumaßnahmen genehmigungspflichtig sind. Das Wissen um die Genehmigungsbedürftigkeit kann aber nicht schon ohne weiteres dann bejaht werden, wenn ein Hauseigentümer in einem Dachgeschoß, in welchem nach seinem Vortrag bereits Wasserleitungen und ein Wasserbecken vorhanden sind, nur Spanplatten verlegt, um ein Gästezimmer herzurichten.

Das auf der fehlerhaften Bejahung der Arglist beruhende Berufungsurteil ist daher aufzuheben. Die Sache ist zur weiteren tatrichterlichen Aufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Tropf