

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_92/65

URTEIL

Verkündet am

6. Dezember 1968

Wüst,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Transportunternehmers Johannes A [REDACTED]
in W [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Bauern Paul O [REDACTED] in H [REDACTED],
F [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 7. April 1965 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte hat dem Kläger mit notariellem Vertrag vom 18. August 1960 ein 5 134 qm großes, in W [REDACTED], Kreis N [REDACTED] gelegenes Grundstück zum Preise von 3,- DM je qm, insgesamt 15 402,- DM, verkauft. In § 2 des Vertrages heißt es: "Irgendwelche Gewähr wird nicht geleistet". Nach § 4 erfolge die Übergabe sofort. Der Kläger hat den Kaufpreis am selben Tage gezahlt. Die für den Vertrag erforderlichen Genehmigungen sind erteilt worden, und zwar die landwirtschaftsbehördliche Genehmigung am 17. Oktober 1960, die Wohnsiedlungsgenehmigung am 10. März 1961. Die Auflassung ist am 1. Dezember 1960 erklärt worden, der Kläger hat sich jedoch noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eintragen lassen.

Der Kläger wollte auf dem Grundstück ein Wohnhaus und Betriebsgebäude errichten. Die von ihm beantragte Bebauungsgenehmigung wurde durch Bescheid des Kreisbau-

amts N [REDACTED] vom 20. Oktober 1960 auf Grund des § 3 der Bauregelungsverordnung vom 15. Februar 1936 abgelehnt. Der dagegen eingelegte Widerspruch wurde mit Bescheid des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 1. September 1961 mit der Begründung zurückgewiesen, es sei geplant, zwischen der Nordgrenze der Stadt H [REDACTED] und dem Kreiswald eine Bundesstraße nach Büsum zu bauen; die Vorbereitungen dazu seien bereits so weit fortgeschritten, daß zu übersehen sei, daß durch den geplanten Straßenbau das Grundstück zerschnitten werde und deshalb nicht mehr bebaubar sei. Zu der bereits erteilten Wohnsiedlungsgenehmigung äußerte sich der Minister wie folgt:

"Meine Überprüfung dieser Genehmigung hat ergeben, daß sie nicht hätte erteilt werden dürfen Auf jeden Fall aber ist die Genehmigung rechtswidrig, weil sie meiner vorherigen Zustimmung bedurft hätte. Diese Zustimmung liegt nicht vor. Daher hebe ich die rechtswidrig erteilte Wohnsiedlungsgenehmigung hiermit auf ..."

Ein Verwaltungsstreitverfahren hielt der Kläger für aussichtslos. Er hat dem Beklagten den Rücktritt vom Vertrage erklärt und verlangt Rückzahlung des Kaufpreises.

Der Kläger hat behauptet, die Bebaubarkeit des Grundstücks sei Geschäftsgrundlage des Vertrages gewesen. Sie habe aber schon bei dessen Abschluß gefehlt.

Der Kläger hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, ihm 15 402 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 18. August 1960 Zug um Zug gegen Rückauflassung des Flurstücks 69/1 der Flur 2 der Gemarkung [REDACTED]



mit der Flurbezeichnung "Kamp" in Größe von 51,34 a, eingetragen im Grundbuch des Beklagten von H. Band Blatt 22, zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er hat sich auf den vertraglichen Gewährleistungsausschluß berufen. Darüber hinaus hat der Beklagte die Auffassung vertreten, daß dem Kläger die Bebauungsgenehmigung hätte erteilt werden müssen, sie jedenfalls jetzt zu erteilen sei, nachdem die Trassenführung der geplanten Straße inzwischen geändert worden sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg.

Dagegen wendet sich der Kläger mit der Revision. Er erhält seinen Klageantrag aufrecht. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Mit Erteilung der landwirtschaftsbehördlichen Genehmigung und der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz sei der Kaufvertrag endgültig wirksam geworden. Daran habe die Aufhebungserklärung des Ministers für Arbeit, Soziales

und Vertriebene in seinem Widerspruchsbescheid vom 1. September 1961 nichts zu ändern vermocht.

B) Die Revision greift diesen Standpunkt an und führt aus: Nachdem die Kreisverwaltung die Bebaubarkeit aus Gründen der Bauplanung am 20. Oktober 1960 abgelehnt hatte, habe festgestanden, daß d i e s e Behörde rechtlich nicht mehr in der Lage gewesen sei, die von den gleichen Gesichtspunkten abhängige Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz zu erteilen. Das Interesse der Rechtssicherheit und das Schutzbedürfnis der Vertragsparteien habe erfordert, daß die durch jenen Versagungsbescheid "präjudizierte U n w i r k s a m k e i t" des Kaufs und der Auflassung im Sinne des § 4 WohnsiedlG" bestehen geblieben sei, bis die durch den Widerspruch des Klägers angerufene Rechtsmittelbehörde entschieden hatte. Sonst würden dem Kläger die Folgen der bis zum Bundesbaugesetz unübersichtlichen Rechtsentwicklung und der sich überschneidenden Bestimmungen im Bauplanungswesen aufgebürdet werden, die hier dazu geführt hätten, daß die Abteilung Bauaufsicht der Kreisverwaltung und der bei derselben Behörde für die Bearbeitung von Wohnsiedlungssachen eingesetzte Sachbearbeiter die gleiche Frage im entgegengesetzten Sinn und in der falschen Reihenfolge entschieden.

Die Wohnsiedlungsgenehmigung vom 10. März 1961 sei im übrigen schwebend unwirksam gewesen, weil ihr der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene nicht nach § 47 Abs. 3 der damals geltenden Landesbauordnung vom 1. August 1950 (GVBl für Schleswig-Holstein 225, 244) zugestimmt hatte. Mit der Aufhebung der Wohnsiedlungsgenehmigung am 1. September 1961 habe er seine Zustimmung endgültig versagt.

C) Der Angriff hat keinen Erfolg.

Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß die Wohnsiedlungsgenehmigung vom 10. März 1961 voll wirksam war. Sie ist von der zuständigen Behörde vorbehaltlos erteilt und ordnungsmäßig bekannt gemacht worden; sie war für die Beteiligten unanfechtbar. Bei dieser Sachlage kommt es nicht auf die Behauptung des Klägers an, vor der Erteilung hätte die Zustimmung des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene eingeholt werden müssen. Aus § 4 WohnsiedlG ergibt sich eine derartige Zustimmungsbedürftigkeit nicht. Die von der Revision aufgeworfene Frage, ob § 47 Abs. 3 der Landesbauordnung vom 1. August 1950 verletzt sei, unterliegt nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht (§ 549 ZPO).

Es ist ferner unerheblich, ob die Kreisverwaltung durch Bescheid vom 20. Oktober 1960 die Bebauungsgenehmigung abgelehnt hatte. Der Revision ist insoweit entgegenzuhalten, daß nur die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung in bestimmtem Umfang bindende Wirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren hat (vgl. BVerwG Urteil vom 28. Juni 1956 - I C 93/54, MDR 1956, 697 f). Nicht aber konnte hier eine "präjudizierende" Wirkung von dem am 20. Oktober 1960 ergangenen Bescheid des Kreisbauamts für das selbständige Verfahren nach dem Wohnsiedlungsgesetz (§ 4) ausgehen. Auch der Widerruf der am 1. März 1961 erteilten Wohnsiedlungsgenehmigung durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 1. September 1961 vermochte dem seit Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung voll wirksamen Kaufvertrag vom 18. August 1960 die Rechtsgültigkeit nicht wieder zu entziehen (vgl. Urteil des Senats vom 29. März 1966 - V ZR 118/63, WM 1966, 640, 641; RGZ 103, 104, 106 f).

Im übrigen wäre die auf dem Fehlen der Wohnsiedlungsgenehmigung beruhende schwebende Unwirksamkeit des Kaufvertrags dadurch behoben worden, daß seine Genehmigungsbedürftigkeit mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 29. Juni 1961 entfallen ist (vgl. BGHZ 37, 233, 236 sowie Urteil des Senats vom 7. Oktober 1964 - V ZR 142/62, WM 1964, 1247, 1248). Zu diesem Zeitpunkt war die Wohnsiedlungsgenehmigung nach dem eigenen Vorbringen des Klägers noch nicht - endgültig - versagt.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat ferner ausgeführt, der Kläger könne keine Rechte aus § 323 BGB herleiten, da sein auf § 433 Abs. 1 BGB beruhender Anspruch gegen den Beklagten auf Eigentumsverschaffung nach wie vor erfüllbar sei. Den Beklagten träfen weiterhin keine Gewährleistungsansprüche nach §§ 459 ff BGB. Die Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks sei zwar nach dem Vertrage vorausgesetzt und die behördliche Versagung der Bebauungsgenehmigung offenbare einen Sachmangel im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB bei Gefahrübergang. Die Parteien hätten aber in § 2 des Kaufvertrags den Ausschluß jeder Gewährleistung vereinbart. Schließlich sei der Kläger nicht berechtigt gewesen, wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage vom Vertrag zurückzutreten, da die §§ 459 ff BGB Sonder Vorschriften darstellten, die weitere Ansprüche wegen Fehlens oder Fortfalls der Geschäftsgrundlage jedenfalls insoweit ausschlossen, als diese auf Sachmängel gegründet würden.

B) 1. Die Revision stellt zunächst zur Nachprüfung, ob die §§ 459 ff BGB nicht schon deshalb unanwendbar seien, weil das Fehlen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen

keine Eigenschaft des verkauften Grundstücks gewesen sei. Hierzu ist zu bemerken, daß der Senat der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. RGZ 131, 343, 348) beitrifft, wonach öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen als Sachmängel zu beurteilen sind (vgl. Soergel/Siebert 10. Aufl. § 459 Rdn. 9; ferner Urteil des Senats vom 30. April 1965 - V ZR 71/63 S. 9).

2. Weiterhin meint die Revision, als Mangel der Sache kämen jedenfalls nur solche Beziehungen zur Umwelt in Frage, die zur Zeit des Gefahrübergangs schon vorhanden waren. Ungewisse Möglichkeiten, etwa die einer späteren Einbeziehung der Sache in Baubeschränkungen seien keine Eigenschaften im Sinne der Gewährleistungsvorschriften. Bei Vertragsschluß sei das Kaufgrundstück nach seiner Lage "baureif" gewesen. Die Ablehnung der Bebauungsgenehmigung durch die Kreisverwaltung habe am 20. Oktober 1960 das erste rechtliche Hindernis geschaffen, das dann durch den Widerspruchsbescheid vom 1. September 1961 endgültig geworden sei - jetzt aber mit der neuen Begründung, daß die "Vorbereitungen für die geplante Bundesstraße nach Büsum soweit fortgeschritten" seien, daß "zu übersehen ist, daß durch den geplanten Straßenbau das Grundstück zerschnitten wird und deshalb nicht mehr bebaubar ist". Nach der Auskunft des Landesamts für Straßenbau vom 15. November 1963 seien "die Untersuchungen zur Ermittlung einer zweckmäßigen Linienführung erst im N o v e m b e r 1961 abgeschlossen" worden. Die dabei ermittelte - erst in der Vorplanung "festgestellte" - Linienführung habe nur " i n e t w a den bereits 1960 vorhandenen Vorstellungen" entsprochen, wonach das Kaufgrundstück "im Planungsraum liegen würde". Das sei der typische Fall der noch ungewissen

Möglichkeit einer späteren Einbeziehung der Sache in Baubeschränkungen.

Die Rüge ist nicht stichhaltig. Der Tatrichter hat festgestellt, daß dem Kaufgrundstück schon bei der Übergabe (§ 4 des Kaufvertrags) die Umstände "anhafteten, die zur alsbaldigen Versagung der Bebauungsgenehmigung führten", und gemeint, der Sachmangel habe somit zur Zeit des Gefahrübergangs (§ 459 BGB) vorgelegen. Diese Auffassung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Zu jener Feststellung ist der Berufungsrichter auf Grund des Vortrags des Klägers in seinen Schriftsätzen vom 22. April 1963, 10. September 1963 und vom 12. Dezember 1963 sowie der vom Kläger hingenommenen Feststellung des Landgerichts gelangt, "schon im Frühjahr 1960" habe "der Plan für den Bau einer Umgehungsstraße" bestanden, "der in der Linienführung der späteren Festlegung der Vorplanung und auch der heutigen Planung entsprach und in deren Planungsraum das streitige Grundstück liegt". Die Revisionsrüge stellt sich somit als unzulässiger Angriff auf die Tatsachenwürdigung des Berufungsrichters dar. Dieser hat weder § 139 noch § 286 ZPO verletzt.

3. Schließlich führt die Revision an, man dürfe hier allenfalls von einem verborgenen Mangel sprechen. Klauseln, welche die Haftung für solche Mängel ausschlossen, bedürften besonderer Klarheit und müßten unzweideutig sein. Haftungsbeschränkungen des Inhalts, wie er sich in § 2 des Kaufvertrags finde, seien grundsätzlich eng auszulegen. Die knappe Feststellung des Berufungsgerichts, daß "die Parteien in § 2 des Kaufvertrags den Ausschluß jeder Gewährleistung vereinbart haben", genüge nicht den Anforderungen an die enge Aus-

legung und die Prüfung derartiger Klauseln auf ihre Unzweideutigkeit (§ 286 ZPO).

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Das Oberlandesgericht hat ersichtlich den Standpunkt eingenommen, daß die Vereinbarung, "irgendwelche Gewähr wird nicht geleistet" eindeutig und für eine Auslegung kein Raum sei. Die Auffassung enthält keinen Rechtsverstoß.

Wie der Senat im Urteil vom 14. Oktober 1966 - V ZR 188/63 Seite 9 (WM 1966, 1183, 1185 = NJW 1967, 32, 33) ausgeführt hat, ist die Ermittlung des Inhalts von Individualerklärungen wie im vorliegenden Fall grundsätzlich Sache des Tatrichters; dabei wird er jedoch in den Fällen, in denen ein konkreter (abweichender) Parteiwille im Einzelfall nicht festzustellen ist, im allgemeinen bei typischen Klauseln einen bestimmten Inhalt zugrunde legen können. Hierbei wird er vom Interesse des Verkäufers ausgehen dürfen, sich möglichst weitgehend von der Inanspruchnahme wegen Sachmängel zu entlasten; deshalb wird man eine im Wortlaut weit gefaßte Freizeichnungsklausel so verstehen können, daß eine Freizeichnung zwar nicht über den Wortlaut der Klausel hinaus gewollt ist, aber auch nicht in einem geringeren Umfang, als es dem Wortlaut entspricht; in diesem Ausmaß übernimmt dann der Käufer grundsätzlich ein Risiko, das ihm auch verbleiben muß. Ob Vereinbarungen über einen Haftungsausschluß in uneingeschränktem Sinn aufzufassen sind, ist freilich nicht nur nach dem Wortlaut der Klausel selbst, sondern nach dem gesamten Vertragstext zu beurteilen. Insoweit ist hier folgendes von Bedeutung: Der Kaufpreis sollte nach § 3 des Kaufvertrags "schon heute nach Abschluß dieses Vertrags auf besonderen Wunsch

des Verkäufers gezahlt werden." Weiter heißt es dort: "Der Käufer ist darauf hingewiesen worden, daß die Zahlung auf sein eigenes Risiko erfolgt, da die Genehmigung zu diesem Vertrag noch einzuholen ist und eine Auflassungsvormerkung noch nicht bestellt wurde ...". Die Übergabe erfolgte sofort (§ 4). "Nutzungen, öffentliche Lasten und Abgaben sowie die Gefahr" gingen nach § 5 des Vertrages mit der Übergabe auf den Käufer über. Der Beklagte wollte sich danach auch dem Kläger erkennbar sofort in den Genuß des Kaufpreises bringen, ohne der Gefahr ausgesetzt zu sein, wegen Mängel jeder Art in Anspruch genommen zu werden oder die Folgen des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Grundstücks (§ 446 BGB) zu tragen. Er hat auch sofort nach dem Empfang des Kaufpreises darüber verfügt. Der Gesamtinhalt der Urkunde läßt danach keinen Zweifel an einem umfassenden Ausschluß der Haftung (§ 2 des Kaufvertrags) aufkommen. Allein die - auf Baulandcharakter abgestellte, im Vertrag aber nicht erläuterte - Höhe des Kaufpreises, auf die die Revision besonders hinweist, vermag daran nichts zu ändern. Da hiernach ausreichende Anhaltspunkte für eine Beschränkung der Freizeichnung fehlen, ist angesichts der unbeschränkten Fassung der Klausel in § 2 Eindeutigkeit gegeben.

4. Unter diesen Umständen erweist sich entgegen der von der Revision geäußerten Meinung letztlich die Ansicht des Berufungsrichters als rechtsirrtumsfrei, der Kläger sei auch nicht wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt gewesen.

III.

Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, war das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Grell