

65. 1. Wann sind bei Geltendmachung mehrerer Klagegründe die Voraussetzungen für die Erlassung eines Grundurteils gegeben und wie ist in solchen Fällen die Urteilsformel zu fassen?
2. Ist eine öffentlichrechtliche Baubeschränkung als Rechtsmangel oder als Sachmangel anzusehen?
3. Zur Frage der Vertragsauslegung.
4. Wann liegt eine unerhebliche Wertminderung im Sinne des § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB. vor?
5. Wann liegt dem Grundstücks Käufer in Ansehung verborgener Mängel eine Untersuchungs- und Erkundigungspflicht ob? In wessen Person müssen die Voraussetzungen der groben Fahrlässigkeit (§ 460 Satz 2 BGB.) erfüllt sein, wenn der Fiskus Käufer ist?

RPD. § 304. BGB. §§ 133, 157, 166, 276, 278, 436, 459, 460, 472.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 19. Februar 1931 i. S. S. u. Gen. (Wek.)  
w. Preuß. Staat (Rl.). VI 389/30.

- I. Landgericht Duisburg.  
II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Nach notariellem Angebot vom 6. Februar 1926 verkauften die unter Nr. 1 und 3 verklagten Ehefrauen durch den von dem Urkundsbeamten des Klägers beurkundeten Vertrag vom 18. März 1926 einen Teil ihres an der R. Straße in D. gelegenen Grundbesitzes nebst dem darauf stehenden Hause zum Preise von 265000 RM. an den durch den Oberregierungsrat Dr. R. vertretenen Kläger,

der auf dem Grundstück ein Gebäude für das Polizeipräsidium errichten wollte. Die §§ 3 und 6 des Vertrags lauten:

§ 3. Die Verkäuferinnen übernehmen Gewähr dafür, daß in Abt. II und Abt. III bei der Auflassung keinerlei Lasten und Schulden eingetragen stehen und daß auch keine Wegerechtigkeit oder sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes bestehen.

§ 6. Die auf dem neu zu vermessenden Grundstück befindlichen Gebäude werden in dem jetzigen Zustande verkauft. Eine Gewähr für Beschaffenheit des Grundstücks und der Gebäude übernehmen Verkäuferinnen nicht. . . .

Zur Zeit des Vertragschlusses war bereits für die vom Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk als Verbandsstraße vorbereitete R.straße eine neue Fluchtlinie festgestellt, welche von dem verkauften Grundstück einen Frontstreifen von 7,20 m Tiefe abschneidet. Nach dem Tatbestande des angefochtenen Urteils war den Vertretern des Klägers und den Verkäuferinnen beim Abschluß des Vertrags dieser Fluchtlinienplan nicht bekannt.

Der Kläger macht geltend, die Verkäuferinnen hätten in § 3 des Vertrags für das Fehlen von Eigentumsbeschränkungen jeder, auch öffentlichrechtlicher Art Gewähr geleistet. Die durch die neue Fluchtlinie bedingte Baubeschränkung habe zur Folge, daß das mitgekaupte Gebäude zur Herstellung des geplanten Polizeipräsidiums nicht mit verwendet werden könne. Die Baukosten würden sich deshalb um 36000 RM. erhöhen. Der Kläger verlangt daher Verurteilung der Erstbeklagten und der Drittbeklagten zur Zahlung von 36000 RM. nebst Zinsen und ihrer unter Nr. 2 und 4 mitverklagten Ehemänner zur Duldung der Zwangsvollstreckung. Nachdem der Kläger im Laufe des ersten Rechtszuges das Grundstück für 250000 RM. an die Stadt D. weiterverkauft hatte, hat er erklärt, daß er den Klagenspruch in erster Reihe auf Schadensersatz und in zweiter Reihe auf Kaufpreisminderung stütze.

Die Beklagten bestreiten den Anspruch nach Grund und Betrag. Sie stellen in Abrede, daß sie in § 3 des Vertrags vom 18. März 1926 eine Gewährleistung in dem vom Kläger behaupteten Umfang übernommen hätten. Ihrer Meinung nach beschränkt sich ihre Haftung nach dem Wortlaut der Bestimmung und dem Inhalt der mit dem Regierungsbaurat Sch., dem Vorsteher des staatlichen

Hochbauamtes in D., als dem Vertreter des Klägers geführten Vorverhandlungen auf privatrechtliche Beschränkungen; für öffentlich-rechtliche Beschränkungen durch den Fluchtlinienplan hätten sie gemäß § 436 BGB. nicht einzustehen. Überdies begründe die neue Fluchtlinienfeststellung weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht einen die Minderung des Kaufpreises rechtfertigenden sachlichen Mangel, da das über 110 m tiefe Grundstück auch nach dem neuen Fluchtlinienplan völlig die Eignung zu dem nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauch behalte. Jedenfalls aber könne der Kläger, falls ein erheblicher Sachmangel vorliegen sollte, hieraus Ansprüche deshalb nicht herleiten, weil die Gewährleistung hierfür durch § 6 des Vertrags ausgeschlossen, und weil ferner der neue Fluchtlinienplan nur insolge grober Fahrlässigkeit dem Kläger unbekannt geblieben sei.

Demgegenüber macht der Kläger geltend, die Ausführung des Bauplans, der den Vorbau zweier Flügel an das vorhandene Gebäude bis an die alte Fluchtlinie vorsehe, sei insolge der neuen Fluchtlinie nicht möglich, und deshalb habe er das Grundstück weiterverkauft. Die vertragliche Haftung für den im Vorhandensein des neuen Fluchtlinienplans und in der dadurch herbeigeführten Baubeschränkung liegenden Sachmangel sei durch § 6 a. a. O. nicht ausgeschlossen. Daß seine Nichtkenntnis von dem neuen Fluchtlinienplan auf grober Fahrlässigkeit beruhe, bestreitet der Kläger.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Dagegen hat das Oberlandesgericht das erste Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. In den Urteilsgründen wird ausgeführt, daß der Kläger auf den Minderungsanspruch beschränkt, dieser aber dem Grunde nach als gerechtfertigt anzuerkennen sei; daher habe die Sache gemäß § 538 Ziff. 3 ZPO. zur Entscheidung über die streitige Höhe des Anspruchs an das Landgericht zurückverwiesen werden müssen.

Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache in die Vorinstanz.

#### Gründe:

I. In verfahrensrechtlicher Beziehung ist folgendes vorauszusetzen.

1. Gegen die Zulässigkeit der nur von den Beklagten eingelegten Revision bestehen keine Bedenken. Die Formel des angefochtenen Urteils erweckt allerdings, indem sie ausspricht, das Urteil des Landgerichts werde nicht abgeändert (§ 536 ZPO.), sondern aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen, den Eindruck, als ob die Aufhebung wegen eines wesentlichen Verfahrensmangels gemäß § 539 ZPO. erfolgt wäre. Die Urteilsgründe, welche zur Erläuterung der Formel heranzuziehen sind, stellen dagegen klar, daß das Urteil den Klagenanspruch, freilich nur insoweit, als er auf Kaufpreisminderung gestützt ist, für dem Grunde nach gerechtfertigt erklären wollte, daß also das Berufungsgericht in diesem Umfang ein Zwischenurteil gemäß § 304 ZPO. zu erlassen beabsichtigte. Ein entsprechender Ausspruch hätte zwar in der Formel erfolgen müssen, aber diese Unterlassung ändert an der Unsechtbarkeit des Urteils im Rechtsmittelwege nichts. Denn hier handelt es sich nur um ein offenes Versehen in der Fassung der Urteilsformel. Ein Sonderfall der in RGZ. Bd. 93 S. 156 (vgl. RGZ. Bd. 120 S. 320) behandelten Art liegt nicht vor.

2. Dagegen, daß der Berufsrichter ein Zwischenurteil erlassen hat, ist ein Bedenken daraus nicht herzuleiten, daß der Kläger den Klagenanspruch auf zwei Gründe — Schadensersatz und Minderung — gestützt hat. Diese Häufung der Klagegründe im Eventualverhältnis war trotz § 463 BGB. gemäß §§ 146, 260 ZPO. zulässig (RGZ. Bd. 87 S. 238; Sndom-Busch Anm. 3 zu § 146 ZPO.). Das Oberlandesgericht hatte auch seiner Meinung nach den Sachverhalt so weit geklärt, daß es den ersten Klagegrund des Schadensersatzes für unbegründet, den der Minderung aber für begründet hielt (RGZ. Bd. 77 S. 126, Bd. 87 S. 237, Bd. 91 S. 411, Bd. 97 S. 29 und S. 213, Bd. 105 S. 242, Bd. 122 S. 290; Sndom-Busch Anm. 5 zu § 304 ZPO.). Allein zum mindesten deswegen, weil in der Urteilsformel jeder Ausspruch über den Umfang fehlt, in welchem der Klagenanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt wurde, wäre es geboten gewesen, den Klagenanspruch auch in der Urteilsformel insoweit abzuweisen, als er auf Schadensersatz gegründet ist (RGZ. Bd. 97 S. 29). Denn bei der jetzigen Fassung der Formel können, da die Gründe nicht in Rechtskraft erwachsen, Zweifel darüber entstehen, ob der Kläger mit seinem Schadens-

erklärungsanspruch bereits rechtskräftig (§ 322 Abs. 1 ZPO.) abgewiesen ist oder ob er befugt wäre, im Bettragsverfahren auf diesen Klagegrund zurückzukommen. Zu derartigen Zweifeln darf ein Urteil keinen Anlaß geben. Demnach wird das Berufungsgericht, falls es wiederum zu demselben Ergebnis kommen sollte wie im angefochtenen Urteil, auch in der Urteilsformel auszusprechen haben, daß der Klageanspruch insoweit abgewiesen wird, als er sich auf Schadenserlag stützt, daß er aber insoweit dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt wird, als er auf Kaufpreisminderung gegründet ist; allenfalls würde der Ausspruch genügen, daß der Klageanspruch nur in letzterem Umfange dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt werde.

3. Im Zusammenhang hiermit mögen zwei allgemeine Bedenken erörtert werden, welche dagegen bestehen, daß der Vorderrichter ein Urteil über den Grund des Anspruchs schon jetzt erlassen hat.

a) Der Kläger verlangt hilfsweise aus dem Gesichtspunkt der Minderung (§ 462 BGB.) Zahlung von 36000 RM. Demnach hätte er die in § 472 Abs. 1 BGB. vorgeschriebene Verhältnißrechnung aufmachen müssen. An einer solchen Berechnung, die zu den Grundlagen einer Minderungsklage gehört, fehlt es bisher. Schon deshalb hätte das Oberlandesgericht kein Grundurteil erlassen dürfen. Die erneute Verhandlung vor dem Berufungsgericht wird dem Kläger Gelegenheit geben, das Versäumte nachzuholen.

b) Die Erlassung des Grundurteils setzt zwar nicht die unumstößliche Gewißheit, wohl aber ein hohes Maß von Wahrscheinlichkeit voraus, daß sich im Nachverfahren irgendein Betrag des dem Grunde nach zuerkannten Anspruchs ergeben werde (Schdow-Busch Anm. 4 zu § 304 ZPO. nebst Nachweisen). Es kann zweifelhaft sein, ob die zu diesem Punkt in dem angefochtenen Urteil enthaltenen Erörterungen zu einer solchen Feststellung ausreichen. Zwar ist der Kläger durch den Weiterverkauf des Grundstücks seines Minderungsauspruchs nicht verlustig gegangen, und ebensowenig kommt es grundsätzlich auf den Kaufpreis an, den er hierdurch erzielt hat (vgl. RRKomm. Erl. 4 zu § 463 BGB.). Aber die Beklagten hatten unter Hinweis auf die §§ 13, 14 des preußischen sog. Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 (GS. S. 561) — um Anlegung einer neuen Straße (§ 15 daf.) handelt es sich bei der beabsichtigten Verbreiterung der A.straße in D. allem Anschein

nach nicht — und unter näheren Darlegungen bestritten, daß das Grundstück infolge der neuen Fluchtlinie irgendwie minderwertig geworden sei. Auf dieses Vorbringen ist das angefochtene Urteil zum Teil überhaupt nicht, im übrigen aber nur in unzulänglicher Weise eingegangen. Wenn auch hierzu keine Rüge aus § 286 ZPO. von der Revision erhoben worden ist, so bleibt doch nach Lage der Umstände der aus dem materiellen Recht herzuleitende Zweifel übrig, ob dem Grundstück ein Minderwert anhaftet. In jedem Falle wird der Berufsrichter Anlaß haben, diese Frage nach Aufklärung des Sachverhalts einer erneuten Prüfung zu unterziehen.

II. Auch von den bisher erörterten Bedenken abgesehen, erweist sich die Revision als begründet, obgleich die von ihr erhobenen Angriffe nicht überall als berechtigt anzuerkennen sind. Im einzelnen ist folgendes zu bemerken.

1. Der Revisionsbeschwerde, daß § 436 BGB. durch Nichtanwendung und § 459 das. durch Anwendung verletzt seien, ist nicht beizutreten. Allerdings ist der Revision zuzugeben, daß die Rechtsprechung des Reichsgerichts in der Frage, ob öffentlichrechtliche Baubeschränkungen als Rechtsmängel oder als Sachmängel anzusehen sind, keine einheitliche gewesen ist (RGKRomm. Erl. 3a zu § 434 BGB. und Erl. 4 I c zu § 459 BGB., andererseits Erl. 3 zu § 436 das.). Die ältere Rechtsprechung hat sich im wesentlichen auf den ersteren Standpunkt gestellt (vgl. u. a. RGZ. Bd. 52 S. 429; Gruch. Bd. 47 S. 833; JW. 1909 S. 132 Nr. 3; WarnRspr. 1908 Nr. 201 und Nr. 593; ebenso die Oberlandesgerichte Stuttgart im Recht 1907 Nr. 3786 und Celle in RDW. Bd. 24 S. 319 sowie Pland 4. Aufl. Erl. 1b zu § 459 S. 695). Einige Schriftsteller (vgl. u. a. Dertmann Anm. 4 zu § 459 S. 592; Staudinger Bem. III 4 und IV 13 zu § 459, Bd. II 2 S. 134 und 143 der 9. Aufl.) wollen die Entscheidung von dem Umfang der Wirkung der Baubeschränkung auf die Bebaubarkeit des Grundstücks abhängig machen. Dagegen hat sich die neuere Rechtsprechung des Reichsgerichts zum mindesten weit überwiegend dafür ausgesprochen, daß öffentlichrechtliche Baubeschränkungen als Sachmängel zu beurteilen seien (vgl. u. a. RGZ. Bd. 69 S. 356 = JW. 1908 S. 712 Nr. 7; JW. 1911 S. 322 Nr. 13, 1912 S. 850 Nr. 2; WarnRspr. 1911 Nr. 17 und Nr. 172, 1914 Nr. 11 und Nr. 215; Recht 1910 Nr. 3906,

1918 Nr. 1520; RG. 1921 Sp. 221 Nr. 6; vgl. auch die rechtsähnlich liegenden Fälle in JW. 1906 S. 57 Nr. 9, 1907 S. 478 Nr. 9; WarnRspr. 1913 Nr. 224 sowie Coergel BGB. 4. Aufl. Anm. I 6 und II 10 zu § 459). Der erkennende Senat tritt dieser neueren, innerlich für begründet zu erachtenden (vgl. RGZ. Bd. 52 S. 2, Bd. 59 S. 243, Bd. 61 S. 86) Rechtsprechung bei. Der Hinweis der Revision auf S. 215 des 2. Bandes der Motive (Mugdan Materialien Bd. 2 S. 118) ist unbeachtlich, da dort nur von öffentlichen Abgaben die Rede ist, bei denen die Rechtslage eine völlig andere ist.

2. Die — übrigens rechtlich unbedenklichen — Ausführungen des angefochtenen Urteils, daß öffentlichrechtliche Baubeschränkungen nicht unter die von den Verkäuferinnen in § 3 des Vertrags vom 18. März 1926 übernommene Gewährleistungspflicht fallen, sind den Beklagten günstig und werden von der Revision nicht angefochten.

3. Dagegen wendet sich die Revision gegen die Auslegung des § 6 dieses Vertrags durch den Vorderrichter, welcher annimmt, durch diese Bestimmung sei die gesetzliche Gewährleistung (§ 459 BGB.) des Verkäufers für das Nichtvorhandensein öffentlichrechtlicher Baubeschränkungen nicht wegbedungen worden (§ 476 BGB.). Das Berufungsgericht hat hierzu im wesentlichen folgende Gründe gegeben. Der Wortlaut der Bestimmung lasse entnehmen, daß die Parteien hierbei nur an äußere, physische Mängel des Grundstücks und der Gebäude gedacht hätten. Jedenfalls müsse man von den Beklagten den Nachweis fordern, daß darüber hinaus etwaige öffentlichrechtliche Baubeschränkungen in die Haftungsbedingung hätten eingeschlossen werden sollen. Diesen Beweis könnten sie nicht erbringen. Denn wenn auch der Kläger nicht bewiesen habe, daß § 3 des Vertrags die öffentlichrechtlichen Baubeschränkungen habe mitumfassen sollen, so bleibe doch die Möglichkeit, daß der Kläger die Belastung der Beklagten mit dieser Haftung gemollt habe, wenn es auch zu einer Willensübereinstimmung der Parteien in diesen Punkten nicht gekommen sei. Wenn aber die Möglichkeit einer solchen Willensrichtung des Klägers bestehe, so lasse sich schon aus diesem Grund nicht die Feststellung treffen, er habe in § 6 des Vertrags den Beklagten die Haftung für Baubeschränkungen der fraglichen Art erlassen wollen.

Klauseln der hier vorliegenden Art haben die Gerichte oftmals beschäftigt und eine sehr verschiedene Auslegung gefunden (vgl. die Nachweise bei Soergel Anm. 1 zu § 476 BGB.). Die Auslegung hängt im allgemeinen von der tatsächlichen Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls ab und ist daher dem Richter vorbehalten. Für ein Eingreifen des Revisionsgerichts ist im wesentlichen nur dann Raum, wenn entweder gegen gesetzliche Auslegungsgrundsätze (§§ 133, 157 BGB.) oder gegen die Denkgesetze verstoßen worden ist oder wenn die Auslegung des Richters mit dem klaren Sinn und Wortlaut des Vertrags in Widerspruch steht. Grundsätzlich kommt hier kein Verstoß gegen die Denkgesetze in Betracht. Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß der Wortlaut der Klausel so klar wäre, daß er nur im Sinne der Beklagten ausgelegt werden könnte. Ferner kann der von der Revision vertretene Rechtsgrundsatz, daß der Vertrag immer gegen denjenigen auszulegen sei, der ihn entworfen habe, in dieser Allgemeinheit nicht als zutreffend anerkannt werden; es kann daher auf sich beruhen, daß bisher nicht feststeht, ob gerade die Fassung des § 6 vom Kläger herrührt. Aber das Berufungsgericht hat die §§ 133, 157 BGB. nach mehrfacher Richtung verlegt. Zunächst ist gegen den Grundsatz verstoßen, daß der Richter die Auslegung von sich aus vorzunehmen hat und daß die Auslegung mit Beweislast und Beweisführung nichts zu tun hat. Sodann hat der Berufungsrichter rechtsirrig auf den inneren Willen des Klägers abgestellt, während der erklärte Wille entscheidend ist. Und endlich muß die Auslegung auf die Belange beider Parteien billige Rücksicht nehmen (vgl. zu den vorstehenden Ausführungen RGRKomm. Erl. 3 zu § 157 nebst Nachweisen). Der vorliegende Fall zeigt die Besonderheit, daß die Parteien darüber einig sind, daß keine von ihnen an die Möglichkeit des Vorhandenseins öffentlichrechtlicher Baubeschränkungen gedacht hat. Dieser Umstand kann, muß aber nicht zu der Annahme einer Lücke in dem Vertrage führen; denn es ist keine Voraussetzung für den Haftungsausschluß, daß sich die Parteien alle die Mängel, die in Betracht kommen können, als möglicherweise vorliegend vorgestellt hätten. Sollte beispielsweise anzunehmen sein, daß den Beklagten die Gewährleistung für alle Sachmängel erlassen worden sei, so würden hierunter je nach Umständen auch die öffentlichrechtlichen Baubeschränkungen fallen können, da sie



nach den Ausführungen unter II 1 zu den Sachmängeln gehören. Alles in allem kann das Revisionsgericht zur Frage der unmittelbaren Vertragsauslegung nur so viel sagen, daß unter Berücksichtigung des ganzen Zusammenhangs, insbesondere des Gesamtverhaltens der Parteien, und des wirtschaftlichen Zwecks des Rechtsgeschäfts zu ermitteln ist, wie die Beteiligten ihre Erklärungen nach allgemeinen, im Verkehr zwischen billig denkenden Menschen herrschenden Anschauungen zu verstehen berechtigt waren (RGZ. Bd. 64 S. 167, Bd. 90 S. 373, Bd. 119 S. 25 nebst Nachweisen). Sollte aber das Berufungsgericht zur Annahme einer Vertragslücke gelangen, so würde diese nach den hierfür in der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen auszufüllen sein (RGKRomm. Erl. 1 Abs. 2 zu § 157 BGB.). Erst äußerstenfalls hätten die gesetzlichen Regeln über die Haftung für Sachmängel (§§ 459 flg. BGB.) Platz zu greifen.

4. Auf die Ausführung der Revision, daß sich der Kläger deshalb, weil die Verträge von seinem Beamten beurkundet worden seien, auf die Folgen eines Fehlers dieses Beamten — mangelnde Aufklärung und Belehrung — nicht berufen könne, kann nicht eingegangen werden. Denn hierbei handelt es sich, soweit die Akten erkennen lassen, um ein neues tatsächliches Vorbringen, das in der Revisionsinstanz unzulässig ist.

5. Weiter beanstandet die Revision die Auffassung des Vorderrichters, daß die durch den neuen Fluchtlinienplan hervorgerufene Baubeschränkung keinen unerheblichen Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB. darstelle. Diese Frage ist zwar in erster Reihe Tatfrage, insoweit jedoch eine der Nachprüfung in der Revisionsinstanz zugängliche Rechtsfrage, als die Geringfügigkeit des Mangels nach bestimmten Rechtsgrundsätzen beurteilt werden muß. Das Berufungsgericht hat für seine Ansicht zwei Gründe gegeben. Beide sind rechtsirrig. Der erste Grund geht dahin, daß der Wert des Grundstücks durch den Fortfall des Frontstreifens für die Bebauung nicht unerheblich gemindert werde. Auf die Frage der Wertminderung kommt es aber für die Beurteilung des Fehlers nach § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB. grundsätzlich nicht an, sondern lediglich auf die Geringfügigkeit des Fehlers als solchen (RGKRomm. Erl. 4 Ie zu § 459 BGB.). Ferner verweist das angefochtene Urteil darauf, daß die Tauglichkeit des Grundstücks zu dem nach

dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauch erheblich gemindert werde, weil nicht das ganze Grundstück zur Herstellung des Polizeipräsidialgebäudes zur Verfügung gestanden habe. Dabei ist nicht beachtet, daß die Annahme eines nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauches nicht schon dann gerechtfertigt ist, wenn dem Verkäufer die Zweckbestimmung bekannt ist, die der Käufer der Kaufsache zu geben beabsichtigt, daß vielmehr diese Zweckbestimmung für beide Teile Geschäftsgrundlage geworden sein muß (RGZ. Bd. 67 S. 87, Bd. 70 S. 86). Letztere Voraussetzung mag zwar auf das Kaufgrundstück im allgemeinen zutreffen, aber bisher fehlt es an einer Feststellung sogar nach der Richtung, daß die Beklagten zur Zeit des Vertragsschlusses vom 18. März 1926 auch nur von einer Absicht des Klägers Kenntnis gehabt hätten, die Flügelbauten bis an die Straßengrenze heranzuziehen. Vielmehr hat der Vorderrichter diese Frage an einer anderen Stelle des Urteils offen gelassen. Daß etwa ein erheblicher Fehler deswegen anzunehmen wäre, weil der gewöhnliche Gebrauch des Kaufgrundstücks durch den Wegfall des Frontstreifens von 7,20 m Tiefe für die Bebauung erheblich beeinträchtigt wird, während hierfür nach der Behauptung der Beklagten noch rund 117 m Tiefe zur Verfügung stehen würden, ist bisher nicht erörtert und würde der näheren Darlegung bedürfen.

6. Die Frage, ob dem Kläger beim Abschluß des Kaufvertrags der neue Fluchtlinienplan infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sei (§ 460 Satz 2 BGB.), hat das Berufungsgericht im wesentlichen aus folgenden Erwägungen verneint. Der Kläger habe durch Dr. K. als seinen rechtsgeschäftlichen Vertreter den Vertrag vom 18. März 1926 geschlossen. Nach § 166 Abs. 1 BGB. komme es daher darauf an, ob dem Dr. K. die grobe Fahrlässigkeit zur Last falle, nicht aber darauf, ob dies auf den Baurat Sch. zutrefte. Denn dieser sei nur als örtlicher Baubeamter bei der Vorbereitung des Vertrags, nicht aber als rechtsgeschäftlicher Vertreter des Klägers tätig geworden. Eine in seiner Person begründete Fahrlässigkeit könne gemäß § 278 BGB. nur dann erheblich sein, wenn dem Kläger eine vertragliche oder gesetzliche Pflicht, sich nach dem Vorliegen von Mängeln der Kaufsache zu erkundigen, obgelegen und er sich zur Erfüllung dieser Pflicht des Baurats Sch. bedient hätte. Eine solche Erkundigungspflicht sei aber nicht anzuerkennen. Daher würde eine bei der Vertragsvorbereitung dem

Sch. etwa unterlaufene Fahrlässigkeit nicht von unmittelbarer Erheblichkeit sein. Den Beweis, daß dem Dr. N. grobe Fahrlässigkeit zur Last falle, hätten jedoch die Beklagten nicht erbracht. Denn es liege nichts dafür vor, daß er hätte befürchten müssen, daß irgendwelche der Bebaubarkeit des Grundstücks entgegenstehende Bedenken bei der Vorbereitung des Vertrags nicht zur Sprache gekommen wären. Darüber hinaus sei ihm eine eigene Nachprüfung im Hinblick auf das etwaige Vorliegen neuer Fluchtlinien nicht zuzumuten gewesen. Es gehe nicht an, in dieser Hinsicht an den Vertreter des Fiskus ohne weiteres größere Anforderungen zu stellen als an einen Privatmann. Eine andere Beurteilung würde vielleicht Platz zu greifen haben, wenn die Behörde, welcher der Vertreter des Fiskus angehöre, oder sogar der Vertreter selbst dienstlich gleichzeitig mit der Fluchtlinienangelegenheit befaßt gewesen wäre, so daß sie der Aufmerksamkeit des Vertreters nicht hätte entgehen können. Hierfür spreche aber nichts, da die Fluchtlinie vom Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, einer selbständigen kommunalen Körperschaft, festgestellt worden sei. Aus diesem Grunde versage auch eine Berufung auf § 166 Abs. 2 BGB.

Diese Ausführungen verletzen, wie die Revision zutreffend hervorhebt, nach mehrfacher Richtung das Gesetz.

a) Zunächst kann darüber kein Zweifel obwalten, daß die grobe Fahrlässigkeit nach § 460 Satz 2 BGB. dem Käufer nicht gerade im Augenblick des Vertragschlusses zur Last fallen muß, daß es vielmehr genügt, wenn er vorher aus grober Fahrlässigkeit von den Mängeln der Kaufsache keine Kenntnis erlangt hat. Nur eine nach dem Kaufabschluß eintretende Fahrlässigkeit hat außer Betracht zu bleiben (RGKomm. Erl. 1 zu § 460 BGB.).

b) Im allgemeinen trifft es zu, daß der Käufer nicht die Pflicht hat, vor dem Kaufabschluß den Kaufgegenstand auf verborgene Mängel zu untersuchen und nach dem Vorhandensein solcher Mängel Erkundigungen einzuziehen. Aber dieser Satz erleidet nach zwei Richtungen Ausnahmen, die beide hier in Betracht kommen. Einmal dann, wenn die Umstände des Falles den Käufer zu besonderer Vorsicht mahnen müssen (vgl. das im übrigen auf anderem Gebiete liegende RGUrt. im Recht 1908 Nr. 1162). In dieser Hinsicht hatten die Beklagten behauptet, daß schon vor dem Kaufabschluß gerade in D. Fluchtlinienänderungen in besonders

großer Zahl vorgenommen worden seien. Das angefochtene Urteil hat hierzu keine Stellung genommen; Verletzung des § 286 ZPO. wird daher von der Revision mit Recht gerügt. Die andere Ausnahme von jenem allgemeinen Grundsatz ist — worauf schon die Motive Bd. 2 S. 226 (Rugdan Bd. 2 S. 125) hinweisen — dann gegeben, wenn dem Käufer eine besondere Sachkunde innewohnt (Kammergericht in DZ. 1903 Sp. 405 Nr. 15; RRKomm. Erl. 2 zu § 460 BGB.; Staubinger Anm. 3 zu § 460; Soergel Erl. 3 zu § 460), und um so mehr muß dies gelten, wenn andererseits dem Verkäufer diese Sachkunde fehlt. Schon von einem Privatmann, der ein Grundstück zur Erbauung eines Hauses kaufen will, wird man je nach Umständen fordern können, daß er sich zuvor danach erkundigt, ob seinem Bauvorhaben die Fluchtlinienziehung entgegensteht. Jedenfalls aber muß man dies von einem Architekten verlangen, und der Fiskus, dem sachkundige Baubeamte zur Seite stehen, kann in diesem Punkte nicht anders beurteilt werden als ein Architekt. Zumal im vorliegenden Falle hätten die besonderen Umstände vom Berufungsgericht erörtert werden müssen. Es handelte sich um den Bau des Polizeipräsidiums in einer Großstadt; allein der Ankauf des Grundstücks nebst dem aufstehenden Gebäude erforderte einen Kostenaufwand von 265000 RM.; mit der Vorbereitung der Sache war der in D. selbst tätige Leiter des staatlichen Hochbauamtes beauftragt; unter Teilnahme der Vertreter der Regierung und sogar der beteiligten Ministerien fand eine Ortsbesichtigung statt. Aber trotz dieser Tatumsstände hat keiner der Teilnehmer die Frage der Fluchtlinienziehung zur Sprache gebracht, obwohl der Kläger seiner Angabe nach von vornherein die Bebauung des Grundstücks bis zur Straßengrenze beabsichtigte. Die Beklagten hingegen wohnen nicht in D.; sie waren, wie unterstellt werden darf, nicht sachkundig und wußten nach den bisherigen Feststellungen nichts davon, daß der Kläger das Grundstück bis an die Straßengrenze bebauen wollte. Bei solcher Sachlage würde der Tatrichter je nach den noch der näheren Aufklärung bedürftigen Umständen zu prüfen haben, ob nach den Grundsätzen des Beweises des ersten Anscheins ein so hohes Maß von Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen eines Verschuldens des Klägers spricht, daß demgegenüber die gegenteilige Annahme völlig zurückträte (vgl. u. a. RGZ. Bd. 112 S. 231, 296, 340, Bd. 117 S. 255, Bd. 119

§. 62, 353 nebst Nachweisen, Bd. 120 S. 161, 263, 316, Bd. 128 S. 154, Bd. 130 S. 357). Je nach Umständen könnte diese Beweisvermutung auch auf grobe Fahrlässigkeit ausgedehnt werden; eine solche würde dann vorliegen, wenn die Verkehrsforgfaltspflicht in ungewöhnlich großem Maß verletzt oder das nicht beachtet worden wäre, was jedem einleuchten mußte (RWRkomm. Erl. 1 zu § 277 BGB. nebst Nachweisen). Die Folge wäre dann die, daß nicht die Beklagten dem Kläger, wie sich dies an sich aus § 460 Satz 2 BGB. ergibt, grobe Fahrlässigkeit nachweisen müßten, sondern daß sich der Kläger entlasten müßte. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang auf § 13 Abs. 2 Satz 1 der Regierungs-Instruktion vom 23. Oktober 1817 (GS. S. 248) verweist, wonach bei Eingehung fiskalischer Verträge von den Regierungen mit aller Vorsicht und Überlegung zu Werke gegangen werden muß, so erscheint es freilich bedenklich, den Vertragsgegnern des Fiskus die Befugnis einzuräumen, aus dieser innerdienstlichen Vorschrift Rechte für sich herzuleiten. Auch die durch Art. 89 preuß. V.G. z. BGB. als öffentliches Recht aufrechterhaltenen Vorschriften im Titel II 10 Preuß. WR. ergeben nichts zugunsten der Beklagten.

c) Es ist dann weiter gemäß § 166 BGB. zu prüfen, in wessen Person die Voraussetzungen der groben Fahrlässigkeit erfüllt sein müssen, damit eine solche bei dem Kläger angenommen werden kann; dabei würde es genügen, wenn der Vorwurf auch nur einen der Vertreter trifft, die in dieser Kaufangelegenheit für ihn tätig geworden sind (vgl. RGZ. Bd. 59 S. 408, Bd. 110 S. 145).

Zuständiger gesetzlicher Vertreter des Klägers für den Abschluß des Kaufvertrags war lediglich der Regierungspräsident in Düsseldorf. Es bedarf keiner Stellungnahme zu der Frage, ob dieser den Justiziar und das bautechnische Mitglied der Regierung an der Vorbereitung des Kaufvertrags zu beteiligen hatte trotz der Vorschriften der §§ 18, 19 des Landesverwaltungsgesetzes vom 30. Juli 1883 (GS. S. 195), wie dies die Revision unter Hinweis auf § 24 Abs. 3, 4, §§ 44, 48 der erwähnten Instruktion vom 23. Oktober 1817 vertritt (vgl. auch § 3 Nr. 4 das. und die Kabinettsorder vom 31. Dezember 1825 unter D II 1 Abs. 2 — GS. 1826 S. 5). Denn jedenfalls wurde dadurch keiner dieser beiden Beamten zum gesetzlichen Vertreter des Klägers. Ebensowenig trifft dies auf den Vorstand des staatlichen Hochbauamts in D. zu. Dieser mag ein ver-

fassungsmäßig berufener Vertreter des Klägers im Sinne der hier nicht in Betracht kommenden §§ 89, 31 BGB. sein (vgl. JW. 1915 S. 395 Nr. 7; RGRKomm. Erl. 2 zu § 89), aber allgemeiner gesetzlicher Vertreter des Klägers, zumal für den Abschluß von Kaufverträgen bei einem Preise von 265 000 RM., ist er nicht, wie sich ergibt aus der Dienstanweisung für die Ortsbaubeamten der Staats-Hochbauverwaltung vom 1. Dezember 1910 (erschieden bei Wilhelm Ernst und Sohn in Berlin 3. Aufl. 1910, vgl. u. a. § 1 Satz 2, 3 das.). Nun haben bisher die Beklagten nichts dafür vorgebracht, daß dem Regierungspräsidenten persönlich ein großes Verschulden zur Last falle; er ist, soweit die Akten erkennen lassen, persönlich bei den Verhandlungen nicht beteiligt gewesen. Es besteht daher zur Zeit kein Anlaß, auf die Vorschrift des § 166 Abs. 2 BGB. einzugehen; sollten die beteiligten Beamten des Klägers nach bestimmten Weisungen des Regierungspräsidenten gehandelt haben, so würde der Begriff der bestimmten Weisungen nicht eng auszulegen sein (RGRKomm. Erl. 2 zu § 166 BGB. nebst Nachweisen; Staudinger Anm. 6 zu § 166).

Bei dem Abschluß des Vertrags war als rechtsgeschäftlicher (bevollmächtigter) Vertreter des Klägers der Oberregierungsrat Dr. R. tätig. Ob diesem grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, war daher in erster Linie zu prüfen. Diese Frage hat der Berufungsrichter zwar erörtert, aber die Erwägungen, aus denen er sie verneint hat, beruhen auf Rechtsirrtum. Sie gehen aus von der rechtlich nicht zutreffenden Grundanschauung, daß dem Grundstückskäufer schlechthin keine Erkundungspflicht nach verborgenen Mängeln obliege. Aber auch die fernere Ausführung des Urteils kann rechtlich nicht gebilligt werden, R. habe sich darauf verlassen dürfen, daß etwaige der Bebaubarkeit des Grundstücks entgegenstehende Bedenken schon bei der Vorbereitung des Vertrags zur Sprache gekommen sein würden. Diese Begründung ist um so weniger überzeugend, als der Vorberrichter ein etwa dem Baurat Sch. bei der Vorbereitung des Vertrags zur Last fallendes Verschulden dem Kläger nicht anrechnen will; sie läuft nämlich darauf hinaus, R. habe sich auf Sch. verlassen dürfen und für dessen Versehen hafte der Kläger nicht. Ein solches Ergebnis entspricht nicht der Rechtslage. R. war der Bevollmächtigte des Klägers und als solcher machte er ihn für seine Handlungen und Unterlassungen verantwortlich. Seine

Sache war es, die Sach- und Rechtslage einer eingehenden Prüfung zu unterziehen; versief er sich dabei auf Sch., zumal in einem Punkte, der, wie die Fluchtlinienziehung, keineswegs eine rein technische Frage betraf, so tat er dies auf Gefahr des Klägers. Hiernach wird das Berufungsgericht erneut die Frage zu prüfen haben, ob die Voraussetzung einer groben Fahrlässigkeit des Klägers in der Person des Dr. R. erfüllt ist.

In zweiter Reihe kommt es für diese Frage auf die Person des Baurats Sch. an. Aus den Akten ist nicht mit Sicherheit zu entnehmen, ob Sch. nur mit der Vornahme der vorbereitenden Ermittlungen beauftragt oder auch zur Führung der Vorverhandlungen mit den Beklagten bevollmächtigt war. Dies bleibt aufzuklären. Ist letzteres der Fall, so ergibt sich die Haftung des Klägers für ein etwa dem Sch. zur Last fallendes grobes Verschulden unmittelbar aus der Vorschrift des § 166 Abs. 1 BGB. (WarnRspr. 1913 Nr. 86). Andernfalls ist die bisher nicht geprüfte Frage zu erörtern, ob der Kläger die gesamte Tätigkeit des Sch. genehmigt und deshalb in rechtsähnlicher Anwendung des § 166 Abs. 1 für dessen Unterlassungen einzustehen hat (RGZ. Bd. 68 S. 376, Bd. 76 S. 109, Bd. 128 S. 120). Daß für die Fluchtlinienziehung in der R.-straße in D. der kommunale Zweckverband Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk zuständig war (vgl. Graf Hue de Grais Handbuch der Verfassung und Verwaltung 24. Aufl. § 41 bei Anm. 7 bis 9 S. 107, 108 und § 63 bei Anm. 4 S. 155, 156 sowie die dort angeführten Gesetze und Verwaltungsvorschriften), mußte Sch. als Vorstand des Hochbauamtes in D. ebenso wissen wie der Justiziar und das bautechnische Mitglied der Regierung, und er mußte an sich jene maßgebliche Stelle um Auskunft angehen. Ob aber gleichwohl der vom Kläger angetretene Entlastungsbeweis nach den Umständen ausreichen könnte, um Sch. vom Vorwurf der groben Fahrlässigkeit zu befreien, liegt auf dem Gebiete der tatrichterlichen Würdigung.

Darüber, welche Beamte des Klägers an der vor Kaufabschluß stattgehabten Besichtigung des Grundstücks teilnahmen und welche Vollmachten oder Aufträge sie dabei hatten, enthält das angefochtene Urteil keine Feststellungen. Auch bezüglich dieser Beamten wird die Frage der groben Fahrlässigkeit der Prüfung bedürfen. Im Falle der Beteiligung eines Beamten der staatlichen Polizeiverwaltung in D. an der Ortsbesichtigung oder an sonstigen Vorverhandlungen

könnte diesem Umstande dann besondere Bedeutung zukommen, wenn jene Verwaltungsstelle die in § 1 Abs. 1 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 (vgl. §§ 5, 6 das.) vorgeschriebene Zustimmung der Ortspolizeibehörde zu der Fluchtliniensfestsetzung erteilt haben sollte. Diese Ermittlung und die Auslegung der hierfür in Betracht kommenden irrevisiblen (§ 549 ZPO.) Zuständigkeitsvorschriften muß dem Berufungsgericht überlassen bleiben (vgl. Graf Hue de Grais a. a. O. Anm. 11 zu § 189 S. 385 und Entsch. des Preuß. Oberverwaltungsgerichts Bd. 58 S. 406). Auch das bautechnische Mitglied der Regierung kann je nach Umständen grobfahrlässig gehandelt haben. Denn wenn auch der Regierungspräsident der dienstliche Vorgesetzte des Vorstandes des Hochbauamtes ist (§ 5 Abs. 1 der erwähnten Dienstanweisung vom 1. Dezember 1910, vgl. Graf Hue de Grais a. a. O. § 46 bei Anm. 4 S. 112), so kann doch angenommen werden, daß mit der Nachprüfung der von Sch. beschafften Unterlagen auch das bautechnische Regierungsmitglied in weitem Umfang befaßt wurde. Endlich bedarf die Fahrlässigkeitsfrage auch bezüglich desjenigen Beamten der Erörterung, der für den Preussischen Minister des Innern die diesem im Vertrage vom 18. März 1926 vorbehaltene Genehmigung erteilt hat, durch die der Kaufvertrag erst zum Abschluß gekommen ist.

7. Die Revision deutet an, daß für die Entscheidung des Rechtsstreits auch die Frage des Verschuldens beim Vertragsschluß bedeutsam sein könnte (RWRKomm. Erl. 3 zu § 276 BGB. nebst Nachweisen). Wäre dem Kläger ein solches, neben dem § 460 Satz 2 BGB. selbständiges Verschulden nachzuweisen, so wäre die Rechtsstellung der Beklagten nach zwei Richtungen günstiger. Einmal würde der Kläger für alle seine mit dieser Kaufangelegenheit befaßten Beamten als für seine Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB. haften (RWRKomm. Erl. 3 zu § 278 BGB. S. 462 Abs. 3 nebst Nachweisen), ferner aber würde für die Annahme dieser Haftung das Vorliegen gewöhnlicher Fahrlässigkeit deshalb genügen, weil es sich dabei um einen allgemeinen Rechtsgrundsatz handelt. Allein die Beklagten haben nicht behauptet, daß sie etwa deshalb, weil sie auf die sorgfältige Vorbereitung des Vertrags und die umfassende Beschaffung aller für das Bauvorhaben erforderlichen Unterlagen durch den Kläger oder auf seine etwaige Angabe, nur der hinter dem Hause liegende Teil des



Grundstück solle bebaut werden, vertraut hätten, eigene Nachforschungen nach dem Bestehen einer neuen Baufluchtlinie unterlassen hätten. Sie geben vielmehr zu, an eine solche Möglichkeit überhaupt nicht gedacht zu haben. Damit entfällt der ursächliche Zusammenhang zwischen dem etwaigen Verschulden des Klägers und dem etwaigen Schaden der Beklagten, wie wenigstens nach bisheriger Sachlage angenommen werden muß. . . .