

61. 1. Kann Eigenschaft eines gekauften Baugrundstücks die aus der örtlichen Lage und den geltenden Bebauungsplänen sich ergebende Unbebaubarkeit eines Nachbargrundstücks sein?

2. Nach welchen Grundsätzen haftet der Verkäufer, der die (vertraglich vorausgesetzte) Unbebaubarkeit des Nachbargrundstücks weder zugesichert noch vorgetäuscht, auch dessen Bebaubarkeit nicht arglistig verschwiegen hat, wenn er selber später die Bebauung herbeiführt?

BGB. §§ 276, 459, 826.

V. Zivilsenat. Urt. v. 5. Oktober 1939 i. S. Witwe H. (Kl.) w. Z. (Bekl.). V 87/39.

I. Landgericht Bonn.

II. Oberlandesgericht Köln.

Am Fuße des bewaldeten Venusberges in B. liegt im Winkel zwischen der Lothar- und der Argelanderstraße ein größeres Baugelände, das der Erbengemeinschaft Z. gehörte. Von ihr erwarb der Beklagte einen in gleicher Richtung zur Lotharstraße verlaufenden Geländestreifen, um ihn der Bebauung zu erschließen. Der von ihm entworfenen, auch das Gelände der Erbengemeinschaft umfassende Bebauungsplan sah auf einer Teilfläche, die von der Argelander-, der Lothar- und einer neu anzulegenden Straße sowie von dem Hange des Berges begrenzt wird, sieben Baustellen vor. Davon lagen fünf an der Lotharstraße, die beiden anderen aber im Hinterlande der Straße unmittelbar am Fuße des Berges dergestalt, daß die auf ihnen zu errichtenden Gebäude hinter den beiden am weitesten rechts und links abgeteilten Straßengrundstücken ihre Plätze finden sollten; das Gelände hinter den drei mittleren Straßengrundstücken blieb nach dem Plan von Bauten frei. Der Verkaufsvertrag wurde auf Grund des Gesetzes über die Ausschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) vom Oberbürgermeister der Stadt B. genehmigt. Dabei wurde der entworfenen Gesamtaufteilungsplan als für die Abtrennung von Baustellen maßgebend bezeichnet.

Durch notariellen Vertrag vom 30. Juni 1936 kaufte die Klägerin vom Beklagten für 3950 RM. die mittlere der fünf an der Lotharstraße gelegenen Baustellen zur Größe von 406 qm. Sie erwarb diese

Stelle zu Eigentum und errichtete auf ihr mit einem Kostenaufwande von 23000 RM. ein Wohngebäude. Die Klägerin behauptet, sie habe gerade dieses Grundstück erworben, weil ihr an freiem Blick auf den bewaldeten Berghang gelegen sei und weil der Beklagte ihr an Hand des Bebauungsplans zugesichert habe, daß hinter den drei mittleren Straßengrundstücken nicht gebaut werden würde und daß das mittellste Grundstück den freiesten Ausblick eröffne. Aus der Vertragsurkunde ist die behauptete, vom Beklagten bestrittene Zusage nicht zu entnehmen. Die Gewähr für Sachmängel ist darin vertraglich ausgeschlossen.

Auf Grund Vertrages vom 5. Januar 1937 erwarb der Beklagte von der Erbengemeinschaft auch das Hinterland zwischen dem erst-erworbenen Geländestreifen an der Lotharstraße und dem Fuße des Venusberges. In dem Vertrage wird die verkaufte Fläche unter der Voraussetzung als Baugelände bezeichnet, daß sie durch einen über das Eigentum des Beklagten von der Lotharstraße her zum Berghang hinführenden Stichweg aufgeschlossen werde. Der Beklagte erwirkte beim Oberbürgermeister der Stadt B. eine entsprechende Änderung des früheren Bebauungsplanes, ließ neben dem Grundstück der Klägerin den vorgesehenen Stichweg anlegen und auf einer von zwei so erschlossenen neuen Baustellen hinter dem Hausgarten der Klägerin ein Haus nebst einem freistehenden Kraftwagenschuppen errichten.

Die Klägerin behauptet, durch diesen Bau, der ihr den Ausblick auf den Venusberg beschränke, sei der Wert ihres Grundstücks verringert worden. Sie begehrt die Verurteilung des Beklagten zur Unterlassung des Baues eines weiteren (für das zweite neuerschlossene Baugrundstück geplanten) Schuppens sowie zur Zahlung einer Entschädigung von mindestens 6100 RM. In beiden Vorinstanzen ist die Klage abgewiesen worden. Der Revision der Klägerin wurde stattgegeben aus folgenden

#### Gründen:

I. Das Berufungsgericht hat die Klage ohne Beweiserhebung aus tatsächlichen wie aus rechtlichen Gründen abgewiesen. Es erachtet die Bebaubarkeit des Hinterlandes nicht für einen Fehler des gekauften Grundstücks (§ 459 Abs. 1 BGB.) und vermag aus dem Klagevortrag nicht zu entnehmen, daß der Beklagte die Unbebaubarkeit als eine Eigenschaft des Kaufgrundstücks im Sinne des zweiten

Abfages der genannten Vorschrift zugesichert hätte. Auch Arglist des Beklagten beim Vertragsschluß hält das Berufungsgericht nicht für dargetan, so daß schon deswegen seine Haftung aus dem rechtlichen Gesichtspunkte der Vortäuschung einer Eigenschaft ebenfalls entfallen würde (§ 463 BGB. in der ihm vom Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung gegebenen Auslegung). Weiter verneint das Berufungsgericht, daß sich die von der Klägerin erhobenen Ansprüche bei Anwendung der Rechtsfäße über eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB.) an Hand des Klagevortrages tatsächlich rechtfertigen ließen. Auch eine unerlaubte Handlung des Beklagten (§ 826 BGB.) nimmt es nicht an. Endlich versagt es sich der Auffassung der Klägerin, daß die Klage notfalls aus Nachbarrecht (§§ 1004, 906 BGB.) oder aus Raterteilung (§ 676 BGB.) zu begründen sei.

II. Die Revision kommt auf die an letzter Stelle genannten, zweifellos nicht eingreifenden Hilfsbegründungen nicht zurück. Auch den Klagegrund der Erschütterung der Geschäftsgrundlage greift sie nicht auf. Sie wendet sich aber gegen die Überkennung von Gewährleistungsansprüchen aus dem Kaufe sowie eines Schadensersatzanspruchs aus unerlaubter Handlung.

Zu den Gewährleistungsansprüchen sucht die Revision auszuführen, daß entgegen der Annahme des Berufungsgerichts die Bebaubarkeit des Hinterlandes einen dem Kaufgrundstück anhaftenden Fehler darstelle, der den Wert und die Tauglichkeit dieses Grundstücks schon zu dem gewöhnlichen, mindestens aber zu dem nach dem Vertrage vorausgesehenen Gebrauch erheblich mindere. Dieser Fehler habe bereits bei Gefahrübergang (d. h. hier bei der mit dem Kaufabschluß zeitlich zusammenfallenden Übergabe des Grundstücks, § 446 BGB.) bestanden, da der Beklagte schon damals durch Anlage des Stichweges das rückwärtige Gelände hätte bebaubar machen können. Nach Meinung der Revision ergibt sich die Berechtigung der Klageansprüche schon allein aus der so begründeten Fehlerhaftigkeit des Kaufgrundstücks. Doch sieht sie nach dem Klagevortrag auch die Zusicherung einer Eigenschaft (der Unbebaubarkeit des Hinterlandes) als gegeben an; die abweichende Auffassung des Berufungsgerichts führt sie zurück auf eine Überspannung der Anforderungen an den Tatbestand einer (stillschweigenden) Zusicherung nach § 459 Abs. 2 BGB.

1. Unter Eigenschaften der Kaufsache ist zunächst alles zu begreifen, was zu ihrer natürlichen, körperlichen Beschaffenheit gehört.

So ist Eigenschaft eines zur Bebauung bestimmten Grundstücks ein die Bebauung ermöglichender Baugrund. Aber auch zur Umwelt, in welche die Sache hineingestellt ist, bestehen Beziehungen tatsächlicher, wirtschaftlicher oder auch rechtlicher Art, die sich als Eigenschaften der Sache darstellen können. Das ist der Fall, wenn derartige Beziehungen in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben, von ihr ausgehen und nach ihrer Art und vorausgesetzten Dauer zufolge der Verkehrsanschauung den Wert oder die Gebrauchstauglichkeit beeinflussen. So ist die tatsächliche Lage eines Grundstücks, das Verhältnis eines Stückes Erdoberfläche zu anderen Stücken, eine Eigenschaft, weil dieses Verhältnis für Wert und Gebrauchsmöglichkeit von Bedeutung ist. Beispielsweise ist es als Eigenschaft eines Wohngrundstücks erachtet worden, daß es unmittelbar an den Bodensee grenzte und so die Annehmlichkeit bot, die mit dem Wohnen in einer landschaftlich schönen Lage dieser Art verbunden ist (WarnRspr. 1911 Nr. 368, auch 1912 Nr. 205).

Die Revision beruft sich für ihre Ansicht, daß zu den Eigenschaften eines verkauften Grundstücks die Nichtbebaubarkeit eines Nachbargrundstücks gehören könne, auf die in RGZ. Bd. 61 S. 84 veröffentlichte Entscheidung. Diese Entscheidung betrifft aber das aus einer Grunddienstbarkeit hergeleitete Recht auf Unterfügung der Bebauung und damit einen dem vorliegenden nicht gleichzusetzenden Fall. Außerdem ist die in jener Entscheidung vertretene Ansicht, daß ein solches Verbotungsrecht als Eigenschaft des herrschenden Grundstücks zu erachten sei, vom Reichsgericht seit langem ausdrücklich aufgegeben worden (RGZ. Bd. 93 S. 71 [74]). Im Ergebnis aber ist der Revision beizupflichten. Die Unbebaubarkeit des Geländestreifens, der sich zwischen das Kaufgrundstück und den bewaldeten Berghang schiebt, war nur das Mittel, um dem Kaufgrundstück den Vorzug seiner landschaftlich schönen Lage unberührt zu erhalten. Diese Lage ist das Wesentliche. Sie schuf die nach dem Klagevortrage bei Vertragsschluß beiderseits vorausgesetzte Beziehung des Kaufgrundstücks zu seiner Umgebung. Jene Beziehung war auch, da sie sich aus der (angenommenen, aus Mangel eines Zugangs hergeleiteten) tatsächlichen Unbebaubarkeit des betreffenden Geländestreifens sowie aus einem behördlich genehmigten Bauplan ergab, in der Vorstellung der Vertragsparteien von solcher Dauer, daß sie nach der Verkehrsanschauung das Urteil über Wert und

Gebrauchstauglichkeit des Kaufgrundstücks mitbestimmen konnte. Mithin war es eine Eigenschaft des Kaufgrundstücks, daß es einen freien Ausblick auf den waldigen Abhang des nahen Berges eröffnete und daß dieser Blick nicht durch Bebauung des dazwischen liegenden Geländestreifens beeinträchtigt werden konnte.

2. Ein Fehler der Kaufsache liegt vor, wenn ihr eine Eigenschaft mangelt, die sie haben muß, um zu dem gewöhnlichen Gebrauch oder, wenn ein davon abweichender Gebrauch vertraglich vorausgesetzt ist, zu diesem vollkommen tauglich zu sein. Ein solcher Fehler ist vom Verkäufer zu vertreten, wenn er die Gebrauchstauglichkeit oder den Wert der Sache aufhebt oder nicht bloß unerheblich mindert (§ 459 Abs. 1, §§ 462, 463 Satz 2, § 480 BGB.).

Die Revision vertritt die Auffassung, daß durch die Bebaubarkeit des Hinterlandes schon der Wert oder die Tauglichkeit des Kaufgrundstücks zum gewöhnlichen Gebrauch erheblich gemindert sei. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Klägerin hat das Grundstück gekauft, um in einem darauf zu errichtenden Einzelhause zu wohnen, und die Beschaffenheit des Grundstücks hat ihr die Erreichung dieses Vertragszweckes ermöglicht. Die Klägerin wohnt — auch heute noch — nahe dem bewaldeten Berghang in landschaftlich reizvoller, landhausmäßig in offener Bauweise besiedelter Gegend. Sie genießt auch Ausblick auf den Berghang. Nur wird der Blick entgegen den beim Kauf, wie behauptet, übereinstimmend gehegten Erwartungen durch die Giebelseite der im Hinterland errichteten Villa unterbrochen. Dadurch wird aber die bei Bauland dieser Art regelmäßig vorhandene Beschaffenheit nicht beeinträchtigt. Die Ausführungen der Revision, daß freie Lage zum Grünen hin, unbehindert durch trennende Bauten mit den von ihren Bewohnern ausgehenden „Belästigungen“, zum Wesen eines jeden der Einzelhausbebauung erschlossenen Grundstücks gehöre, treffen nicht zu. Die Raumnot des deutschen Volkes zwingt zu haushalterischer Verwendung des vorhandenen Bodens, auch soweit er der Bebauung dient. Wer eine Baustelle zur Größe von nur rund 4 a erwirbt, kann nicht ohne weiteres erwarten, daß das Nachbarland von Bauten dauernd freibleibt; er muß die mit dem Zusammenleben von Menschen verbundenen Beschränkungen des einzelnen in der Regel hinnehmen.

Die Beurteilung ändert sich aber, wenn, wie es nach dem Klagevortrag der Fall ist, die Parteien ein dauerndes Freibleiben des

Hinterlandes von ausblickbehindernden Bauten vertraglich vorausgesetzt haben. Nach der neueren Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 135 S. 339 [341]), der die vorangestellte Begriffsbestimmung entlehnt ist, schafft einzig die Untauglichkeit zum Vertragszwecke den Fehler, und bei einem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch ist es dieser, der die vom Käufer zu beanspruchende Beschaffenheit der Sache bestimmt. Die Sache ist mithin fehlerhaft, wenn sie eine Eigenschaft und selbst einen Vorzug nicht hat, den die Vertragsparteien beim Kaufabschluß als vorhanden voraussetzten. Es läßt sich nicht leugnen, daß der freie Ausblick auf den bewaldeten Berghang, der dem gekauften Grundstück nach dessen Lage gewährleistet schien, gegenüber anderen Hausstellen, auch desselben Baublocks, einen Vorzug bedeutete. Denn er mußte die Unnehmlichkeit des Wohnens in dem darauf zu errichtenden Hause erhöhen.

Die Bebaubarkeit des Hinterlandes ließe sich folglich entgegen der von den Vorinstanzen vertretenen Auffassung sehr wohl als ein Fehler des Kaufgrundstücks bewerten. Ein solcher Fehler würde dem Grundstück auch schon im Zeitpunkte des Gefahrüberganges angehaftet haben. In diesem Zeitpunkte (30. Juni 1936) war das Gelände unmittelbar hinter dem Kaufgrundstück freilich noch nicht bebaut. Auch schloß der in der bereits nachgesuchten und bald darauf — am 15. Juli — erteilten behördlichen Genehmigung als maßgeblich bezeichnete, vom Beklagten eingereichte Gesamtaufteilungsplan eine Bebauung des Landstreifens zwischen dem Kaufgrundstück und dem Berghang aus. Dieser Zustand war aber, wie die spätere Entwicklung gezeigt hat, nicht unabänderlich und die Möglichkeit, daß es zur nachmals geschehenen Bebauung kommen würde, war schon zur Zeit des Gefahrüberganges gegeben.

Mit bloßer Fehlerhaftigkeit des Kaufgrundstücks sind die erhobenen Klageansprüche aber nicht zu begründen. Denn aus ihr würde sich nur ein Anspruch auf Wandelung oder auf Minderung ergeben (§§ 462, 472 BGB.), und keiner dieser Ansprüche ist geltend gemacht worden. Übrigens würde nach dem Klagevortrag ein Minderungsanspruch hier keinesfalls den Betrag des Kaufpreises erreichen oder gar übersteigen können. Ob außerdem sein Bestand mit dem im Kaufvertrage bestimmten Haftungsausschluß vereinbar wäre (§ 476 BGB.; vgl. RGZ. Bd. 131 S. 343 [349]), kann unerörtert bleiben.

3. Ein Schadensersatzanspruch, wie die Klägerin ihn erhoben hat, würde aus Gewährschaftspflicht des Verkäufers nur hervorgehen, wenn der Beklagte den Fehler arglistig verschwiegen oder wenn er die Eigenschaft der Unbebaubarkeit des Hinterlandes der Klägerin zugesichert oder arglistig vortäuscht hätte (§ 463 BGB.). Arglist scheidet aus. Denn die für ihre Darstellung beweispflichtige Klägerin kann nach maßgeblicher Feststellung des Richters (§ 561 Abs. 2 ZPO.) die — im Berufungsurteil als naheliegend bezeichnete — Möglichkeit nicht ausschalten, daß der Beklagte beim Kaufabschluß das Hintergelände tatsächlich für unbebaubar hielt.

Zur Frage einer Zusicherung hat das Berufungsgericht ausgeführt, es sei nicht auszuschließen, daß der Beklagte mit der behaupteten (im Berufungsurteil überall als wahr unterstellten) Erklärung über die Unbebaubarkeit des Hinterlandes lediglich die tatsächliche Lage, so wie sie ihm damals erschienen sei, anpreisend versichert habe; jedenfalls könne aus jener Erklärung nicht gefolgert werden, daß sie mit dem Willen zur Übernahme einer Verpflichtung abgegeben worden sei. Ob diese Begründung für sich allein genügen würde, um eine Zusicherung zu verneinen, mag zweifelhaft sein. Denn die mit dem Mangel einer Straßenverbindung und mit dem Bebauungsplan begründete Unbebaubarkeit erwuchs aus nichts anderem als einer „tatsächlichen Lage“, war selber tatsächlicher Natur und war nach dem Klagevortrag in einer Form erklärt worden, die als „typische“ Anpreisung nicht ohne weiteres erkennbar ist. Auch wird aus der wiedergegebenen Urteilsbegründung nicht deutlich, weshalb der Mangel eines Willens zur Verpflichtung, zum Entstehen für die Erklärung, aus dieser — gegebenenfalls im Wege der Auslegung — nicht geschlossen werden könnte; auf die Erklärung, nicht auf einen darin etwa nicht zum Ausdruck gelangten abweichenden inneren Willen käme es an. Doch reicht die weitere Urteilsbegründung unbedenklich aus. Das Berufungsgericht verweist mit Recht darauf, daß die Klägerin keine befriedigende Erklärung dafür gegeben hat, weshalb die Vertragsurkunde über die angeblich geradezu grundlegende Zusicherung der Unbebaubarkeit schweigt und weshalb diese Zusicherung auch nur bei Vorverhandlungen gegeben sein soll, beim Vertragschluß vor dem Notar aber unstreitig überhaupt nicht zur Sprache gebracht worden ist. Stillschweigende Zusicherungen sind zwar rechtlich möglich, aber tatsächlich doch nur in seltenen Fällen

anzunehmen; und jedenfalls gelten vertragsmäßig vorausgesetzte Eigenschaften nicht schon als zugesicherte, da das Gesetz zwischen beiden unterscheidet (RGZ. Bd. 114 S. 239 [241]). In der Zusicherung einer Eigenschaft der Kaufsache liegt die Übernahme der Gewähr für das Vorhandensein der Eigenschaft und das Versprechen, für alle Folgen einstehen zu wollen, wenn diese Eigenschaft fehlt. Bei solcher Tragweite einer Zusicherung hätte man deren Beurkundung (auch abgesehen von dem Formzwange des § 313 Satz 1 BGB. — dieser Mangel wäre nach Satz 2 der Vorschrift behoben —) erwarten sollen. Die Klägerin hat die tatsächliche Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Beurkundung gegen sich, und die eingehend begründete Annahme des Berufungsgerichts, daß diese Vermutung nicht widerlegt sei, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. (Wird ausgeführt.)

III. Fällt nach den Ausführungen unter II 2 die von der Klägerin angenommene Verantwortlichkeit des Beklagten in den Rahmen der Gewährschaftshaftung des Verkäufers für Sachmängel, so bleibt für die Prüfung, ob sich die Klage ganz oder teilweise mit einer Erschütterung der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB.) oder aus Verschulden des Beklagten beim Vertragsschluß (§ 276 BGB.) begründen ließe, kein Raum (RGZ. Bd. 135 S. 339 [346], Bd. 148 S. 286 [296]; RG. in JW. 1934 S. 2906 Nr. 2, 1935 S. 1687 Nr. 4). Doch kann, sofern — wie hier nach II 3 — kein gleichgerichteter Schadensersatzanspruch aus § 463 BGB. gegeben ist, ein Anspruch der Klägerin aus positiver Vertragsverletzung (§ 276 BGB.; vgl. RGZ. Bd. 53 S. 200 [202]) vorliegen und unabhängig von jeder Sachmängelhaftung ein Anspruch aus unerlaubter Handlung (§ 826 BGB.) bestehen. Die rechtliche Prüfung durch das Revisionsgericht führt zu dem Schluß, daß bei Unterstellung der Richtigkeit des Klagevortrages möglicherweise ein Anspruch aus positiver Vertragsverletzung gegeben ist, während ein Anspruch aus unerlaubter Handlung aus Rechtsgründen ausscheidet. Da das Berufungsgericht die Klagedarstellung auf ihre tatsächliche Richtigkeit hin bisher nicht geprüft hat, muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung in die Vorinstanz zurückverwiesen werden. Im einzelnen gilt folgendes:

1. Eine positive Vertragsverletzung liegt vor, wenn der Schuldner durch schuldhaftes Verletzung der Leistungspflicht dem Gläubiger

einen über das Erfüllungsinteresse hinausgehenden Schaden verursacht oder die Erreichung des Vertragszweckes derart gefährdet, daß dem Gläubiger die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann RG. in (Gruch. Bd. 65 S. 221). Beiden Fällen, von denen der zweite, vorwiegend für Dauerschuldverhältnisse geltende hier von vornherein nicht in Betracht kommt, ist eine Verletzung der Schuldnerpflicht gemeinsam; für sie wird dann aus dem Vertrage gehaftet. Eine vertragliche Haftung endet aber, wenigstens in der Regel, mit dem Vertrag; und hier fällt das Verhalten des Beklagten, in dem die Klägerin eine positive Vertragsverletzung erblickt, in die Zeit nach vollständiger Abwicklung des Vertragsverhältnisses. Denn als der Beklagte das Hintergelände erwarb, es durch Anlegung eines Stichweges der Bebauung erschloß und deren behördliche Genehmigung erwirkte, war das Kaufgrundstück bereits bezahlt, übergeben und aufgelassen. Es bestand also keine im Vertrage bedungene Leistungspflicht mehr, die der Beklagte noch hätte verletzen können. Doch läßt das durch vollständige Erfüllung herbeigeführte Ende eines Vertrages noch gewisse Nachwirkungen der vertraglichen Bindung zu, wie sich andrerseits schon aus der Umbahnung von Vertragsverhandlungen Vorwirkungen ergeben können. Aus dem Gebote redlicher und verkehrsüblicher Vertragserfüllung (§ 242 BGB.) kann für den Schuldner auch nach der eigentlichen Leistung eine Rechtspflicht zu bestimmten Handlungen oder Unterlassungen übrig bleiben. So kann nach Bewirkung der geschuldeten Abtretung eines Auflassungsanspruchs der Abtretungsempfänger von dem Abtretenden, der trotz der Abtretung vom Schuldner die Auflassung (mit nachfolgender Eintragung) entgegengenommen hat, aus dem Gesichtspunkte der positiven Vertragsverletzung die Verschaffung des Eigentums an dem betreffenden Grundstück fordern (RGZ. Bd. 111 S. 298 [303]). So muß auch, wer an einen Arzt eine Wohnung vermietet hatte, nach Beendigung des Mietverhältnisses für eine angemessene Zeit das Umzugsschuld dulden. (Vgl. im übrigen RGZ. Komm. z. BGB. Bem. 3 Abs. 1 zu § 276 und Lange Vom alten zum neuen Schuldrecht in Der deutsche Staat der Gegenwart Heft 7 S. 70 flg.). Bei einem einmaligen, rasch sich abwickelnden Güterumsatzgeschäft wird die Fortdauer einer Schuldnerpflicht zu einem beständig mit dem Vertragszweck des anderen Teils im Einklang bleibenden Verhalten in der Regel nicht ohne weiteres und nicht auf

unbegrenzte Zeit angenommen werden können. Die angeführte Entscheidung RGZ. Bd. 111 S. 298 gründet sich auf die Erwägung, daß mit der (zunächst allein geschuldeten) Abtretung eines Rechts der Abtretungsempfänger zwar dieses Recht, damit aber noch nicht dessen Gegenstand erlangt und daß kraft gesetzlicher Ausgestaltung des der Abtretung zugrunde liegenden Schuldverhältnisses (§§ 433, 437, 402 BGB.) der Abtretende ihm hierzu unter gewissen Voraussetzungen noch behilflich sein muß. Bei der Übereignung eines verkauften Grundstücks liegt die Sache insofern anders. Doch wird es entscheidend stets auf die besonderen Umstände des einzelnen Falles ankommen. Hier hat die Klägerin, wenn ihre Sachdarstellung zutrifft, gerade unter der vom Beklagten geteilten besonderen Voraussetzung der Unbebaubarkeit des Hintergeländes ihr Grundstück gekauft. Dann aber ist der Beklagte von dem Vorwurf positiven Zuwiderhandelns gegen redlich verstandene Schuldnerpflichten nicht ohne weiteres entlastet, wenn er, nachdem die Klägerin im Vertrauen auf die vorausgesetzte Unbebaubarkeit des Hinterlandes auf dem Kaufgrundstück ein Wohnhaus errichtet hatte, selber schon im folgenden Jahre zur Bebauung des Hinterlandes geschritten ist. Von der Verantwortung für ein vorsätzliches Zuwiderhandeln würde ihn nach § 276 Abs. 2 BGB. auch ein Gewährleistungsausschluß im Kaufvertrage (vgl. oben unter II 2 a. G.) nicht befreien können.

Gegen die im vorstehenden begründete Rechtsauffassung könnte man versuchen einzurwenden, aus dem Kauf treffe den (weder durch Arglist noch durch eine Zusicherung belasteten) Beklagten als Folge eines schon aus der Bebaubarkeit des Hinterlandes, nicht erst aus dessen späterer Bebauung sich ergebenden Sachmangels allenfalls eine Pflicht zur Minderung des Kaufpreises, aber keine Haftung auf das Erfüllungsinteresse oder gar darüber hinaus. Die Bebauung habe den (angeblichen) Minderwert des gekauften Bauplatzes nur augenfällig gemacht, nicht erst hervorgerufen. Durch die Bebauung sei nur der Zustand geschaffen worden, mit dem die Klägerin als Folge des Kaufes einer, wie zu unterstellen ist, fehlerhaften Sache nach deren Übergabe ohnehin sich habe abfinden müssen. Dann aber könne der Beklagte nicht allein deshalb, weil er durch die Bebauung den nach Gewährschaftsrecht von ihm zu vertretenden Zustand sich zu eigen gemacht habe, der Klägerin zu mehr, als er aus Gewährleistungspflicht schulde, verpflichtet worden sein. — Eine solche Be-

trachtungsweise würde aber die Wirkung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages unterschätzen, auch die tatsächlichen Folgen von Bebaubarkeit und Bebauung zu weitgehend einander gleichstellen. Gewiß ergab, wenn die Parteien beim Kauf gemeinsam von der Unbebaubarkeit des Hintergeländes ausgegangen waren, schon der Mangel der damit vertraglich vorausgesetzten Eigenschaft einen Fehler des gekauften Bauplatzes, und die Klägerin hätte, wenn ohne Zutun des Beklagten ein Dritter das Hinterland erschlossen und bebaut haben würde, wegen eines ihr dadurch verursachten, durch Vergütung des Minderwerts nicht ausgeglichenen Schadens sich weder an den Beklagten noch — vorbehaltlich der aus §§ 226, 826 BGB. etwa ihr zu Gebote stehenden Rechtsbehelfe — an den Dritten halten können. Aber der Beklagte stand ihr nicht wie ein beliebiger Dritter gegenüber. Zwischen ihnen war das rechtliche Band des Vertrages geknüpft worden, dessen verpflichtende Kraft in der allgemeinen Überzeugung von der Geltung des einmal gegebenen Wortes auch ihren sittlichen Grund findet und mit der Vertragsabwicklung nicht ohne weiteres vollständig erlischt. Solange das Hintergelände tatsächlich unbebaut blieb, konnte eine über den Minderwert hinausgehende Schädigung der Klägerin höchstens aus der Gefahr erwachsen, daß dort eines Tages gebaut werden würde, und diese Gefahr brauchte, sofern nur der Beklagte sich auch weiterhin an den Vertrag hielt, nach den bisher vorgetragenen Tatumständen nicht hoch veranschlagt zu werden. Nur deshalb, weil gerade der Beklagte anders handelte, als im Sinne des Vertrages lag, ist aus einer bloßen Gefährdung die behauptete vollendete Schädigung geworden. Es würde dem natürlichen Rechtsempfinden widerstreiten, wenn eine Vertragspartei für schädliche Folgen eines dergestalt dem Vertrage zuwiderlaufenden und von ihr nicht etwa aus rechtserheblichen Gründen zu entschuldigenden Verhaltens dem Vertragsgegner nicht einzustehen brauchte.

2. Von den Vorschriften über unerlaubte Handlungen könnte nur § 826 BGB. anwendbar sein. Danach ist zum Schadenserjatz verpflichtet, wer in einer gegen die guten Sitten verstößenden Weise einem anderen vorsätzlich Schaden zufügt. Eine Schädigung der Klägerin hat das Berufungsgericht unterstellt. Daß sie vom Beklagten vorsätzlich herbeigeführt worden wäre, ergibt der vom Berufungsgericht bisher nicht als unrichtig festgestellte weitere Klage-

vortrag. Die Erfazpflicht des Beklagten hinge mithin davon ab, ob er entweder durch sein Verhalten beim Vertragsschluß oder aber durch die spätere Bebauung des Hinterlandes gegen die guten Sitten verstößen hat. Im ersten Punkte ist der Beklagte durch die im Berufungsurteil getroffene Feststellung mangelnder Arglist entlastet. Wenn im zweiten Punkte sittenwidriges Tun anzunehmen sein sollte, wäre es nur aus dem vorangegangenen Verhalten des Beklagten beim Vertragsschluß zu begründen. Denn daß er mit der Bebauung etwa absichtlich und planmäßig auf Schädigung der Klägerin ausgegangen sei, ist nicht schlüssig behauptet worden und jedenfalls nach den Feststellungen des Berufungsgerichts widerlegt. Man verstößt aber die Verletzung einer Vertragspflicht, für sich allein betrachtet, noch nicht gegen die guten Sitten (RGZ. Bd. 100 S. 155 [158]). Dann kann es nicht den Tatbestand einer unerlaubten Handlung im Sinne des § 826 BGB. begründen, daß der Beklagte durch die Bebauung zu seinem von der Klägerin behaupteten früheren rechtsgeschäftlichen Verhalten in Widerspruch trat. Solchenfalls wird allen berechtigten Belangen der Klägerin durch Verweisung auf einen Anspruch aus positiver Vertragsverletzung genügt.