

108. Liegt in Ansehung der Gewährleistung eine Eigenschaft oder ein Fehler des verkauften Grundstücks vor (§ 459 B.G.B.), wenn es sich um diejenigen Bedingungen handelt, die noch zu erfüllen sind, damit das Grundstück nach den ortstatutarischen Vorschriften bebauungsfähig werde?

V. Zivilsenat. Ur. v. 15. November 1902 i. S. K. (Kl.) w. D. (Bekl.).
Rep. V. 264/02.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hatte von dem Beklagten durch notariellen Vertrag vom 13. Juli 1900 ein in der Dhlauer-Vorstadt von B. belegenes

Grundstück für 62000 *M* gekauft. Übergabe und Auflassung — letztere am 1. August 1900 — waren erfolgt. Das Grundstück grenzte mit keinem Teile an eine für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellte Straße; es hatte nur einen Privatzugang von der Lützowstraße her, der auf vertraglichen Abmachungen beruhen sollte. Gleichwohl hatte Kläger das Grundstück zum Zwecke der Bebauung gekauft. Er behauptete, er habe beim Abschluß des Vertrags vorausgesetzt, es sei ihm aber auch von dem Beklagten ausdrücklich zugesichert worden, daß die Stadtgemeinde eine öffentliche Straße, die das Grundstück mit der Lützowstraße und Böschstraße verbinden würde, anlegen und damit das Terrain der Bebauung erschließen werde, wofern er (Kläger) nur von dem Grundstück das zur Straßenanlage erforderliche Terrain der Stadt kostenlos und lastenfrei auflasse und die auf das Grundstück treffenden Straßenanlagelkosten übernehme. Dies sei nun aber nicht der Fall; der Magistrat, an den er sich nach der Auflassung dieserhalb gewendet habe, habe es durch Schreiben vom 5. Juni 1901 endgültig abgelehnt, die Verbindungsstraße herzustellen; ihre Anlegung solle, wofern sich jemand dazu fände, einem Unternehmer überlassen werden, dessen Sache es sei, nicht bloß von dem hier in Rede stehenden Grundstücke, sondern von allen Grundstücken, die in die neue Straße einbezogen werden müßten, das für sie benötigte Terrain zu beschaffen und die sämtlichen Anlagelosten zu übernehmen. Dies seien Bedingungen für die Straßenanlage, mit denen beim Abschluß des Vertrags nicht gerechnet worden sei und durch die der Wert des Grundstücks auf etwa 3000 *M* herabgedrückt werde. Der Beklagte hafte ihm aus der Gewährleistungspflicht; denn er habe das Gegenteil ausdrücklich zugesichert und außerdem sei das Grundstück zu dem nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauche untauglich. Die Klage wurde in erster und zweiter Instanz abgewiesen. Auch die Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Entscheidend kommt gegen die Revision ein rechtlicher Gesichtspunkt in Betracht, der die Anwendbarkeit des § 459 Abs. 2 B.G.B. auf den vorliegenden Fall überhaupt ausschließt. Nach dieser Gesetzesvorschrift haftet der Verkäufer dafür, daß die Sache zur Zeit der Übergabe die zugesicherten Eigenschaften hat. Was unter einer Eigenschaft der Sache zu verstehen sei, hat das Gesetz nicht näher definiert,

und aus der bisherigen Rechtsprechung, die sich — z. B. für das preußische Recht im Anschluß an § 319 A.L.R. I. 5 — wiederholt vor dieselbe Frage gestellt sah,

vgl. Dernburg, Preuß. Privatrecht Bd. 1 § 108 bei Anm. 14;

Uccius, Preuß. Privatrecht Bd. 1 § 85 bei Anm. 20,

ist eine den Eigenschaftsbegriff abschließende Definition nicht zu entnehmen. Einer solchen bedarf es auch für den vorliegenden Fall nicht; hier ist darüber zu entscheiden, ob eine „Eigenschaft“ des Grundstücks auch dann zugesichert ist, wenn sich die Erklärung des Verkäufers auf diejenigen Bedingungen bezieht, welche noch erfüllt werden müssen, um dem Grundstück die Bebaubarkeit in rechtlichem Sinne zu beschaffen. Diese Frage ist zu verneinen. Gewiß gehört die Bebaubarkeit eines Grundstücks zu seinen Eigenschaften, dies wenigstens in dem Sinne, daß das Grundstück, wenn es als Bauland verkauft worden ist, seiner natürlichen Beschaffenheit nach zum Bauen geeignet sein z. B. einen genügend sicheren Baugrund besitzen muß. Aber die natürliche Beschaffenheit ist es nicht, was man im Verkehr als „Baureife“ zu bezeichnen pflegt; baureif nennt man im Verkehr ein Grundstück gewöhnlich erst dann, wenn der Bebauung auch rechtliche Hindernisse, namentlich die auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erlassenen ortstatutarischen Bestimmungen oder andere Vorschriften des öffentlichen Rechts, welche die Baubefugnis betreffen, nicht entgegenstehen. Ob man auch die Baureife eines Grundstücks in diesem, also in rechtlichem Sinne zu seinen Eigenschaften zu rechnen hat, bedarf hier keiner Entscheidung; denn darüber waren die Parteien beim Kaufabschluß einig, daß das Grundstück baureif in diesem Sinne nicht sei. Die Zusicherung, um die es sich hier handelt, greift vielmehr dahinter: sie soll sich auf diejenigen Bedingungen beziehen, die noch zu erfüllen sind, damit den ortstatutarischen Bestimmungen Genüge geschehen und das Grundstück auch in Ansehung ihrer zu einem bebaubaren werde. Damit ist der Kreis der Eigenschaften des Grundstücks überschritten. Es handelt sich nicht mehr um eine Beschaffenheit des Grundstücks, nicht mehr um etwas, was ihm in natürlicher oder rechtlicher Hinsicht anhaftet, sondern um eine rechtliche Beziehung, die mit dem Grundstück selbst nichts zu tun hat und die daher auch nicht zu seinen Eigenschaften gerechnet werden kann. Daß gleichwohl der Verkäufer sich verpflichten

kann, dafür einzustehen, daß das Grundstück nach Erfüllung gewisser Bedingungen baureif auch in rechtlichem Sinne sein werde, versteht sich von selbst. Es kann dies in Form einer Garantieübernahme geschehen (vgl. dazu Planck, Note 2 zu § 460 B.G.B.) oder der Kaufvertrag kann unter der entsprechenden Bedingung geschlossen werden. Um beides handelt es sich hier nicht. Hier ist in Frage, ob eine Eigenschaft des Grundstücks zugesichert worden ist, wenn der Verkäufer erklärt hat, daß das Grundstück nach Erfüllung gewisser Bedingungen der Bebauung erschlossen und damit baureif auch in rechtlichem Sinne werden werde, und diese Frage ist zu verneinen.

Damit entfällt die Anwendbarkeit des § 459 Abs. 2 B.G.B.

Die Revision nimmt für sich aber auch den Abs. 1 daselbst in Anspruch. Sie meint, das Grundstück sei, auch wenn von einer zugesicherten Eigenschaft nicht gesprochen werden könne, mit einem Fehler behaftet gewesen, der seine Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrage vorausgesehenen Gebrauche aufhebe. Auch dies ist nicht richtig. Zugegeben mag der Revision werden, daß beide Kaufkontrahenten beim Abschluß des Vertrags angenommen haben, das Grundstück werde in der gewöhnlichen Weise der Bebauung zugänglich gemacht werden, nämlich in der Weise, daß die Stadtgemeinde den Bau der Straße, durch die das Terrain der Bebauung erschlossen werden sollte, gegen die herkömmliche und im Ortsstatut geregelte Inanspruchnahme der Anlieger übernehmen würde. Aber wenn dies nicht der Fall war, die Parteien sich also in dieser Annahme täuschten, so ist dies nicht ein Fehler des Grundstücks. Nicht das Grundstück zeigt eine Beschaffenheit, an der es läge, daß die Erwartung der Parteien nicht eingetroffen ist, sondern die Parteien haben in ihre Spekulation einen unsicheren Faktor eingestellt, der hinterher nicht so ausgeschlagen ist, wie sie erwartet hatten. Auf einen solchen Fall bezieht sich § 459 Abs. 1 nicht; er spricht von Fehlern, mit denen die Sache „behaftet ist“. Von einem Behaftetsein der Sache ist aber nicht die Rede, wenn der Fehler in der Spekulation der Parteien liegt.“ . . .