
Datum: 18.02.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 76/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0218.19U76.99.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 20 O 5/99
Schlagworte: Aufklärungspflicht Kauf Baugrundstück
Normen: BGB § 242

Leitsätze:

Bei der Bebaubarkeit eines Grundstücks handelt es sich um einen objektiv wertbildenden Faktor, der nach der Verkehrsanschauung für den anderen Vertragsteil in aller Regel von ausschlaggebender Bedeutung ist. Bei Vertragsverhandlungen über ein Baugrundstück spricht daher bereits der erste Anschein dafür, dass alle die Bebaubarkeit betreffenden Umstände - soweit sie dem Veräußerer bekannt sind - zur Erreichung des Vertragszwecks wesentlich und daher zu offenbaren sind. Die Notwendigkeit der Erteilung einer Baulast durch den Nachbarn kann für die Bebaubarkeit eines Grundstücks von entscheidender Bedeutung sein.

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das am 7. April 1999 verkündete Urteil der 20. Zivilkammer des Landgerichts Köln - Aktenzeichen 20 O 5/99 - wird kostenpflichtig zurückgewiesen. Die Sache wird zur weiteren Verhandlung und Entscheidung über die Höhe des Anspruchs an das Landgericht Köln zurückverwiesen. 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte. 3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Es bleibt der Beklagten nachgelassen, die Vollstreckung wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 14.100,00 DM abzuwenden, sofern nicht der Kläger vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Die Beklagte war Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Bergisch Gladbach, Gemarkung R., Blatt Flur 1, Flurstücke und eingetragenen Grundstücke an der F.er Straße in B. G.. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein 3579 qm großes Grundstück - im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche bezeichnet -, das im vorderen Teil mit einer Villa bebaut ist; das Flurstück ist 70 qm groß und im Grundbuch als Gartenland ausgewiesen. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über das im Eigentum des Zeugen Dr. N. stehende Flurstück/39 auf welchem im Grundbuch zugunsten des Flurstücks ein Wegerecht eingetragen ist.

1996 beabsichtigte die Beklagte, das Hausgrundstück zu verkaufen und bot den vorderen, bebauten Grundstücksteil mit einer Größe von ca. 2400 qm zu einem Preis von 1,2 Mio DM an. Hinsichtlich des hinteren, unbebauten Teils des Flurstücks lag der Beklagten ein positiver Vorbescheid für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser als Doppelhaus vor. In den Nebenbestimmungen zu diesem Vorbescheid wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 83 BauO NRW eine Baulasteintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erforderlich sei. Die Beklagte verklagte den Nachbarn und Zeugen Dr. N. am 19.03.1997 vor dem Amtsgericht Bergisch Gladbach - AZ. 26 C 18/97 - auf Zustimmung einer dem Wegerecht deckungsgleichen Baulast auf dessen Grundstück und/39, nachdem dieser die Zustimmung verweigert hatte.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen mit dem Kläger über den vorderen Grundstücksteil wurde dieser von dem durch die Beklagte eingeschalteten Makler, dem Zeugen St., auf die Bebaubarkeit des hinteren Grundstücksteils, das vorhandene Wegerecht und den positiven Vorbescheid hingewiesen. Von der Weigerung des Nachbarn zur Eintragung der Baulast und der in diesem Zusammenhang erhobenen Klage wurde der Kläger nicht in Kenntnis gesetzt.

Mit notariellem Vertrag vom 22.07.1997 erwarb der Kläger von der Beklagten das gesamte Grundstück bestehend aus den Grundstücken und zum Preis von 1,3 Mio DM. Unter Ziffer III 1 heisst es hier unter anderem: "Für die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung leistet der Veräußerer keine Gewähr. Für einen Teil des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes wurde mit Datum des 25. September 1996 unter dem Aktenzeichen durch die Untere Aufsichtsbehörde der Stadt B. G. ein Vorbescheid über die Möglichkeit einer Bebauung erteilt. Eine Kopie dieses Bauvorbescheides hat der Käufer vor Unterzeichnung des heutigen Vertrages erhalten. Der Veräußerer tritt dem Erwerber mit Wirkung von dem Besitzübergangszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 4. alle Rechte und Ansprüche aus diesem Vorbescheid ab." Hinsichtlich weiterer Einzelheiten des Kaufvertrages wird auf dessen Ablichtung Bl. 10 - 23 des Beiheftes ergänzend Bezug genommen. Im September 1997 nahm die Beklagte ihre Klage gegen den Zeugen Dr. N. zurück. Der Bauvorbescheid wurde auf Antrag des Klägers bis zum 25.09.1999 verlängert.

Der Kläger hat erstinstanzlich behauptet, er sei zum Kauf des gesamten Grundstücks einschließlich des hinteren Teils erst aufgrund der Vorlage des Vorbescheides veranlasst worden. Bei Aufklärung über die Weigerung des Nachbarn zur Zustimmung der Eintragung der Baulast und der insoweit anhängigen Klage hätte er den hinteren Teil des Grundstücks nicht erworben. Die Beklagte habe den Zeugen Dr. N. ausdrücklich aufgefordert, dem Kläger gegenüber den Rechtsstreit nicht zu erwähnen. Dieser sei auch nach wie vor nicht bereit, die Zustimmung zur Eintragung der Baulast zu erteilen. Unter diesen Umständen sei der hintere Teil des Grundstücks als Gartenland zu bewerten und habe einen Minderwert von 267.196,49 DM.

Der Kläger hat beantragt,	
die Beklagte zu verurteilen, an ihn 267.196,49 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen.	8
Die Beklagte hat beantragt,	9
die Klage abzuweisen.	10
Sie hat behauptet, der Kläger habe von Anfang an das Gesamtgrundstück erwerben wollen, da er ein großes parkartiges Anwesen gesucht habe und die Bebauung des hinteren Teils des Grundstücks habe ausschließen wollen. Sie hat die Ansicht vertreten, sie sei zur Aufklärung über den Rechtsstreit nicht verpflichtet gewesen. Im übrigen bestehe ein Rechtsanspruch gegen den Nachbarn auf Erteilung der Zustimmung zur Eintragung der Baulast.	11
Hinsichtlich weiterer Einzelheiten des erstinstanzlichen Sach- und Streitstands wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils, Bl. 56 - 60 d.A., ergänzend Bezug genommen.	12
Durch Grundurteil vom 07.04.1999 hat das Landgericht die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Es hat eine Haftung der Beklagten aus culpa in contrahendo aufgrund Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen angenommen, da die Beklagte zur Aufklärung über den Rechtsstreit mit dem Zeugen Dr. N. über die Bewilligung der Baulast verpflichtet gewesen sei.	13
Hinsichtlich weiterer Einzelheiten der Entscheidungsgründe wird auf Bl. 61 - 65 d.A. ergänzend Bezug genommen.	14
Gegen das ihr am 19.04.1999 zugestellte Grundurteil hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 3. Mai 1999, eingegangen am selben Tag, Berufung eingelegt und diese nach antragsgemäß gewährter Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum Samstag, den 03.07.1999 mit Schriftsatz vom Montag, den 05.07.1999, eingegangen am selben Tag, begründet.	15
Die Beklagte behauptet, dem Kläger sei es nach seinen Erklärungen bei den Vertragsverhandlungen nur darum gegangen, ein großzügiges Parkgrundstück zu erwerben; eine Bebauung des nördlichen Grundstücksteils habe er durch den Kauf gerade verhindern wollen. Auch der Wert des Grundstücks habe sich in den Verhandlungen für den Kläger angesichts des einheitlichen Grundstücks mit parkähnlichem Charakter gerechtfertigt. Der Kläger hätte auf die Bebaubarkeit keinen Wert gelegt und habe sich auch nicht weiter dafür interessiert. Sie vertritt die Ansicht, der Kläger habe von sich aus den Dingen weiter nachgehen und gegebenenfalls Nachfragen stellen müssen.	16
Sie beantragt,	17
das landgerichtliche Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.	18
Der Kläger beantragt,	19
die Berufung zurückzuweisen.	20
Er behauptet, er habe in den Verhandlungen mit dem Makler der Beklagten, dem Zeugen St., darauf hingewiesen, dass das Grundstück als Finanzierungsreserve dienen sollte, der Zeuge St. habe erklärt, die Bebaubarkeit sei mit der Stadt Bergisch Gladbach abgeklärt und über die	21

Bebauungsmöglichkeiten sei in den Verhandlungen eingehend gesprochen worden. Der hintere Grundstücksteil sei auch in den Kaufpreisverhandlungen als Bauland mit 500.000,00 DM bewertet worden.

Im übrigen wiederholen die Parteien ihren erstinstanzlichen Sachvortrag. 22

Der Senat hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen Dr. N., E. und K.-H. H., S.er, St. und W. und T. K.. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 21.01.2000, Bl. 206 - 213 d.A., und auf die schriftliche Antwort des Zeugen Dr. N. gem. § 377 III ZPO vom 17.12.1990 (Bl. 189 f. d.A.) und vom 11.02.2000 (Bl. 204, 204 R d.A.) Bezug genommen. 23

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 24

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg. 25

Zu Recht hat das Landgericht einen Anspruch des Klägers gegen die Beklagte aus vorvertraglicher Aufklärungspflichtverletzung gemäß § 242 (in culpa in contrahendo) bejaht, weil die Beklagte dem Kläger bewusst verschwiegen hat, dass der Nachbar Dr. N. sich weigert, die Baulast eintragen zu lassen und dieserhalb bereits ein Rechtsstreit von der Beklagten anhängig gemacht worden war. Das Verschweigen von Tatsachen begründet dann eine Haftung, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicher Weise Aufklärung erwarten durfte (Palandt/Putzo, 58. Auflage 1999, § 242 BGB Rnr. 37, § 276 BGB Rnr. 78; BGH NJW 70, 655; NJW 98, 764; NJW RR 91, 440). Zwar ist es grundsätzlich Sache jeder Partei, ihre eigenen Interessen selber wahrzunehmen, es besteht daher keine allgemeine Pflicht, alle Umstände zu offenbaren, die für die Entschließung des anderen Teils von Bedeutung sein können (BGH WM 83, 1007). Ungünstige Eigenschaften des Vertragsgegenstandes brauchen grundsätzlich nicht ungefragt offengelegt zu werden (OLG München NJW 67, 158). Entsprechende Fragen muss der Verhandelnde allerdings richtig und vollständig beantworten. Auch ohne ausdrückliche Frage besteht eine Aufklärungspflicht im Rahmen der Verkehrsanschauung, aber jedenfalls hinsichtlich solcher Umstände, die den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden können und die daher für den anderen Teil von ausschlaggebender Bedeutung sein können (BGH NJW 79, 2243; 80, 2460). Dies gilt auch, wenn der Vertragspartner erkennbar besonderen Wert auf bestimmte Umstände legt. Bei der Bebaubarkeit eines Grundstücks als objektiv wertbildendem Faktor trifft dies in aller Regel zu, so dass bei Vertragsverhandlungen über ein Baugrundstück bereits der erste Anschein dafür spricht, dass alle die Bebaubarkeit betreffenden Umstände - soweit sie dem Veräußerer bekannt sind - zur Erreichung des Vertragszwecks wesentlich und daher zu offenbaren sind. 26

Die Erteilung der Baulast durch den Nachbarn ist für die Bebaubarkeit des Grundstücks von entscheidender Bedeutung. Unabhängig davon, ob sie gerichtlich durchsetzbar ist, stellt allein der Umstand, dass sie auf dem Rechtsweg erstritten werden muss einen konkreten finanziellen und zeitlichen Nachteil dar und birgt das Risiko des Unterliegens in sich. 27

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Senats fest, dass der nördliche Grundstücksteil dem Kläger von der Beklagten selbst, bzw. durch den von ihr beauftragten Makler, als Bauland angeboten, und auch die Verhandlungen mit dem Inhalt geführt worden sind, dass dieser Grundstücksteil unter Bezugnahme auf den Bauvorbescheid als bebaubar dargestellt wurde. So hat die Zeugin E. H. ausgesagt, der Makler habe zunächst erklärt, dass auf dem nördlichen Teil der Sohn der Beklagten bauen wolle. Er habe 28

damals auch einen Plan gezeigt, in dem auf dem nördlichen Grundstücksteil ein Doppelhaus vorgesehen war, das in Nord-Süd-Richtung geplant war. Dies hat auch der Zeuge St. indirekt bestätigt, indem er angegeben hat, auf Nachfrage nach dem Kaufpreis für das Gesamtgrundstück geantwortet zu haben: "Nicht unter 1,6 Mio DM", ein Kaufpreis, der mit 400.000,00 DM für das zusätzliche nördliche Grundstück Baulandpreisen entsprach. Dem entspricht es im übrigen auch, wenn der Zeuge St. aussagt, die Bauvoranfrage sei seinerzeit auf seinen Rat hin aus verkaufsfördernden Überlegungen gestartet worden, weil Interessenten für den Gesamtkomplex nicht zu finden waren. So war auch nach den Aussagen des Zeugen St. und des Zeugen W. K. die positiv beschiedene Bauvoranfrage bei drei weiteren Terminen Besprechungsgegenstand. Der Zeuge St. gibt nämlich an, bei einem Folgetermin in seinem Büro den Kläger darauf hingewiesen zu haben, dass es für den Nordteil eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gebe. Etwas später habe der Kläger ihn um eine Kopie des Vorbescheides gebeten, um ihn im Rahmen der Finanzierungsverhandlung der Bank vorzulegen. Auch der Zeuge K. hat ausgesagt, an einer weiteren Besichtigung des Hauses mit dem Kläger teilgenommen zu haben. Hierbei sei es eigentlich nur um den Kaufpreis gegangen. Die Bauvoranfrage sei erwähnt worden. Man sei da aber nicht in die Tiefe gegangen. An letzterer Feststellung hat der Senat erhebliche Zweifel, da der Zeuge auf dreimaliges Nachfragen, was genau zur Bauvoranfrage besprochen worden sei, erkennbar ausweichende Antworten gab. Ein zwingendes Indiz für die Bedeutung der Bebaubarkeit des Grundstücks ist schließlich der Umstand, dass die positiv beschiedene Bauvoranfrage in Ziffer III des Kaufvertrages Aufnahme gefunden hat. Auch der Umstand, dass der Zeuge Dr. N. nach seiner glaubhaften Aussage von der Beklagten und ihrem Ehemann gebeten worden ist, dem Käufer gegenüber keine Angaben zu machen über die von ihm verweigerte Einwilligung der Baulast und den deshalb geführten Rechtsstreit, ist ein deutliches Indiz dafür, dass auch die Beklagte davon ausging, die Bebaubarkeit des Grundstücks sei ein für die Willensbildung des Klägers wesentlicher Faktor.

Nach der Aussage des Zeugen Dr. N. steht zur Überzeugung des Senats auch fest, dass die Beklagte ihre Aufklärungspflicht vorsätzlich verletzt hat. 29

Dagegen hat die Beklagte nicht bewiesen, dass die unterlassene Offenbarung des Rechtsstreits gegen Dr. N. und dessen Verweigerung, die Zustimmung zur Baulast zu erklären, für die Willensentschließung der Beklagten nicht ursächlich gewesen wäre. Die Beweisaufnahme hat nämlich die Behauptung der Beklagten nicht bestätigt, dem Kläger sei es nach seinen Erklärungen bei der Vertragsverhandlung nur darum gegangen, ein großzügiges Parkgrundstück zu erwerben; eine Bebauung des nördlichen Grundstücksteiles habe er durch den Kauf gerade verhindern wollen. Der hierzu benannte Zeuge St. hat zwar ausgesagt, ihm sei von konkreten Bauabsichten des Klägers nichts bekannt gewesen, der Kläger habe ihm, nachdem er diesen auf die positive Bauvoranfrage hingewiesen habe, erklärt, es komme ihm darauf nicht an, er wolle das Grundstück so, wie es ist, er wolle nicht bauen. Deshalb wäre diese Frage für ihn auch kein Preisargument. An Erläuterungen im Zusammenhang mit dem Vorbescheid sei er nicht interessiert gewesen. Der Senat hat jedoch erhebliche Zweifel an der Glaubhaftigkeit dieser Aussage. Zum einen hat der Zeuge als der vermittelnde Makler ein erhebliches Interesse am Bestand des Kaufvertrages. Zum anderen hat er in der Verhandlung durch ein glattes, erkennbar vorbereitetes und ergebnisorientiertes Aussageverhalten einen persönlich unglaublichen Eindruck hinterlassen. Auch ist die Aussage des Zeugen in entscheidenden Punkten widersprüchlich. Während er zunächst ausgesagt hatte, beim Abholen der Bauvoranfrage durch den Kläger habe er erwähnt, dass noch einige Punkte zu klären seien, er könne sich jedoch nicht mehr erinnern, ob ausdrücklich die Baulast in Bezug auf das Nachbargrundstück des Zeugen Dr. N. erwähnt worden sei, hat er später auf konkretes Nachfragen des Prozessbevollmächtigten des 30

Klägers erklärt, er habe bei dieser Gelegenheit dem Kläger von dem Prozess der Beklagten gegen den Zeugen Dr. N. berichtet, ein Umstand, der bisher von keiner der Parteien im Prozess vorgetragen worden ist, und der nach Auffassung des Senats vom Zeugen erkennbar aus der Luft gegriffen ist.

Auch soweit der Zeuge Werner K. ausgesagt hat, die Bauvoranfrage sei bei einer Besprechung erwähnt worden, man sei da aber nicht in die Tiefe gegangen, der Kläger habe gesagt, das Grundstück solle so bleiben, wie es ist, hat der Senat auch hier erhebliche Bedenken dem zu folgen. Gerade in diesem Punkt hat der Zeuge ein erhebliches Eigeninteresse, was sich für den Senat deutlich in dem Bestreben des Zeugen zeigte, entsprechende Fragen des Senats zu umgehen und nicht direkt zu beantworten. Im übrigen stehen sowohl die Aussage des Zeugen Werner K. als auch die Aussage des Zeugen St. in deutlichem Gegensatz zur Aussage der Zeugin H., die erklärt hatte, der Kläger und sie hätten mit Sicherheit mit dem Makler darüber gesprochen, dass sie auf dem nördlichen Grundstücksteil bauen wollten. Auch über eine Zufahrtsmöglichkeit zu dem nördlichen Grundstücksteil sei gesprochen worden für den Fall, dass dort gebaut würde. Schließlich steht aufgrund der Aussagen der Zeugen K.-H. H. und H. Sti. zur Überzeugung des Senats fest, dass der Kläger das Grundstück tatsächlich als Bauland und nicht als Gartenland erwerben wollte. Der Zeuge K.-H. H. hat ausgesagt, die Absicht gehabt zu haben, auf dem nördlichen Grundstücksteil selber zu bauen. Der Zeuge Sti. hat ausgesagt, bei internen Besprechungen mit dem Kläger und dessen Ehefrau sei immer davon die Rede gewesen, dass der nördliche Grundstücksteil Bauland wäre. Dass schließlich auch der Zeuge W. K., der Ehemann der Beklagten, davon ausging, das Grundstück sei als Bauland zu veräußern, ergibt sich aus der Aussage des Zeugen T. K., welcher angegeben hat, mit seinem Vater im Eingangsbereich des Grundstücks vor der Garage Sträucher und Bäume entfernt zu haben, um die Grundstücksteilung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil vorzubereiten. Dies habe man dem Kläger, den er bei dieser Gelegenheit kennen gelernt habe, auch gesagt.

31

Da das Landgericht nur über den Grund des Anspruchs entschieden hat und die Höhe der bestehenden Schadensersatzansprüche aus C.I.C. zwischen den Parteien streitig ist, ist der Rechtsstreit insoweit nicht entscheidungsreif. Die Sache war daher nach § 538 I Nr. 3 ZPO an das Landgericht zurückzuverweisen. Eine eigene Sachentscheidung des Senats gemäß § 540 ZPO ist nicht sachdienlich.

32

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Ziffer 10, 711 ZPO.

33

Beschwerde für die Beklagte: 267.196,49 DM

34