

Bürgerliches Recht

1. BGB § 463 Satz 1 (*Eigenschaftszusicherung bei Kauf eines Hausgrundstücks*)

Versichert der Verkäufer eines Hausgrundstücks, „daß die aufstehenden Gebäude behördlicherseits genehmigt und abgenommen sind“, so liegt darin die Zusicherung einer Eigenschaft, die den aktuellen Ausbauzustand betrifft.

BGH, Urteil vom 31.10.1997 – V ZR 248/96 –, mitgeteilt von *Dr. Manfred Werp*, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 16.3.1992 kauften die Kläger von den Beklagten eine Doppelhaushälfte mit Garage. Das Haus war 1964/65 von dem Voreigentümer errichtet worden, der es im Jahr 1989 für 220.000 DM an die Beklagten veräußert hatte. In dem Dachgeschoß befanden sich neben dem Bad ein Schlaf- und zwei Kinderzimmer. Letztere waren nur als „Boden“ bzw. Abstellspeicher genehmigt. Der Spitzboden war mit einem „Studio“ und einem Duschbad als Wohnraum ausgebaut, wobei zwischen den Parteien streitig ist, ob die Beklagten ihn auch als solchen oder nur als Abstell- und Trockenraum genutzt haben. Eine Nutzung als Wohnraum war jedenfalls nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig. Für die insgesamt 9,62 m lange Garage lag ebenfalls keine Genehmigung vor. Um sie der Baurechtslage anzupassen, müßte sie durch Rückbau des nach einer Seite offenen Anbaus um 0,62 m verkleinert werden.

In Ziff. I Abs. 3 des Kaufvertrages heißt es, daß der Verkäufer „versichert, daß die aufstehenden Gebäude behördlicherseits genehmigt und abgenommen sind“. Die Zahlung des Kaufpreises auf Notar-anderkonto und die Übergabe des Objekts sollten „längstens zum 1.8.1992“ erfolgen. Beides unterblieb. Die Kläger verweigerten wegen der fehlenden Baugenehmigungen mit Schreiben vom 6.8.1992 die Zahlung des Kaufpreises. Die Zahlungsaufforderung der Beklagten mit Schreiben vom 3.9.1992 blieb erfolglos. Mit notarieller Vereinbarung vom 18.1.1993 hoben die Parteien den Kaufvertrag wieder auf, behielten sich aber jeweils Schadensersatzansprüche ausdrücklich vor. Zum 1.5.1993 verkauften die Beklagten das Grundstück zu einem höheren Verkaufspreis an Dritte.

Die Kläger verlangen Ersatz ihrer durch den Abschluß des Kaufvertrages und der Aufhebungsvereinbarung entstandenen Unkosten in Höhe von 3.686,76 DM und einen entgangenen Mehrwert des Grundstücks von 60.000 DM. Die Beklagten fordern widerklagend u.a. Verzugszinsen für die Zeit vom 1.8.1992 bis 18.1.1993 in Höhe von 16.380 DM und Kosten für die Gebäudeversicherung von August 1992 bis Mai 1993. In diesem Umfang hat die Widerklage auch in zweiter Instanz Erfolg gehabt, während die Klage in beiden Vorsinstanzen abgewiesen worden ist. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

I. (...)

II. Das Berufungsgericht legt die in Ziff. I.3 des Kaufvertrages enthaltene „Versicherung“, daß die aufstehenden Gebäude behördlicherseits genehmigt und abgenommen seien, als rechtsgeschäftliche Zusicherung einer Eigenschaft im Sinne der §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1 BGB aus. Diese Auslegung ist revisionsrechtlich fehlerfrei. Das gilt hingegen nicht auch für die weitere Auslegung, daß sich die Zusicherung nicht auf eine Baugenehmigung für die Wohnnutzung des Spitzbodens und des Dachgeschoßes, sondern nur auf das „Haus als solches“ beziehe. Die Vertragsbestimmung ist

entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keineswegs eindeutig und deswegen der Auslegung und revisiongerichtlichen Überprüfung zugänglich (BGHZ 32, 60, 63; BGH, Urteil vom 13.6.1990, IV ZR 141/89, WM 1990, 1680; Münch-Komm-ZPO/Walchshöfer, § 550 Rdnr. 15). Das Verständnis des Berufungsgerichts verletzt den anerkannten Grundsatz, daß jede Auslegung bei der Ermittlung des objektiven Erklärungswerts den mit der Absprache verfolgten Zweck (BGHZ 2, 379, 385; 20, 109, 110; 109, 19, 22) sowie die Interessenlage der Beteiligten (BGHZ 21, 319, 328, 109, 19, 22, Senatsurteil vom 7.6.1991, V ZR 175/90, NJW 1991, 2488, 2489 [= MittBayNot 1991, 214 ff.J] zu berücksichtigen hat. Es wahrt einseitig nur die Interessen der Beklagten und verkennt den von den Klägern mit der Zusicherung verfolgten Zweck.

Das angefochtene Urteil hat daher schon aus diesem Grund keinen Bestand.

III. Die Sache ist teilweise entscheidungsreif, teilweise noch aufklärungsbedürftig.

1. Da weitere Feststellungen nicht erforderlich und auch nicht zu erwarten sind, kann der Senat die Zusicherungserklärung der Beklagten selbst auslegen (BGHZ 65, 107, 112). Die Zusicherung des Vorhandenseins einer Baugenehmigung ist die Zusicherung einer Eigenschaft im Sinne der §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1 BGB. Versichert der Verkäufer eines Grundstücks, wie es hier die Beklagten getan haben, daß die „aufstehenden Gebäude“ behördlicherseits genehmigt und abgenommen sind, so muß der Käufer diese Erklärung, sofern die Vertragsparteien damit nicht übereinstimmend etwas anderes verbinden, nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte dahin verstehen, daß die verkauften Gebäude baurechtlich genehmigt sind und die behördliche Genehmigung sowie die Abnahme sich nicht nur auf das Mauerwerk, den Grundriß und die Aufteilung des Hauses beziehen, sondern die Nutzung des Gebäudes einschließen, die dem Ausbauzustand, den das Haus mit seinen Räumlichkeiten bei Vertragsabschluß konkret aufweist, entspricht. Ist das – wie hier – nicht der Fall, muß der Verkäufer den Käufer hierauf ausdrücklich hinweisen und seine Zusicherung entsprechend eingrenzen. Es genügt insoweit nicht, daß das Haus entsprechend der erteilten Baugenehmigung errichtet und von der Bauaufsichtsbehörde abgenommen wurde. Denn die Zusicherung bezieht sich nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung und behördlichen Endabnahme des Hauses, sondern auf den des Verkaufs (§ 463 Satz 1 BGB). Sie erstreckt sich daher auch auf alle nach Fertigstellung des Bauwerks erfolgten genehmigungsbedürftigen Änderungen oder Ausbauten.

Daß die Parteien die Zusicherung demgegenüber übereinstimmend nur auf das „Haus als solches“ bezogen hätten, haben auch die Beklagten nicht behauptet. Sie machen jedoch geltend, sie hätten die Kläger durch die Aushändigung des Wertgutachtens vom 8.2.1988 auf das Fehlen einer Genehmigung für die Doppelgarage und die Wohnnutzung des Spitzbodens hingewiesen. Ob die Kläger die Zusicherung deswegen nur eingeschränkt verstehen durften, ist zweifelhaft, bedarf jedoch keiner Entscheidung, weil entgegen der Zusicherung jedenfalls für den Ausbau der Kinderzimmer eine Baugenehmigung nicht vorgelegen hat.

2. Da dem Grundstück eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, kommt es darauf, ob die Beklagten insoweit auch einen Mangel arglistig verschwiegen haben, nicht mehr an. Die Kläger können von den Beklagten vielmehr nach § 463 Satz 1 BGB Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Damit ist die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt.

Der Höhe nach können die Kläger wenigstens ihre nutzlos gewordenen Aufwendungen für den Kauf und die Rückabwicklung ersetzt verlangen. Darüber hinaus ist grundsätzlich auch ein entgangener Gewinn in Gestalt einer etwaigen Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert ersatzfähig. Zu vergleichen ist nämlich das Vermögen im Zeitpunkt der Schadensberechnung (letzte mündliche Tatsachenverhandlung) mit dem Vermögen, das bei ordnungsgemäßer Erfüllung bestanden hätte. Danach kann es nicht zweifelhaft sein, daß bei ordnungsgemäßer Erfüllung ein höherer Verkehrswert den Klägern zugestanden hätte (vgl. Senatsur. v. 13.3.1981, V ZR 46/80, NJW 1981, 1834, und v. 6.6.1997, V ZR 115/96, NJW 1997, 2378). Daß die Kläger den Mehrwert nicht realisiert hätten, weil sie das Grundstück selbst bewohnen und nicht weiterverkaufen wollten, ist rechtlich unerheblich. Da die Beklagten einen höheren Verkehrswert aber bestritten haben, ist die Sache insoweit zwecks weiterer Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

3. Die Widerklage ist demgegenüber unbegründet, weil die Kläger mit der Zahlung des Kaufpreises nicht vorleistungspflichtig waren und die Leistung wegen Fehlens der zugesicherten Eigenschaft verweigern durften, also nicht in Verzug geraten sind (BGHZ 113, 232, 235 [= MittBayNot 1991, 76]).

2. ApothG § 8 Satz 2, 3, § 9 (*Verkauf einer Apotheke gegen Rente*)

Die Vereinbarung einer Rente als Gegenleistung für den Verkauf einer Apotheke und eines Apothekengrundstückes ist nicht nach § 8 Satz 2 ApothG unzulässig, sofern die Verpflichtung zur Rentenzahlung die in § 9 ApothG bestimmten Grenzen einhält.

BGH, Urteil vom 6.6.1997 – V ZR 322/95 –, mitgeteilt von Dr. Manfred Werp, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Verpflichtung der Beklagten zur Bezahlung einer vom Umsatz einer Apotheke abhängigen Rente.

Der Ehemann der Klägerin, Dr. F., war Apotheker. Er war Eigentümer des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks P-Straße in W. In diesem Gebäude befindet sich die „A.-Apotheke“, die von Dr. F. betrieben wurde, bis er sie verpachtete. Im Zusammenhang mit der Beendigung des Pachtverhältnisses zum Ablauf des 31.3.1967 nahm er Verhandlungen mit dem Beklagten zu 4 wegen der Verpachtung der Apotheke an ihn auf.

Im Rahmen der Verhandlungen erklärte der Beklagte zu 4, Grundstück und Apotheke kaufen zu wollen. Diesem Wunsch kam Dr. F. nach. Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 9.3.1967 verkaufte er Grundstück und Apotheke an die Beklagte zu 1, die damalige Ehefrau des Beklagten zu 4, und die Beklagten zu 2 und 3, die seinerzeit sechs bzw. zwei Jahre alten Kinder der Beklagten zu 1 und 4. Die Gegenleistung für die Übertragung von Apotheke und Grund-

stück bestand in der Verpflichtung der Käufer zur Zahlung einer lebenslänglichen Rente in Höhe von 8% des aus dem Betrieb der Apotheke erzielten Umsatzes, mindestens jedoch monatlich 2.500 DM, an Dr. F., nach seinem Tod an die Klägerin. Der Mindestbetrag der Rente hat nach näherer Maßgabe aufgrund einer genehmigten Wertsicherungsklausel dem Gehalt eines ledigen Ministerialrats zu entsprechen. Für die Zahlungspflicht der Beklagten zu 2 und 3 übernahm der Beklagte zu 4 die selbstschuldnerische Bürgschaft. Seit dem 1.4.1967 betreibt er die Apotheke.

Bis August 1991 kamen die Beklagten ihren Zahlungspflichten im vertraglich vereinbarten Umfang nach. Am 11.5.1992 leisteten sie eine „Verrechnungszahlung“ von 30.000 DM an die Klägerin. Mit der Klage verlangt die Klägerin Zahlung nach dem Umsatz der Apotheke berechneter Rentenbeträge für den Zeitraum ab September 1991. Die Beklagten machen geltend, die Vereinbarung der vom Umsatz der Apotheke abhängigen Rente sei seit Ablauf des 31.12.1985 gemäß Art. 2 Abs. 3, Art. 1 Nr. 3 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Apothekenwesen vom 4.8.1980 (BGBI I, 1142) unwirksam. Soweit sie in Unkenntnis hiervon Zahlungen an die Klägerin geleistet hätten, die den vereinbarten Mindestbetrag überstiegen, sei die Klägerin zur Rückzahlung verpflichtet. Mit der so begründeten Forderung rechnen sie gegen die Klageforderung auf.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht zur Klärung der umstrittenen Höhe des Anspruchs.

Aus den Gründen:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Der Kaufvertrag vom 9.3.1967 bedeute die Überlassung von Vermögenswerten an einen Apotheker gegen die Vereinbarung einer am Umsatz der Apotheke ausgerichteten Gegenleistung. Dies sei nach § 8 Satz 2 ApothekenG i.d.F. des Gesetzes zur Änderung über das Apothekenwesen vom 4.8.1980 unzulässig. Gemäß Art. 2 Abs. 3 dieses Gesetzes sei die zulässig getroffene Abrede mit Ablauf des 31.12.1985 unwirksam geworden. Die Unwirksamkeit lasse den Bestand des Kaufvertrages vom 9.3.1967 ansonsten unberührt. Die Höhe der Rentenansprüche der Klägerin sei seit dem 1.1.1986 nach dem vereinbarten Mindestbetrag angepaßt an das Gehalt eines Ministerialrats zu bestimmen. Da die Zahlungen der Beklagten seit Januar 1986 die so bestimmten bis Juli 1995 fällig gewordenen Ansprüche der Klägerin überstiegen, seien diese durch die von den Beklagten erklärte Aufrechnung mit ihrem Rückforderungsanspruch erfüllt.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II. Die Revision rügt zwar zu Unrecht, daß die umsatzabhängige Rentenklausel schon als solche nicht unter die Verbotsnorm des § 8 Satz 2 ApothekenG falle. Im Ergebnis findet die Vorschrift im vorliegenden Fall jedoch keine Anwendung, weil die vereinbarte Rentenleistung gemäß §§ 8 Satz 3, 9 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 ApothekenG privilegiert ist.

1. Nach § 8 Satz 2 ApothekenG sind Vereinbarungen, bei denen die Vergütung für dem Erlaubnisinhaber gewährte Darlehen oder sonst überlassene Vermögenswerte am Umsatz oder Gewinn der Apotheke ausgerichtet sind, unzulässig. Die hieraus folgende Unwirksamkeit erfaßt gemäß Art. 2 Abs. 3 des Änderungsgesetzes auch zuvor zulässig getroffene Vereinbarungen mit der Maßgabe, daß die Unwirksamkeit mit Ablauf des 31.12.1985 eintrat.

Mit § 8 Satz 2 ApothekenG hat der Gesetzgeber das Leitbild des vor allem der Gesundheit der Bevölkerung verpflichteten Apothekers (BVerfGE 17, 232, 240) vor einer Verwischung