

Mit der von ihnen gegen dieses Urteil eingelegten Berufung haben die Verklagten vorgetragen:

Das Kreisgericht habe dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsverzicht einen Sinn beigelegt, den die getroffene Vereinbarung nicht habe. Diese Bestimmung des Kaufvertrages bedeute Ausschluß der Gewährleistung nicht nur für erkennbare, sondern auch für verborgene Mängel. Ein solcher Gewährleistungsausschluß käme nur dann nicht in Betracht, wenn die Mängel arglistig verschwiegen worden seien. Es könne jedoch keine Rede davon sein, daß die Kläger arglistig getäuscht worden seien.

Die Verklagten haben beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Die Kläger haben Zurückweisung der Berufung beantragt. Zur Begründung ihres Antrages stützen sie sich auf den ihrer Auffassung nach zutreffenden Standpunkt des Kreisgerichts. Im übrigen werde der Einwand der arglistigen Täuschung aufrechterhalten, so daß auch aus diesem Grunde ein Gewährleistungsverzicht nicht in Betracht komme.

Das Bezirksgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

In der Begründung seines Urteils nimmt es zunächst zu den einzelnen Satzbestandteilen der Verzichtsklausel Stellung und führt aus, daß durch den Bestandteil „wie von den Käufern besichtigt“ zum Ausdruck komme, daß die Gewährleistung nur für solche Mängel ausgeschlossen sei, die bei der Besichtigung wahrnehmbar waren. Die Auffassung der Verklagten, daß der Bestandteil „wie es steht und liegt“ nur bedeuten könne, daß jede Gewährleistung, auch für verborgene Mängel, ausgeschlossen werden sollte, sei nicht zwingend. Weder der Wortlaut noch der natürliche Sprachgebrauch lasse etwas Derartiges deutlich genug erkennen. Es sei auch nicht gerechtfertigt, diese beiden Teile der Vereinbarung auseinanderzureißen und den einen auf erkennbare, den anderen auf verdeckte Mängel zu beziehen. Vielmehr müßten alle Bestandteile einer solchen Vereinbarung in ihrem Zusammenhänge gesehen und ausgelegt werden. Auch die Formulierung, wonach der Verkauf „ohne jede Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit“ erfolge, besage nicht, daß sich der Haftungsausschluß auch auf solche Mängel erstrecke, deren Existenz die Beteiligten nicht gekannt und über deren Vorhandensein sie sich bei Vertragsabschluß keinerlei Gedanken gemacht hätten. Nur über das, was die Parteien gewußt hätten, hätten sie Vereinbarungen treffen können. Sie hätten zwar auch Vereinbarungen festlegen können für den Fall, daß gewisse Tatsachen vorliegen sollten, die sie nicht kannten oder die in Zukunft noch eintreten. Mit der Formulierung „ohne jede Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit“ werde das aber nicht deutlich genug zum Ausdruck gebracht, da auch dieser letzte Satzteil nicht losgelöst von der vorhergehenden Formulierung ausgelegt werden könne. Aus dem Zusammenhang der gesamten Bestimmung ergebe sich vielmehr, daß der Ausschluß jeder Gewährleistung sich im vorliegenden Falle nur auf erkennbare Mängel beziehe.

Der Präsident des Obersten Gerichts der Deutschen Demokratischen Republik hat die Kassation dieses Urteils beantragt.

Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Vorauszuschicken ist, daß das geltende Recht im § 476 BGB Vereinbarungen über den Ausschluß der Gewährleistungshaftung unbegrenzt, also auch für verborgene Mängel, zuläßt. Das ist auch durch die ständige Rechtspraxis unseres Staates anerkannt worden, insbesondere durch die ständige Übung unserer Staatlichen Notariate, die — ebenso wie die Gerichte — Organe der Rechtspflege sind und deren Tätigkeit ebenfalls — wie die Rechtsprechung — der Sicherung und Festigung der sozialistischen Gesetzlichkeit zu dienen hat. Dem entspricht auch die Rechtsprechung des Obersten Gerichts (vgl. u. a. das nicht veröffentlichte Urteil I Uz 19/59 vom 11. Januar 1960). Es kann auch unter unseren heutigen sozialistischen gesellschaftlichen Verhältnissen

nicht davon gesprochen werden, daß vertragliche Abreden über den Ausschluß der Gewährleistung des Verkäufers für Sachmängel gegen die guten Sitten, d. h. gegen die moralischen Anschauungen und das Gerechtigkeitsempfinden unserer Werktätigen, verstößen. Sie sind, zumal bei Grundstücksverkäufen, durchaus verkehrsfreie Erfüllung des Vertrages durch beide Parteien liegen.

Daß nach der Bestimmung des § 476 BGB vor allem auch die Gewährleistung wegen verborgener Mängel ausgeschlossen werden kann, ergibt sich aus dem ganzen System der Gewährleistungsbestimmungen des BGB. Eines besonderen Ausschlusses der Gewährleistung wegen Mängeln, die der Käufer bei Abschluß des Vertrages kannte, bedarf es nicht, da der Verkäufer einen solchen Mangel der verkauften Sache ohnehin nicht zu vertreten hat (§ 460 BGB). Auch dann, wenn ein erkennbarer Mangel dem Käufer infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, haftet der Verkäufer, sofern er nicht die Abwesenheit des Fehlers zugesichert hat, nach der eben bezeichneten Bestimmung nur, wenn er den Fehler arglistig verschwiegen hat.

Entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts schließt die im vorliegenden Falle getroffene Abrede auch die Gewährleistung für verborgene Mängel aus. Das Bezirksgericht führt zwar richtig aus, daß die Vereinbarung in ihrem gesamten Zusammenhang zu beurteilen ist. Wenn es aber zu der Schlußfolgerung kommt, daß der Gewährleistungsausschluß verborgene Mängel nicht einschließt, so konnte es zu diesem Ergebnis nur kommen, weil es entgegen seiner an sich richtigen Erkenntnis die Vereinbarung in ihre einzelnen Satzbestandteile zerlegt und in Wirklichkeit isoliert betrachtet hat. Das ergibt sich aus der gesamten Begründung seines Urteils. Es legt das Hauptgewicht seiner Betrachtung auf den Satzbestandteil: „..... wie es (das Grundstück) ... von den Käufern besichtigt worden ist ...“, und leitet hieraus ab, daß nur auf Gewährleistung wegen solcher Mängel verzichtet worden sei, die die Käufer auf Grund der Besichtigung gekannt haben oder doch wenigstens erkennen konnten. Dagegen mißt es den Satzbestandteilen „wie es steht und liegt ... ohne jede Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit“ nur untergeordnete Bedeutung bei. Bei wirklich zusammenhängender Betrachtungsweise kann aber doch die Vereinbarung:

„Im übrigen wird das Grundstück verkauft, wie es steht und liegt und von den Käufern besichtigt worden ist, ohne jede Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit“

nur die Bedeutung haben, daß jede Gewährleistung, also auch für verborgene Mängel, ausgeschlossen wird. Das besagt eindeutig der erste und dritte Satzbestandteil. Die Einflechtung, „wie es von den Käufern besichtigt worden ist“, kann hiernach nur ein zusätzlicher Hinweis auf die vorgenommene Besichtigung und den hierbei gewonnenen Gesamteindruck vom Hausgrundstück, seinem gesamten Bauzustand einschließlich der dabei in Erscheinung getretenen einzelnen Mängel sein, was dann wohl auch zu einer entsprechend niedrigeren Festsetzung des Kaufpreises geführt hat. Nicht aber sollte hierdurch der Gewährleistungsausschluß auf die bei der Besichtigung festgestellten Mängel beschränkt werden; denn sonst wären die übrigen, weitergehenden Formulierungen der getroffenen Vereinbarung nicht nur völlig überflüssig, sondern auch sinnwidrig gewesen. Das Bezirksgericht hat nicht beachtet, daß, wenn eine Vereinbarung über Haftungsausschluß mehrere Formulierungen enthält, die die Haftung nach derselben Richtung — hier: für Sachmängel eines Grundstückes und Gebäudes — ausschließen, von denen aber eine nach ihrem Wortlaut möglicherweise weniger weit geht als die anderen, in aller Regel die weitergehende