

daher keine Rückzahlungsansprüche aus den Zahlungen, die sie allein an den Kreditgeber geleistet hat, gegen den Verklagten geltend machen kann.

Zivilrecht

§§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1 ZPO; §§ 302, 300, 301 ZGB.

1. Zum Umfang der Sachaufklärung und zur Beweiswürdigung, wenn strittig ist, ob der Grundstückserwerber bei Vertragsabschluß am Grundstück vorhandene Mängel (hier; Schwammbefall) kannte.

2. Beim Erwerb eines Grundstücks sind Garantiesprüche nach § 302 Abs. 2 ZGB nur dann ausgeschlossen, wenn der Grundstückserwerber bei Vertragsabschluß Kenntnis vom tatsächlichen Umfang der am Grundstück vorhandenen Mängel (hier; Schwammbefall) hatte.

Die Garantiesprüche stehen dem Grundstückserwerber auch dann zu, wenn er die Mängel zwar teilweise kannte, der tatsächliche Umfang der Mängel jedoch ein solches ihm unbekanntes Ausmaß erreicht, daß die im konkreten Fall vorausgesetzte Möglichkeit der Grundstücksnutzung insgesamt erheblich beeinträchtigt ist.

3. Die Forderung, der Grundstückserwerber müsse sich vor Vertragsabschluß umfassend über die Beschaffenheit des Grundstücks informieren und dazu ggf. ein Sachverständigen Gutachten einholen, geht über die Mitwirkungspflicht des Grundstückserwerbers hinaus.

OG, Urteil vom 28. Februar 1978 - 2 OZK 4/78.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 7. September 1970 haben die Kläger das in G. gelegene Mietwohngrundstück der Verklagten für 5 500 M bei monatlicher Ratenzahlung von 200 M erworben.

Nach dem Kauf ist durch ein Gutachten festgestellt worden, daß das Wohngebäude so stark vom Schwamm befallen ist, daß es abgerissen und neu aufgebaut werden muß. Im Falle einer Reparatur könnten nur die massiven Außenwände stehenbleiben.

Die Kläger haben Preisrückzahlung gefordert. Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vorgetragen, daß sie von dem umfangreichen Schwammbefall im Grundstück nichts gewußt habe, während die Kläger hiervon rechtzeitig Kenntnis erlangt hätten.

Das Kreisgericht hat auf Rückzahlung des bisher geleisteten Kaufpreises gegen Rückübertragung des Eigentums am Grundstück erkannt und diese Entscheidung wie folgt begründet: Nach der Aussage des Baumeisters L. sei davon auszugehen, daß die Kläger bei Vertragsabschluß vom Schwammbefall bestimmter Teile des Hauses Kenntnis gehabt hätten. Dennoch könnten ihre Garantiesprüche gemäß § 302 Abs. 2 ZGB nicht ausgeschlossen werden, weil die Kläger erst später festgestellt hätten, daß das Gebäude völlig wertlos sei. Sie machten daher nicht Garantieforderungen wegen der ihnen bekannten Mängel, sondern wegen der darüber hinausgehenden, ihnen unbekannt gebliebenen Mängel geltend. Diese seien, da sie den Wert des Kaufgegenstands völlig aufheben, so erheblich, daß den Klägern Garantiesprüche nach § 302 Abs. 1 ZGB zustünden.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Der Verklagten sei zu glauben, daß sie vom Schwammbefall keine Kenntnis hatte. Die vom Zeugen L. gegenüber den Klägern zum Ausdruck gebrachte Vermutung über Schwammbefall hätte für diese Veranlassung sein müssen, nunmehr genaue Feststellungen treffen zu lassen. Der dringende Schwammverdacht des Zeugen habe sich nicht nur auf den Stallbau, sondern auch auf den Fußboden eines Zimmers im Haus bezogen. Somit hätten die Kläger das Hausgrundstück in Kenntnis des Schwammbefalls gekauft, es jedoch unterlassen, sich rechtzeitig über den tatsächlichen Umfang zu informieren. Garantiesprüche stünden ihnen daher nicht zu.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Die für die Entscheidung des Bezirksgerichts maßgebliche Feststellung, daß die Kläger das Hausgrundstück in Kenntnis des Schwammbefalls gekauft hätten, wird nicht vom bisherigen Inhalt der Verhandlung getragen. Ebenso entbehrt die Feststellung des Kreisgerichts, daß die Kläger bei Vertragsabschluß vom Schwammbefall bestimmter Teile des Hauses gewußt hätten, bisher einer sicheren Grundlage. Selbst hierfür reichte es nicht aus, die Beweiswürdigung allein auf die Aussage des Zeugen L. zu stützen. Die Instanzgerichte wären vielmehr verpflichtet gewesen, die Beweise unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlung zu würdigen. Das hätte erfordert, sich über die Zeugenaussage L. hinaus sowohl mit der Aussage des Zeugen R. und der verantwortlichen Vernehmung des Klägers als Prozeßpartei als auch mit dem in der Verhandlung vom 4. April 1977 erörterten Kostenüberschlag des Zeugen L. vom 27. Juli 1976 und dem in der Rechtsmittelverhandlung von der Verklagten überreichten Finanzierungsplan dieses Zeugen vom 27. Juli 1976 auseinanderzusetzen und erforderlichenfalls gemäß § 52 Abs. 1 ZPO weitere Beweise zu erheben.

Nach der Aussage des Baubetriebsinhabers L. bezog sich sein Schwammverdacht bei der Grundstücksbesichtigung am 13. Juli 1976 auf eine Innendecke im Stallbau und auf den Fußboden des hinteren Zimmers im Wohnhaus. Das führte zu dem weiteren Gespräch mit den Klägern am 16. Juli 1976, wonach der Anbau im Zuge der von den Klägern beabsichtigten Umbaumaßnahmen abgerissen werden sollte.

Dieser Zeuge, der im Gegensatz zu den Klägern mit Fragen des Schwammbefalls häufig konfrontiert ist und dessen Auswirkungen kennt, hat aber in dem den Klägern als Grundlage für die durchzuführenden Baumaßnahmen und die dafür erforderliche Kreditaufnahme erteilten Kostenüberschlag keine Position für Schwammsanierung auf genommen. Seine dafür gegebene Begründung, mit dem Schwamm sei alles sehr ungewiß, und der Hinweis auf zwei Positionen, bei denen er an Schwammsanierung „gedacht“ habe, können nicht überzeugen, weil sie von den objektiven Tatsachen nicht getragen werden. In der dritten Position des Kostenüberschlages, die u. a. die Erneuerung eines Fußbodens nennt, sind jedenfalls Kosten für Schwammsanierung nicht ersichtlich. Ebenso erscheint es fraglich, daß die letzte Position „für Sonstiges und Unvorhergesehenes“ in Wirklichkeit für Schwammsanierung bestimmt gewesen sein soll. Abgesehen davon, daß die dafür eingesetzten 1 500 M nicht ausreichend sein konnten, war dies für die unkundigen Kläger in keiner Weise erkennbar.

In der Rechtsmittelverhandlung hat die Verklagte schließlich einen Finanzierungsplan des Zeugen L. vorgelegt, der ebenfalls — wie der Kostenüberschlag — mit dem 27. Juli 1976 datiert ist, im Gegensatz zu diesem jedoch 12 000 M für Schwammsanierung ausweist. Diesen Finanzierungsplan hat der Zeuge in seiner Vernehmung vom 4. April 1977 nicht erwähnt, obwohl darin diejenigen Arbeiten enthalten sind, deren Fehlen im Kostenüberschlag erörtert worden ist. Nicht geklärt hat das Bezirksgericht, ob den Klägern dieser Finanzierungsplan mit dem Kostenüberschlag oder zu einem späteren Zeitpunkt vor Abschluß des Grundstückskaufvertrags zugegangen oder wenigstens zur Kenntnis gelangt ist.

Schließlich wird das Bezirksgericht die dem Rat der Stadt G. zur Genehmigung der von den Klägern beabsichtigten Umbaumaßnahmen eingereichten Bauunterlagen beizuziehen und zu prüfen haben, ob daraus der strittige Schwammbefall des gesamten Grundstücks ersichtlich ist, wobei es auch auf den Umfang der für diesen Fall erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ankommt.

Mithin wird es erst nach weiterer Aufklärung des Sachverhalts bei Würdigung des gesamten Inhalts der Verhandlung möglich sein, die Rechtslage zu beurteilen.