

gegen die Rechtsauffassung des Kreisgerichts, daß auch auf die kurze Reklamationsfrist von 8 Wochen die Geltendmachungsfrist von 2 Wochen nach § 157 Abs. 1 Satz 2 ZGB anzuwenden ist.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß die AO über die Fristen für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen beim Verkauf von Speisekartoffeln an die Bürger vom 20. September 1967 (GBl. II Nr. 92 S. 684) mit Inkrafttreten des ZGB nicht aufgehoben wurde und daß diese AO in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des ZGB über die Garantie beim Kauf anzuwenden ist. Das ergibt sich, aus § 13 Abs. 1 EGZGB, wonach an die Stelle der durch das ZGB aufgehobenen Bestimmungen, auf die in weitergeltenden Rechtsvorschriften verwiesen wurde, die Bestimmungen des ZGB treten. In § 2 der AO vom 20. September 1967 wird ausdrücklich auf die Gewährleistungsansprüche des damals geltenden BGB Bezug genommen.

Unter diesen Umständen ist die AO vom 20. September 1967 dahin anzuwenden, daß die dort in § 1 Abs. 2 genannte Reklamationsfrist von 8 Wochen für Speisekartoffeln als eine durch Rechtsvorschriften auf diese Dauer beschränkte Garantiezeit i. S. des § 149 Abs. 2 Satz 1 ZGB aufzufassen ist. Das kann schon deshalb nicht anders sein, weil die Garantieregelung des ZGB keine Ware kennt, für die Garantie nicht gewährt wird.

Entgegen der Auffassung des Verklagten ist aber auch; weder vom Wortlaut des Gesetzes noch von seinem Anliegen her die Anwendung der Geltendmachungsfrist des § 157 Abs. 1 Satz 2 ZGB auf die kürzeren Garantiezeiten des § 149 Abs. 2 ZGB ausgeschlossen. Die Regelung des § 157 Abs. 2 ZGB bedeutet keine Verlängerung der Garantiezeiten, sondern ermöglicht die Durchsetzung berechtigter Garantieansprüche, wenn der Mangel noch kurz vor Ablauf der Garantiezeit auftritt. Es bedarf dabei allerdings immer des Nachweises, daß der Mangel innerhalb der geltenden Garantiezeit aufgetreten ist. Ein danach auf tretender Mangel wird von der Frist des § 157 Abs. 1 Satz 2 ZGB nicht mehr erfaßt. Durch diese Regelung entsteht dem Garantieverpflichteten auch kein Nachteil; es wird lediglich die von ihm nach § 148 ZGB zu gewährende Garantie voll ausgeschöpft.

In der vorliegenden Sache steht fest, daß der Mangel an den Speisekartoffeln innerhalb der Garantiezeit aufgetreten ist.

Wenn das Kreisgericht in der vorliegenden Sache außerdem berücksichtigt hat, daß der Kläger beim Kauf nicht auf die 8-Wochen-Frist aus der VO vom 20. September 1967 hingewiesen worden ist, dann ist das gleichfalls nicht zu beanstanden. Der Verklagte hat - gemäß § 137 ZGB für eine eindeutige Information seiner Kunden zu sorgen, was ohne große Schwierigkeiten durch Ergänzung der dem Kunden auf dem Rechnungsvordruck gegebenen Hinweise erreicht werden kann.

Da demnach die am 29. November 1979 beim Verklagten eingegangene Reklamation des Klägers noch rechtzeitig erfolgte, konnte die Berufung des Verklagten keinen Erfolg haben.

§§ 301, 302, 86 Abs. 3 ZGB; §§ 52 Abs. 2, 154 Abs. 1 Satz 2 ZPO.

1. Ist die Nutzung eines Hausgrundstücks wegen Schwammbefalls erheblich beeinträchtigt, steht dem Kläger ein Garantieanspruch zu, wenn ihm der Mangel nicht bekannt war.

2. Haben die Käufer eines Hausgrundstücks berechtigt den Garantieanspruch der Preisminderung geltend gemacht (hier: weil das Grundstück mit Schwamm befallen ist), dann ist der Kaufpreis angemessen herabzusetzen. Den Umfang der Preisminderung hat das Gericht notfalls zu schätzen.

3. Hat der Kläger im Verfahren erster Instanz die Zahlung von Verzugszinsen verlangt, dann hat das Berufungsgericht über diesen Anspruch auch dann zu befinden, wenn das erstinstanzliche Gericht nicht darüber entschieden und der Kläger in seinem Antrag auf Abweisung der Berufung diesen Anspruch nicht erneut erhoben hat.

BG Rostock, Urteil vom 27. Februar 1980 — BZB 105/79. "

Die Kläger haben von der Verklagten ein Wohngrundstück gekauft. Sie machen mit der Klage Preisminderung geltend, weil nach Übergabe des Grundstücks erheblicher Befall von Hausschwamm festgestellt worden sei. Sie haben beantragt, die Verklagte zur Zahlung von 4 010 M nebst 4 Prozent Zinsen zu verurteilen.

Das Kreisgericht hat die Verklagte antragsgemäß verurteilt.

Gegen diese Entscheidung hat die Verklagte Berufung eingelegt. Sie hat diese damit begründet, daß das Grundstück schon bei Abschluß des Kaufvertrags von Schwamm befallen gewesen sei, was ihr aber nicht bekannt gewesen wäre, was sie deshalb auch nicht zu vertreten hätte. Der Kaufpreis sei auch so niedrig bemessen, daß ihr eine weitere Herabsetzung nicht zugemutet werden könne. Die Vertragspartner seien sich außerdem darüber einig gewesen, daß Garantieansprüche ausgeschlossen sein sollten. Da im notariellen Vertrag die Mängel des Hauses berücksichtigt worden wären, seien weitere Ansprüche nicht gegeben.

Die Kläger haben beantragt, die Berufung abzuweisen. Sie haben vorgetragen, daß der vereinbarte Kaufpreis nur die Mängel berücksichtige, die aus dem notariellen Kaufvertrag ersichtlich seien. Die Beseitigung des Schwammbefalls erfordere einen weiteren Kostenaufwand, den die Verklagte auf Grund der bestehenden Garantiepflicht tragen müsse.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus der Begründung:

Zutreffend hat das Kreisgericht auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens den Schwammbefall, seinen zeitlichen Ursprung und die erheblichen Kosten seiner Beseitigung sowie anhand der Auflage der Staatlichen Bauaufsicht die Notwendigkeit der Sanierung des Wohnhauses festgestellt.

Richtig ist auch, daß die Verklagte verpflichtet ist, für den somit vorliegenden Garantiefall gemäß § 301 ZGB einzustehen (vgl. OG, Urteil vom 22. August 1978 — 2 OZK 25/78 - NJ1979, Heft 1, S. 43). Der Anspruch der Kläger ergibt sich aus § 302 ZGB, wonach sich die Garantiepflicht des Verkäufers eines Grundstücks auf die nach dem Vertrag und den Umständen vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten erstreckt und der Käufer beim Auftreten von Mängeln, die solche Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, nach seiner Wahl Rückzahlung des Kaufpreises gegen Rückübertragung des Eigentums am Grundstück oder angemessene Herabsetzung des Kaufpreises geltend machen kann, wenn ihm die Mängel beim Vertragsabschluß nicht bekannt gewesen sind.

Die Kläger haben sich für die Preisminderung entschieden. Dabei ist zunächst festzustellen, daß nach § 302 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB der Kaufpreis nur angemessen herabgesetzt werden kann. Das heißt, daß zwischen dem Kaufpreis und der Preisminderung ein vertretbares Verhältnis bestehen muß — im Gegensatz zur vollen Preisrückzahlung bei der Rückgabe des Grundstücks.

Auf der Grundlage der Feststellungen des Sachverständigen und der Staatlichen Bauaufsicht schätzt der Senat gemäß § 52 Abs. 2 ZPO ein, daß mit der vom Kreisgericht festgesetzten Summe von 4 010 M dem Anspruch des Klägers auf Preisminderung ausreichend Rechnung getragen wird.

Der Befall eines Gebäudes mit Schwamm ist ein schwerwiegender Mangel, der die Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränkt. Ein solcher Befall kann — wie im vorliegenden Fall — aufwendige Sanierungen erfordern und bis zur Aufhebung des Nutzungswerts überhaupt führen. Diese Folgen hätte auch die Verklagte zu tragen,