

Sprüche stehen dem Grundstückserwerber also 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.²⁸

Die hin und wieder erhobene Forderung, der Grundstückserwerber müsse sich vor Vertragsabschluß umfassend über die Beschaffenheit des Grundstücks informieren und dazu ggf. ein Sachverständigengutachten einholen, geht über die Mitwirkungspflichten des Grundstückserwerbers hinaus. Die ihm obliegende Mitwirkungspflicht verlangt allerdings daß er dann, wenn er vor Vertragsabschluß konkrete Hinweise auf Mängel hat, verpflichtet ist, dies dem Veräußerer mitzuteilen, damit dieser seinen Pflichten gemäß §§ 300, 301 ZGB im erforderlichen Umfang nachkommen und geeignete Maßnahmen treffen kann. Verletzt der Erwerber diese Mitwirkungspflicht schuldhaft, kann er sich nicht mehr auf einen solchen Mangel berufen, wenn dieser später exakt festgestellt wird. Der Erwerber ist so zu stellen, als ob er Kenntnis vom Mangel hatte. Das gilt jedoch nicht, wenn z. B. die Kenntnis über den Umfang des Schwammbefalls eines Grundstücks weitaus geringer war als der tatsächlich vorhandene Befall.²⁹

An die Berechtigung des Garantiespruchs der Preisminderung sind die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei der Preisrückzahlung. Zuzustimmen ist auch der Auffassung, daß im Fall der Kaufpreisminderung eine angemessene Herabsetzung des Kaufpreises zu erfolgen hat, wobei deren Umfang notfalls zu schätzen ist. Dabei kann der Kostenanschlag für die vorzunehmende Sanierung eine gewisse Orientierung geben." Keine gesetzliche Grundlage hat dagegen die in der Praxis entstandene Auffassung, daß anstelle des Garantiespruchs der Preisminderung die zu erwartenden Sanierungskosten als Schadenersatz unter entsprechender Anwendung des § 156 ZGB gefordert werden können. Einen Garantie-Schadenersatzanspruch, wie er für den Kauf von Konsumgütern geregelt ist, gibt es beim Grundstückskauf nicht; § 156 ZGB ist auch nicht analog anwendbar.

Es kommt vor, daß Käufer nach Vertragsabschluß aus den verschiedensten Gründen das Grundstück schätzen lassen und auf dieser Grundlage einen Teil des Kaufpreises zurückfordern wollen, ohne daß mögliche Garantiesprüche geltend gemacht werden oder solche überhaupt gegeben sind. Deshalb sei nochmals darauf hingewiesen: Der bei Abschluß eines Grundstückskaufvertrags vereinbarte Kaufpreis entspricht den gesetzlichen Preisvorschriften, wenn er vom zuständigen staatlichen Organ für unbedenklich erklärt worden ist (§ 305 ZGB). Daher ist für eine auf spätere Wertermittlungsgutachten gestützte teilweise Kaufpreisrückforderung wegen Preisverstoßes keine Rechtsgrundlage gegeben. Die Gerichte sind nicht befugt, entgegen dem vom zuständigen Verwaltungsorgan für unbedenklich erklärten Grundstückskaufpreis, der den zulässigen Höchstpreis darstellt, unter Anwendung des Zivilrechts dahin zu entscheiden, daß dieser Kaufpreis den gesetzlichen Preisbestimmungen nicht entspreche.

Stützt dagegen der Käufer eines Grundstücks die geforderte teilweise Kaufpreisrückzahlung auch darauf, daß ihm nach Abschluß des Kaufvertrags am Grundstück erhebliche Mängel bekannt geworden seien, so hat das Gericht zu prüfen, inwieweit die festgestellten Mängel bei Vertragsabschluß bekannt waren und ob sie einen Garantiespruch nach § 302 ZGB auslösen.³² Natürlich müssen die Mängel innerhalb der einjährigen Garantiezeit aufgetreten und angezeigt worden sein (§ 303 ZGB).

Gerichtliche Zuständigkeit bei Geltendmachung von Garantiesprüchen

Das Zivilverfahrensrecht geht davon aus, den Bürgern die gerichtliche Geltendmachung und Durchsetzung berechtig-

ter Garantiesprüche zu erleichtern. Die Wahrnehmung der Rechte der Bürger würde jedoch erheblich erschwert, wenn in all den Fällen, in denen der Herstellerbetrieb als Garantieverpflichteter in Anspruch genommen wird, allein das Kreisgericht zuständig wäre, in dessen Bereich sich der Sitz dieses Betriebes befindet. Vielmehr ist in derartigen Verfahren stets sorgfältig zu prüfen, ob auch die Anwendung des § 20 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO möglich ist, wonach in Zivilsachen auch dasjenige Kreisgericht zuständig ist, in dessen Bereich die Verpflichtung zu erfüllen ist.

Wird z. B. gegen den Hersteller einer frei Haus gelieferten mangelhaften Ware als Garantiespruch Nachbesserung oder Ersatzlieferung geltend gemacht, so ist für den Rechtsstreit auch dasjenige Kreisgericht örtlich zuständig, in dessen Bereich der Kläger wohnt, da die Garantieverpflichtung in diesem Bereich zu erfüllen ist. Das ergibt sich aus §§ 140, 155 Abs. 3 ZGB mit der Folge der Anwendung des § 72 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 ZGB entsprechend dieser Zweckbestimmung.

Bei Geltendmachung der Nachbesserung oder Ersatzlieferung kann der Kläger daher in den genannten Fällen wählen, ob er die Klage bei dem Kreisgericht erhebt, in dessen Bereich der Verklagte seinen Sitz hat, oder ob er sich an das Kreisgericht wendet, in dessen Bereich die Nachbesserung oder Ersatzlieferung zu erfüllen ist (§ 20 Abs. 3 ZPO).

Dieses Wahlrecht unter mehreren örtlich zuständigen Kreisgerichten steht dem Kläger auch generell bei Geltendmachung der Preisrückzahlung zu, da Geld in allen Fällen an den Wohnsitz, Sitz oder das Kreditinstitut des Gläubigers zu übermitteln ist und die Erfüllung der Forderung erst mit dem Eingang des Geldes bei diesem eintritt (§§ 72 Abs. 1 Satz 2, 75 Abs. 1 und 3 ZGB).^M Das Wahlrecht wird auch bei Preisminderung für zulässig gehalten.

Dagegen ist zu beachten, daß für die Ansprüche auf Nachbesserung und Ersatzlieferung bei Waren, die nicht von der PreisAO Nr. 1872 — Frei-Haus-Lieferung von Konsumgütern — vom 8. April 1960 (GBl. I Nr. 25 S. 250) erfaßt werden, der Gerichtsstand allein nach § 20 Abs. 1 ZPO bestimmt wird, also vom Sitz des Verklagten.

In diesem Zusammenhang wurde auch die einseitige Festlegung über den Gerichtsstand in der Garantieurkunde des verklagten Betriebes für nicht verbindlich i. S. des § 20 Abs. 4 ZPO angesehen.^{3*} Zu beachten ist jedoch, daß jederzeit ein bestimmter Gerichtsstand im Kaufvertrag vereinbart werden kann.

Kostenentscheidung und Gebührenwert bei Garantiesprüchen

Das Anliegen, den Bürgern die gerichtliche Geltendmachung und Durchsetzung berechtigter Garantiesprüche zu erleichtern, kommt auch darin zum Ausdruck, daß eine Pflicht zur Vorauszahlung von Gerichtsgebühren in Verfahren wegen Garantiesprüchen nicht besteht (§ 169 Abs. 2 ZPO).

Bei der Festsetzung des Gebührenwerts ist zu beachten, daß sie sich bei einer Klage wegen Durchsetzung von Garantiesprüchen nach § 172 Abs. 1 Ziff. 5 ZPO richtet. Maßgeblich ist somit der Wert des Anspruchs. Dieser bemißt sich am Interesse des Käufers, als Äquivalent für den Kaufpreis eine mangelfreie Ware zu erlangen. Dabei objektivierte sich dieses Interesse regelmäßig im wesentlichen in dem Geldbetrag, der erforderlich ist, um die vorhandenen oder geltend gemachten Mängel am Kaufgegenstand zu beheben. Grundsätzlich ist es von untergeordneter Bedeutung, welcher Garantiespruch mit der Klage gefordert wird. Daher ist auch bei einem Anspruch auf Ersatzlieferung bzw. Preisrückzahlung nicht vom vollen Wert des Kaufgegenstands auszugehen, sondern von einem den Mängeln entsprechenden Betrag, der ggf. zu schätzen ist."

Nicht immer wird beachtet, daß das Gericht von dem in § 174 Abs. 1 ZPO geregelten Unterliegensprinzip bei Vor-