

Feuchtigkeitsschäden verursacht hätten. Die Verklagten seien Ende März 1980 hiervon informiert worden. Der Kostenaufwand für die Beseitigung der Mängel betrage 16 163 M.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagten zu verurteilen, an sie als Preisminderung 16 163 M zu zahlen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie haben behauptet, die Kläger hätten ihre Forderung erstmals mit der Klage erhoben, so daß Garantieansprüche verjährt seien.

Das Kreisgericht hat die Verklagten entsprechend dem Klageantrag verurteilt.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Garantieansprüche stünden den Klägern nicht mehr zu, da die einjährige Garantiezeit (§ 303 ZGB) mit dem 20. April 1980 abgelaufen sei. Es sei nicht nachgewiesen, daß die Kläger die Garantieansprüche rechtzeitig geltend gemacht hätten. Ein objektiver Nachweis für die Behauptung, sie hätten die Verklagten im Herbst 1979 bzw. im März 1980 informiert, liege nicht vor.

Die Verklagten hätten jedoch bei Vertragsabschluß ihre Informationspflichten verletzt und seien daher den Klägern zum Schadenersatz verpflichtet. Der Verklagte zu 1) habe den Dachaufbau ohne baufachliche Kenntnisse selbst ausgeführt. Entgegen bestehenden Rechtsvorschriften habe er weder einen Bauberater hinzugezogen noch bei den Dacharbeiten die Hinweise beachtet, die im Prüfungsbescheid der Staatlichen Bauaufsicht gegeben wurden. Informationen über die Art und Weise der Bauausführung eines neuen Objekts seien Bestandteil der dem Verkäufer gemäß § 300 Abs. 2 ZGB, obliegenden Auskunftspflicht. Entgegen ihren Kenntnissen hätten die Verklagten die Kläger nicht über das unfachmännisch errichtete Dach informiert. Dadurch sei den Klägern Schaden entstanden, dessen Höhe sich aus dem Gutachten des Sachverständigen S. ergebe.

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

Aus der Begründung:

Zutreffend hat das Bezirksgericht erkannt, daß die Garantiezeit von einem Jahr, in der die Kläger Garantieansprüche aus dem Kaufvertrag geltend machen konnten, gemäß § 303 ZGB mit dem Tag des Vertragsabschlusses, dem 19. April 1979, begann. Wenn die Kläger, wie sie in der Klageschrift vorgetragen haben, die Verklagten im März 1980 über die Mängel am Dach informiert hätten, so wären die Garantieansprüche rechtzeitig geltend gemacht worden und zum Zeitpunkt der Klageerhebung auch noch nicht verjährt gewesen (§§ 474 Abs. 2 Ziff. 1, 475 Abs. 1 ZGB).

Die Gerichte hätten diese beweishebliche Frage aufklären, die Kläger zur Erläuterung der Umstände, unter denen sie die Verklagten über die Mängel am Dach informiert haben wollen, auffordern und — wenn andere Beweise nicht erhoben werden konnten — zu den Behauptungen der Kläger die Verklagten als Prozeßpartei vernehmen müssen. Erst danach hätte eine Aussage getroffen werden können, ob die Kläger noch Ansprüche gegen die Verklagten auf Preisminderung aus dem Kaufvertrag vom 19. April 1979 geltend machen konnten oder ihr Garantieanspruch bei Klageerhebung bereits verjährt war.

Sollte sich ergeben, daß die Kläger wegen der Mängel des Dachs, die ihnen bei Vertragsabschluß nicht bekannt waren, rechtzeitig Garantieansprüche geltend gemacht haben, wird zur Beurteilung, in welchem Umfang die Möglichkeit zur Nutzung des Hauses infolge des mangelhaften Dachs beeinträchtigt war (§ 302 Abs. 1 ZGB) und in welcher Höhe eine Preisminderung in Frage kommt (§ 302 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB), nicht allein von dem vorliegenden Gutachten des Sachverständigen S. ausgegangen werden können. Dieser Sachverständige hat den Umfang der Schäden und der notwendigen Baumaßnahmen geschätzt, nachdem er im Juli und August 1980 und im März 1981, d. h. längere Zeit nach Übernahme des Gebäudes, Ortsbesichtigungen durchgeführt hat. Nach seiner Ein-

schätzung sind Bauarbeiten in einer Gesamtsumme von 16 163 M erforderlich, um die Mängel am Dach und weitere Schäden zu beseitigen.

Die Kläger hatten bereits im Juni 1979, also wenige Monate nach Abschluß des Grundstückskaufvertrags, den Bauingenieur St. mit der Erarbeitung eines Kostenangebots für die endgültige Fertigstellung und die Beseitigung von Baufehlern des Eigenheims beauftragt. In diesem Kostenangebot ist dargelegt worden, daß die Dacheindeckung nicht vollständig ausgeführt wurde und noch eine Lage Pappe und die Bekiesung fehle. Ferner seien die Kehlen des Dachs unsachgemäß ausgeführt. Für die Beseitigung der Mängel werden erheblich geringere Beträge als im Gutachten des Sachverständigen S. angegeben.

Dieses bei den Akten befindliche Kostenangebot ist von den Gerichten bisher nicht in dem erforderlichen Maße in die Sachaufklärung einbezogen worden. Wenn die Kläger die sich hieraus ergebende Verpflichtung, Dacharbeiten dringend vornehmen zu lassen, nicht wahrgenommen haben oder etwaige Nacharbeiten selbst nicht fachgerecht durchgeführt wurden, können sie die dadurch verursachten weiteren Kosten nicht von dem Verklagten fordern (vgl. dazu OG, Urteil vom 14. Oktober 1980 - 2 OZK 34/80 - NJ 1981, Heft 4, S. 185). Dabei ist zu beachten, daß die Kosten für die Beseitigung des Mangels lediglich eine Orientierung für die Höhe der Preisminderung darstellen können, die in einem angemessenen Verhältnis des Mangels zum Kaufpreis stehen muß.

Für die Zuerkennung von Schadenersatzansprüchen anstelle verjährter Garantieansprüche, wie sie das Bezirksgericht bejaht hat, bestehen keine gesetzlichen Voraussetzungen. Richtig ist, daß die Verletzung der Informationspflicht, die dem Verkäufer obliegt und die für Grundstücksverkäufe in § 300 Abs. 2 ZGB eine spezielle Ausgestaltung erfahren hat, u. a. Schadenersatzansprüche des Käufers auslösen kann. Hierauf kommt es aber entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts in der vorliegenden Sache nicht an. Gegenstand des Rechtsstreits waren und konnten nach den Sachumständen nur Ansprüche auf Grund der Mangelhaftigkeit des Eigenheims sein. Die Mängelansprüche beim Kauf sind in den Garantiebestimmungen allgemein in den §§ 148 ff. ZGB, bei Grundstückskäufen modifiziert in den §§ 301 ff. ZGB geregelt, wobei sich weitergehende Schadenersatzansprüche auch nach den §§ 84, 93, 330 ff. ZGB ergeben können (vgl. OG, Urteil vom 14. Februar 1979 - 2 OZK 1/79 - [NJ 1979, Heft 9, S. 419]; I. T a u c h n i t z in NJ 1981, Heft 12, S. 540).

Ein danach dem Grundstückskäufer zustehender Schadenersatzanspruch tritt aber nicht an die Stelle der Garantieansprüche, sondern kann sich nur auf die durch die Mängel verursachten Schäden, die Mängelfolgeschäden, beziehen (z. B. für die Beschädigung des Mobiliars durch Regeneinflüsse infolge eines undichten Daches). Daß derartige Schäden entstanden seien, ist nicht vorgetragen worden, so daß selbst bei Verletzung der Informationspflichten durch die Verklagten — wofür bisher im übrigen keine ausreichenden Anhaltspunkte vorliegen — den Klägern nur Ansprüche im Rahmen der §§ 301 ff. ZGB zustehen können, dagegen kein Schadenersatz für den Fall, daß diese verjährt sind, wie das Bezirksgericht angenommen hat. Nach dem bisherigen Sachverhalt ist davon auszugehen, daß die Kläger die Grundstücksunterlagen — auch zur Dachkonstruktion — einschließlich des Prüfungsbescheides vom 23. Februar 1973 erhielten und somit genau so informiert waren, wie die Verklagten.

Die Auffassung des Bezirksgerichts würde bedeuten, daß die sechsmonatige Verjährungsfrist für Garantieansprüche gemäß § 474 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB zugunsten der vierjährigen Verjährungsfrist, die für Schadenersatzansprüche gemäß § 474 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB gilt, außer Kraft gesetzt wird, falls der Verkäufer sich wegen des Mangels der Sache von der Verantwortlichkeit nicht befreien kann (§§ 333, 334 ZGB). Das ist jedoch mit der gesetzlichen