

Pflichtverletzungen des Veräußerers verursacht wurde. Den Veräußerer trifft eine objektive Haftung.

3. Werden nach dem Kauf eines Grundstücks Garantieansprüche geltend gemacht, ist exakt zu klären, welche Mängel dem Erwerber bei Vertragsabschluß bekannt waren und insbesondere bei der Wertermittlung berücksichtigt worden sind. Erst dann ist es möglich zu beurteilen, ob die dem Erwerber unbekannt gewesen Mängel geeignet sind, einen Garantieanspruch auszulösen.

Es widerspricht dem Gesetz, alle baufachlichen Feststellungen über die Beschaffenheit eines Grundstücks im Hinblick auf heutige Anforderungen an die Wohnqualität undifferenziert und pauschal als Garantiemängel zu beurteilen. Die an Neubauten zu stellende Wohnqualität kann nicht Maßstab für Garantieansprüche beim Kauf von alten Gebäuden (hier: über 100 Jahre) sein.

OG, Urteil vom 27. Oktober 1987 - 2 OZK 22/87.

Durch den am 13. September 1985 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag haben die Kläger das Grundstück der Verklagten erworben. Der Vertrag wurde staatlich genehmigt und die Eigentumsänderung im Grundbuch eingetragen. Die Übernahme des Grundstücks erfolgte am 8. Oktober 1985.

Am 21. Mai 1986 haben die Kläger Klage erhoben und beantragt, die Verklagten zu verurteilen, gegen Rückübertragung des Eigentums am Grundstück den Kaufpreis in Höhe von 24 000 M zurückzuzahlen. Zur Begründung haben sie vorgebracht: Sie seien beim Vertragsabschluß von den Verklagten nicht auf Mängel des Grundstücks hingewiesen worden. Erst beim Einzug und insbesondere bei Renovierungsarbeiten hätten sie festgestellt, daß die Fußböden in Küche und Stube starkes Gefälle aufwiesen und in der Küche die Wände naß und die Balken der Außenwände verfault waren. Außerdem seien das Dach defekt sowie die Schornsteine versotet. Die Seitenwände im Bad und die Decken im Erdgeschoß wiesen Risse auf. Als sie größere Fenster einsetzen wollten, hätten sie festgestellt, daß das Haus kein Fundament habe. Mithin hätten sie einen zu hohen Kaufpreis gezahlt.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und dazu vorgebracht: Ohne weiteres sei erkennbar, daß es sich um ein vor über 100 Jahren errichtetes Wohnhaus handele. Das ergebe sich auch aus der Wertermittlung des Sachverständigen; auf deren Grundlage der Kaufpreis vereinbart worden sei. Die altersbedingt bei einem solchen Haus vorhandenen Mängel seien offensichtlich gewesen und bei der Preisbildung berücksichtigt worden. Die Behauptung, daß das Grundstück keine Fundamente besitze, sei falsch.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben und zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: Das Wohngebäude sei mit erheblichen Mängeln behaftet, die eine normale Nutzung wesentlich einschränken. Die an Wohnungen zu stellenden Anforderungen seien nicht erfüllt. Außerdem bestünden Bedenken hinsichtlich der Sanierungs- bzw. Rekonstruktionswürdigkeit. Die Verklagten hätten ihre Pflicht, den Klägern die nach den Umständen vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu sichern, verletzt.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht hätte die Berufung der Verklagten nicht ohne mündliche Verhandlung als offensichtlich unbegründet abweisen dürfen, weil das Kreisgericht den gesetzlichen Anforderungen an die Prüfung des geltend gemachten Garantieanspruchs nicht gerecht geworden ist. Dadurch ist es zu einer rechtlich unrichtigen Beurteilung der Sachlage gelangt und hat den für den Klageanspruch maßgeblichen Sachverhalt nicht im erforderlichen Umfang aufgeklärt. Das hätte das Bezirksgericht aus folgenden Gründen erkennen müssen:

Das Kreisgericht hat die Begutachtung des Grundstücks durch einen Bausachverständigen angeordnet und die Anforderung des Gutachtens mit der globalen Frage verbunden: „Ist die Behauptung der Kläger, daß die beim Grundstück vorhandenen Mängel die vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten wesentlich beeinträchtigen, zu bejahen?“ Davon ausgehend hat der Sachverständige seine Aufgabe darin ge-

sehen „zu klären, daß die am Grundstück vorhandenen Mängel die vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten wesentlich beeinträchtigen“. Das hat dazu geführt, daß das Grundstück ohne Differenzierung allein im Hinblick auf die häufigen Anforderungen fachlich beurteilt wurde, wobei selbst die für über 100 Jahre alte ländliche Wohnhäuser typische Bauweise (nämlich Fachwerkwände im Obergeschoß mit nach heutigen Erkenntnissen unzureichender Wärmedämmung, Einfachfenster sowie geringe Raumhöhe im Obergeschoß, fehlende Entsorgung usw.) als Mangel bewertet worden ist. Daraus hat das Kreisgericht Schlußfolgerungen in bezug auf die Wohnqualität des Grundstücks gezogen und alle Feststellungen pauschal als Garantiemängel anerkannt. Das widerspricht dem Gesetz.

Vielmehr sind nach § 302 ZGB Garantieansprüche nur dann gegeben, wenn sich nach Vertragsabschluß erhebliche Mängel der in Abs. 1 dieser Rechtsvorschrift genannten Art herausstellen und diese den Erwerbern bei Vertragsabschluß nicht bekannt waren (Abs. 2). Das hat das Kreisgericht nicht beachtet. Es ist deshalb auf die Urteile des Obersten Gerichts vom 28. Februar 1978 - 2 OZK 4/78 - (NJ 1978, Heft 6, S. 278), vom 22. August 1978 - 2 OZK 25/78 - (NJ 1979, Heft 1, S. 43), vom 9. Dezember 1980 - 2 OZK 42,80 - (NJ 1981, Heft 4, S. 188) und vom 13. November 1981 - 2 OZK 31/81 - (NJ 1982, Heft 2, S. 91) zu verweisen, aus denen sich grundsätzliche Orientierungen zu den gesetzlichen Anforderungen an die Feststellung von Mängeln, die zur Auslösung von Garantieansprüchen führen, ergeben. Daraus folgt, daß das Kreisgericht den für die Feststellung berechtigter Garantieansprüche maßgeblichen Sachverhalt bisher nicht aufgeklärt hat. Obwohl es bei der Ortsbesichtigung selbst durch bloße Inaugenscheinnahme Mängel am Wohnhaus feststellte, hat es daraus im Hinblick auf die Prüfung der Rechtsgrundlagen des geltend gemachten Garantieanspruchs keine Schlußfolgerungen gezogen.

Es wird deshalb zunächst zu klären sein, welche Mängel den Klägern bekannt waren und insbesondere bei der Wertermittlung berücksichtigt worden sind. Auf dieser Grundlage wird zu beurteilen sein, ob die erst nach Abschluß des Grundstückskaufvertrages bekannt gewordenen und den Verklagten innerhalb der Garantiezeit angezeigten Mängel insgesamt so erheblich sind, daß dadurch Garantieansprüche gemäß § 302 ZGB ausgelöst werden. Erst dann wird beurteilt werden können, ob die Klage begründet ist.

Soweit das Kreisgericht ausgeführt hat, daß die Verklagten ihren Pflichten nach § 301 ZGB, den Klägern die nach den Umständen vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu sichern, nicht nachgekommen seien, geht diese Rechtsauffassung über die Anforderungen der genannten Rechtsvorschrift hinaus. Bei der Grundstückskaufgarantie spielt es keine Rolle, ob für einen festgestellten Mangel Pflichtverletzungen des Veräußerers ursächlich waren. Den Veräußerer trifft vielmehr eine objektive Haftung. Seine Garantieplichten sind jedoch, wie sich auch aus § 302 Abs. 1 ZGB ergibt, unter dem Gesichtspunkt der vertraglich vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten zu beurteilen. Daraus folgt, daß diese unter Berücksichtigung des altersbedingten Bauzustandes des Grundstücks, der den Klägern im wesentlichen aus der Besichtigung bekannt war und von dem auch die Wertermittlung des Sachverständigen ausgeht, zu beurteilen sind. Die an Neubauten zu stellende Wohnqualität kann dabei also nicht Maßstab für Garantieansprüche beim Kauf von über 100 Jahre alten Gebäuden sein.

Aus diesen Gründen war der Beschluß des Bezirksgerichts wegen Verletzung von §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1, 157 Abs. 3 ZPO und §§ 301, 302 ZGB aufzuheben. Im Wege der Selbstentscheidung war auf die Berufung der Verklagten das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Kreisgericht zurückzuverweisen. Da nunmehr eine den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Beweisaufnahme erforderlich wird, ist diese in erster Instanz durchzuführen, damit zur Wahrung der Rechte der Prozeßparteien eine Nachprüfung der zu treffenden Sachentscheidung im Rechtsmittelverfahren möglich ist.