

Die Übergabe erfolgte bereits am 1. Juli 1988. Der Eigentumswechsel wurde am 28. Juli 1988 staatlich genehmigt und im Grundbuch eingetragen.

Mit der am 25. November 1988 eingereichten Klage haben die Kläger vorgetragen: Sie hätten das Grundstück zwecks Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse erworben. Grundlage des vereinbarten Kaufpreises sei die Wertermittlung des Sachverständigen N. gewesen. Es habe sich jedoch herausgestellt, daß die im Gutachten zum baulichen Zustand des über 100 Jahre alten Wohnhauses aufgezeigten Mängel dem tatsächlichen Umfang der vorhandenen Mängel nicht entsprechen würden. Der Schornstein sei in einem derart desolaten Zustand, daß er abgerissen und neu gesetzt werden müsse. Sämtliche Holzeinbauten seien wurmstichig und müßten saniert werden. Die Feuchtigkeitsschäden hätten ein weitaus größeres Ausmaß als ursprünglich angegeben. Es müsse in Zweifel gezogen werden, ob die im Gutachten ausgewiesene Restnutzungsdauer von 15 Jahren für das Wohngebäude überhaupt vorliege.

Sie haben beantragt, die Verklagten zu verurteilen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks in das Eigentum der Verklagten, an die Kläger einen Betrag von 15 650 M zu zahlen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und dazu vorgetragen: Die Kläger hätten ausreichend Gelegenheit gehabt, sich von der Beschaffenheit des Grundstücks und seinem tatsächlichen Zustand zu überzeugen. Das Wohnhaus sei bekanntlich mindestens 120 Jahre alt. Außerdem habe der Sachverständige im Gutachten bereits festgestellt, daß eine allgemeine Überalterung auf Grund der langjährigen Beanspruchung der Konstruktion gegeben und der Baukörper verschiedentlich mit den natürlichen Verschleißerscheinungen behaftet ist. Auf die von den Klägern genannten Mängel sei im Gutachten, das das Wohnhaus mit insgesamt ca. 8 000 M bewerte, hingewiesen worden. Garantieansprüche stünden den Klägern nicht zu.

Das Kreisgericht hat die Verklagten verurteilt, an die Kläger 15 650 M zu zahlen gegen Rückgabe des Grundstücks. Zur Begründung hat es ausgeführt: In dem Grundstück sei wegen der Untersagung, die Schornsteinanlage zu betreiben, eine Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nicht möglich, was den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck ausschließe. Dieser Mangel an dem Schornstein sei den Klägern bei Abschluß des Kaufvertrages nicht bekannt gewesen. Der Umfang dieses Mangels sei geeignet, den geltend gemachten Garantieanspruch auszulösen.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht mit der Maßgabe abgewiesen, daß die Verklagten lediglich zur Rückzahlung des Restkaufpreises von 4 260,18 M verurteilt wurden, weil die Kläger darüber hinaus in Anrechnung auf den Kaufpreis die eingetragenen Grundstücksbelastungen übernommen hatten.

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

Aus der Begründung:

Mit dem Kassationsantrag wird zutreffend darauf hingewiesen, daß das Bezirksgericht, das das Urteil des Kreisgerichts ohne exakte Nachprüfung im wesentlichen bestätigt hat, den Anforderungen an die Sachaufklärung nicht gerecht geworden ist und daher eine abschließende rechtliche Beurteilung und Entscheidung über den Klageanspruch noch nicht möglich war.

So hat das Bezirksgericht unter Hinweis auf das ein Wohn- und Bäckereigrundstück betreffende Urteil des Obersten Gerichts vom 13. November 1981 - 2 OZK 31/81 - (NJ 1982, Heft 2, S.91) den Standpunkt vertreten, daß für die Kläger die Realisierung der Wohnmöglichkeit im erworbenen Grundstück der Verklagten wesentlich erschwert sei und zu einer Sanierung des Wohnhauses unverhältnismäßig hohe Kosten erforderlich seien. Dabei hat es sich auf den Mängelschein des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 10. Oktober 1988 gestützt, wonach sich der Schornstein in einem solch schlechten Zustand befindet, daß eine weitere Benutzung nicht möglich und untersagt worden sei. Der Schornstein sei gerissen, so daß Brandgefahr bestehe. Es sei daher empfohlen worden, ihn abzureißen und einen den Erfordernissen entsprechenden Schornstein zu errichten. Für die Beseitigung des Mangels müßten die Kläger unverhältnismäßig hohe Kosten aufwenden, die in keiner Relation zum übrigen Grundstückswert stünden. Dies gehe weit über den Umfang der Werterhaltungsmaßnahmen hinaus.

mit denen die Kläger auf Grund des Alters und des ihnen bekannten Zustands des Grundstücks zu rechnen gehabt hätten.

Diese Feststellungen bieten keine ausreichende Grundlage für die von den Instanzgerichten getroffene Entscheidung. Dazu war es erforderlich, exakt zu klären, in welchem Umfang den Klägern die Mangelhaftigkeit des Schornsteins bekannt und seine Sanierung ohnehin erforderlich war. Abgesehen davon, daß in der Wertermittlung des Sachverständigen N. ausdrücklich auf die allgemeine Überalterung des Gebäudes und die damit verbundenen natürlichen Verschleißerscheinungen aufmerksam gemacht worden ist, enthält diese den Hinweis, daß das Schornsteinmauerwerk im Dachgeschoß etwas versottet ist. Anlässlich der Ortsbesichtigung am 4. Januar 1989 wurden erhebliche Risse unterhalb des Schornsteinkopfes festgestellt, die zweifelsfrei bei Vertragsabschluß vorhanden und für die Kläger sichtbar waren. Im Berufungsverfahren haben die Verklagten vorgetragen, es sei unstreitig gewesen, daß der Schornstein mindestens bis zur Decke des Obergeschosses abgetragen und erneuert werden müßte, so daß die Kläger auch mit einer größeren Rekonstruktion hätten rechnen müssen.

Damit hat sich das Bezirksgericht weder in der Rechtsmittelverhandlung noch im Urteil auseinandergesetzt. Außerdem hat das Bezirksgericht nicht geklärt, ob es überhaupt zwingend erforderlich ist, den ganzen Schornstein abzureißen, denn sowohl der Mängelschein vom 10. Oktober 1988 als auch das Gutachten des Sachverständigen H. vom 31. Mai 1989 enthalten lediglich einen diesbezüglichen Vorschlag. Ob und welcher Kostenaufwand den Klägern über das ohnehin bekannte Risiko hinaus notwendigerweise entstehen würde, ist also nicht bekannt. Ohne die exakte Kenntnis dieser Größe läßt sich jedoch unter den hier gegebenen Umständen die Frage, ob den Klägern überhaupt ein Garantieanspruch zusteht, nicht beantworten. In diesem Zusammenhang ist zugleich festzustellen, daß das Bezirksgericht zwar auf das Urteil des Obersten Gerichts vom 27. Oktober 1987 - 2 OZK 22/87 - (NJ 1988, Heft 12, S. 510), das sich mit der Problematik von Garantieansprüchen beim Kauf sehr alter Gebäude befaßt, hingewiesen, dieses aber inhaltlich nicht ausreichend verarbeitet hat.

Nicht gerechtfertigt ist ferner die Auffassung des Bezirksgerichts, daß die Verklagten bei Vertragsabschluß die ihnen gemäß § 300 Abs. 2 ZGB obliegenden Informationspflichten verletzt hätten. Unbestritten ist, daß der Schornstein ca. 15 Jahre nicht gereinigt worden ist. Das beruht auf damals vorgenommenen Veränderungen, die dazu führten, daß sich im Bodenraum kein Reinigungsverschluß am Schornstein befindet und auf dem Dach das Aussteigefenster, die Auftrittsbohle und die Laufbohlenanlage zum Schornstein fehlen. Eine Auflage zur Schaffung der Möglichkeiten zur Reinigung des Schornsteins ist den Verklagten offenbar nicht erteilt worden. Auch wurde ihnen vor dem Verkauf des Grundstücks die Benutzung des Schornsteins nicht untersagt. Vielmehr wurde er nach den unbestrittenen Darlegungen der Verklagten von diesen bis zum Wohnungsaustausch der Prozeßparteien betrieben. Inwieweit den Klägern möglicherweise nicht bekannt gewesene Mängel am Schornstein speziell auf das Nichtreinigen zurückzuführen sind, wurde im Verfahren weder erörtert noch geprüft. Es kann daher den Verklagten auch nicht als Pflichtverletzung angelastet werden.

Auf Grund ihrer im Rechtsstreit vertretenen Rechtsauffassung haben die Instanzgerichte das weitergehende Vorbringen der Kläger auf die Berechtigung des geltend gemachten Garantieanspruchs nicht überprüft. Auch das wird erforderlichenfalls noch nachzuholen sein. Für den Fall, daß sich der geforderte Garantieanspruch als berechtigt erweisen sollte, wird aber auch exakt festzustellen sein, in welchem Umfang die Kläger bereits Baumaßnahmen durchgeführt und ggf. eine Verschlechterung des Zustands des Wohngebäudes verursacht haben, woraus sich möglicherweise Gegenansprüche der Verklagten ergeben könnten.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts das Urteil des Bezirksgerichts gemäß § 162 Abs. 1 ZPO wegen Verletzung von §§300 Abs. 2, 302 ZGB und §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3 und 52 Abs. 1 ZPO aufzuheben