

55. 1. Unterliegen Schadensersatzansprüche aus Verschulden beim Vertragsschluß, wenn sie auf mangelhafter Lieferung der Kaufsache beruhen, der Verjährung nach § 477 BGB.?
2. Zum Begriff der Tauglichkeit einer Kaufsache im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 19. Juni 1930 i. S. Eheleute B. (M.) w. M. (Befl.). VI 530/28.

- I. Landgericht Straubing.  
II. Oberlandesgericht München.

Durch notariellen Vertrag vom 29. Oktober 1924 kauften die klagenden Eheleute von dem Beklagten ein aus mehreren Grundstücken bestehendes landwirtschaftliches Anwesen für den Preis von 9200 G.M. Ein Teilbetrag von 3000 G.M. sollte am 1. Februar

1925, der Rest bis zum 1. November 1925 gezahlt werden. Die Kläger zahlten die 3000 G.M. und lehnten dann die Zahlung des Restes ab. Sie behaupten, daß das Anwesen minderwertig sei, und daß sie durch arglistige Täuschung zum Abschluß des Vertrags bestimmt worden seien. Durch eine dem Beklagten am 29. Oktober 1925 zugestellte Erklärung haben sie den Vertrag angefochten. Sie verlangen gegen Rückgabe des Anwesens Zahlung von 3000 RM. sowie Erstattung der Vertragskosten, hilfsweise Minderung des Kaufpreises auf 3000 RM.

Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Die Revision der Kläger führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

...Weil das Berufungsgericht arglistiges Handeln des Beklagten wie auch der anderen bei den Kaufverhandlungen für ihn tätig gewesenen Personen verneint, kommt eine Haftung wegen arglistiger Verschweigung eines Fehlers oder arglistiger Vorspiegelung einer Eigenschaft nicht in Frage (§ 463 BGB.). Ein Wandlungs- oder Minderungsrecht schließt das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum aus, weil dieser Anspruch nicht innerhalb eines Jahres geltend gemacht worden ist (§ 477 BGB.).

Die Revision rügt, daß die Frage nicht geprüft worden sei, ob dem Beklagten ein Verschulden beim Vertragsschluß zur Last falle.

In der Berufungsinstanz hatten die Kläger geltend gemacht, das Verhalten des Beklagten stelle nicht nur eine arglistige Täuschung, sondern außerdem ganz allgemein ein Verschulden beim Vertragsschluß dar. Das Vorbringen der Kläger gipfelt darin, daß der Beklagte und dritte Personen ihnen unrichtige Angaben über die Ertragsfähigkeit des Grundstücks gemacht und die wahre Sachlage nicht mitgeteilt hätten. Es kann dahingestellt bleiben, ob nach der vom Berufungsgericht für die Verneinung arglistigen Handelns gegebenen Begründung nicht anzunehmen wäre, daß auch ein Verschulden des Beklagten und dritter Personen verneint werden sollte, für die er etwa im Rahmen der Vertragsverhandlungen nach § 278 BGB. haften könnte. Denn der Haftung aus Verschulden beim Vertragsschluß würde bei dem hier gegebenen Tatbestande die Vorschrift über die kurze Verjährungsfrist in § 477 BGB. entgegenstehen. Danach verjährt nicht nur der Anspruch auf Wandlung oder auf Minderung, sondern auch der Anspruch auf Schadensersatz wegen

Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft bei Grundstücken in einem Jahre von der Übergabe an, sofern nicht der Veräußerer den Mangel arglistig verschwiegen hat. In der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist beim Gattungskauf wiederholt ausgesprochen worden, daß § 477 BGB. zwar nicht seinem Wortlaut, wohl aber seinem Sinne nach auch den auf Verschulden beruhenden Anspruch auf Ersatz des durch Lieferung einer mangelhaften Kaufsache entstandenen Schadens umfaßt. Hierfür wurde der dem § 477 zugrunde liegende Gedanke verwertet, daß die Ermittlung und Feststellung von Mängeln des Kaufgegenstandes nach längerer Zeit kaum ausführbar, und daß für den Verkehr die Zulassung des Zurückgreifens auf solche Mängel nach längerer Zeit im höchsten Grade lästig und hemmend sei. Dieser Gedanke wurde auch auf einen Schadenersatzanspruch angewendet, der auf schuldhaftes Verschulden einer mangelhaften Sache gestützt war. Es wurde erzwungen, daß dieser Anspruch auf Verletzung der allgemeinen Pflicht zur Anwendung der gebotenen Sorgfalt (§ 276 BGB.) gegründet werde, während im Falle des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft der Grund der Haftung in der Nichterfüllung einer besonders übernommenen Pflicht liege. Soll der letztere durch Willenserklärungen besonders gesicherte Anspruch der kurzen Verjährung unterstehen, so ist kein Grund ersichtlich, der dazu führen könnte, einen nicht besonders gesicherten, auf die allgemeine gesetzliche Pflicht zur Sorgfalt gestützten Anspruch anders zu behandeln. An dieser in RGZ. Bd. 53 S. 203 dargelegten Auffassung hat das Reichsgericht festgehalten und später ganz allgemein den Grundsatz aufgestellt, daß alle Ansprüche wegen Mängel der abgelieferten Kaufsache, mögen sie auf Gesetz — Wandelung oder Minderung — oder auf besonderer Vereinbarung oder auf Verschulden beruhen, der kurzen Verjährung des § 477 BGB. unterliegen; nur ein arglistiges Verschweigen des Verkäufers schließt die Anwendung dieser Vorschrift aus (vgl. RGZ. Bd. 56 S. 169, Bd. 93 S. 160/161, Bd. 117 S. 316; Staub-Poenige Anhang zu § 374 BGB Anm. 203; a. M. RGKomm. Anm. 6 B g zu § 459 BGB.). In Anlehnung an diese Rechtsprechung ist unbedenklich auch ein auf Verschulden beim Vertragschluß gestützter Schadenersatzanspruch dem § 477 BGB. zu unterstellen, wenn seine Grundlage die schuldhaft mangelhafte Lieferung einer Kaufsache betrifft. So liegt hier der Fall. Anders wäre die Rechtslage, wenn der Schadenersatz nicht

die Mangelhaftigkeit der Kaufsache, sondern die Verletzung von anderen Pflichten des Verkäufers, insbesondere Nebenverpflichtungen beträfe, die mit der Mangelhaftigkeit der Sache nicht unmittelbar zusammenhängen (vgl. — zum Teil für den Werkvertrag — RGZ. Bd. 64 S. 43, Bd. 71 S. 175, Bd. 95 S. 4; RG. im Recht 1908 Nr. 2919, 1922 Nr. 829; LZ. 1909 Sp. 68; Staub-Koenige Anm. 134 zu § 377 BGB.).

Sodann prüft das Berufungsgericht die Mängelrüge unter dem Gesichtspunkt des § 478 BGB.; danach könnten die Kläger die Zahlung des Kaufpreises insoweit verweigern, als sie auf Grund der Wandlung oder Minderung dazu berechtigt wären. Die Darlegungen zu diesem Punkte sind rechtlich zu beanstanden. Das Berufungsgericht führt aus: Nach Behauptung der Kläger sei die Kaufsache eine Sandwüste, aber kein landwirtschaftliches Anwesen. Dem sei nicht beizupflichten. Es könne dem Sachverständigen S. darin gefolgt werden, daß die landwirtschaftliche Benutzung sich als nicht wirtschaftlich erweise; immerhin habe es seit vielen Jahren als selbständiges Anwesen Verwendung gefunden. Der letzte Vorbesitzer habe mit dem Anbau während eines Jahres sein Auskommen gefunden. Wenn es auch die für die Landwirtschaft besonders günstige Zeit des Währungsverfalls gewesen sei, so seien doch auch die früheren Vorbesitzer nicht verhungert; sie müßten sich immerhin durchgeschlagen haben. Es lasse sich deshalb nicht feststellen, daß dem Anwesen die Eigenschaft der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit schlechtthin mangle. Demnach sei kein Fehler nach § 459 Abs. 1 BGB. gegeben.

Nach § 459 BGB. haftet der Verkäufer zunächst für solche Fehler, die den Wert oder die Tauglichkeit einer Sache zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Ein Fehler in diesem Sinne kann aber auch dann vorliegen, wenn dem Grundstück die Eigenschaft der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit nicht schlechtthin fehlt; die Tauglichkeit zum gewöhnlichen Gebrauch wird nicht erst dadurch in Frage gestellt, daß das Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung überhaupt nicht geeignet ist. Das wäre eine Einschränkung, die im Gesetz keine Stütze findet. Es kommt vielmehr auf die Auffassung an, die im Verkehr über den gewöhnlichen Gebrauch der Kaufsache besteht (RGZ. Bd. 70 S. 85). Es geht nicht an, diese Frage mit der Wendung zu entscheiden, daß auch die früheren Besitzer nicht verhungert seien und sich immer-

hin durchgeschlagen haben müßten. Der nach dem Vertrage vorausgesetzte Gebrauch sollte hier, soweit ersichtlich, jedenfalls nicht hinter dem gewöhnlichen Gebrauch zurückstehen. Die Kläger haben unter Eideszuschreibung behauptet, sie hätten dem Beklagten unter Mitteilung der Erträge der bisher von ihnen bewirtschafteten Grundstücke gesagt, daß sie ein gutes Auskommen gehabt und von dem zu erwerbenden Grundstück mindestens den gleichen Betrag erhalten müßten. Der Beklagte soll nicht nur zugestimmt, sondern eine darüber hinausgehende Erklärung abgegeben haben. Ist das richtig, so bestände die von tatsächlichen Erwägungen abhängende Möglichkeit, daß die Käufer im Einverständnis mit dem Verkäufer eine über den gewöhnlichen Gebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit vorausgesetzt haben. Dafür aber, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrags von einer derart geringen Nutzbarkeit ausgegangen wären, wie sie das Berufungsgericht für ausreichend zu halten scheint, fehlt jeder Anhalt. . . .