

68. Wird die Befugnis des Käufers, auf Grund eines beim Abschlusse des Vertrages vorhanden gewesenen Irrtumes in einer gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaft des Kaufgegenstandes vom Vertrage abzugehen, dadurch ausgeschlossen, daß der Verkäufer imstande ist, die fehlende Eigenschaft bis zu der im Vertrage bestimmten Zeit der Übergabe zu gewähren?

U. L. R. I. 4. §. 81, I. 5. §. 326.

IV. Civilsenat. Ur. v. 11. Mai 1885 i. C. B. C. L. (Bekl.) w.
D. (Rl.) Rep. IV. 26/85.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Das Reichsgericht hat die vorstehende Frage bejaht.

Aus den Gründen:

„Das angefochtene Urteil beruht auf der Feststellung, daß in dem von der Beklagten dem Kläger verkauften Hause am 21. Januar 1884, dem Tage des Vertragsschlusses, Schwammbildung vorhanden gewesen sei. Das Berufungsgericht nimmt an, bei dem Abschlusse eines Kaufvertrages um ein Hausgrundstück sei das Freisein des Hauses vom Hauschwamme eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft des Hauses. Das Gericht nimmt ferner an, die Schwammbildung sei ein nicht in die Augen fallender Fehler des Hauses gewesen, und der Kläger habe bei dem Abschlusse des Kaufvertrages von der Schwammbildung keine Kenntnis gehabt, sich also in Ansehung des Vorhandenseins der fraglichen Eigenschaft im Irrtume befunden. Alle diese Annahmen sind thatfächlicher Natur. Die Verletzung einer Rechtsnorm ist in ihnen nicht erkennbar. Sie bleiben also für die gegenwärtige Instanz bestehen. Auf Grund derselben hat das Berufungsgericht die Beklagte nach dem Klagantrage zur Rückzahlung der vom Kläger gezahlten Kaution von 2000 M und zur Erstattung der für die Untersuchung des Hauses vom Kläger ausgelegten Kosten mit 43,60 M nebst Zinsen verurteilt, indem es angenommen hat, daß ein die Willenserklärung entkräftender Irrtum in einer gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaft des Kaufgegenstandes vorliege (§. 81 U. L. R. I. 4). Auf die von der Beklagten behauptete Möglichkeit der Nachgewähr der in Frage stehenden Eigenschaft durch

dauernde Beseitigung des Fehlers hat das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung darum kein Gewicht gelegt, weil diese Möglichkeit, welche bei einem nach Erfüllung des Vertrages durch Übergabe der Sache erhobenen Gewährleistungsanspruche nach §. 326 A.L.R. I. 5 erheblich sein könne, für die Befugnis des Käufers, wegen wesentlichen Irrtumes vom Vertrage abzugehen, nicht in Betracht komme. Diesen Entscheidungsgrund greift die Beklagte in der gegenwärtigen Instanz als rechtsirrtümlich und gegen die Normen der §§. 393. 394 a. a. O. verstößend an. Die abzugebende Entscheidung hängt also in erster Reihe von der Beantwortung der Frage ab, ob ein durch Übergabe des Kaufgegenstandes noch nicht erfüllter Kaufvertrag wegen eines Irrtumes in einer gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaft des Kaufgegenstandes zu Gunsten des Irrenden entkräftet werde, wenn die Eigenschaft zur Zeit des Vertragsabschlusses nicht vorhanden gewesen, ihre Gewährung jedoch möglich ist.

In der Beantwortung dieser Frage ist dem Berufungsgerichte nicht beizutreten. Eine Willenserklärung wird nach §§. 81 flg. A.L.R. I. 4 durch einen Irrtum in gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften der Sache, auf welche sich der Wille des Erklärenden bezieht, entkräftet, wenn nicht der Irrende durch eigenes, grobes oder mäßiges Versehen seinen Irrtum veranlaßt hat. Dieser Ausschließungsgrund der Entkräftung der Willenserklärung liegt nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes im vorliegenden Falle nicht vor. Auch ist eine ausdrückliche Bestimmung, welche die in der Entkräftung der Willenserklärung bestehende Wirkung des Irrtumes in gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften der Sache dann ausschließt, wenn der Sache die bei Abgabe der Willenserklärung fehlende Eigenschaft nachträglich verschafft wird, in den gesetzlichen Vorschriften, welche den Irrtum als Willensfehler in Betracht ziehen, nicht enthalten. Der Wortlaut dieser Vorschriften scheint also der Auffassung des Berufungsgerichtes zur Seite zu stehen. Allein auf der anderen Seite ist in Betracht zu ziehen, daß es sich hier um einen Vertrag handelt, und daß laut desselben die Beklagte als Verkäuferin dem Kläger als Käufer das Eigentum an dem verkauften Hausgrundstücke durch Auflassung am 1. April 1884, von welchem Tage ab Lasten und Nutzungen auf den Käufer übergehen sollten, zu übertragen sich verpflichtet hatte. Für die Verträge aber gilt der Rechtsatz, daß Nichterfüllung von der einen Seite den anderen

Kontrahenten in der Regel noch nicht berechtigt, von dem Vertrage wieder abzugehen, daß vielmehr der andere solchenfalls bei vorhandener Möglichkeit der Erfüllung auf den vertragsmäßigen Erfüllungsanspruch angewiesen ist (§§. 393 flg. A.O.N. I. 5). Als Ausfluß dieser Rechtsauffassung ist die Bestimmung aufzufassen, nach welcher der Übernehmer einer Sache, welcher ausdrücklich vorbedungene oder gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften fehlen, in erster Reihe nur einen Anspruch auf Gewährung dieser Eigenschaften und erst in dem Falle, daß die fehlende Eigenschaft nicht gewährt werden kann, einen Redhibitions- oder Preisminierungsanspruch hat. Ihrem Wortlaute nach stellt sich diese Bestimmung allerdings als eine auf den Fall der bereits erfolgten Übergabe des Kaufgegenstandes sich beziehende dar. Allein es kommt in Betracht, daß es nur für diesen Fall einer besonderen Normgebung, durch welche im Interesse der Aufrechthaltung eines geschlossenen Vertrages das Redhibitionsrecht dessen, der die Sache übernommen hat, beschränkt wird, bedurft hat, während die Fälle der noch nicht erfolgten Übergabe des Vertragsgegenstandes nach den Rechtsnormen zu entscheiden sind, welche die Verpflichtung zur Vertragserfüllung und die Befugnis, die Annahme einer nicht vertragsmäßigen Leistung als Vertragserfüllung zu verweigern, betreffen. Nach diesen Bestimmungen hatte der Kläger einen Anspruch darauf, daß ihm am 1. April 1884 der Kaufgegenstand in vertragsmäßiger Beschaffenheit und mit den gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften gewährt wurde. Er war befugt, die Annahme zu verweigern, wenn der Sache eine der fraglichen Eigenschaften fehlte. Aber die vertragsmäßigen Rechte und Pflichten eines Käufers werden durch einen vertragswidrigen Zustand der Sache vor der Übergabe und den Mangel vorbedingener oder gewöhnlich vorausgesetzter Eigenschaften nicht berührt, sofern nur die Sache bis zur festgesetzten Zeit der Übergabe in vertragsmäßigen Zustand gesetzt und mit den in Rede stehenden Eigenschaften versehen werden kann. Und einem Irrtume in Eigenschaften der Sache, welche zur Zeit des Vertragschlusses gefehlt haben, die aber der Sache bis zu dem im Vertrage bestimmten Zeitpunkte des Überganges der Sache in das Vermögen des Käufers verschafft werden können, läßt sich ein Einfluß auf den Bestand des Vertrages beim Mangel einer Beeinträchtigung des Vertragserfüllungsinteresses nicht einräumen. Wenn daher das Berufungsgericht die Thatsache, daß der Kaufvertrag noch nicht erfüllt

sei, zum Ausgangspunkte nimmt und mit derselben, sowie mit Hilfe des Umstandes, daß die fragliche Eigenschaft im Zeitpunkte des Vertragsschlusses nicht vorhanden gewesen sei, und mit der Erwägung, daß es nur auf den Zustand des Hauses in jenem Zeitpunkte ankommen könne, die von der Beklagten aufgestellten Thatsachen, daß sie, als der Kläger mit der Behauptung des Vorhandenseins des Schwammes hervorgetreten sei, zur sofortigen Beseitigung desselben auf ihre Kosten sich bereit erklärt habe, und daß diese Beseitigung innerhalb einer Woche, jedenfalls also bis zum 1. April 1884 hätte bewirkt werden können, für unerheblich erklärt und zur Annahme der Ungültigkeit der Willenserklärung wegen Irrtumes gelangt ist, so sind diese Ausführungen für rechtsnormenverlezend zu achten. Fehlende Eigenschaften des Vertragsgegenstandes können, solange die Übergabe der Sache noch nicht erfolgt ist, den Bestand des Vertrages wegen Irrtumes nur in Frage stellen, wenn sie bis zur Übergabe nicht gewährt werden können.“