

81. Einfluß der Wertverminderung oder einer Veränderung des verkauften Gegenstandes auf das Recht des Verkäufers, nach L.R.G. 1184 wegen Nichterfüllung einer Vertragszusage durch den Verkäufer auf Auflösung des Kaufvertrages zu klagen. — Maß der Erstattungsansprüche des die Auflösung begehrenden Käufers gegen den Verkäufer für Verwendungen auf ein gekauftes Haus. — Besteht andererseits eine Verpflichtung des die Auflösung begehrenden Käufers, dem Verkäufer den durch eine von dem Käufer vorgenommene Veränderung des gekauften Hauses eingetretenen Mindertwert desselben zu ersetzen? — Befugnis des Richters zur Bestimmung einer Frist zur Erfüllung im Falle des L.R.G. 1184.

II. Civilsenat. Ur. v. 5. Oktober 1894 i. S. M. u. Gen. (Bell.) w. N. (Kl.) Rep. II 160/94.

I. Landgericht Karlsruhe.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Beklagten verkauften dem Kläger ein Haus in Baden-Baden. In einem Revers gaben sie hierbei dem Kläger die Zusicherung, daß das Haus nicht an namhaften Mängeln leide. Nachdem der Käufer

in den Besitz des Hauses gelangt war, ließ er Reparaturen und Bauveränderungen an demselben vornehmen; bei diesen wurde entdeckt, daß das Haus an Hauschwamm leide, welcher nach den tatsächlichen Feststellungen schon zur Zeit des Kaufabschlusses vorhanden war. Der Käufer klagte deswegen gegen die Verkäufer auf Auflösung des Kaufvertrages und auf verschiedene Ersatzleistungen, worunter auch Schadenersatz zufolge der Ausgaben für seine Verwendungen auf das Haus. Das übrige ergibt sich aus den folgenden

Gründen:

„Die Revision konnte nicht für gerechtfertigt erachtet werden.

1. Unbegründet ist zunächst der Revisionsangriff, das Oberlandesgericht habe mit Unrecht den L.R.G. 1184 angewendet, da ein dictum et promissum nicht vorliege. Zur Rechtfertigung der Behauptung, daß ein dictum et promissum nicht vorliege, geht der Vertreter der Beklagten, Revisionskläger, von der Aufstellung aus, es habe der dem Kläger ausgestellte Revers vom 3. Juni 1891 lediglich gegenüber dem § 4 des notariellen Vertragsentwurfes die gesetzliche Gewährleistungspflicht des Verkäufers nach L.R.G.G. 1641. 1643 hergestellt; dies ist jedoch unrichtig. Das Oberlandesgericht hat ausdrücklich tatsächlich festgestellt, es hätten die Vertragsparteien mit der Bestimmung im Reverse vom 3. Juni 1891 nicht etwa einfach den § 4 des notariellen Vertragsentwurfes aufgehoben (womit dem Kläger nicht gedient gewesen sei), sondern es hätten mit der Bestimmung im Reverse die Verkäufer zur vollen Sicherung des Käufers gegen vorhandene Mängel dem Käufer das Nichtvorhandensein namhafter Mängel vertragsmäßig zugesichert. Bei bloßer Wiederherstellung der gesetzlichen Gewährleistung wäre bloß eine Haftung für verborgene Fehler, und zwar der in L.R.G. 1641 bestimmten Art, eingetreten; hier ist aber (gerade weil der Kläger das Haus nicht im Inneren besichtigen konnte) unabhängig davon, ob verborgene Fehler vorlagen oder nicht, eine Haftung zugesagt, und zwar das Nichtvorhandensein namhafter Fehler vertragsmäßig zugesichert. Es liegt also ein dictum et promissum vor. . . . Das Oberlandesgericht hat daher auf den Rechtsstreit mit Recht den L.R.G. 1184 angewendet.

2. Unbegründet ist ferner die Rüge, es hätte die Befugnis des Klägers zum Begehren der Auflösung des Kaufes deshalb verneint werden müssen, weil die Umgestaltung des von den Beklagten dem

Kläger verkauften Hauses durch den Kläger aus einem von einer Familie zu bewohnenden Herrschaftshause in ein von zwei Familien zu bewohnendes Haus sowohl eine Wertsverminderung als eine wesentliche Veränderung des im Falle der Vertragsauflösung den Verkäufern zurückzugebenden Vertragsgegenstandes bilde.

a) Zunächst zerfallen die Rügen, welche in dieser Hinsicht von dem Vertreter der Beklagten, Revisionskläger, in der Richtung aufgestellt wurden, es ergebe sich aus den von ihnen behaupteten bezeichneten Folgen der Umgestaltung des dem Kläger verkauften Hauses die Ausschließung der Befugnis des Klägers zur Auflösung des Kaufes aus L.R.S. 1644a, und es habe das Oberlandesgericht diese Gesetzesstelle nicht einmal ausdrücklich in den Kreis seiner Erörterungen gezogen.

Nach der oben unter 1 gegebenen Darlegung handelt es sich im vorliegenden Falle nicht um die in L.R.S. S. 1641 fig. geregelte gesetzliche Haftung des Verkäufers, sondern um ein dictum et promissum und die rechtlichen Folgen der Nichterfüllung dieser Vertragszusage durch den Verkäufer, und kommen bezüglich der rechtlichen Folgen der Nichterfüllung dieser Vertragszusage überhaupt nicht die Bestimmungen der L.R.S. S. 1641 fig., sondern L.R.S. 1184 nebst L.R.S.S. 1147. 1149. 1150 verglichen mit 1151 zur Anwendung. Das Oberlandesgericht hat daher ohne Gesetzesverletzung den L.R.S. 1644a nicht in den besonderen Kreis seiner Erörterungen gezogen. L.R.S. 1644a findet hiernach auf den vorliegenden Fall hinsichtlich der Frage, ob die Befugnis des Klägers zum Verlangen der Vertragsauflösung ausgeschlossen sei, jedenfalls keine unmittelbare Anwendung. Er findet aber auf den vorliegenden Fall auch keine analoge Anwendung (sowenig wie beispielsweise L.R.S. 1648). Denn die in L.R.S. S. 1641 fig. geregelte gesetzliche Haftung unterscheidet sich nach ihrer inneren Natur ganz wesentlich von den rechtlichen Folgen der Nichterfüllung einer ausdrücklichen besonderen Vertragszusage. Wie daher L.R.S. 1184 insbesondere die Entschädigungspflicht wegen der Nichterfüllung anders regelt, als dies in den einzelnen Fällen der gesetzlichen Haftung des Verkäufers nach L.R.S. S. 1641 fig. geschieht, so ist es auch nicht zulässig, die besonderen, das Recht der Zurückgabe der gekauften Sache durch den Käufer beschränkenden Bestimmungen des L.R.S. 1644a auf den durch L.R.S. 1184

geregelten Fall der Nichterfüllung einer Vertragszusage anzuwenden.

b) Handelt es sich nach dem Gesagten weder um eine unmittelbare, noch um eine analoge Anwendung des U.R.G. 1644 a, sondern um die selbständige Beurteilung der sich aus U.R.G. 1184 für das Recht zur Vertragsauflösung ergebenden Normen, so bildet

a) zunächst nicht die beklagterseits als Folge der Umgestaltung des Kaufes behauptete Wertverminderung desselben als solche einen rechtlichen Grund für die Beseitigung des klägerischen Rechtes zur Vertragsauflösung. U.R.G. 1184 stellt — was noch weiter unten auch bezüglich der Frage des Maßes der Ersatzleistungen zu berühren ist — keineswegs den rechtlichen Grundsatz auf, daß durch die Auflösung des Vertrages in jeder Hinsicht für die Vertragsparteien thatsächlich der Zustand vor Abschluß des Vertrages herzustellen sei, und daß daher, falls dies in irgend einer Hinsicht nicht mehr möglich sei, die Vertragsauflösung rechtlich nicht begehrt werden könne. Daß U.R.G. 1184 nicht von einem solchen Grundsatz beherrscht ist, ergibt sich schon aus der dort neben der Vertragsauflösung bezeichneten Verpflichtung des nicht erfüllenden Vertragsteiles, den Vertragsgegner zu entschädigen, folgt aber auch aus dem inneren Grunde, daß es sich hier um Regeln der Folgen der Nichterfüllung von Vertragspflichten, also der Verletzung von vertraglich übernommenen Verpflichtungen, handelt. Es können daher auch nicht etwa die Bestimmungen der U.R.G.G. 1182, 1183 für die Beantwortung der Frage herangezogen werden, ob eine seit dem Vertragsabschlusse eingetretene Wertverminderung des Vertragsgegenstandes, welcher im Falle einer Vertragsauflösung der den Vertrag nicht erfüllenden Partei zurückzugeben wäre, ein rechtliches Hindernis dafür bilde, die Vertragsauflösung zu begehren.

β) Was die Frage betrifft, ob abgesehen von der beklagterseits als Folge der Umgestaltung behaupteten Wertverminderung die Umgestaltung des verkauften Kaufes vermöge der nach Behauptung der Beklagten in ihr liegenden wesentlichen Veränderung des Vertragsgegenstandes das Recht zur Vertragsauflösung nach U.R.G. 1184 ausschließe, so darf zwar in rechtlicher Beziehung davon ausgegangen werden, daß eine wesentliche Veränderung des Vertragsgegenstandes das Recht zur Auflösung nach U.R.G. 1184 ausschließen würde.

Allein das Oberlandesgericht hat ohne Rechtsirrtum verneint, daß eine wesentliche Veränderung des Vertragsgegenstandes vorliege. Die Frage, ob eine wesentliche Veränderung vorliege, fällt in der Hauptsache in das, der Nachprüfung entzogene, Gebiet der thatsächlichen Würdigung. Rechtsgrundsätze sind hierbei von dem Oberlandesgerichte nicht verletzt worden. Namentlich konnte das Oberlandesgericht ohne Verstoß gegen solche annehmen, daß das verkaufte Haus trotz seiner Umgestaltung aus einem von einer Familie zu bewohnenden Herrschaftshause in ein von zwei Familien zu bewohnendes Haus noch dem ursprünglichen Zwecke als Wohnhaus seinem Wesen nach gewidmet sei.

3. Auch der Revisionsangriff, das Oberlandesgericht sei nicht in eine Prüfung der Frage eingetreten, ob nicht den Beklagten eine Frist zur Nacherfüllung zu gestatten sei, kann nicht zur Aufhebung des oberlandesgerichtlichen Urtheiles führen. Zwar ist in dem Thatbestande des oberlandesgerichtlichen Urtheiles im allgemeinen auf den Thatbestand des landgerichtlichen Urtheiles hingewiesen, und in letzterem ist des im Oktober 1892 ausgesprochenen Anerbietens der Beklagten, der Schwammbildung abzuhelpfen, und des beklagterseits behaupteten Umstandes gedacht, es müsse den Beklagten nachgelassen werden, die bezüglich Fehler zu verbessern. Allein in dem speziellen oberlandesgerichtlichen Thatbestande ist doch nur leichtsin beklagterseits die Möglichkeit der Nacherfüllung des Vertrages in diesem Punkte behauptet. Unter diesen Umständen, und da das Setzen einer Frist zur nachträglichen Erfüllung statt des sofortigen Ausspruches der Vertragsauflösung doch nur eine dem Ermessen des Richters anheim gegebene Befugnis des Richters ist, bildet es an sich keine zur Urteilsaufhebung führende Gesetzesverletzung, wenn das Oberlandesgericht nicht ausdrücklich erörtert hat, es liege kein berechtigter Anlaß zu einer Nachfrist für Beseitigung des Hauschwammes vor. Übrigens ist das Oberlandesgericht augenscheinlich mit dem Landgerichte davon ausgegangen, es liege nach den konkreten Verhältnissen kein Fall für eine nachträgliche Besserung vor. In dieser Richtung ist von Belang, daß im Eingange der Entscheidungsgründe des Oberlandesgerichtes unter Bezug auf die landgerichtliche Auffassung auch der aus dem Hauschwamme für die Zukunft drohenden Gefahren gedacht ist, womit angedeutet wird, daß sich das Oberlandes-

gericht der landgerichtlichen Auffassung hinsichtlich der Ungewißheit der Möglichkeit der dauernden Beseitigung des Hausschwammes in dem verkauften Hause angeschlossen habe.

4. Ungerechtfertigt sind ferner die Revisionsangriffe, welche sich gegen den Erfas der von dem Kläger auf das Haus gemachten Verwendungen, sowie dagegen richten, daß nicht andererseits an den durch die Beklagten dem Kläger zu machenden Erfasleistungen der durch die Umgestaltung des Hauses durch den Kläger nach Behauptung der Beklagten entstandene Minderwert abgerechnet worden sei.

Die Pflicht der Beklagten zum Erfas sowohl der notwendigen und nützlichen Verwendungen, als des sogenannten Luxusaufwandes auf das Haus ergibt sich aus der in L.R.G. 1184 festgesetzten Pflicht des nicht erfüllenden Vertragsteiles zum Schadenserfasse. Die Pflicht zum Schadenserfasse nach L.R.G. 1184 erfordert zunächst (wie in der Rechtsprechung feststeht) nicht die Feststellung eines Verschuldens der nicht erfüllenden Vertragspartei und richtet sich im einzelnen nach L.R.G.G. 1147. 1149. 1150 und 1151.

Was namentlich den von dem Vertreter der Beklagten, Revisionskläger, bekämpften Erfas des sogenannten Luxusaufwandes betrifft, so ist die Rüge unbegründet, daß es an dem Kausalzusammenhange zwischen der Nichterfüllung der Beklagten und dem eingetretenen Schaden deshalb fehle, weil der bezügliche Aufwand dem Kläger auch dann erwachsen wäre, wenn die Beklagten ein von namhaften Mängeln freies Haus übergeben hätten. Es handelt sich nicht darum, ob dem Kläger, wenn die Beklagten ihre Verpflichtung, ein von namhaften Mängeln freies Haus zu übergeben, erfüllt hätten, ebenso der Aufwand erwachsen wäre, sondern darum, ob dem Kläger der Aufwand dadurch, daß von den Beklagten ihre Verpflichtung nicht erfüllt worden ist, zum Schaden gereicht. Dafür ist aber der Kausalzusammenhang unzweifelhaft nach der Darlegung des Oberlandesgerichtes vorhanden, da alle Aufwendungen, welche der Kläger auf das Haus gemacht hat, mögen sie notwendige, nützliche oder sogenannte Luxusaufwendungen gewesen sein, für ihn verloren sind, wenn er das Haus nicht behält. Unrichtig ist auch die Aufstellung des Vertreters der Beklagten, Revisionskläger, daß die Beklagten für den als klägerischen Schaden sich darstellenden Luxusaufwand nur haftbar wären,

wenn sie den Kläger doloser- oder schuldhafterweise zum Vertragsabschlusse veranlaßt hätten. Auch der Aufwand für Luxusausgaben ist, wenn Kläger das Haus zurückzugeben veranlaßt ist, für ihn ein Verlust im Sinne des L.R.S. 1149 und (da er nach der Feststellung des Oberlandesgerichtes von den Beklagten vorhergesehen werden konnte) des L.R.S. 1150, sowie ein Verlust als unmittelbare und natürliche Folge der Nichterfüllung des Vertrages. Der bezeichnete Aufwand wird, wie bereits gesagt, zum Schaden für den Kläger durch die infolge der Nichterfüllung der Vertragszusage veranlaßte, ein Recht des Klägers bildende, Auflösung des Vertrages, und L.R.S. 1184 umfaßt auch den gerade durch die Auflösung entstehenden Schaden.

Auch zur Abrechnung des nach Behauptung der Beklagten durch die Umgestaltung des Hauses entstandenen Mindertwertes an den Ersatzeleistungen der Beklagten sind die Beklagten ohne Gesetzesverletzung von dem Oberlandesgerichte nicht für befugt erachtet worden. Wie schon oben unter 2 b a dargelegt wurde, enthält L.R.S. 1184 keineswegs den Grundsatz, daß durch die Vertragsauflösung in jeder Hinsicht für die Vertragsparteien thatsächlich der Zustand vor Abschluß des Vertrages herbeizuführen sei. Es kann daher auch an sich nicht die Aufstellung für berechtigt gehalten werden, es müsse der Verkäufer für den (behaupteten) Mindertwert des Vertragsgegenstandes seinerseits wieder Ersatz empfangen. Gegen einen solchen Ersatz ist vielmehr entscheidend die Verpflichtung der Beklagten, wegen ihrer Nichterfüllung des Vertrages dem Kläger für den demselben erwachsenen Schaden nach den bereits angeführten Normen der L.R.S.S. 1149, 1150 verglichen mit 1151 Ersatz zu leisten. Kläger würde aber diesen vollen Schadenersatz nicht erhalten, wenn er seinerseits den Beklagten wieder den behaupteten Mindertwert des Hauses vergüten (bezw. an dem Betrage seiner Ansprüche sich abrechnen lassen) müßte, welcher durch die Aufwendungen des Klägers behufs Umgestaltung eingetreten sein soll. Die Beklagten können sich durch ein solches Ergebnis nicht für beschwert erachten, da es nur die Folge der in ihren nachteiligen Wirkungen von ihnen zu tragenden Nichterfüllung ihrer Vertragsverpflichtung bildet, und, wie schon berührt, nach der thatsächlichen Feststellung des Oberlandesgerichtes auch die Umgestaltung des Hauses durch den Kläger vorhergesehen werden konnte, und in

dieser Umgestaltung nicht etwa irgend ein Verschulden des Klägers liegt." . . .