

26. Wann beginnt die Verjährung der Minderungsflag gemäß § 477 BGB. zu laufen, wenn die Übergabe des Grundstücks auf Grund einer nicht öffentlichen Urkunde erfolgt ist?

V. Zivilsenat. Urk. v. 7. Januar 1911 i. S. Ehel. R. (Bell.) w. v. S. (Rl.). Rep. V. 104/10.

- I. Landgericht Greifswald.
- II. Oberlandesgericht Stettin.

Der Kläger und seine Ehefrau kauften mittels einer weder von Gericht noch Notar aufgenommenen Urkunde am 22. August 1906 ein Grundstück in B. vom Beklagten. Sie erhielten es angeblich im September 1906 übergeben, erlangten aber erst im April 1907 Auflassung und Eigentumseintragung. Ende November 1907 wurde die Minderungsflag in Höhe von 4500 M wegen Schwammes und

Feuchtigkeit, sowie wegen Fehlens eines mitverkauften Stück Landes erhoben. Der erste Richter hat dem Kläger nur 40 *M* wegen des fehlenden Landstücks zugesprochen, im übrigen die Klage als nach § 477 *BOB.* verjährt abgewiesen. Auf beiderseitige Berufung wurde die Klage vom Oberlandesgerichte wegen des Flächenmangels gänzlich abgewiesen, dagegen der Minderungsanspruch wegen Hausschwammes und Feuchtigkeit für dem Grunde nach gerechtfertigt erklärt. Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen:

„Die Revision bemängelt vergeblich den Ausspruch des Vorderrichters, daß die Verjährung des Gewährleistungsanspruchs, weil vor der Übergabe kein formgerechter Kaufvertrag vorgelegen habe, erst mit der Auflassung — 6. April 1907 — zu laufen begonnen habe. Jene Verjährung beginnt allerdings nach § 477 *Abf. 1 BOB.* mit der Übergabe, setzt aber, wie der ganze 1. Titel des VII. Abschnitts des Bürgerlichen Gesetzbuchs, insbesondere auch die Bestimmungen über Gefahrenübergang in §§ 416, 447, 459, einen gültigen Kaufvertrag voraus, nicht bloß rechtmäßigen Besitzübergang, der den Besitzerwerb an sich zur Tragung unverschuldeter Schäden nicht verpflichtet (§ 989 *BOB.*). Ein gültiger Kaufvertrag lag zu der angebliehen Übergabezeit, Anfang September 1906, noch nicht vor. Zwar wurde der formlose Kaufvertrag vom 22. August 1906 durch nachfolgende Auflassung und Eigentumsseintragung geheilt. Aber diese Heilung wirkte nicht zurück; sie war der Bestätigung eines nichtigen Vertrages nach § 141 *BOB.* gleichzusetzen, und schon aus dem Wortlaute dieses Paragraphen, der die Bestätigung für eine Wiederholung des Vertrages in gesetzlicher Form erklärt, folgt, daß erst von den Heilungstatsachen an, nicht rückwärts, der Vertrag gültig wird. Auch aus dem Wortlaute des zweiten Satzes des § 313 *BOB.*:

„Ein ohne Beobachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalte nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen“ —

ist zu schließen, daß der Gesetzgeber eine Rückbeziehung der Heilung nicht gewollt hat. Er würde dies ebenso ausdrücklich ausgesprochen haben, wie er es in § 184 *Abf. 1* für den anderen Fall der notwendigen Genehmigung eines Rechtsgeschäftes durch einen Dritten

getan hat. Diesen anderen Fall betrifft das Urteil des erkennenden Senats in den Entsch. in Zivils. Bd. 65 S. 245, wo ausgesprochen ist, daß sich sogar die Rückwirkung des § 184 Abs. 1 BGB. auf rein tatsächliche, wie Besitz-Verhältnisse, nicht erstreckt. Es bedarf aber in vorliegender Sache einer Anwendung dieses Satzes nicht, weil § 313 Satz 2 eine gleiche Rückwirkung wie § 184 Abs. 1 überhaupt nicht kennt.

Hiernach bestanden zur Zeit der angeblichen Übergabe im September 1906 wegen noch nicht vorliegenden formgültigen Vertrages noch keine Kauf-Rechte und -Pflichten des Klägers und seiner Ehefrau, und es konnte daher von da an die Verjährung ihrer Gewährleistungsansprüche nach § 477 Abs. 1 BGB. noch nicht beginnen. Vielmehr lief diese Verjährung erst von der Zeit der heilenden Auflassung und Eigentumseintragung, also vom 6. April 1907, an und war somit bei der Klagerhebung von Ende November 1907 noch nicht vollendet.“ . . .