

50. Darf der Käufer eines mit Schwamm behaftet gewesenen Hauses den sog. merkantilen Mindertwert beanspruchen, wenn der Schwamm vollständig beseitigt werden kann, so daß die Gefahr seiner Wiederkehr und damit der Schwammverdacht nicht mehr besteht?

BBB. §§ 459, 463.

V. Zivilsenat. Ur. v. 11. Juli 1914 i. S. D. (R.) w. F. (Bekl.).
Rep. V. 67/14.

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

Der Kläger kaufte von der Beklagten am 16. Januar 1905 ein Hausgrundstück in Berlin für 195000 *M*, das er am 18. Februar 1905 übergeben erhielt. Er zahlte auf den Kaufpreis 15000 *M* bar und übernahm für 180000 *M* Hypotheken. Mit der Behauptung, daß das Haus zur Zeit der Übergabe mit Schwamm behaftet gewesen sei, verlangte er Minderung um 60000 *M* und beantragte, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 15000 *M* zurückzuzahlen und ihn in Höhe von 45000 *M* von den auf dem Grundstücke lastenden Hypotheken zu befreien, oder in Höhe von 45000 *M* Sicherheit durch Hinterlegung zu leisten, äußerstenfalls an ihn weitere 45000 *M*

nebst Zinsen zu zahlen. Durch rechtskräftiges Urteil des Kammergerichts wurde der Minderungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Im weiteren Verfahren über den Betrag vor dem Landgerichte gab der Kläger seinen Minderungsanspruch auf 30931 *M* an, nämlich 9707,25 *M* für Kosten der Ausbesserung, 11223,75 *M* für fünfjährigen Mietausfall und 10000 *M* für sog. merkantile Wertminderung. Das Landgericht billigte für die Kosten der Ausbesserung 4000 *M*, für einjährigen Mietausfall 2050 *M* zu, verneinte dagegen das Vorhandensein eines merkantilen Minderwerts, da der Schwamm dauernd beseitigt werden könne. Es sprach daher dem Kläger unter Abweisung seiner Mehrforderung 6050 *M* nebst Zinsen zu. Auf die Berufung des Klägers verurteilte das Kammergericht die Beklagte zur Zahlung weiterer 5042,21 *M*, wobei es ebenfalls das Vorhandensein eines merkantilen Minderwerts verneinte. Der Kläger legte Revision ein mit dem Antrage, ihm noch fernere 9871,43 *M* nebst Zinsen (merkantilen Minderwert) zuzusprechen. Die Revision wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Die Revision wendet sich im wesentlichen nur dagegen, daß das Urteil den geforderten sog. merkantilen Minderwert verneint. Sie bemängelt, daß es einfach der Schätzung des Sachverständigen N. folge, ohne selber die Nichtberücksichtigung der Entwertung durch Schwammverdacht zu begründen. Eine derartige Begründung sei aber um so mehr geboten gewesen, als bisher die Verkehrsanschauung dahin gegangen sei, daß die Besorgnis der Wiederkehr des echten Hauschwamms niemals ausgeschlossen sei. Indessen erkennt gerade das von der Revision angezogene Urteil des erkennenden Senats vom 17. Mai 1913 (Warneher, Erg.-Bd. 1913 Nr. 313) an, daß die Wissenschaft nicht mehr auf diesem Standpunkte stehe, vielmehr annehme, daß auch der echte Hauschwamm völlig und endgültig beseitigt werden könne. Solange die Anschauungen des Verkehrs sich jedoch zu dieser Wahrheit noch nicht durchgerungen haben und noch mit der Besorgnis der Wiederkehr des Schwammes rechnen, muß allerdings die Ursache dieser Besorgnis, d. h. der Verdacht, daß das Haus von neuem von dem Schwamme wieder befallen werden möchte, als ein den Verkaufswert des Grundstücks erheblich mindernder Fehler angesehen werden, wie das angezogene Urteil neben zahlreichen

anderen ausspricht (vgl. die Jur. Wochenschr. 1912 S. 1103 Nr. 4 aufgeführten Urteile und das Urteil des I. Zivilsenats vom 4. November 1908, Jur. Wochenschr. 1908 S. 742 Nr. 11). Diese Verkehrsanschauung kann indessen den Verkaufswert eines Grundstücks nur in den Gegenden nachteilig beeinflussen, wo sie noch besteht. Der erkennende Senat hat bereits in einem Urteile vom 25. September 1912 (Jur. Wochenschr. 1912 S. 1103 Nr. 4) ausgesprochen, daß es keine Rechtsfrage, sondern Sache tatsächlicher Beurteilung sei, ob nach Beseitigung des Schwammes noch eine Schwammverdächtigkeit bestehe, und daß die Beantwortung dieser Frage abhängen von der jeweiligen Einsicht in die Natur des Schwammes, insbesondere von dem in der Wissenschaft und im Verkehr über die Möglichkeit seiner vollständigen und nachhaltigen Beseitigung bestehenden Anschauungen. Jenes Urteil führt dann weiter aus, daß, wenn „objektiv“ die Befürchtung der Wiederkehr, auch nach den Anschauungen des Verkehrs, nicht bestehe, ein Minderwert nicht damit begründet werden könne, daß ein Teil der Kauflustigen, obgleich innerlich von der Nachhaltigkeit der Beseitigung des Schwammes überzeugt, eine angebliche Schwammverdächtigkeit zum Vorwande nahm, um auf den Preis zu drücken.

Dem darf noch folgendes hinzugefügt werden. Der Hauptgrund, den der Käufer für den merkantilen Minderwert geltend zu machen pflegt — wie dies auch hier geschehen ist —, ist der, daß er verpflichtet sei, seinem Abkäufer wegen des Bestehens des Schwammverdachts von der früheren Schwammerkrankung Mitteilung zu machen, was zur Folge haben werde, daß dieser daraufhin eine Preisminderung verlangen werde. Ist aber in der Tat kein Schwammverdacht mehr vorhanden, so entfällt für den Verkäufer diese Mitteilungspflicht, und zwar völlig unbedenklich dort, wo jener Widerspruch zwischen Verkehrsanschauung und dem Stande der Wissenschaft nicht mehr besteht. Allerdings wäre es für das Berufungsgericht angezeigt gewesen, sich über diese Gesichtspunkte eingehender auszulassen, aber trotzdem ist der ihm von der Revision gemachte Vorwurf einer Verletzung der §§ 286, 313 Nr. 4 ZPO. unbegründet. Denn das Urteil schließt sich dem Gutachten des Sachverständigen N. ausdrücklich an, indem es sagt, es sei mit ihm der Ansicht, daß nur bei einer auch schon äußerlich sich als völlig durchgreifend darstellenden Ausbesserung aller Schwamm-

schäden eine Nachwirkung dieser auf die Verkäuflichkeit und den im regelmäßigen Verkehr zu erzielenden Kaufpreis ausgeschlossen erscheine. Der Sachverständige gibt aber in seinen beiden schriftlichen Gutachten dafür eine ausreichende Begründung. N., der beeidigter Sachverständiger bei den Berliner Gerichten ist, erklärt, daß man in den Kreisen des Grundstücks Handels — womit er in jedem Falle mindestens die entsprechenden Berliner Kreise meint — der Ansicht zuneige, daß bei heutigem Stande von Wissenschaft und Technik ein mit Schwamm behaftet gewesenes, aber sachgemäß ausgebeffertes Haus dauernd geheilt sei und auch nicht mehr schwammverdächtig sein könne, man sogar annehme, daß bei sorgfältiger und entsprechender Ausführung der Ausbesserungen das Bauwerk eine gewisse Verbesserung erfahre. Wenn der Sachverständige hier den Ausdruck „der Ansicht zuneigen“ gebraucht, so will er damit nicht, wie die Revision meint, sagen, daß der Verkehr erst im Begriffe stehe, sich dieser Ansicht anzuschließen, sondern, daß die Verkehrsanschauung sich der Anschauung der Wissenschaft nunmehr angeschlossen hat. Im zweiten Gutachten fügt er hinzu, daß diese Anschauungen auch bereits zur Zeit des Verkaufs an den Kläger galten, und zwar auch bei nicht gewerbsmäßigen Verkäufern und Käufern. Besteht hiernach jene dem Stande der Wissenschaft nicht entsprechende Anschauung in den maßgebenden Berliner Kreisen nicht mehr, so fällt damit auch jeder Grund fort, trotz Unbegründetheit des Schwammverdachts einen aus solchem Verdachte mit Rücksicht auf eine Verkehrsanschauung hergeleiteten Verkaufsminderwert anzuerkennen (vgl. Ur. v. 6. Juni 1914, Rep. V. 456/13). Selbstverständlich sind diese Ausführungen nicht dahin zu verstehen, daß, weil die Wissenschaft nicht mehr auf dem Standpunkte steht, die endgültige, jeden Verdacht der Wiederkehr ausschließende Beseitigung des echten Hauschwamms sei unmöglich, der Schwammverdacht aufgehört habe, überhaupt noch als Gewährsfehler zu gelten. Dies trifft vielmehr nur für solche Fälle zu, in denen festgestellt werden kann, daß die Voraussetzungen für die endgültige Beseitigung gegeben sind, solche durchführbar ist und die Verkehrsanschauung sich dieser wissenschaftlichen und technischen Erkenntnis angeschlossen hat. Da diese Voraussetzungen hier sämtlich erfüllt sind, so fällt die Revision.“ . . .