

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 493, 477

Wird ein Pflichtteilsanspruch vom Erben durch die Übertragung eines Hausgrundstücks aus der Erbmasse abgegolten und stellt sich danach heraus, daß der dem Hausgrundstück zugrunde gelegte Wert infolge eines zunächst verborgenen Gebäudemangels gemindert ist, so sind auf einen hieraus hergeleiteten Anspruch des Pflichtteilsberechtigten die Vorschriften über die Verpflichtung des Verkäufers zur Gewährleistung wegen Mängel der Sache entsprechend anzuwenden (§ 493 BGB).

Dieser Anspruch verjährt daher in einem Jahr von der Übergabe des Grundstücks an (§ 477 Abs. 1 BGB).

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1973 - IV ZR 72/72 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 72/72

Verkündet am

21. Dezember 1973
Hellmann,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Fritz Wilhelm S [REDACTED], [REDACTED] M [REDACTED],
A [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Annemarie H [REDACTED], [REDACTED] M [REDACTED], A [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. November 1973
durch die Richter Prof. Johannsen, Dr. Pfretzschner,
Dr. Reinhardt, Dr. Bukow und Knüfer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 4. Februar 1972 wird zurück-
gewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisions-
rechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 25. Oktober 1962 verstarb Albin S. Er
wurde von der Beklagten, seiner außerehelichen Tochter,
allein beerbt. Seine Ehefrau und seine ehelichen Kinder,
der Kläger und dessen Schwester, waren pflichtteilsberech-
tigt. Die Ehefrau übertrug ihren Pflichtteilsanspruch zu
gleichen Teilen auf den Kläger und dessen Schwester.

Zu dem Nachlaß, der im wesentlichen aus Grundstücken
in München bestand, gehörte auch ein Betriebsgrundstück in
der Gemarkung Giesing mit Büro- und Lagergebäude, Garage
und Hofraum. Auf diesem Grundstück betrieb der Kläger als
Mieter ein kaufmännisches Unternehmen. Im Rahmen der Ver-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



handlungen über die Abgeltung der Pflichtteilsansprüche kam es zu keiner Einigung über den Wert des Nachlasses und der Pflichtteile. Um einen Streit über die Höhe der Pflichtteilsansprüche zu vermeiden, wurden diese durch Übertragung von Grundstücken aus dem Nachlaß abgegolten, wobei eingeholte Schätzungen als Orientierungshilfen dienten. Durch den notariellen Überlassungsvertrag vom 25. Februar 1965, ergänzt durch Nachtrag vom 9. Dezember 1965, erhielt der Kläger das obengenannte Betriebsgrundstück als Abfindung für den gleichzeitig erklärten Verzicht auf die Geltendmachung seines Pflichtteilsanspruchs und des ihm übertragenen Anspruchsteiles seiner Mutter.

Im Abschnitt X des Vertrages vom 25. Februar 1965 ist vereinbart, daß für den baulichen Zustand der übertragenen Gebäude nicht gehaftet wird.

Mit seiner Klage verlangt der Kläger von der Beklagten die Zahlung von 225.000,- DM als Ausgleich dafür, daß das ihm übertragene Grundstück wegen zunächst verborgener, erheblicher baulicher Mängel entgegen der ursprünglichen Annahme aller Beteiligten einen wesentlich niedrigeren als den ihm zustehenden viertel Teil des gesamten Nachlasses verkörpere.

Der Kläger hat hierzu vorgetragen: Man habe sich zwar nicht über den Wert des Nachlasses einigen können, sei jedoch bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß den Pflichtteilsberechtigten die Hälfte zugeteilt werden sollte, ihm somit der vierte Teil. Im Zuge von Neubaumaßnahmen seien am Betriebsgebäude des ihm übertragenen Grundstücks auf Kriegseinwirkungen beruhende Mauerschäden und eine unzulängliche Fundamentierung zutage getreten, die seine Verwendungsmöglichkeit ausgeschlossen und seinen Abbruch er-

fordert hätten. Das Grundstück sei demgemäß nicht wie ursprünglich angenommen 754.898,71 DM, sondern, weil auch noch Abbruchkosten in Höhe von 121.546,-- DM angefallen seien, nur 286.025,66 DM wert gewesen. Unter Berücksichtigung der im Zuge der Nachlaßregelung übernommenen Nachlaßverbindlichkeiten in Höhe von 15.760,66 DM habe er nicht, wie vorgesehen, einen Wert von 739.138,05 DM, sondern einen solchen von lediglich 270.325,-- DM erhalten, also 468.873,05 DM weniger. Von diesem wegen Bewertungsschwierigkeiten auf 450.000,-- DM abgerundeten Minderwert verlange er von der Beklagten die Hälfte, weil deren Hälfteanteil am Gesamtnachlaß in diesem Ausmaß zu hoch bemessen worden sei.

Der Kläger hat daher beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 225.000,-- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Sie hat bestritten, daß der Kläger keinen vollwertigen Ausgleich für den Verzicht auf seinen und den ihm übertragenen Teil des Pflichtteilsanspruchs seiner Mutter erhalten habe. Der Wert des Gesamtnachlasses habe 1.101.240,95 DM betragen, der Pflichtteilsanspruch des Klägers habe sich daher auf 275.310,24 DM belaufen. Diesem Betrag entspräche aber schon der reine Bodenwert des dem Kläger übertragenen Grundstücks.

Im übrigen hat sich die Beklagte auf die vertragliche Regelung vom 25. Februar 1965, insbesondere auf den darin vereinbarten Haftausschluß berufen. Weiterhin hat sie vorgetragen, das dem Kläger überlassene Gebäude sei nicht baufällig gewesen.

Schließlich wendet die Beklagte Verjährung des Anspruches ein.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat die erhobenen Beweise dahin gewürdigt, der Geschäftswille der Erbin (Beklagte) und der Pflichtteilsberechtigten (Kläger und dessen Schwester) sei bei Abschluß des Überlassungsvertrages vom 25. Februar 1965 und des ergänzenden Nachtrages hierzu vom 9. Dezember 1965 dahin gegangen, eine zwar nicht zahlenmäßig genaue, aber annähernd gleichwertige Abgeltung des sich auf ein Viertel des Gesamtnachlasses belaufenden Pflichtteilsanspruchs des Klägers zu vereinbaren. Diese Würdigung läßt keine Rechtsfehler erkennen und wird von der Revision auch nicht angegriffen.

2. Im weiteren hat das Berufungsgericht unterstellt, daß zwischen den Parteien ein gemeinsamer Irrtum über den Wert des dem Kläger übertragenen Grundstücks vorgelegen habe und infolgedessen von der Beklagten mit der Übertragung des Grundstücks nicht der volle Gegenwert für den gleichzeitig vom Kläger erklärten Verzicht auf den ihm zustehenden Pflichtteilsanspruch erbracht worden sei.

Dieser gemeinsame Irrtum über die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung könne zwar, so führt das Berufungsgericht aus, nach den Regeln über das Fehlen der Geschäftsgrundlage gemäß § 242 BGB einen Ausgleichsanspruch begründen. Soweit jedoch für Tatbestände, die als Fehlen der Geschäftsgrundlage gewertet werden und die dafür in Frage kommenden Rechtsfolgen auslösen könnten, vertragliche oder gesetzliche Sonderregelungen eingriffen, seien diese maßgebend und schlossen den Rückgriff auf die allgemeinen Rechtsfolgen aus. Die vom Kläger behauptete Wertminderung des ihm in Abgeltung seines Pflichtteilsanspruchs übertragenen Grundstücks beruhe ausschließlich auf - zunächst verborgenen - Gebäudemängeln. Hierfür läge aber sowohl eine vertragliche als auch eine spezielle gesetzliche Regelung vor. Die vertragliche Regelung finde sich in Ziff. X Abs. 3 des Überlassungsvertrages vom 25. Februar 1965, wonach die Haftung für den baulichen Zustand der Gebäude ausgeschlossen sei. Die spezielle gesetzliche Regelung leite sich aus den §§ 493, 459 ff BGB her, da der Vertrag vom 25. Februar 1965, dessen Angleichung an die wirkliche Vertragsgrundlage der Kläger begehre, in Ansehung der Parteien die entgeltliche Veräußerung einer Sache, nämlich im wesentlichen die Veräußerung eines Grundstücks gegen die Erklärung des Verzichts auf die Geltendmachung des Pflichtteilsanspruchs und gegen die Übernahme von Verbindlichkeiten betreffe und es sich daher um einen kaufähnlichen Vertrag handle, auf den nach § 493 BGB die Gewährleistungsvorschriften des Kaufrechts anzuwenden seien.

Dieser Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist rechtlich nicht zu beanstanden. Er wird auch von der Revision nicht angegriffen. Diese meint nur, im Ergebnis jedoch ohne Erfolg, daß bei der hier gegebenen Sachlage die speziellen Regelungen nicht zum Zuge kommen könnten.

3. Zweifel ergeben sich allerdings, soweit das Berufungsgericht die vertragliche Regelung der Ziff. X Abs. 3 des Überlassungsvertrages hat durchgreifen lassen. Gegen die Wirksamkeit dieser Freizeichnungsklausel bestehen an sich keine Bedenken. Bei der hier gegebenen Sachlage bedürfte es jedoch der Ermittlung ihres inhaltlichen Umfanges. Nach der Behauptung des Klägers handelte es sich um verborgene Mängel, die das ihm übertragene Gebäude infolge einer drohenden Einsturzgefahr nicht nur unbrauchbar machten, sondern sogar dessen Abbruch erforderten. Träfe dies tatsächlich zu, so hätte ein grundlegender Mangel vorgelegen, der von der Freizeichnungsklausel möglicherweise schon ihrem Wortlaut nach nicht erfaßt worden wäre. Denn der Ausschluß der Haftung für den baulichen Zustand eines Gebäudes kann im allgemeinen nicht so weit gehen, daß damit auch die Haftung ausgeschlossen sein soll, wenn das Gebäude schlechthin unverwendbar ist (BGH NJW 1967, 32, 33).

Eine Entscheidung insoweit kann das Revisionsgericht jedoch nicht treffen, da es an den hierfür erforderlichen Feststellungen fehlt, das Berufungsgericht es insbesondere offengelassen hat, ob der Mangel in dem vom Kläger behaupteten (und von der Beklagten bestrittenen) Umfang tatsächlich vorgelegen hat.

4. Dagegen hat das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend die Gewährleistungsvorschriften des Kaufrechts durchgreifen lassen und den vom Kläger geltend gemachten Anspruch als verjährt angesehen.

Die Parteien haben sich über den dem Kläger zustehenden Pflichtteilsanspruch in der Weise verglichen, daß der Kläger in dem Überlassungsvertrag vom 25. Februar 1965 das Grundstück gegen den von ihm erklärten Verzicht auf seinen Pflichtteilsanspruch und gegen die Übernahme von Verbindlichkeiten übertragen erhielt. Auf einen solchen Vertrag sind, soweit aus Mängeln des vergleichsweise geleisteten Grundstücks Ansprüche hergeleitet werden, nach § 493 BGB die Vorschriften über die Verpflichtung des Verkäufers zur Gewährleistung wegen Mängel der Sache entsprechend anzuwenden. Der Geschädigte kann nach § 462 BGB grundsätzlich in dem Umfang der bestehenden Mängel den Vergleich rückgängig machen oder die von ihm auf Grund des Vergleichs zu erbringende Leistung entsprechend mindern (RGZ 54, 165, 167).

Die Revision weist zwar zutreffend darauf hin, daß bei einem Kaufvertrag der Anspruch auf Minderung nach §§ 462, 472 BGB den Zweck hat, den Kaufpreis dem wirklichen Wert der mangelhaften Kaufsache anzupassen, und daß es sich dabei um ein einseitiges, dem Käufer zustehendes Recht handelt. In dem hier zu entscheidenden Falle will der Kläger auch den Interessen der Beklagten Rechnung tragen. Er räumt ein, daß auch der Nachlaß wegen der dem Grundstück anhaftenden Mängel einen geringeren Wert hat und daß ihm daher ein Pflichtteilsanspruch in einer entsprechend geringeren Höhe zusteht.

Daraus folgt indes nicht, daß es sich bei dem Anspruch des Klägers um einen solchen wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage handelt. Aus dem Mangel des Grundstücks kann nur er als dessen Erwerber einen Anspruch herleiten, denn er allein ist dadurch geschädigt. Nur bei der Bemessung der Höhe seines Anspruchs muß dem Umstand Rechnung

getragen werden, daß es sich bei dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft um einen Vergleich über den Pflichtteilsanspruch handelt und daß das dem Pflichtteilsberechtigten überlassene und mit Mängeln behaftete Grundstück ein Nachlaßgegenstand war. Daraus ergibt sich aber nicht, daß der geltend gemachte Anspruch sich nicht auf §§ 493, 462 BGB gründet. Entscheidend für die rechtliche Natur des Anspruchs ist, daß er seinen Grund in den Mängeln der Sache hat, die dem Kläger als Abfindung für seinen Pflichtteilsanspruch übereignet worden ist. Nach § 493 BGB sind die Vorschriften über die Gewährleistungsansprüche wegen Sachmängeln hier nur entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, daß die §§ 459 ff so anzuwenden sind, wie es den Besonderheiten des jeweiligen Geschäfts entspricht (Palandt/Putzo BGB 32. Aufl. § 493 Anm. 2).

Der dem Kläger nach §§ 493, 462 BGB zustehende Anspruch geht dahin, daß er von der Beklagten als Ausgleich einen Geldbetrag fordern kann. Bei der Berechnung der Höhe dieses Betrages ist von dem durch die erkennbar gewordenen Mängel sich ergebenden Minderwert des Grundstücks auszugehen. Jedoch kann der Kläger diese Differenz nicht im vollen Umfang beanspruchen, sondern es muß, was der Kläger auch anerkennt, die Tatsache berücksichtigt werden, daß das mit dem Mangel behaftete Grundstück zum Nachlaß gehörte, daß dieser deswegen weniger wert war, als es die Parteien angenommen hatten, und daß daher auch der Pflichtteilsanspruch des Klägers sich nur auf einen geringeren Betrag beläuft. Dieser, dem Kläger hier allein nach §§ 493, 462 BGB zustehende Anspruch unterliegt, wie es das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, der in § 477 BGB bestimmten Verjährungsfrist. Im Bereich des Kaufrechts findet § 477 Abs. 1 BGB über seinen Wortlaut hinaus auf alle Ansprüche eines Käufers Anwendung, die dieser unmit-

telbar aus der Mangelhaftigkeit der gelieferten Kaufsache herleitet (BGH NJW 1972, 246). Um so mehr ist es gerechtfertigt, die nach § 493 BGB aus der entsprechenden Anwendung der Gewährleistungsvorschriften hergeleiteten Ansprüche gleichfalls der in § 477 Abs. 1 BGB angeordneten kurzen Verjährung zu unterwerfen.

Nach § 477 Abs. 1 BGB beträgt die Verjährungsfrist bei Grundstücken ein Jahr von der Übergabe an. Da der Kläger das Grundstück bereits längere Zeit vor dem Abschluß des Überlassungsvertrages in Besitz hatte, begann, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, der einjährige Fristablauf mit der Vervollständigung des Überlassungsvertrages vom 25. Februar 1965 durch den Nachtrag vom 9. Dezember 1965. Die Verjährungsfrist war daher bei der mit Wirkung vom 8. August 1969 erfolgten Klageerhebung (§ 261 b Abs. 3 ZPO) bereits abgelaufen.

Soweit das Berufungsgericht die Verjährungseinsrede der Beklagten weder als arglistig noch als unzulässige Rechtsausübung beurteilt und das Vorliegen einer Hemmung oder Unterbrechung des Fristablaufs verneint hat, lassen seine Ausführungen hierzu keine Rechtsfehler erkennen. Insoweit werden auch von der Revision keine Rügen erhoben.

5. Da der Kläger seinen Anspruch nicht in anderer Weise rechtlich begründen kann als oben dargelegt ist, muß seine Revision als unbegründet zurückgewiesen werden.

Johannsen

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt

Dr. Bukow

Knüfer