

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 187/96

URTEIL

Verkündet am:
24. Oktober 1997
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 434

Ist entgegen der Angabe des Verkäufers eines Grundstücks von der einem Mieter eingeräumten Verlängerungsoption Gebrauch gemacht worden, so bedeutet dies einen (behebaren) Rechtsmangel des verkauften Grundstücks.

BGH, Urt. v. 24. Oktober 1997 - V ZR 187/96 - OLG Frankfurt a.M.
LG Frankfurt a.M.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Oktober 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 15. Mai 1996 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist Nacherbe seines Vaters und Alleinerbe seiner Mutter, die als befreite Vorerbin ihres vorverstorbenen Ehemannes mit notariellem Vertrag vom 8. Februar 1990 dem Kläger für 2.800.000 DM ein Hausgrundstück verkaufte. Die Verkäuferin "versicherte" im Kaufvertrag unter Gewährleistungsausschluß im übrigen, daß eine gewerbliche Mieterin in dem Anwesen von der ihr eingeräumten Verlängerungsoption bis zum Vertragsabschluß mit dem Beklagten nicht Gebrauch gemacht habe. Dies war jedoch ohne Kenntnis der Verkäuferin bereits mit Schreiben vom 15. September 1988 an ihren Ehemann und ursprünglichen Grundstückseigentümer fristgerecht geschehen. Die Mieterin widersprach deshalb der Kündigung des Mietverhältnisses zum 30. November 1991 durch den Kläger. Dieser ging auf die von der Verkäuferin angebotene Rückabwicklung des Vertrages nicht ein

- 3 -

und verkaufte 1992 das Grundstück für 3.850.000 DM an einen Dritten.

Der Kläger verlangt mit der 1994 erhobenen Klage vom Beklagten 855.919,26 DM, die er nach seiner Behauptung bei einem Weiterverkauf hätte mehr Erlösen können, wenn die Kündigung der gewerblichen Mieterin vor dem Weiterverkauf möglich gewesen wäre und er die Ladenräume günstiger hätte weitervermieten können. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die vom Beklagten erhobene Verjährungseinrede für berechtigt. Die falsche Zusicherung hinsichtlich der Ausübung des Optionsrechts betreffe einen Sachmangel des Grundstücks. Zwar stelle die Belastung mit dem Mietrecht eines Dritten beim Grundstückskauf einen der regelmäßigen Verjährungsfrist unterliegenden "typischen" Rechtsmangel dar. Hier sei es dem Kläger aber nicht darauf angekommen, ob und wie lange das Kaufobjekt mit dem Mietrecht belastet sei. Er sei lediglich daran interessiert gewesen, die Räume nach Kündigung unverzüglich zu einem möglichst hohen Mietzins weiter zu vermieten. Stehe aber die Ertragsfähigkeit im Vordergrund, so



stelle die Angabe über die Dauer eines bestehenden Mietverhältnisses wie der Mietertrag eine Eigenschaftszusicherung dar.

II.

Die Revision hat im Ergebnis keinen Erfolg.

1. Zutreffend weist sie allerdings darauf hin, daß das Berufungsgericht das entgegen der Angabe der Verkäuferin bereits ausgeübte Optionsrecht fehlerhaft als Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft (§ 459 Abs. 2 BGB) gewertet habe. Denn insoweit liegt ein Rechtsmangel vor, so daß denkbare Schadensersatzansprüche des Klägers (§§ 326, 440 Abs. 1, 434 BGB) der regelmäßigen Verjährung (§ 195 BGB) unterliegen würden.

a) Die Verpflichtung nach § 434 BGB erstreckt sich beim Grundstückskauf auch auf ein bestehendes Mietverhältnis und seine Dauer (vgl. §§ 571, 580 BGB; BGH, Urt. v. 25. Februar 1972, V ZR 74/69, WM 1972, 556, 557; Urt. v. 2. Oktober 1987, V ZR 105/86, NJW-RR 1988, 79; Urt. v. 17. Mai 1991, V ZR 92/90, NJW 1991, 2700). Etwas anderes ergibt sich entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auch nicht aus dem Umstand, daß hier für den Kaufentschluß des Klägers in erster Linie die Höhe des zu erwartenden Mietertrages maßgeblich war.

b) Zwar lassen sich nicht alle rechtlichen Beziehungen eines Grundstücks von vornherein als Rechtsmängel einordnen. Denn der hiervon abzugrenzende Begriff des Sachmangels (§ 459 BGB) kann nicht allein auf solche Fehler beschränkt werden, die der Sache selbst in ihrer natürlichen Beschaffenheit anhaften. Ins-

besondere der im Sachmängelrecht vorherrschende subjektive Fehlerbegriff macht eine formelhafte Abgrenzung von Rechts- und Sachmangel unmöglich und verschiebt die begrifflichen Grenzen (vgl. Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl. § 434 Rdn. 14; MünchKommBGB/Westermann, 3. Aufl. § 434 Rdn. 4). Deshalb kann ein Sachmangel auch in Eigentümlichkeiten bestehen, die in der Beziehung der Sache zur Umwelt begründet sind, wenn sie nach der Verkehrsanschauung für die Brauchbarkeit der Sache oder deren Wert von Bedeutung sind (BGHZ 67, 134 ff; vgl. auch Urt. v. 19. September 1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45, 46; BGHZ 113, 106, 112 f; Grunewald, Die Grenzziehung zwischen der Rechts- und Sachmängelhaftung beim Kauf, 1980, S. 22). Diese Beziehungen können sowohl tatsächlicher, als auch wirtschaftlicher oder rechtlicher Art sein, sich also beispielsweise aus einem Vertrag ergeben. Es kommen aber nur solche Rechtsbeziehungen in Frage, die auf der besonderen Beschaffenheit des Kaufgegenstandes beruhen und in dieser selbst ihre Ursache haben (BGHZ 67, 134, 136 m.w.N.; vgl. ferner BGH, Urt. v. 6. Dezember 1968, V ZR 92/65, WM 1969, 273, 274). Denn die besondere Ausgestaltung der Sachmängelhaftung, insbesondere die kurze Verjährung (§ 477 BGB), stellt darauf ab, daß der Käufer regelmäßig nach Besitzerlangung in der Lage ist, den Mangel zu erkennen. An dieser Voraussetzung fehlt es im vorliegenden Fall. Die hier allein maßgebliche falsche Angabe der Verkäuferin zur Ausübung des Optionsrechts betrifft im Kern den zeitlichen Umfang der Belastung des Grundstücks mit einem Mietrecht. Dies aber steht in keinem Bezug zu der erkennbaren Beschaffenheit des Grundstücks selbst, insbesondere seiner Lage oder der Art der Bebauung, sondern beruht auf der vorangegangenen und für die Parteien zunächst nicht zu erkennenden Optionsausübung der Mieterin gegenüber dem Ehemann der Verkäuferin.

c) Zutreffend ist zwar, daß der Mietertrag eines Hausgrundstücks eine Eigenschaft im Sinn des § 459 Abs. 2 BGB sein kann (BGH, Urt. v. 14. Juni 1980, V ZR 174/78, NJW 1980, 1456, 1457 m.w.N.; v. 19. September 1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45, 46 f; v. 2. Dezember 1988, V ZR 91/87, NJW 1989, 1795) und dies auch für die Dauer eines bestehenden Mietverhältnisses in Betracht kommt (BGH, Urt. v. 23. März 1990, V ZR 16/89, NJW-RR 1990, 970). Dies gilt aber nur dann, wenn die Angabe über die rechtlich gesicherte Dauer des Ertrages mit der Auskunft über die Ertragshöhe derart verbunden ist, daß sich aus dem Zusammenhang beider Umstände ein Aussagewert über eine dauerhafte Ertragsfähigkeit des Grundstücks und damit den Verkehrswert ergibt. Anders liegt es jedoch hier. Die Frage der Optionsausübung war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts für den Kläger wegen des Zeitpunkts einer für ihn günstigeren Weitervermietung von Bedeutung, nicht aber wegen der rechtlich gesicherten Dauer des gegenwärtigen Ertrages. Damit bezieht sich die falsche Angabe der Verkäuferin entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auf die durch den Mietvertrag bestehende weitere zeitliche Beschränkung in der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks, die den Kläger an der vollumfänglichen Ausübung seiner Eigentümerrechte hindert. Dies stellt einen Rechtsmangel dar.

Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil daher nicht aufrechterhalten werden.

2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich aber aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

a) Wegen des Rechtsmangels würden dem Kläger die sich aus den §§ 320 bis 327 BGB ergebenden Rechte zustehen (§ 440 Abs. 1 BGB). Das weitere Bestehen eines Mietrechts ist grundsätzlich ein behebbarer Rechtsmangel (vgl. Soergel/Huber, § 440 Rdn. 24), so daß der Kläger den verlangten Schadensersatz wegen Nichterfüllung nur unter den Voraussetzungen der §§ 326, 325 Abs. 1 Satz 2 BGB verlangen kann. Diese Voraussetzungen sind nicht dargetan. Der Kläger hat weder behauptet, er habe der Verkäuferin oder dem Beklagten nach Verzugseintritt eine Frist zur Beseitigung des Rechtsmangels gesetzt mit der Androhung, die Leistung abzulehnen (§ 326 Abs. 1 BGB), noch hat er Umstände vorgetragen unter denen eine solche Fristsetzung entbehrlich ist.

b) Dies wäre ausnahmsweise dann der Fall, wenn sie sich im Einzelfall als eine zwecklose und überflüssige Handlung darstellen würde (RGZ 69, 355, 357; Soergel/Huber, § 440 Rdn. 26).

aa) So liegt es, wenn der Verkäufer zur Behebung des Rechtsmangels offensichtlich außerstande ist (BGH, Urt. v. 17. Mai 1991, V ZR 92/90, NJW 1991, 2700, 2701). Daß eine solche Sachlage gegeben sei, hat der Kläger nur durch die Berufung auf die ihm zugegangene Aufforderung der Mieterin im Schreiben vom 10. Mai 1990, er solle sich vertragsgetreu verhalten, nachzuweisen versucht. Dies läßt aber schon im Verhältnis zum Kläger nicht eine endgültige Weigerung erkennen. Erst recht schließt es nicht aus, daß es der Verkäuferin aufgrund des auch von der Mieterin als "überaus angenehm" bezeichneten langjährigen Mietverhältnisses (vgl. Optionsschreiben von 1988) gelungen wäre, eine Lösung im Verhandlungswege zu finden.

bb) Die Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ist auch dann entbehrlich, wenn der Schuldner durch sein Verhalten die endgültige Weigerung zum Ausdruck bringt, seine Pflicht zur Beseitigung des Rechtsmangels zu erfüllen (BGH, Urt. v. 25. Oktober 1991, V ZR 225/90, WM 1991, 2166, 2167; v. 19. Oktober 1988, VIII ZR 22/88, NJW 1989, 451, 452). Der Umstand, daß die Verkäuferin, nachdem sie von der Optionsausübung durch die Mieterin Kenntnis erlangt hatte, dem Kläger die Rückabwicklung des Kaufvertrages angeboten hat, läßt aber nicht den Schluß auf eine Erfüllungsverweigerung zu. Hieran sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Endgültigkeit der Erklärung muß eindeutig zum Ausdruck kommen und sie als "letztes Wort" erscheinen lassen; eine Änderung darf nicht zu erwarten sein (BGH, Urt. v. 18. Januar 1991, V ZR 315/89, NJW 1991, 1822, 1823 f; v. 20. Oktober 1976, VIII ZR 51/75, NJW 1977, 36, 37; Erman/Battes, BGB 9. Aufl. § 326 Rdn. 31). Dem Angebot der Verkäuferin, das Grundstück gegen Erstattung des Kaufpreises zurückzunehmen, läßt sich nicht entnehmen, daß dies die einzige und endgültige Möglichkeit sein sollte, den Ansprüchen des Klägers zu begegnen. Die Verkäuferin hat damit vielmehr den Rechtsmangel eingeräumt und dem Kläger Verhandlungsbereitschaft mit einer aus ihrer Sicht sinnvollen Lösungsmöglichkeit angeboten. Damit konnte der Kläger nicht von einer ernstlichen und endgültigen Erfüllungsverweigerung ausgehen und von der ihm obliegenden Fristsetzung und Ablehnungsandrohung absehen.

c) Die Entbehrlichkeit einer Fristsetzung kann auch nicht wegen Wegfalls des Interesses des Käufers an der Beseitigung des Rechtsmangels angenommen werden (§ 326 Abs. 2 BGB). Zwar hat die vollständige Erfüllung des Vertrages durch die Weiterveräußerung des mit dem Mietverhältnis belasteten Grundstücks

für den Kläger die ursprüngliche Bedeutung verloren. Dies ist jedoch durch den Weiterverkauf verursacht worden und hat nicht seinen Grund in dem Schuldnerverzug (vgl. Staudinger/Otto, BGB (1995) § 326 Rdn. 125, 126 m.w.N.).

3. Auf die Hilferwägung des Berufungsgerichts zur Möglichkeit einer Optionsausübung nach Abschluß des Kaufvertrages und auf die Berechtigung der Gegenrüge des Beklagten, das Berufungsgericht habe die "Versicherung" der Verkäuferin rechtsfehlerhaft als Zusicherung gewertet, kommt es damit nicht mehr an.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Schneider

Klein