

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

10

BGB § 460

Hat der Käufer bei Abschluß eines formnichtigen, erst durch Grundbucheintragung wirksam gewordenen Kaufvertrages keine Kenntnis von dem Sachmangel, so ist § 460 Satz 1 BGB jedenfalls dann nicht anwendbar, wenn der Käufer bei Eintragung zwar den Mangel kennt, aber nicht weiß, daß der Vertrag unwirksam ist.

BGH, Urt. v. 3. März 1989 - V ZR 212/87 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

BUNDESGERICHTSHOF

10

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 212/87

URTEIL

Verkündet am:
3. März 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Christa und Bernd H [REDACTED], K [REDACTED]-G [REDACTED]-Straße 30, W [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Mechthilde T [REDACTED], K [REDACTED]weg 30, W [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 3. Juli 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften von der Beklagten durch notariellen Vertrag vom 17. Januar 1984 ein Hausgrundstück zum Preise von 125.000 DM und unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Eine Gewähr für den Zustand des Gebäudes schloß der Vertrag aus. Mit Anwaltschreiben vom 27. Februar 1984 kündigten die Kläger der Beklagten Schadensersatzansprüche an, weil die Beklagte ihnen wahrheitswidrig versichert habe, die Wände des Hauses seien trocken. Gleichzeitig beantragten sie gerichtliche



Beweissicherung. Im März 1984 zahlten die Kläger den Kaufpreis unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Am 19. April 1984 wurden sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Die Kläger haben Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Höhe von 138.777,74 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückauflassung des Kaufgrundstücks geltend gemacht und darüber hinaus die Feststellung beantragt, daß die Beklagte mit der Rücknahme des Grundstücks in Verzug sei.

Das Landgericht hat dem Zahlungsanspruch in einer Höhe von 138.598,41 DM nebst gestaffelten Zinsen stattgegeben und dem Feststellungsantrag entsprochen. Das Oberlandesgericht hat die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Revision wollen die Kläger Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, ein Schadensersatzanspruch wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft (§ 463 Satz 1 BGB) sei gemäß § 460 Satz 1 BGB ausgeschlossen. Den Klägern sei bei Eigentumsumschreibung bekannt gewesen, daß das Haus abweichend von der behaupteten Zusicherung Feuchtigkeitsmängel aufweise. Dieser Zeitpunkt und nicht der des Vertragsabschlusses sei hier für die Kenntnis des Mangels maßgebend, weil der Vertrag infolge Nichtbeur-

kundung der Zusicherung nach § 313 Satz 2 BGB erst durch Grundbucheintragung wirksam geworden sei. Deshalb müsse der Zeitpunkt der Eintragung als Zeitpunkt des Kaufabschlusses angesehen werden. Auch einem Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens des Mangels (§ 463 Satz 2 BGB) stehe § 460 Satz 1 BGB entgegen.

Dies hält der Revision nicht stand.

1. Richtig ist zwar, daß die vom Berufungsgericht unterstellte Zusicherung einer Eigenschaft im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB - Trockenheit des Hauses - der Beurkundung bedurft hätte und daß deshalb der notarielle Kaufvertrag mit der darin nicht enthaltenen, in Wahrheit jedoch gewollten Zusicherung erst durch Grundbucheintragung wirksam geworden ist (§ 313 Satz 2 BGB). Rechtsfehlerhaft ist aber die daraus gezogene Folgerung, die Kenntnis der Feuchtigkeitsmängel in diesem Zeitpunkt sei gleichbedeutend einer Kenntnis bei Vertragsabschluß im Sinne des § 460 Satz 1 BGB, so daß deswegen Gewährleistungsansprüche der Kläger ausgeschlossen seien.

Nach § 460 Satz 1 BGB hat der Verkäufer einen Mangel der verkauften Sache nicht zu vertreten, wenn der Käufer den Mangel bei Abschluß des Kaufes kennt. Maßgebend ist somit der Zeitpunkt des Austausches der Willenserklärungen. Dieser Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, daß der Käufer nicht in seinen berechtigten Erwartungen enttäuscht wird, wenn er den Kauf trotz des Mangels gewollt hat (Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 15. Aufl. § 109 I.; Palandt/Putzo, BGB 48. Aufl. § 460 Anm. 1 a). Der Käufer ist dann nicht schutzwürdig, denn mit der Geltendmachung von Gewähr-

leistungsansprüchen stellt er sich in Widerspruch zu seinem vorangegangenen Verhalten, nämlich dem Vertragsabschluß in Kenntnis des Mangels (Staudinger/Honsell, BGB 12. Aufl. § 460 Rdn. 1; Richardi AcP 169, 385, 390; Kanzleiter DNotZ 1986, 747 f; ähnlich Soergel/Huber, BGB 11. Aufl. § 460 Rdn. 3). So aber liegen die Dinge hier nicht.

Die Kläger sind, wie das Berufungsgericht annimmt, von der Wirksamkeit der ihnen mündlich gegebenen Zusicherung ausgegangen. Hatten sie aber von der Formnichtigkeit der Zusicherung und damit auch von der Unwirksamkeit des unvollständig beurkundeten Kaufvertrages keine Kenntnis, so besteht kein Anlaß, sie anders als im Regelfall des § 460 Satz 1 BGB zu behandeln. Zwar ist der Vertrag gemäß § 313 Satz 2 BGB erst durch Grundbucheintragung und nicht rückwirkend gültig geworden (BGHZ 54, 56, 63; st. Rechtspr.); wenn jedoch die Kläger bis dahin nicht wußten, daß der Vertrag formnichtig war, kann ihnen nicht vorgehalten werden, sie hätten die Eintragung verhindern können. Sie handelten deshalb nicht im Widerspruch zu ihrem Verhalten bei Vertragsabschluß; denn damals war ihnen die Unrichtigkeit der Zusicherung der Trockenheit nicht bekannt. Es wäre somit Sache der Beklagten gewesen, die Eintragung zu verhindern, wenn sie für die Zusicherung nicht mehr einzustehen bereit war. Auf das von der Revisionserwiderung für ihren gegenteiligen Standpunkt angeführte Urteil des Oberlandesgerichts Hamm in NJW 1986, 136 = DNotZ 1986, 745 (mit krit. Anm. Kanzleiter) braucht hier nicht eingegangen zu werden, weil in dem dort entschiedenen Fall der Käufer bei Grundbucheintragung Kenntnis von der Vertragsnichtigkeit hatte.

2. Soweit das Berufungsgericht für den Fall, daß den Klägern die unterstellte vertragliche Zusicherung nicht gegeben worden sein sollte, auch einen Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens des Feuchtigkeitsmangels (§ 463 Satz 2 BGB) verneint, ist auch das rechtsfehlerhaft. Denn dann wäre der Kaufvertrag von vornherein wirksam gewesen und § 460 Satz 1 BGB nicht anwendbar, da die Kläger bei dessen Abschluß den Mangel nicht kannten. Die später erlangte Kenntnis hätte ihnen gemäß § 464 BGB nur geschadet, wenn sie das Grundstück vorbehaltlos angenommen hätten. Es ist indessen weder festgestellt noch dargetan, daß ihnen bei Übergabe des Grundstücks der Mangel bekannt war. Auf die Kenntnis im Zeitpunkt der Grundbucheintragung kommt es nicht an (RGZ 134, 83, 88/89), zumal sich die Kläger schon vorher Gewährleistungsansprüche ausdrücklich vorbehalten hatten.

3. Die Beurteilung des Feststellungsantrages hängt vom Ergebnis der Zahlungsklage ab, so daß auch in diesem Punkt das - hierauf in den Gründen nicht eingehende - Berufungsurteil keinen Bestand haben kann.

4. Die Sache ist mithin unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Zu klären ist, ob eine der Voraussetzungen des § 463 BGB vorliegt.

Hagen

Richter am Bundesgerichtshof
Linden ist erkrankt und kann
nicht unterschreiben.
Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang