

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 477 Abs. 1 Satz 1

Unter Übergabe im Sinne des § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB
ist im Regelfall die Übertragung des unmittelbaren
Besitzes zu verstehen.

BGH, Urt. v. 24. November 1995 - V ZR 234/94 - OLG München
LG Memmingen

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 234/94

URTEIL

Verkündet am:
24. November 1995
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

K [REDACTED] & V [REDACTED] Bauträgersgesellschaft mbH,
gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer
Josef K [REDACTED], Ka [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ölmühle M [REDACTED] Gustav A [REDACTED] Farbenhandels GmbH,
gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer
Hans-Günter Sch [REDACTED], In der N [REDACTED], M [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 30. Juni 1994 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 3. Februar 1989 kaufte die Klägerin von der Beklagten mehrere Grundstücke, u.a. deren früheres Firmengrundstück in M[REDACTED], auf dem Rechtsvorgänger der Beklagten in den fünfziger und sechziger Jahren Handel mit Farben und Lacken betrieben hatten.

Nach dem Kaufvertrag war die Haftung für die "Bodenbeschaffenheit des veräußerten Grundbesitzes" ausgeschlossen. Der Besitzübergang war für den Tag der Kaufpreiszahlung vereinbart. Ab dann sollte die Beklagte bis zur Räumung an die Klägerin bestimmte Mietzahlungen erbringen.

Ende September oder Anfang Oktober 1989 zahlte die Klägerin den Kaufpreis. Die Beklagte räumte das Grundstück vertragsgemäß Ende Mai 1990. Am 11. Mai 1990 wurde die Klägerin als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin beabsichtigt, das Grundstück zu bebauen. Im Zuge der Aushubarbeiten wurde im Dezember 1990 eine Güllegrube entdeckt, von der die Parteien zuvor keine Kenntnis hatten. Die Grube enthielt Schadstoffe, u.a. Farben und Lacke, die sich mit dem darin befindlichen Erdreich vermenget hatten und von der Klägerin im Januar 1991 entsorgt wurden.

Anfang März 1991 stellte die Klägerin fest, daß die Grube am Boden einen Durchlaß in einer Größe von etwa 30 cm x 30 cm hatte, durch den weitere Schadstoffe in das Erdreich gedrungen waren. Auch diese Kontaminierungen ließ die Klägerin beseitigen.

Sie begehrt Erstattung der Gesamtkosten für die Beseitigung der Schadstoffe, die sie mit 419.161,79 DM beziffert. Ihren Anspruch hat sie mit der am 2. April 1991 bei Gericht eingegangenen und der Beklagten am 13. Juni 1991 zugestellten Klage zunächst im Wege der Feststellungsklage geltend gemacht. Im Laufe des Verfahrens hat sie den Antrag auf Zahlung umgestellt.

In erster Instanz ist die Klage abgewiesen worden. Das Oberlandesgericht hat ein Grundurteil erlassen, soweit der Anspruch die Kosten betrifft, die der Klägerin dadurch entstanden sind, daß der Inhalt der Güllegrube vor Fortführung der Bauarbeiten im Januar 1991 (im angefochtenen Urteil heißt es irrtümlich: 1990) in Container verladen wurde und diese Container später entsorgt werden mußten. Im übrigen hat es die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision, mit der die Klägerin ihren Zahlungsantrag - ohne das Grundurteil anzufechten - weiterverfolgt. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, der Anspruch der Klägerin auf Minderung des Kaufpreises (§§ 459 Abs. 1, 462 BGB) sei verjährt. Die einjährige Verjährungs-

frist (§ 477 Abs. 1 BGB) habe mit dem vereinbarten Besitzübergang im Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung Ende September/Anfang Oktober 1989 zu laufen begonnen. Für die Übergabe im Sinne des § 477 Abs. 1 BGB sei nämlich nicht die Übertragung des unmittelbaren Besitzes erforderlich, es genüge auch die - hier gegebene - Vereinbarung eines Besitzkonstituts. Die Verjährungsfrist sei daher bei Klageeinreichung im April 1991 bereits abgelaufen gewesen. Eine Kostentragungspflicht der Beklagten bestehe allerdings insoweit, als es um die Beseitigung der Verunreinigungen in der Güllegrube im Januar 1991 in dem im Urteilstenor näher beschriebenen Umfang gehe. Die Beklagte habe sich dazu nämlich - wie die Beweisaufnahme ergeben habe - bei einer Besprechung am 17. Dezember 1990 vertraglich verpflichtet.

II.

Soweit zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist, halten die Ausführungen des Berufungsgerichts einer rechtlichen Prüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Ohne Erfolg bleibt allerdings die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die bei der Besprechung am 17. Dezember 1990 getroffene Vereinbarung fehlerhaft ausgelegt und zu Unrecht auf die Erstattung der Kosten für die Entsorgung des bis Mitte Januar 1991 in Container verladenen verschmutzten Erdreichs begrenzt. Diese Auslegung ist möglich und läßt Rechtsfehler nicht erkennen. Insbesondere ist es nicht willkürlich, wenn das Berufungsgericht das Verhalten des für die Beklagte handelnden Zeugen Kl. [REDACTED] objektiv, aus

der Sicht der Klägerin als Erklärungsempfängerin dahin gewertet hat, daß sich die Beklagte nur verpflichten wollte, diejenigen Maßnahmen auf ihre Kosten vorzunehmen, "die bei der ersten Baustellenbesprechung für notwendig erachtet wurden, um das aufgetretene Problem zu lösen". Daß zu diesem Zeitpunkt möglicherweise noch nicht abzusehen war, inwieweit angrenzendes Erdreich entsorgt werden mußte, spricht nicht gegen dieses Auslegungsergebnis. Es stellt keinen Verstoß gegen Erfahrungssätze oder Denkgesetze dar, daß das Berufungsgericht angenommen hat, die Beklagte habe sich in dieser Situation nicht generell zur Kostentragung verpflichtet. Gerade der Umstand, daß der Gesamtaufwand nicht abzuschätzen war, läßt diese einschränkende Auslegung der Haftungsübernahme plausibel erscheinen. Soweit das Berufungsgericht schließlich den Umfang der auf Kosten der Beklagten durchzuführenden Entsorgung auf das Erdreich beschränkt hat, das "im Januar 1990 (gemeint ist: 1991) in Container verladen wurde", so ist dies revisionsrechtlich ebenfalls nicht zu beanstanden. Darin liegt keine weitergehende Einschränkung der vertraglichen Kostenübernahme. Nach den aufgrund der Beweisaufnahme getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts war damit das gesamte Material erfaßt, dessen Entsorgung bei der Besprechung am 17. Dezember 1990 für notwendig erachtet wurde.

2. Keinen Bestand haben dagegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Frage der Verjährung.

a) Nach § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren die kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüche - sofern nicht der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat - bei bewegli-

chen Sachen in sechs Monaten von der Ablieferung, bei Grundstücken in einem Jahr von der Übergabe an. Im Bereich der beweglichen Sachen besteht in der Rechtsprechung und im Schrifttum Einigkeit, daß unter "Ablieferung" die - auch einseitige - Einräumung der tatsächlichen Möglichkeit zu verstehen ist, die verkaufte Sache auf Fehler zu untersuchen (vgl. nur BGHZ 93, 338, 345; MünchKomm-BGB/Westermann, 3. Aufl., § 477 Rdn. 10; Staudinger/Honsell, BGB, 12. Aufl., § 477 Rdn. 24 m.w.N.). Die Verschaffung mittelbaren Besitzes durch Vereinbarung eines Besitzkonstituts oder durch Abtretung des Herausgabeanspruchs genügt demgegenüber nicht. Bei Grundstücken ist die Frage, ob neben der Verschaffung unmittelbaren Besitzes auch die Vereinbarung von Übergabesurrogaten die Verjährungsfrist in Lauf setzt, in früherer Zeit kontrovers diskutiert worden. Zum Teil ist - anknüpfend an den unterschiedlichen Gesetzeswortlaut - angenommen worden, die Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses oder die Abtretung des Herausgabeanspruchs lösten den Verjährungsbeginn aus, da diese Surrogate - wie aus §§ 930, 931 BGB deutlich werde - der Übergabe rechtlich gleichstünden (Crome, System des Deutschen bürgerlichen Rechts, Bd. 2, 1902, § 233, 2 m.Fn. 9; Dernburg, Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens, 2. Bd., 1899, § 190 II 2; Kisch, GrünhutsZ 29 [1902], 342 ff, 358; Oertmann, BGB, 5. Aufl., 1929, § 477 Anm. 2 b). Andere haben die Auffassung vertreten, es sei die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes erforderlich; die unterschiedliche Begriffsbildung beruhe nur darauf, daß bei Grundstücken nicht die einseitige Einräumung der Untersuchungsmöglichkeit genüge, vielmehr eine vertragsgemäße Übergabe erforderlich sei (Eccius, Gruchot 43 [1899], 20 ff, 341; Planck/Knoke, BGB, 4. Aufl., 1928, § 477

Anm. 4 b; vgl. auch Cosack, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. 1, 8. Aufl., 1927, § 188 III 2 e). Diese Auffassung überwiegt - soweit die Problematik überhaupt angesprochen wird - in der heutigen Kommentarliteratur (MünchKomm-BGB/Westermann, § 477 Rdn. 13; Jauernig/Vollkommer, BGB, 7. Aufl., § 477 Anm. 3 b cc; vgl. auch Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 477 Rdn. 46; unentschieden Staudinger/Honsell, BGB, 12. Aufl., § 477 Rdn. 29).

b) Von der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist die Frage bislang nicht entschieden worden. Der Senat hat sie in einem vergleichbaren Fall offengelassen (vgl. Urt. v. 3. Februar 1989, V ZR 278/87, WM 1989, 826 f). Sie ist nunmehr für die vorliegende Fallkonstellation dahin zu beantworten, daß unter Übergabe im Sinne des § 477 Abs. 1 BGB die Übertragung des unmittelbaren Besitzes zu verstehen ist.

aa) Für diese Auffassung spricht schon, daß auch ansonsten im Kaufrecht mit Übergabe allein die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes nach § 854 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB gemeint ist. Der Verkäufer erfüllt die ihm nach § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB obliegende Pflicht zur Übergabe der Kaufsache nur, wenn er dem Käufer den unmittelbaren Besitz verschafft. Die Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses oder die Abtretung des Herausgabeanspruchs entsprechen der Verkäuferpflicht nur, wenn dies vertraglich besonders vereinbart ist. Auch der in § 446 BGB geregelte Gefahrübergang knüpft an die Übergabe im Sinne der Übertragung des unmittelbaren Besitzes an (BGH, Urt. v. 1. Februar 1982, III ZR 92/80, NJW 1983, 627, 628). Daß die Vereinbarung eines Übergabesurrogates zusammen mit der Einigung über den Eigentumsübergang bei be-

weglichen Sachen zum Gefahrübergang führt, besagt nichts Gegenteiliges. Der Gefahrübergang beruht dann nämlich nicht auf § 446 Abs. 1 BGB, sondern auf der Eigentumsübertragung (MünchKomm-BGB/Westermann, § 446 Rdn. 7).

bb) Aus den Vorschriften der §§ 930, 931 BGB kann nichts für die Auffassung hergeleitet werden, die für eine Übergabe im Sinne des § 477 Abs. 1 BGB auch die Vereinbarung von Übergabesurrogaten ausreichen läßt. Diese Regelungen zeigen vielmehr gerade, daß ein Übergabesurrogat nicht generell der Übergabe gleichsteht, sondern daß es die Übergabe nur insoweit ersetzt, als es um die Eigentumsübertragung an beweglichen Sachen geht. Eine darüber hinausgehende Bedeutung kommt ihnen nicht zu.

cc) Diesem aus dem systematischen Gesetzeszusammenhang gewonnenen Verständnis entspricht auch der Sinn und Zweck der Norm. Die innere Rechtfertigung für den an die Übergabe geknüpften Verjährungsbeginn besteht darin, daß ab diesem Zeitpunkt der Käufer in der Lage ist, die Kaufsache zu untersuchen und etwaige Fehler zu entdecken und zu rügen. Dies gilt für bewegliche Sachen nicht anders als für Grundstücke. Diese Möglichkeit hat der Käufer uneingeschränkt nur, wenn ihm der unmittelbare Besitz übertragen worden ist. Steht ihm nur ein Herausgabeanspruch gegen einen Dritten zu, muß er ihn zunächst durchsetzen, um das Grundstück untersuchen zu können. Nicht wesentlich anders ist seine Rechtsstellung, wenn er mit dem Verkäufer ein Besitzmittlungsverhältnis vereinbart hat. Zwar mag ihm im Einzelfall aufgrund dieses Rechtsverhältnisses die Befugnis eingeräumt sein, das Grundstück auch vor Ablauf der vertraglichen Besitzzeit zu betre-

ten und zu untersuchen. Auch dieses Recht muß er jedoch gegebenenfalls durchsetzen. Außerdem muß er den fortbestehenden Besitz des Verkäufers respektieren und kann daher seine Untersuchungen nicht nach Belieben gestalten.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts weist die Regelung des § 558 Abs. 2 BGB Parallelen zu der des § 477 Abs. 1 BGB auf, die eine ähnliche Bewertung rechtfertigen und ebenfalls dafür sprechen, als Voraussetzung für den Verjährungsbeginn die Übertragung des unmittelbaren Besitzes zu fordern. Nach § 558 Abs. 2 BGB beginnt die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache mit dem Zeitpunkt, in dem er die Sache zurückerhält. Der Grund hierfür ist derselbe, der nach § 477 Abs. 1 BGB den Beginn der Verjährungsfrist bestimmt. Der Vermieter soll die Sache untersuchen können. Voraussetzung dafür ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, daß der Vermieter durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft in die Lage versetzt worden ist, sich ungestört ein umfassendes Bild von der Mietsache zu machen (s. nur BGH, Urt. v. 10. Juli 1991, XII ZR 105/90, NJW 1991, 2416 ff m.w.N.). Dies ist infolgedessen verneint worden, wenn der Vermieter die Mietsache lediglich aufgrund einer Gestattung des Mieters, der weiter den Besitz ausübte, untersuchen konnte (BGH aaO, S. 2418).

c) Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, daß die Verjährung des von der Klägerin geltend gemachten Anspruchs erst mit der Räumung des Grundstücks Ende Mai 1990 zu laufen begonnen hat. Zuvor bestand nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwischen den Parteien zwar ein Besitzmitt-

lungsverhältnis aufgrund eines Mietvertrages, der der Klägerin auch das Recht zur Besichtigung des Grundstücks gewährte. Doch eröffnete dieses Recht der Klägerin nicht die für den Verjährungsbeginn erforderliche ungehinderte Untersuchungsmöglichkeit. Das Berufungsgericht hat auch nicht festgestellt, daß die Parteien mit der Vereinbarung des Besitzübergangs, d.h. mit der Begründung des mittelbaren Besitzes, einen von der gesetzlichen Regelung abweichenden früheren Verjährungsbeginn vertraglich festgelegt haben. Infolgedessen hat die am 2. April 1991 eingereichte Klage zur Unterbrechung der Verjährung geführt (§ 209 Abs. 1 BGB). Zwar ist die Klage erst nach Ablauf der Verjährungsfrist, am 12. Juni 1991, zugestellt worden. Die Zustellung wirkt jedoch auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung zurück, da sie noch als "demnächst" im Sinne des § 270 Abs. 3 ZPO anzusehen ist. Die Klägerin hat nämlich durch ihr Verhalten nicht zu den Verzögerungen zwischen Klageeinreichung und Klagezustellung beigetragen. Die Verzögerungen beruhten allein auf organisatorischen Mängeln im gerichtlichen Bereich.

Ob der Zeitpunkt der Übertragung des unmittelbaren Besitzes an dem Kaufgrundstück auch dann für den Beginn der Verjährungsfrist ausschlaggebend ist, wenn der Käufer vor Übergabe das Eigentum an dem Grundstück erworben hat oder ob - entsprechend der Regel über die Gefahrtragung (§ 446 Abs. 2 BGB) - in diesem Fall der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs maßgeblich ist, braucht nicht entschieden zu werden, da die Klägerin das Eigentum am 11. Mai 1990 erworben hat. Auch unter Berücksichtigung dieses Zeitpunktes wäre die Verjährung rechtzeitig unterbrochen worden.

Gleichfalls dahingestellt bleiben kann, ob die vorstehenden Erwägungen einschränkungslos auch dann maßgeblich sind, wenn der Verkäufer entgegen § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB nach den vertraglichen Vereinbarungen keine Übergabe schuldet, sondern von seiner Leistungspflicht durch Eigentumsübertragung und Vereinbarung eines - zumal langfristigen - Besitzmittlungsverhältnisses frei wird oder wenn der Käufer in ein bestehendes Besitzmittlungsverhältnis eintritt. Eine solche Fallkonstellation ist hier nicht gegeben.

III.

Da der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen zum Grund und zur Höhe des Anspruchs getroffen werden können (§ 565 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein