

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 235/82

URTEIL

Verkündet am
28. Oktober 1983
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Christa B[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED], D[REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Katharina R[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED], D[REDACTED] [REDACTED],

2. Joachim Mu[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED], D[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. Oktober 1982 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin kaufte von der Beklagten zu 1, vertreten durch den Beklagten zu 2, durch notariellen Vertrag vom 8. 1980 eine Eigentumswohnung zum Preise von 71 964 DM, wobei das Kaufobjekt "ohne Gewähr für eine bestimmte Größe, Güte oder Beschaffenheit der Grundstücke" übertragen wurde.

Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt bis zum 20. Dezember 1987 den Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Neufassung des Gesetzes vom 30. Juli 1980 (BGBl I 1120; WoBindG). Sie war in Verkaufsinseraten der LBS Immobilien GmbH als noch sozial gebunden bezeichnet worden; die Bindung ist im Kaufvertrag nicht erwähnt. Mit Bescheid vom 10. Juni 1981 stellte die Stadt D die Wohnung zur Benutzung durch die Klägerin von den Belegungsbindungen nach den §§ 5 und 6 WoBindG frei unter der Auflage,

- 3 -

daß die Klägerin für die Dauer der Eigennutzung - längstens bis 31. Dezember 1987 - zum Ausgleich monatlich 90,45 DM zahlt. Die Klägerin hat die Zahlungsaufgabe im Verwaltungsstreitverfahren angefochten, das noch nicht erledigt ist.

Mit der vorliegenden Klage fordert die Klägerin von den Beklagten die Freistellung von der Verpflichtung zu monatlichen Ausgleichszahlungen mit dem Vortrag, ihr sei die Sozialbindung verschwiegen worden.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision erstrebt die Klägerin weiterhin die Verurteilung der Beklagten. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht sieht abweichend von der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 67, 134) in der öffentlich-rechtlichen Belastung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung mit einer Wohnungsbindung nach dem WoBindG einen Sachmangel. Da die §§ 459, 462 BGB keinen Schadensersatz gewährten und die Klägerin ein arglistiges Verschweigen nicht dargetan habe, stehe ihr der geltend gemachte Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu 1 nicht zu. Der Beklagte zu 2 hafte - unbeschadet der Frage, ob für ihn die Grundsätze über die Haftung eines Sachwalters hier Geltung hätten - als Vertreter jedenfalls nicht weiter, als die Haftung der Verkäuferin reichen würde. Diese aber habe eine Haftung für Sachmängel vertraglich wirksam abbedungen.



II.

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. a) Der Senat hält an seiner in der Literatur weitgehend gebilligten (vgl. z.B. MünchKomm/H.P. Westermann § 434 Rdn. 9; Staudinger/Köhler, BGB 12. Aufl. § 434 Rdn. 10) Rechtsauffassung fest, daß die Bindung des Verfügungsberechtigten einer öffentlich geförderten Wohnung, diese nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle selbst zu benutzen (§ 6 WoBindG), nicht als Sachmangel, sondern als Mangel im Recht zu behandeln ist (BGHZ 67, 134).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann sich nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ein Rechtsmangel nach § 434 BGB nicht nur aus privaten Rechten eines Dritten hinsichtlich der Kaufsache, sondern auch aus deren Bindung kraft öffentlichen Rechts, wie sie hier vorliegt, ergeben (vgl. Urteil vom 4. Juni 1982, V ZR 81/81, NJW 1983, 275 m.w.N.). Zwar kann ein Sachmangel auch in Eigentümlichkeiten bestehen, die in einer rechtlichen Beziehung der Sache zur Umwelt begründet sind, wenn die Verkehrsanschauung ihnen für die Brauchbarkeit oder den Wert der Sache Bedeutung beimißt (BGHZ 67, 134, 135/136; Senatsurteil vom 27. April 1979, V ZR 204/77, LM BGB § 434 Nr. 5); solche Beziehungen müssen jedoch, um als Sachmängel behandelt zu werden, in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben (BGHZ aaO m.w.N.). Dies ist bei der Wohnungsbindung nicht der Fall. Sie knüpft in keiner Weise an die Beschaffenheit der Sache selbst oder an ihre Beziehung zur Umwelt an, sondern beruht allein auf der vorausgegangenen, für einen Käufer ohne Kenntnis der Vorgeschichte nicht erkennbaren öffentlichen Hilfe für den Ersteller bei der Finanzierung der Wohnung und kann durch entsprechende finan-

zielle Aufwendungen mindestens in ihren Auswirkungen wieder beseitigt werden (§ 7 Abs. 3 WoBindG; BGHZ aaO 137; Mattern in seiner Anmerkung zu diesem Urteil LM BGB § 459 Nr. 41; MünchKomm/H.P. Westermann § 434 Rdn. 9). Die vom Berufungsgericht angeführten Baulastfälle sind damit nicht vergleichbar.

b) Da demnach hier ein behebbarer Rechtsmangel vorliegt, kann die Klägerin, die Besitz und Eigentum an der Wohnung von der Beklagten zu 1 erworben hat und behalten will, Schadensersatz wegen Nichterfüllung ihres Anspruchs auf Freiheit der Kaufsache von Rechtsmängeln (§ 434 BGB) gemäß § 440 Abs. 1 BGB nur unter den Voraussetzungen des § 326 (i.V.m. § 325 Abs. 1 Satz 2) BGB verlangen (vgl. Senatsurteil vom 25. Februar 1972, V ZR 74/69, WM 1972, 556, 557 r. Sp.; BGHZ 36, 316, 318; RGZ 149, 195, 197; BGB-RGRK/Metzger 12. Aufl. § 440 Rdn. 7; MünchKomm/Emmerich § 325 Rdn. 18, 128 ff, § 326 Rdn. 41, 160; MünchKomm/H.P. Westermann § 434 Rdn. 12; Esser/Weyers, Schuldrecht 5. Aufl. S. 20 Abs. 3). Diese Voraussetzungen sind nicht dargetan. Die Klägerin hat weder behauptet, sie habe der Beklagten zu 1 nach Verzugseintritt eine Frist zur Beseitigung des Rechtsmangels gesetzt mit der Androhung, die Leistung abzulehnen, noch hat sie Umstände vorgetragen, unter denen eine solche Nachfristsetzung entbehrlich ist.

2. Ohne Erfolg bleibt auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe zu Unrecht eine Haftung des Beklagten zu 2 aus Verschulden bei den Vertragsverhandlungen (culpa in contrahendo) verneint. Ob die Voraussetzungen einer solchen Haftung des Beklagten zu 2 gegeben sind (vgl. dazu BGHZ 79, 281, 283/284; Urteil vom 4. Juli 1983, II ZR 220/82, NJW 1983, 2696, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen), kann offenbleiben. Bejahendenfalls hätte der Beklagte zu 2 der Klägerin nur ihren Vertrauensschaden zu ersetzen; er hätte sie so zu stellen, als

ob sie den Vertrag vom 27. Oktober 1980 nicht abgeschlossen hätte (Senatsurteil vom 12. Dezember 1980, V ZR 168/78, WM 1982, 308 = NJW 1981, 1035). Die Klägerin verlangt jedoch auch vom Beklagten zu 2 Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

Dr. Thumm

Räfle

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Linden