

4

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BGB §§ 434, 459; WoBindG 1965 i. d. F. vom 28. 1. 1972
(BGBI I S. 93) § 6

Die Bindung des Verfügungsberechtigten einer öffentlich geförderten Wohnung, eine ihm gehörige Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle selbst zu benutzen (§ 6 WoBindG 1965), ist nicht als Sachmangel, sondern als Mangel im Recht zu behandeln.

BGH, Urt. v. 9. Juli 1976 - V ZR 256/75 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 256/75

URTEIL

Verkündet am
9. Juli 1976
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Karl Friedrich Z [REDACTED],

2. Monika Z [REDACTED],

wohnhaft in S [REDACTED] (F [REDACTED]), S [REDACTED] weg [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Kaufmann Dietrich S [REDACTED],

2. Sieglinde S [REDACTED],

beide in S [REDACTED] (A [REDACTED]), Im A [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1976 durch die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 18. November 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften am 17. März 1972 von den Beklagten eine Eigentumswohnung. Die Wohnung wurde am 1. April 1972 übergeben. In V (Weitere Bestimmungen) ist unter Nr. 3 bestimmt:

"Der Verkäufer veräußert das Grundstück in dem Umfang und Zustand, wie er solches seither besessen hat, ohne Zusicherung von Eigenschaften und ohne Gewähr für den Meßgehalt und für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten. Die gesetzliche Haftung für erkennbare Sachmängel ist ausgeschlossen. Der Verkäufer versichert, daß ihm von versteckten Sachmängeln nichts bekannt ist, ferner, daß er dem Erwerber über die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse sowie über den Zustand des Grundstücks Auskunft erteilt hat. Der Erwerber bestätigt, daß er den Kaufgegenstand besichtigt hat, ihm also der Zustand des Grundstücks bekannt ist. Der Verkäufer haftet für Hausschwamm."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Wohnung gilt wegen der Gewährung eines öffentlichen Baudarlelehens an die Veräußerer auf Grund des Bewilligungsbescheids vom 19. Juli 1966 als "öffentlich gefördert" im Sinn des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 - WoBindG 1965, BGBl I, 945, 954; jetzt i. d. F. vom 28. Januar 1972 (BGBl I, 93)). Nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel bestätigte die Württembergische Landeskreditanstalt als Darlehensgeberin am 7. Dezember 1971 dem Amt für Wohnungswesen, daß die öffentlich geförderte Wohnung ab 1. Januar 1977 nicht mehr als öffentlich gefördert gelte.

Am 28. Juni 1973 teilte das Amt für Wohnungswesen den Klägern mit, die Eigentumswohnung sei mit öffentlichen Mitteln gefördert; die Kläger hätten die Wohnung bezogen, ohne die nach § 6 WoBindG erforderliche Bescheinigung über die Wohnberechtigung vorzulegen. Der Antrag der Kläger auf Ausstellung einer Bescheinigung über ihre Wohnberechtigung im Sinne der §§ 4 ff WoBindG wurde abgelehnt, weil das bereinigte Einkommen der Kläger die Einkommensgrenze von 15.000 DM um 4.496 DM übersteige. Schließlich genehmigte das Amt für Wohnungswesen die Benutzung der Wohnung durch die Kläger unter der Voraussetzung, daß der Kläger oder sein Rechtsnachfolger auf seine Dreizimmer-Eigentumswohnung in der Zeit vom 1. Oktober 1972 bis 31. Dezember 1976 eine Ausgleichszahlung von monatlich 74,40 DM entrichtet.

Die Kläger verlangen mit der am 30. Dezember 1974 eingereichten Klage Ersatz der bis zum 30. September 1974 geleisteten Ausgleichszahlungen (1.785,60 DM) samt Zinsen.

Die Beklagten erhoben die Verjährungseinrede.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Zahlungsanspruch weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gekommen, daß aus den Umständen, wie sie sich nach dem Vortrag der Kläger darstellen, ein arglistiges Verschweigen der Nutzungsbeschränkung nach dem Wohnungsbindungsgesetz durch die Beklagten nicht mit der erforderlichen Sicherheit zu entnehmen sei. Die Nutzungsbeschränkung nach dem Wohnungsbindungsgesetz sei ein Sachmangel im Sinn der §§ 459 ff BGB; die aus einem solchen Mangel sich ergebenden Gewährleistungsansprüche seien verjährt (§ 477 BGB). Das gleiche gelte für Mangelfolgeschäden, die unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung oder des Verschuldens bei Vertragsschluß geltend gemacht würden (Hinweis auf BGH NJW 1965, 148).

II.

Die Revision erachtet die Bindungen, denen die Parteien als Verfügungsberechtigte nach dem Wohnungsbindungsgesetz bis Ende 1976 unterworfen sind, nicht als Sach-, sondern als Rechtsmangel; die einjährige Verjährungsvorschrift im Sinn des § 477 BGB greife daher nicht Platz.

1. Diese Rüge ist begründet.

Richtig ist zwar der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts: Wenn sich Fehler und zugesicherte Eigenschaften auch in erster Linie auf die physische Beschaffenheit der Sache beziehen, so beschränken sich Mängel einer Sache doch nicht auf solche Fehler, die der Sache selbst in ihrer natürlichen Beschaffenheit anhaften. Nach ständiger Rechtsprechung kann ein Sachmangel auch in Eigentümlichkeiten bestehen, die in der Beziehung der Sache zur Umwelt begründet sind, wenn sie nach der Verkehrsschauung für die Brauchbarkeit oder den Wert der Sache bedeutsam sind. Diese Beziehungen können tatsächlicher Art, aber auch wirtschaftlicher oder rechtlicher Art sein. Unter dem letzteren Gesichtspunkt sind in der Rechtsprechung als Sachmangel auch öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen angesehen worden, die ihre Grundlage in bauordnungsrechtlichen oder planungsrechtlichen Vorschriften haben (RGZ 131, 343, 348 f); BGH BB 1965, 1291; WM 1969, 273; vgl. Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse 15. Bearbeitung § 108 Fußnote 2 auf S. 434). Desgleichen kann darunter auch ein auf einer Bauordnung beruhender Ausschluß der Benutzung bestimmter Räume als Wohnräume fallen (BGH WM 1970, 162).

Die rechtlichen Beziehungen müssen jedoch, um als Sachmangel behandelt zu werden, in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben (ebenso BGB-RGRK 12. Auflage, § 459 Rdn. 5, S. 157 2. Absatz; Erman/Weitnauer, BGB 5. Aufl., vor § 459 Rdn. 13 und § 434 Rdn. 2; vgl. auch Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl., § 434 Rdn. 15 und 23). Die besondere Regelung der Folgen von Sachmängeln, nicht zuletzt die kurze Verjährungszeit nach § 477 BGB, beruht wesentlich auf einem Ausgleich zwischen den Interessen des Verkäufers und Käufers (vgl. BGHZ 60, 319, 322; Mezger in BGB-RGRK aaO Rdn. 3). Die typischen Sachmängel ergeben sich

aus der Beschaffenheit der Sache; die Kenntnissnahme von solchen Mängeln wird dem Käufer durch den Besitz ermöglicht (zutreffend Heck, Schuldrecht S. 270; ebenso Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse 15. Bearb., § 108, IV 6; Müller-Erzbach, Festschrift für Lehmann 1937 S. 141, 149; Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl., § 434 Rdn. 23). Deshalb ist die kurze Verjährung gegeben. Auch bestimmte Rechtsverhältnisse, die Beschränkungen des Eigentümers eines Grundstücks festlegen, lassen sich im Verkehr anhand der Beschaffenheit, insbesondere der Lage eines Grundstücks oder der Art seiner Bebauung erkennen. Dies gilt für die in der Rechtsprechung als Sachmangel beurteilten bauordnungs- und planungsrechtlichen Baubeschränkungen und bauordnungsrechtlichen Benutzungsverbote.

Die vorliegende Bindung betrifft die rechtlichen Verhältnisse der verkauften Eigentumswohnung und stellt u. a. eine Beschränkung hinsichtlich des Personenkreises, der zum Gebrauch der Wohnung befugt ist, kraft öffentlichen Rechts dar. 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 finanzielle Aufwendung auch wieder beseitigt werden. Auch unter dem Blickpunkt des Sinnes und des Zweckes der Unterscheidung von Rechts- und Sachmängeln ist die vorliegende Bindung kraft öffentlichen Rechts daher als Rechtsmangel einzuordnen.

Da die angefochtene Entscheidung auf der Anwendung des § 477 BGB beruht, ein Sachmangel jedoch nicht

vorliegt, kann sie mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

2. Die Sache ist nach dem festgestellten Sachverhältnis nicht zur Endentscheidung reif. Nach V Nr. 2 Satz 1 des Kaufvertrags ist das Grundstück ohne Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten veräußert. Nach Satz 3 dieser Bestimmung versicherte jedoch der Veräußerer, daß er dem Erwerber über die rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks Auskunft erteilt hat. Diese weiteren Vertragsbestimmungen bedürfen der tatrichterlichen Auslegung; insbesondere wird zu prüfen sein, welche Bedeutung dem genannten Satz 3 in diesem Zusammenhang zukommt. Sollte die Gewährleistung für Rechtsmängel ausgeschlossen sein, so bleibt zu prüfen, ob den Beklagten ein Verschulden bei Vertragsschluß zur Last fällt und ob für den Fall der Unterrichtung über die Bindung der Wohnung die Parteien jedenfalls nicht die Gewährleistung hinsichtlich des Nichtvorhandenseins dieser öffentlich-rechtlichen Beschränkung ausgeschlossen hätten.

Dr. Mattern Offterdinger von der Mühlen
Dr. Eckstein Hagen