

BUNDESGERICHTSHOF

2042 072

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 33/66

URTEIL

Verkündet am

12. Mai 1967
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Rechtsanwalts Dr. Max M [REDACTED] in B [REDACTED]
(Li [REDACTED]), M [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Witwe Marie-Luise A [REDACTED] geb. K [REDACTED]
in H [REDACTED]-O [REDACTED], E [REDACTED],
2. die Studentin Felicitas K [REDACTED] geb.
An [REDACTED] in S [REDACTED], M [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerinnen, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 27. Januar 1966 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümerinnen des in B[REDACTED]-Li[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED] gelegenen, mit einem Wohnhaus bebauten und im Grundbuch von Li[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundstücks. Durch notariellen Vertrag vom 11. Juni 1964 (119 ff GA) verkaufte die Klägerin zu 1) das Grundstück an den Beklagten. Sie handelte dabei im eigenen Namen und zugleich in dem der Klägerin zu 2), deren Vollmacht sie nachzureichen versprach. Der Kaufpreis, der sich auf 75 000 DM belief, war spätestens am 1. August 1964 zu zahlen. Der Kaufvertrag enthielt weiter u.a. folgende Vereinbarungen:

- 3 -

" § 3

Der Kaufpreis von 75 000,- DM wird spätestens am 1. August 1964 in bar an den amtierenden Notar mit der Maßgabe gezahlt, daß dieser - unwider- ruflich - berechtigt sein soll, den Geldbetrag an die Verkäufer auszuzahlen.

§ 4

Der Käufer ist das Kaufgrundstück bekannt. Er hat es besichtigt. Das Grundstück wird von ihm so übernommen, wie es steht und liegt. Jegliche Mängelhaftung der Verkäufer wird ausgeschlossen.

Hierzu erklären die Verkäufer nach bestem Wissen, daß das Haus nicht mit Schwamm und nicht mit Holzbock behaftet ist.

....."

§ 7

Das Kaufgrundstück wird dem Käufer am 1. Juli 1964 übergeben. Mit diesem Tage gehen alle Rechte und Lasten, Nutzungen, Steuern und öffentliche Ab- gaben auf den Käufer über, desgleichen die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung.

.....

Die Vertragschließenden erklärten in dem Vertrag ferner die Auflassung.

Mit Schreiben vom 20. Juli 1964 erteilte die Klägerin zu 2) dem Vertrag ihre Zustimmung. Dieses Schreiben ging dem Beklagten am 2. August 1964 zu.



Der Beklagte hat am 11. November 1964 auf einen Zahlungsbefehl hin 30 000 DM auf den Kaufpreis bezahlt. Nach seiner Eintragung in das Grundbuch als Eigentümer am 30. November 1964 hat er das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von 40 000 DM belastet.

Die Klägerinnen verlangen von dem Beklagten Zahlung des restlichen Kaufpreises in Höhe von 45 000 DM nebst Zinsen.

Der Beklagte hat seinen Antrag auf Klageabweisung in der ersten Instanz darauf gestützt, daß die Klägerinnen und ihr Bevollmächtigter ihn hinsichtlich seines gegen damalige Bewohner des Hauses gerichteten Räumungsverlangens hintergangen und durch ihr Verhalten den Wert des Hauses so stark herabgesetzt hätten, daß er nicht einmal mehr die bereits gezahlten 30 000 DM erreiche.

Das Landgericht hat der Klage hinsichtlich der Hauptforderung uneingeschränkt, hinsichtlich des Anspruchs auf Zahlung von Verzugszinsen erst für die Zeit ab 2. August 1964 stattgegeben, da der Beklagte erst an diesem Tage Kenntnis von der Zustimmungserklärung der Klägerin zu 2) erhalten habe.

Gegen dieses Urteil hat der Beklagte Berufung eingelegt. Im Verlauf des Berufungsverfahrens machte er mit Schriftsatz vom 21. Juli 1965, der am 22. Juli beim Berufungsgericht einging und laut Aktenvermerk am 27. Juli abschriftlich an den Prozeßbevollmächtigten der Klägerinnen weitergeleitet wurde, unter Vorlage eines Bescheids des Bezirksamts Steglitz - Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Bauaufsichtsamt - starken Holzbrockbefall des Dachstuhls des ihm verkauften Hauses geltend.

Der Bescheid des Bezirksamts enthielt den Hinweis, daß nach dem Ergebnis einer bauaufsichtlichen Besichtigung des Dachgeschosses mehrere Konstruktionshölzer des Dachstuhls so stark von tierischen Holzschädlingen befallen seien, daß die Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet sei. Die hinter den Wandverkleidungen befindlichen Hölzer der Wohnungseinbauten hätten nicht überprüft werden können. Der Bescheid enthielt ferner mehrere Auflagen (Behebung der festgestellten Schäden, Freilegung der nicht sichtbaren Konstruktionshölzer zur weiteren Überprüfung, Durchführung der nach deren Ergebnis etwa weiter erforderlichen Maßnahmen). Der Beklagte bezifferte die Kosten, die durch die Beseitigung der Mängel voraussichtlich entstehen würden, zunächst auf 15 000 DM; später machte er unter Hinweis auf Holzbockbefall weiterer Teile des Hauses geltend, die Kosten überstiegen die restliche Kaufpreisforderung der Klägerinnen. Für den schon bei Vertragsabschluß vorhandenen Befall müßten die Klägerinnen einstehen, weil die Parteien sich damals darüber einig gewesen seien, daß § 4 Abs. 2 des Vertrags eine entsprechende Zusicherung enthalte.

Die Klägerinnen sind dem Vorbringen des Beklagten entgegengetreten. Sie haben sich insbesondere auf den Ausschluß der Mängelhaftung in § 4 des Vertrags berufen und die von dem Beklagten behauptete Zusicherung bestritten. Außerdem haben sie die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Abweisung der Klage weiter und bittet

hilfsweise, ihn nur Zug um Zug gegen Beseitigung der Holzbockschäden, weiterhin hilfsweise gegen Ersatzleistung für den Holzbock-Beseitigungsaufwand zu verurteilen, äußerstenfalls hilfsweise, die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zurückzuverweisen. Die Klägerinnen bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit dem Landgericht der Ansicht, daß dem Beklagten aus Schwierigkeiten, die er mit Bewohnern des von ihm erworbenen Hauses gehabt habe, keine Ansprüche erwachsen seien, die er der Kaufpreisforderung der Klägerinnen entgegensetzen könne. Das angefochtene Urteil unterliegt insoweit keinen Bedenken.

II.

Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob der von dem Beklagten behauptete, als Sachmangel im Sinne des § 459 BGB zu wertende Holzbockbefall unter den in § 4 Abs. 1 des Kaufvertrags vereinbarten Ausschluß jeglicher Mängelhaftung falle, oder ob die Klägerinnen zugesichert hätten, das Haus sei nicht mit Holzbock behaftet (§ 459 Abs. 2 BGB). Denn jedenfalls greife insoweit, so meint das Berufungsgericht, die von den Klägerinnen erhobene Verjährungseinrede gegen etwaige Gewährleistungsansprüche des Beklagten durch. Nach § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB

verjähre der Anspruch auf Wandlung oder Minderung sowie auf Schadensersatz wegen Mangels einer zugesicherten Eigenschaft bei Grundstücken in einem Jahr von der Übergabe an. Die für arglistig verschwiegene Mängel vorgesehene Ausnahme komme hier nicht in Betracht, denn der Beklagte erhebe keinen dahingehenden Vorwurf gegen die Klägerinnen. Da das Grundstück nach § 7 des Kaufvertrags am 1. Juli 1964 übergeben worden sei, sei die Verjährungsfrist mit dem 30. Juni 1965 abgelaufen.

III.

Die Revision erhebt gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die Verjährungsfrist habe bereits am 1. Juli 1964 zu laufen begonnen, durchgreifende Bedenken.

Der Beginn der in § 477 BGB geregelten Verjährungsfrist setzte außer der Übergabe des Grundstücks die volle Rechtsgültigkeit des Vertrags voraus. Solange diese noch in der Schwebe war und dem Beklagten aus diesem Grunde noch keine Gewährleistungsansprüche zustanden, war auch für den Beginn der Verjährung solcher Ansprüche kein Raum. Hängt die Rechtsgültigkeit eines Vertrags von einer Genehmigung ab, so ändert die rückwirkende Kraft der später erteilten Genehmigung (§ 184 BGB) nichts an der bis zu ihrer Erteilung bestehenden Ungewißheit, die faktisch der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen entgegenstand. Trotz der Rückwirkung beginnt die Verjährung daher in einem derartigen Fall nach einhelliger Ansicht nicht vor der Erteilung der Genehmigung (Staudinger/Ostler BGB 11. Aufl. § 477 Nr. 26; BGB RGRK 11. Aufl. § 477 Anm. 4; Palandt BGB 26. Aufl. § 477 Anm. 2; RGZ 65, 245; RG LZ 1933, 112).

Da das Schreiben vom 20. Juli 1964, in dem die Klägerin zu 2) ihre Zustimmung zu dem Kaufvertrag vom 11. Juni 1964 erteilte, dem Beklagten erst am 2. August 1964 zugegangen ist, stand erst in diesem Zeitpunkt die volle Rechtswirksamkeit des Vertrags fest. Erst von da ab kam auch die Verjährung etwaiger Gewährleistungsansprüche des Beklagten in Betracht.

Die Klägerinnen haben nun zwar in der Revisionserwiderung vorgetragen, die Klägerin zu 1) sei von vornherein zum Abschluß des Kaufvertrags bevollmächtigt gewesen; auf die (zusätzliche) Genehmigung ihrer Erklärungen durch die Klägerin zu 2) komme es daher rechtlich nicht an. - Diese Ausführungen finden jedoch in den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Stütze. Im Urteil des Landgerichts wird ausdrücklich festgestellt, die Klägerin zu 1) habe den Vertrag "zugleich als vollmachtlose Vertreterin für die Klägerin zu 2)" geschlossen, und es spricht nichts dafür, daß das Berufungsgericht sich zu dieser Feststellung hätte in Widerspruch setzen wollen; es hätte sich damit zudem über Vorbringen des Beklagten hinweggesetzt, der in anderem Zusammenhang auf die - erst mit dem Eingang der Zustimmungserklärung der Klägerin zu 2) behobene - Ungewißheit über das rechtliche Schicksal des Vertrags ausdrücklich hingewiesen hatte (S. 2 und 3 des Schriftsatzes vom 22. Januar 1966).

Nach alledem ist davon auszugehen, daß etwaige Gewährleistungsansprüche des Beklagten nicht vor Ablauf eines Jahres nach dem 2. August 1964, mithin nicht vor Ablauf des 2. August 1965, verjährten.

Auch nach der Vollendung der Verjährung kann der Käufer die Zahlung des Kaufpreises insoweit verweigern, als er auf Grund einer Wandelung oder Minderung dazu berechtigt sein würde, wenn er den betreffenden Mangel vor Verjährung des Anspruchs auf Wandelung oder Minderung dem Verkäufer angezeigt oder die Anzeige an ihn abgesendet hat (§ 478 BGB). Liegt diese Voraussetzung vor, so kann er noch nach Eintritt der Verjährung auch mit einem etwaigen Schadensersatzanspruch aufrechnen (§ 479 BGB).

Eine Anzeige der in § 478 BGB bezeichneten Art liegt hier in dem Schriftsatz des Beklagten vom 21. Juli 1965. Der Schriftsatz war zwar nicht unmittelbar an die Klägerinnen gerichtet, jedoch ersichtlich dazu bestimmt, durch die vom Berufungsgericht zu veranlassende Übersendung einer Abschrift an den Prozeßbevollmächtigten der Klägerinnen zu deren Kenntnis zu gelangen. Nach einem Aktenvermerk vom 27. Juli 1965 ist die Abschrift dann auch an diesem Tage, also vor Ablauf der Verjährungsfrist, vom Berufungsgericht weitergeleitet worden.

Der Beklagte kann mithin trotz Ablaufs der Verjährungsfrist der Forderung der Klägerinnen auf Zahlung des Restkaufpreisgelds etwaige aus Holzbockbefall des Hauses hergeleitete Gewährleistungsansprüche - nach der Revisionsbegründung will er mit Schadensersatzansprüchen aufrechnen - entgegensetzen.

Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die Klägerinnen in dem Vertrag vom 11. Juni 1964 zugesichert haben, daß das verkaufte Haus frei von Holzbockbefall sei, und ob - gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang (§§ 459 und 462 BGB) - das Haus Holzbockbefall aufwies. Da diese Feststellungen nicht in der Revisionsinstanz

getroffen werden können, war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, ohne daß die weiteren Angriffe der Revision erörtert zu werden brauchten. Da die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt, war dem Berufungsgericht auch diese Entscheidung zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger