

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 305, 652 B

Zur Frage, ob Erklärungen eines Immobilienmaklers in dem mit einem Bauherrn geschlossenen Vertrag betr. die Reservierung der noch zu errichtenden Eigentumswohnung mit Rücksicht auf den Inhalt des vom Makler herausgegebenen Verkaufsprospektes als Garantiezusage für die Einhaltung des Festpreises verstanden werden können, der im gleichzeitig mit einem Architekten geschlossenen Bauvertrag vereinbart worden ist.

BGH, Urt. v. 12. Februar 1981 - IVa ZR 103/80 OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 103/80

URTEIL

Verkündet am
12. Februar 1981
Ernst,
Justizassistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Fa. V. S [REDACTED] KG, gesetzlich vertreten durch den
persönlich haftenden Gesellschafter Victor S [REDACTED],
O [REDACTED], M [REDACTED] 2,

2. des Kaufmanns Victor S [REDACTED], O [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Angestellten Reinhard S [REDACTED], S [REDACTED], W [REDACTED]-
A [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED] und
[REDACTED] -

- 2 -

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dr. Schmidt-Kessel, Rassow und Dr. Zopfs

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. Dezember 1978 aufgehoben.

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

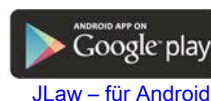
Tatbestand:

Der Kläger verlangt von den Beklagten den Ersatz der Mehrkosten, die ihm für den Erwerb einer Ferienwohnung in Österreich trotz "notariell garantierten Festpreises" entstanden sind, mit der Begründung, die Erstbeklagte habe die Garantie für den Festpreis übernommen. Der Zweitbeklagte ist Komplementär der Erstbeklagten.

Aufgrund eines ausführlichen Verkaufsprospektes der Erstbeklagten wandte sich der Kläger an diese, um eine darin im einzelnen beschriebene, noch zu errichtende Ferienwohnung in Österreich zu erwerben. Am 22. November 1972 unterzeichneten der Kläger und der Vertreter der Erst-



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



beklagten eine von dieser formularmäßig entworfene "Reservierungs-Vereinbarung". Darin verpflichtete sich der Kläger gegenüber der Erstbeklagten, eine näher bezeichnete Eigentumswohnung in einer größeren Wohnanlage zu erwerben. In Nr. 2 heißt es:

"Der Kaufpreis (notariell garantierter Festpreis) beträgt DM 56.500".

Am gleichen Tage unterzeichneten der Kläger und die Erstbeklagte, diese "i.A. des Architekten und der Grundstücksverkäufer", außerdem ein mit "Kaufantrag" überschriebenes, an die Grundstückseigentümer gerichtetes Formular. Darin erteilte der Kläger auch dem österreichischen Architekten M. den Auftrag, die Wohnung zu dem näher bezeichneten Fixpreis zu erstellen. Ebenfalls am gleichen Tage unterzeichnete der Kläger den Architektenvertrag, in welchem unter Ziff. II zur Bauausführung auf den Verkaufsprospekt Bezug genommen wurde. Der Kaufvertrag über den Grundstücksanteil, der am Schluß ebenfalls das Datum 22. November 1972 trägt, wurde am 19. Dezember 1972 vor einem österreichischen Notar errichtet.

Als es bei der Wohnanlage wegen Geldmangel - dessen Grund hat das Berufungsgericht nicht näher festgestellt - zum Baustillstand gekommen war, bildete der Kläger mit weiteren Käufern eine Interessengemeinschaft. Er zahlte zur endgültigen Fertigstellung seiner Wohnung 7.480 DM über den vereinbarten Festpreis hinaus. Jedes Mitglied der Interessengemeinschaft hat diesen Mehrbetrag aufgewendet.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage auf Zahlung des Mehrpreises stattgegeben. Die Beklagten meinen, die Erstbeklagte habe sich lediglich zur Vermittlung des Wohnungskaufes zum Festpreis verpflichtet. Mit der zugelassenen Revision verfolgen sie ihren Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Auf die Revision der Beklagten muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden. Die Auslegung der von den Parteien getroffenen Vereinbarung, die der vollen Nachprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt, ergibt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht, daß die Erstbeklagte dem Kläger im Rahmen einer Garantiezusage versprochen hat, für die Einhaltung des Festpreises einzustehen.

I.

Das Berufungsgericht hat die Garantiezusage der "Reservierungs-Vereinbarung" entnommen. Für deren Auslegung hat es entscheidend auf den Verkaufsprospekt abgestellt.

Dieser Prospekt enthält auf den Seiten 1 bis 3 und 6 bis 21 mit zahlreichen Fotografien und Plänen versehene Beschreibungen der Bauorte und verschiedenen

Haustypen. Auf den Seiten 4 und 5 sind neun Punkte unter der Überschrift "Vieles spricht für Ihre Geldanlage in ..." aufgezählt. Die Punkte 8 und 9 lauten auszugsweise (die unterstrichenen Überschriften sind im Prospekt durch Fettdruck hervorgehoben):

"Die langjährigen Erfahrungen der V. Se... KG bieten Ihnen die Gewähr, daß es sich bei dem vorliegenden Angebot um ausgesuchte Objekte handelt, die ein Maximum der heute in Österreich erreichbaren Möglichkeiten und Vorteile in sich vereinen. Mit Ihrer Entscheidung für eines dieser beiden Angebote erwerben Sie nicht nur äußerst günstige Ferien- Eigentumswohnungen sondern damit verbunden auch das große Fachwissen der V. Se... KG Österreich-Spezialisten"

"Stabile Sicherheiten für den Erwerb Ihrer Ferien-Eigentumswohnungen bietet die gesamte Organisation und technische Abwicklung des Kaufs durch die V. Se... KG. Sie kaufen Ihre Wohnung zu garantierten Festpreisen incl. Grundstücksanteil und aller Erschließungskosten. Die gesamte finanzielle Abwicklung erfolgt über ein Notar-Ander-Konto, so daß Ihr Geld garantiert ausschließlich zur Fertigstellung Ihrer Wohnung verwendet wird ..."

Das Berufungsgericht meint, diese Erklärungen hätten bei unbefangenen Lesern den Eindruck erwecken können, daß die in der Bundesrepublik ansässige Erstbeklagte für den Erwerb in Österreich (auch) rechtlich Sicherheit biete, daß sie die Einhaltung des Festpreises garantiere. In dem von ihr entworfenen Vertragsformular der "Reservierungs-Vereinbarung" habe die Erstbeklagte nicht mit der erforderlichen Klarheit zum Ausdruck gebracht, daß sie es ablehne, die Garantie zu leisten. Der Kläger habe im Zusammenhang mit den Angaben im Verkaufsprospekt davon

ausgehen können, daß der Festpreis von der Erstbeklagten garantiert sei, zumal eine "Garantie" durch die Grundstücksverkäufer bzw. den Architekten, die ohnehin hätten eintreten müssen, rechtlich bedeutungslos gewesen wäre.

In Höhe des Mehrpreises sei der Kläger geschädigt. Mitwirkendes Verschulden des Klägers hätten die Beklagten nicht schlüssig dargelegt.

II.

1. Nach Ansicht der Revision ergibt sich aus der Vereinbarung in Verbindung mit dem Prospekt ein Verpflichtungswille der Erstbeklagten für eine Garantiezusage nicht. Das Berufungsgericht habe insoweit zu geringe Anforderungen gestellt. Nach den verschiedenen vom Kläger unterzeichneten Verträgen sei für ihn vielmehr eindeutig erkennbar gewesen, daß er sich bei Nichteinhaltung des Fixpreises nur an den vertraglich gebundenen Architekten halten können. Die Erstbeklagte sei als Maklerfirma nur gehalten gewesen, die Vertragsabschlüsse zu den Festpreisen zu vermitteln.

Mit dieser Ansicht dringt die Revision im Ergebnis durch.

2. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der "Reservierungs-Vereinbarung" im Zusammenhang mit dem Verkaufsprospekt unterliegt der vollen Nachprüfung des Senats. Es handelt sich um einen Formularvertrag, dessen

Anwendungsbereich über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinausgeht. In den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ist festgestellt, daß der Reservierungsvereinbarung ein von der Erstbeklagten verfaßtes Vertragsformular zugrunde gelegt wurde. Das ergibt sich auch aus der ausdrücklich in Bezug genommenen Ablichtung der Vereinbarung, die sich wie der Verkaufsprospekt bei den Akten befindet.

Allerdings ist in dem Formularvertrag München als Gerichtsstand vereinbart. Das ist jedoch unbeachtlich. Nach § 38 ZPO n.F. ist diese Gerichtsstandsvereinbarung unwirksam, da keine der in der Vorschrift aufgestellten Voraussetzungen gegeben ist. Diese Bestimmung gilt auch für Verträge, die wie der vorliegende vor ihrem Inkrafttreten am 1. April 1974 abgeschlossen worden sind, wenn Rechtsstreitigkeiten daraus wie hier erst nach dem Inkrafttreten anhängig geworden sind (Art. 3, 5 des Gesetzes zur Änderung der ZPO vom 21. März 1974 - BGBl. I S. 753 ff). Einige der weiteren Käufer, mit denen der Kläger eine Interessengemeinschaft gebildet hat, wohnen wie der Kläger selbst unstreitig nicht im Bezirk des Oberlandesgerichts München.

Bei der Auslegung der "Reservierungs-Vereinbarung" ist auch der Verkaufsprospekt zu berücksichtigen, dem das Berufungsgericht entscheidende Bedeutung beigemessen hat. Er wird in der "Reservierungs-Vereinbarung" unter 3 a ausdrücklich erwähnt. Das Berufungsgericht hat ihn bei der Prüfung der Frage, ob die Erstbeklagte mit der Hervorhebung des notariell garantierten Festpreises in

Nr. 2 der "Reservierungs-Vereinbarung" erkennbar eine eigenständige Verpflichtung übernehmen wollte, mit Recht herangezogen. Wie ein Interessent für eine Pauschalreise (vgl. hierzu BGHZ 61, 275, 279) entnimmt jedenfalls ein juristisch nicht vorgebildeter Kaufinteressent für eine Ferienwohnung im Ausland auch dem ausführlichen Prospekt seine Vorstellung, mit wem er in Vertragsbeziehung tritt, wer für den von ihm gewünschten Erfolg eintritt.

3. Nach ständiger Rechtsprechung liegt das Wesen des gesetzlich nicht geregelten selbständigen Garantieversprechens darin, daß eine Verpflichtung zur Schadloshaltung übernommen wird, falls der gewünschte Erfolg nicht eintritt (RGZ 137, 83, 84; BGH: Urteile vom 16. Dezember 1960 - II ZR 137/59 - WM 1961, 204, vom 21. Februar 1968 - I b ZR 132/66 - WM 1968, 680). Ob eine so weitgehende Verpflichtung übernommen worden ist, muß nach dem Wortlaut der Erklärung und, soweit er nicht eindeutig ist, unter Würdigung der übrigen Umstände des Falles entschieden werden. Ein wesentlicher Anhaltspunkt ist dabei die Interessenlage der Beteiligten, insbesondere ein eigenes wirtschaftliches Interesse desjenigen, der die fragliche Erklärung abgegeben hat (BGH Urteile vom 14. April 1956 - IV ZR 9/56 - WM 1956, 1293, vom 22. Februar 1962 - VII ZR 262/60 - WM 1962, 556 - und vom 15. November 1963 - I b ZR 206/62 - WM 1964, 61).

4. Nr. 2 der "Reservierungs-Vereinbarung" kann nach ihrem Wortlaut nicht als eine mit erkennbarem Verpflichtungswillen abgegebene Garantiezusage verstanden werden. Dabei braucht nicht entscheidend auf den zu-

mindest mißverständlichen Satz im Berufungsurteil abgestellt zu werden, die Erstbeklagte habe nicht mit der erforderlichen Klarheit die Ablehnung einer Garantieleistung zum Ausdruck gebracht. Nach diesem Satz liegt in der Tat die von der Revision aufgeworfene Frage nahe, ob das Berufungsgericht überhaupt den Verpflichtungswillen festgestellt oder ob es sich damit begnügt hat, das Fehlen dieses Willens nicht feststellen zu können. Letzteres würde nicht ausreichen, weil für eine Garantiezusage der erklärte Wille entscheiden ist, selbst den Vertragspartner ohne Rücksicht auf Verschulden schadlos zu halten, falls der beabsichtigte Erfolg nicht eintritt.

Jedenfalls hat aber das Berufungsgericht nicht alle Umstände, die für die Auslegung der Wendung "notariell garantierter Festpreis" von Bedeutung sind, in seine Würdigung einbezogen.

a) Richtig mag sein, diese Wendung nicht als bloßen Hinweis auf den noch abzuschließenden notariellen Grundstückskaufvertrag aufzufassen, weil auf den Grundstückserwerb nur rund 1/10 des Festpreises, alles übrige dagegen auf die Bauherstellung entfiel. Übersehen ist jedoch - darauf weist die Revision mit Recht hin - die Möglichkeit, in dieser Wendung einen Hinweis darauf zu sehen, daß auch der für den Festpreis und seine Einhaltung maßgebliche Architektenvertrag vom Notar aufgesetzt werden und dadurch der Notar für die bestimmungsgemäße Verwendung des Festpreises Sorge tragen sollte. Allerdings ist dieser Vertrag nicht auch von dem Notar beurkundet worden. Jedoch

war im Rahmen des gesamten Vertragswerkes von Anfang an vorgesehen, daß auch er vom Notar "errichtet", also dort gewissermaßen "amtlich" überprüft werden sollte. Das ergibt sich aus Ziff. XIV Nr. 3 des Grundstückskaufvertrages. Darin heißt es:

"Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen hiermit Herrn Notar 3. mit der Errichtung des Architektenvertrages "

Gerade im Hinblick auf die für den Käufer wichtigen Sicherheiten enthält auch die "Reservierungs-Vereinbarung" selbst einen Hinweis. Darin heißt es nämlich unter Ziff. 3 a:

"Der Notarvertrag, der sämtliche Sicherheitsklauseln lt. Prospekt beinhaltet, soll zugesandt werden".

Daraus konnte der Erklärungsempfänger bei gehöriger Aufmerksamkeit den Schluß ziehen, daß Sicherheitsabreden wie z.B. auch eine Garantiezusage ausschließlich in dem Teil des Vertragswerkes enthalten sind, der vom Notar errichtet oder entworfen worden war. Hinzu kommt, daß nach der "Reservierungs-Vereinbarung" die vom Käufer nach Baufortschritt zu erbringenden Kaufpreisteile **offenbar** sämtlich auf das Notar-Ander-Konto eingezahlt werden sollten.

Unter diesen Umständen liegt nach dem Gesamtwortlaut der "Reservierungs-Vereinbarung" eher die Auslegung nahe, der Notar werde durch die von ihm entworfenen oder vor ihm errichteten Verträge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Kaufpreises Sorge tragen.

b) Im Blick auf diese Auslegungsmöglichkeit erhält auch die Wortwahl in den Nr. 8 und 9 auf Seite 5 des Prospektes ("Gewähr", "Sicherheit", "garantiert") einen anderen als den ihr im Berufungsurteil zuerkannten Erklärungswert. Jedenfalls lassen hiernach die im Prospekt verwendeten Begriffe die Auslegung des Berufungsgerichts keineswegs als zwingend erscheinen. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, daß eine eigene Garantie des das Grundstücksgeschäft vermittelnden Maklers die Ausnahme ist. Nicht selten enthalten gerade Verkaufsprospekte von Immobilienmaklern, die sich an potentielle Käufer aus unterschiedlichen Kreisen wenden, werbewirksame Übertreibungen, wie die Erfahrung zeigt und in Käuferkreisen auch weitgehend bekannt ist. Deshalb dürfen in solchen Prospekten verwendete Worte nicht ohne weiteres in dem Sinn verstanden werden, der ihnen nach strengem juristischen Verständnis zukommen mag.

Auch der weitere Inhalt des Prospektes spricht für die unter a) nach dem Wortlaut der "Reservierungsvereinbarung" vorgenommene Auslegung der Notar solle und werde die Voraussetzungen für die bestimmungsgemäße Verwendung des Kaufpreises schaffen.

Auf den Seiten 22 und 23 des Prospektes, die das Berufungsgericht zwar erwähnt, jedoch nicht näher behandelt hat, sind aus der Sicht des Käufers formulierte Fragen gestellt und Antworten gegeben. Die Fragen sind unter der Überschrift "Gehen Sie auf Nummer Sicher" mit dem Satz eingeleitet

"Der Erwerb von Touristik-Immobilien, noch dazu im Ausland birgt für den nicht professionellen Käufer vielerlei Risiken und Gefahren Prüfen Sie die verschiedenen Angebote nach diesen Sicherheitskriterien:"

Die Fragen B und C heißen:

"Werden Festpreise für eine bezugsfertige Wohnung incl. Grundstückanteil und Erschließungskosten fest garantiert ?"

"Wird die Verbriefung nicht wie in Österreich teilweise üblich durch einen Rechtsanwalt, sondern von einem überparteilichen Notar durchgeführt?"

Die Antworten Nr. 3 und 5 lauten:

"Im Notarvertrag wird die Bauzeit der Wohnungen mit 12 (zwölf) Monaten ab Kaufabschluß statuiert."

"Die im notariellen Vertrag festgelegten Erwerbskosten sind absolute Festpreise und können nicht erhöht werden."

Das Zusammenspiel von Fragen und Antworten weist wiederum auf die gewissermaßen "amtliche" Überprüfung durch den österreichischen Notar und damit darauf hin, daß der durch den Makler vermittelte Kaufabschluß wegen der Beteiligung eines Notars den Käufer insofern sicherstellt, als der von ihm aufzubringende Kaufpreis durch den Architekten bestimmungsgemäß zu verwenden ist und dieser einem etwaigen Mehrbetrag ohne Rücksicht auf Verschulden selbst zu tragen hat.

Für die Frage nach dem Verpflichtungswillen der Beklagten muß zwar auch ihr eigenes Interesse am Zustandekommen des Verkaufs zum Festpreis durchaus berücksichtigt werden. Unstreitig ließ die Erstbeklagte sich eine Provision von insgesamt 12% versprechen. Eine so hohe Provision, die über die bei sonstigen Immobiliengeschäften üblichen Vermittlungsprovisionen hinausgeht, kann allerdings für einen eigenen Verpflichtungswillen des Maklers im Sinne einer Festpreisgarantie sprechen. Die Erfahrung zeigt aber, daß Provisionen auch in dieser Höhe bei einem umfassenden, auf eine Vielzahl von Ferienwohnungen im Ausland bezogenen Immobiliengeschäft deshalb nicht ganz ungewöhnlich sind, weil die Maklerfirma bei einem solchen Modell dafür sorgen muß, daß sich Bauherren in ausreichender Zahl finden. Danach kommt dem Interesse der Beklagten kein so entscheidendes Gewicht zu, daß allein deshalb - obwohl nach dem Wortlaut der "Reservierungs-Vereinbarung" und des Prospektes eine Garantiezusage nicht anzunehmen ist - auf einen entsprechenden Verpflichtungswillen geschlossen werden kann. Daß der Zweitbeklagte selbst auch Ferienwohnungen in dieser Wohnanlage erwarb und dafür nach den für ihn geltenden Konditionen günstiger gestellt war als die übrigen Käufer, muß für die Auslegung unbeachtet bleiben, weil diese Umstände unstreitig dem Kläger als Käufer bei dem Vertragsschluß nicht bekannt waren.

5. Weil hiernach die Auslegung des Formularvertrages durch das Berufungsgericht der Überprüfung nicht standhält, war das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Sache ist jedoch noch nicht zur Endentscheidung reif; sie war

daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht die nach seinem Ausgangspunkt mit Recht nicht vorgenommene Prüfung nachholen müssen, ob und inwieweit der Klage wegen Verschuldenshaftung der Beklagten stattzugeben ist. Eine solche Haftung könnte nach dem Vortrag des Klägers einerseits nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluß unter dem Gesichtspunkt der mangelnden Aufklärung des Klägers in Betracht kommen, etwa weil in den Verkaufsprospekt nicht hinreichend geprüfte Angaben übernommen oder weil die Käufer über deren Tragweite nicht unterrichtet worden sind, sofern eine solche Unterrichtung nach den hier vorliegenden Umständen zu erwarten war. Zum anderen wird das Berufungsgericht zu erwägen haben, ob die besonderen Umstände des Falles eine Haftung wegen positiver Forderungsverletzung etwa deshalb nahelegen, weil der Kläger als Empfänger der von der Erstbeklagten ihm gegenüber abgegebenen Erklärungen davon ausgehen konnte, auch die Erstbeklagte werde für eine hinreichende Überwachung des letztlich als Werkunternehmer oder Baubetreuer eingesetzten Architekten Sorge tragen, und die Beklagte das etwa nicht getan hat.

Unter beiden rechtlichen Gesichtspunkten wird gegebenenfalls auch zu prüfen sein, ob den Kläger ein mitwirkendes Verschulden (§ 254 BGB) trifft und eine Anpassung des Klageantrags an den geltend gemachten Schaden geboten ist.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dr. Schmidt-Kessel

Rassow

Dr. Zopfs