

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 633 ff, 459 ff

Die vom Senat aus § 242 BGB entwickelten Grundsätze zur Unwirksamkeit des formelhaften Ausschlusses der Gewährleistung für Sachmängel in einem notariellen Individualvertrag gelten auch beim Erwerb einer Eigentumswohnung, die durch Umwandlung eines Altbaues (hier von Garagen- und Werkstatt-räumen) geschaffen worden ist (im Anschluß an BGHZ 100, 391 und 101, 350).

BGH, Urt. v. 21. April 1988 - VII ZR 146/87 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 146/87

URTEIL

Verkündet am
21. April 1988
Werner
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Franz und Jutta P., U.straße 2,
A.,

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin -

g e g e n

die Firma D.-Bau GmbH und Co. KG, vertreten durch die
Firma D.-Bau und Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch
den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Ulrich Sch., U.straße 1, B.,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. - und
-

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. April 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Bliesener, Obenhaus, Prof. Dr. Walchshöfer und Dr. Thode

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 24. September 1986 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, 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:

Die Beklagte errichtete in einem früher gewerblich genutzten Haus sechs Eigentumswohnungen und veräußerte sie. Die Kläger erwarben mit "Kaufvertrag" vom 15. Dezember 1982 zum Preis von 219.400,-- DM die in einer ehemaligen Garage und Werkstatt erstellte Erdgeschoßwohnung. Über die Gewährleistung ist in § 3 des Vertrags u.a. folgendes geregelt:

"Der Vertragsgegenstand wird in dem Umfang und Zustand veräußert, wie ihn der Verkäufer bisher besessen hat. Besondere Eigenschaften werden nicht zugesichert. Für evtl. bestehende Sachmängel wird keine Gewähr geleistet.

Der Verkäufer versichert, daß ihm von versteckten Sachmängeln nichts bekannt ist, und daß er dem Käufer über die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse des Vertragsgegenstandes Auskunft erteilt hat.

Die Wohnung wird vom Käufer übernommen wie besichtigt, in teilfertigem Zustand, wobei die Fertigstellung vom Käufer selbst durchgeführt wird."

Da die Außenbetonwand des früheren Garagen- und Werkstatttraums nicht mit einer Wärmedämmschicht ausgestattet ist, bildete sich an den Außenwänden der Erdgeschoßwohnung Schimmel. Die Kläger beantragten deshalb im Januar 1985 die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens. Mit der im Juli 1985 anhängig gewordenen Klage begehren sie die Rückgängigmachung des Vertrags sowie Ersatz von Zinsschäden und verlangen insgesamt Zahlung von 255.185,31 DM nebst Zinsen Zug-um-Zug gegen Rückübereignung der Wohnung.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - angenommenen - Revision, die die Be-

klagte zurückzuweisen bittet, verfolgen die Kläger den Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht nimmt an, § 3 des Vertrags vom 15. Dezember 1982, der die Haftung der Beklagten für Sachmängel ausschließe, sei keine formularvertragliche Bestimmung. Diese Regelung sei auf den hier vorliegenden Sonderfall der Veräußerung der Wohnung an die Kläger in teilfertigem Zustand zugeschnitten. Auf die Frage, ob eine dieser Bestimmung entsprechende Regelung auch in Verträgen mit anderen Wohnungserwerbern verwendet worden sei, komme es deshalb nicht an.

Dies läßt - entgegen der Ansicht der Revision - keine Rechtsfehler erkennen. Ob die in dem Vertrag enthaltene Gewährleistungsregelung der Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz standhalten würde, kann daher offen bleiben.

2. Das Berufungsgericht führt weiter aus, § 3 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrags sei auch nicht nach den Grundsätzen unwirksam, nach denen der Bundesgerichtshof einen in einem Individualvertrag vereinbarten formelhaften Gewährleistungsausschluß beim Erwerb neu errichteter Wohnungen beurteile. Ein Kauf einer neu errichteten Wohnung, der sich nach Werkvertragsrecht richte, liege nicht vor, da ein Mehrfamilienhaus zu Eigentumswohnungen

lediglich umgebaut worden sei. Auch habe die Beklagte nach dem Vertrag die Eigentumswohnung als unfertiges Werk zur Fertigstellung durch die Kläger selbst verkauft. Die Haftung für Sachmängel sei daher wirksam ausgeschlossen, so daß es auf die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung nicht ankomme.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist ein formelhafter Ausschluß der Gewährleistung für Sachmängel beim Erwerb neu errichteter oder noch zu errichtender Eigentumswohnungen und Häuser auch in einem notariellen Individualvertrag gemäß § 242 BGB unwirksam, wenn die Freizeichnung nicht mit dem Erwerber unter ausführlicher Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert worden ist (BGHZ 101, 350 m.N.). Dabei liegt ein solcher nach Werkvertragsrecht zu beurteilender Erwerbsvertrag auch dann vor, wenn ein Altbau in Eigentumswohnungen umgewandelt wird und mit dem "Verkauf" der Wohnungen eine Herstellungsverpflichtung des Veräußerers verbunden ist. Maßgebend ist allein, ob der Veräußerer Leistungen erbringt, die bei Neuerrichtung "Arbeiten bei Bauwerken" wären und nach Umfang und Bedeutung mit solchen Neubauarbeiten vergleichbar sind (BGHZ 100, 391, 396 f).

b) Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Gegenstand des zwischen den Parteien zustande gekommenen Vertrags ist eine Eigentumswohnung, die die Beklagte in einem früher als Garage und Gewerberaum genutzten Gebäudeteil erstellt hat.

Aus diesem Grund mußten Außenwände verändert, Zwischenwände eingezogen sowie Heizungs- und Sanitärleitungen und -anschlüsse verlegt und eingebaut werden. Die von der Beklagten bei Errichtung der Eigentumswohnung erbrachten Leistungen sind daher Arbeiten an einem Bauwerk, für die die Beklagte eine Gewährleistungspflicht nach Werkvertragsrecht trifft und die der fünfjährigen Gewährleistungsfrist des § 638 Abs. 1 BGB unterliegen. Daß die Kläger zur Fertigstellung bestimmte Arbeiten (so z.B. Bodenleger-, Tapezier-, Fliesenleger- und Deckenverkleidungsarbeiten) selbst auszuführen hatten, spielt dabei keine Rolle. Maßgebend ist vielmehr, ob die von der Beklagten erbrachten Leistungen insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind (vgl. Senatsurteil BGHZ 100, 391, 397). Das ist hier der Fall.

Die Frist von 5 Jahren ist noch nicht abgelaufen, weil die Kläger im Januar 1985, also etwas über zwei Jahre nach dem im Dezember 1982 mit der Beklagten abgeschlossenen Vertrag, die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens beantragt haben.

c) Ob - wie das Berufungsgericht annimmt - der Gewährleistungspflicht der Beklagten der in § 3 des Vertrags enthaltene Gewährleistungsausschluß entgegensteht, kann nicht abschließend beurteilt werden. Diese Regelung stellt eine formelhafte Klausel im Sinne der Senatsrechtsprechung dar; denn die Beklagte soll - wie in Formularverträgen häufig vereinbart - "keine Gewähr für evtl. bestehende Sachmängel" leisten, also für etwaige Fehler der erstellten Eigentumswohnung keine Haftung übernehmen. Wie diese Bestimmung

zustande gekommen ist, insbesondere in welcher Weise die Kläger über ihre rechtliche Bedeutung belehrt worden sind, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Sollte der in § 3 des "Kaufvertrags" getroffene formelhafte Gewährleistungsausschluß ohne ausführliche Belehrung und eingehende Erörterung seiner einschneidenden Rechtsfolgen in den Vertrag aufgenommen worden sein, würde er der gemäß § 242 BGB vorzunehmenden Inhaltskontrolle nicht standhalten. Er wäre unwirksam, ohne daß es auf ein arglistiges Verschweigen von Mängeln durch die Vertreter der Beklagten ankommt.

3. Nach alledem kann das Berufungsurteil nicht bestehen bleiben; es ist aufzuheben. Da hinreichende tatrichterliche Feststellungen fehlen, ist der Senat zu eigener Sachentscheidung nicht in der Lage (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Die Sache ist daher zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Girisch

Bliesener

Obenhaus

Walchshöfer

Thode