

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 152/82

URTEIL

Verkündet am

8. Dezember 1983

W e r n e r,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Joachim S [REDACTED]
 2. der Arzthelferin Heiderose S [REDACTED]
- als Rechtsnachfolger der am 6. Juni 1983 verstorbenen
Kontoristin Ruth S [REDACTED],
alle L [REDACTED]-R [REDACTED], L [REDACTED] F [REDACTED]-Weg [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

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

g e g e n

den Architekten Manfred H [REDACTED], L [REDACTED]-R [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1983
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Dr. Recken, Bliesener, Dr. Walchshöfer und
Quack

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Stuttgart vom 15. April 1982
aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der
Revision, an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten (künftig: die Beklagte) erwarb im Jahre 1978 von der W■■■■■W■■■■■ H■■■■■ Baugesellschaft mbH & Co. KG ein Grundstück mit einem darauf zu erstellenden Bungalow nebst Doppelstockgarage zum Preis von 670.000,- DM. In die Garage sollte ein bestimmtes Autoparksystem eingebaut werden. Der Kläger, der Kommanditist der das Grundstück veräußernden KG sowie Gesellschafter und Geschäftsführer der an der KG beteiligten GmbH ist, war der Architekt des Bauvorhabens. Die W■■■■■ GmbH & Co. KG ist nunmehr zahlungsunfähig und befindet sich in Liquidation.

In § 5 Nr. 6 des "Kaufvertrages" wurde unter anderem folgendes vereinbart:

"Die Übergabe erfolgt durch eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjekts und durch Aufnahme einer zu unterzeichnenden Niederschrift, in der festgestellte Mängel aufzunehmen sind.
Im Streitfall ist für das Vorliegen eines Schadens oder eines Mangels das Urteil eines Sachverständigen maßgebend, den die zuständige Architektenkammer auf Antrag einer Vertragspartei bestellt. Das Kaufobjekt darf vor der erfolgten Übergabe vom Erwerber weder bezogen noch in irgendeiner Weise benutzt werden.

Die nach der vorstehenden Bestimmung etwa festgestellten Mängel sind durch den Veräußerer beseitigen zu lassen. Etwaige Mängel, die nach der Besitzübergabe festgestellt werden, hat der Erwerber selbst durch den entsprechenden Unternehmer beseitigen zu lassen. Die Gewährleistungsansprüche des Veräußerers gegen den Architekten, Bauunternehmer und die Bauhandwerker werden ab dem



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Zeitpunkt der Besitzübergabe an den Erwerber abgetreten, soweit sich der Veräußerer ihrer nicht noch zur Erfüllung seiner Mängelbeseitigungspflicht bedient."

Die Beklagte behauptet, die Garage sei - weil nicht genügend breit - für den Einbau des vorgesehenen Autoparksystems ungeeignet; sie könne nicht benutzt werden. Die Beklagte forderte den Kläger daher auf, die Garage entsprechend zu ändern oder eine andere Lösung anzubieten. Für den Fall der Untätigkeit des Klägers kündigte sie an, Wertminderung und Schadensersatz von mindestens 60.000,- DM geltend zu machen.

Der Kläger meint, der Beklagten stünden Ansprüche allenfalls gegen die W■■■■ GmbH & Co. KG, nicht aber gegen ihn persönlich zu. Ihm sei bei der Planung kein Fehler unterlaufen, die Bauaufsicht habe er nicht geführt. Er hat gegen die Beklagte negative Feststellungsklage erhoben. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der - angenommenen - Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die in dem "Kaufvertrag" vorgesehene Abtretung künftiger Gewährleistungsansprüche an die Beklagte sei unwirksam. Aufgrund der vereinbarten Klausel ("soweit sich der Veräußerer ihrer nicht noch zur Erfüllung seiner Mängelbeseitigungspflicht bedient") sei die Abtretung unter einem

Vorbehalt erfolgt, der mit dem Bestimmtheitserfordernis nicht zu vereinbaren sei. Im Zeitpunkt des Entstehens der konkreten Gewährleistungsansprüche habe nicht festgestanden, ob und gegebenenfalls welche dieser Ansprüche der Veräußerer zur Erfüllung seiner Mängelbeseitigungspflicht geltend machen würde. Damit habe auch nicht festgestanden, ob die Gewährleistungsansprüche, die Gegenstand der Feststellungsklage sind, unter den vertraglich vereinbarten Vorbehalt fielen oder nicht.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Der Beklagten stehen aufgrund der in § 5 Nr. 6 des "Kaufvertrags" vereinbarten Abtretung der Gewährleistungsansprüche des Veräußerers gegen den Architekten, Bauunternehmer und die Bauhandwerker wegen der nicht vertragsgemäß errichteten Doppelstockgarage Gewährleistungsansprüche gegen den Kläger zu.

a) Mit der im "Kaufvertrag" aufgenommenen Abtretungsklausel wurden im Zeitpunkt der Besitzübergabe alle Gewährleistungsansprüche des Veräußerers gegen die in der Klausel angeführten Personen an die Beklagte abgetreten. Die Abtretung beschränkt sich nicht nur auf die (künftigen) Gewährleistungsansprüche für solche Mängel, die erst nach der Besitzübergabe festgestellt werden und die der Erwerber - wie vereinbart - selbst durch den entsprechenden Unternehmer beseitigen lassen muß. Sie umfaßt vielmehr auch die (bestehenden) Gewährleistungsansprüche für die Mängel, die bei der Übergabe aufgrund der vorgesehenen gemeinsamen Besichtigung festgestellt und in einer Niederschrift aufgenommen

worden sind. Zwar hat nach der im "Kaufvertrag" getroffenen Vereinbarung solche "festgestellten Mängel" der Veräußerer beseitigen zu lassen. Die Abtretungsklausel kann aufgrund dieser Regelung aber nicht dahin ausgelegt werden, daß die Gewährleistungsansprüche hinsichtlich "festgestellter Mängel" in jedem Fall dem Veräußerer verbleiben sollen. Das ergibt sich daraus, daß der Veräußerer, will er die übernommene Mängelbeseitigungspflicht erfüllen, nicht Inhaber der Gewährleistungsansprüche sein muß. Er kann dieser Pflicht auch in der Weise nachkommen, daß er die abgetretenen Mängelansprüche aufgrund einer Ermächtigung des Erwerbers im eigenen Namen geltend macht (vgl. BGHZ 70, 389, 393). Auch ist dem der Abtretungsklausel angefügten "Soweitssatz" zu entnehmen, daß Gewährleistungsansprüche, die sich nach der vereinbarten Mängelbeseitigungspflicht des Veräußerers auf "festgestellte Mängel" beziehen, ebenfalls von der Abtretung erfaßt sind. Die in diesem Satz enthaltene Ausnahmeregelung würde sonst ins Leere gehen und hätte keinen Sinn. Die Klausel kann deshalb nur als eine alle Gewährleistungsansprüche umfassende Abtretung verstanden werden.

b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts enthält die Abtretungsklausel mit dem angefügten "Soweitssatz" jedoch keinen Vorbehalt, der mit dem Bestimmtheits-erfordernis der Abtretung nicht zu vereinbaren wäre. Eine solche Auslegung würde den Interessen von Veräußerer und Erwerber nicht gerecht werden. Die in dem "Soweitssatz" vorgesehene Einschränkung ist vielmehr dahin zu verstehen, daß diejenigen Gewährleistungsansprüche, deren sich der Veräußerer zur Erfüllung seiner Mängelbeseitigungspflicht bedient, unter der auflösenden Bedingung eines

Tätigwerdens ("Bedienens") des Veräußerers abgetreten werden (vgl. zu einer derartigen Bedingung Weber in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 398 Rdn. 11 m.w.N.).

Für eine solche Auslegung spricht, daß nach der getroffenen Regelung Ansprüche nur dann von der Abtretung ausgenommen sein sollen, wenn der Veräußerer bei der Beseitigung der Mängel tatsächlich auf sie zurückgreift, sich ihrer also "bedient". Bleibt der Veräußerer trotz der bei der Übergabe festgestellten Mängel untätig, braucht er sich der Gewährleistungsansprüche nicht zu "bedienen"; ein Ausschluß dieser Ansprüche von der Abtretung ist nicht notwendig. Ebenso verhält es sich, wenn auf Veranlassung des Veräußerers der Bauunternehmer oder Bauhandwerker die Mängel freiwillig beseitigt. Schließlich kann von einem "Bedienen" auch dann nicht gesprochen werden, wenn der Veräußerer - wie ausgeführt - die abgetretenen Gewährleistungsansprüche aufgrund einer Ermächtigung des Erwerbers im eigenen Namen geltend macht.

c) Diese Auslegung ist auch sach- und interessen-gerecht. Kommt der Veräußerer der ihm obliegenden Mängelbeseitigungspflicht nicht nach, kann der Erwerber aufgrund der abgetretenen Gewährleistungsansprüche unmittelbar gegen den Architekten, den Bauunternehmer oder die Bauhandwerker vorgehen; er ist nicht auf die - häufig erfolglose - Inanspruchnahme des Veräußerers beschränkt. Andererseits braucht sich der Veräußerer, muß er zur Erfüllung seiner Mängelbeseitigungspflicht auf die Ansprüche zurückgreifen, die Gewährleistungsansprüche vom Erwerber nicht zurückübertragen oder zur

Geltendmachung der abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen ermächtigen zu lassen. Er kann sich dann vielmehr - da die auflösende Bedingung eingetreten ist - als Inhaber der Gewährleistungsansprüche dieser Ansprüche "bedienen".

2. Dem Berufungsurteil ist nicht zu entnehmen, ob die von der Beklagten gerügte Unbenutzbarkeit der Doppelstockgarage bei der Übergabe in einer Niederschrift als "festgestellter Mangel" aufgenommen worden ist. Selbst wenn eine solche Aufnahme unterblieben ist, stehen der Beklagten aufgrund der Abtretungsklausel des "Kaufvertrags" doch Ansprüche gegen den Kläger zu. Es widerspräche Treu und Glauben, die Mängelbeseitigungspflicht in einem Fall, in dem - wie hier nach dem Vortrag der Beklagten - der Mangel offenkundig und dem Veräußerer bekannt ist, von der formalen Voraussetzung der Aufnahme in eine Niederschrift abhängig zu machen. Dies gilt umso mehr, als die in dem "Kaufvertrag" vorgesehene Niederschrift bei der Übergabe - wie die folgende Regelung für den "Streitfall" zeigt - vor allem etwaige Streitigkeiten zwischen Veräußerer und Erwerber über das Vorliegen eines Mangels ausschließen soll. Es ist daher sachgerecht, bei offenkundigen Mängeln des von der Beklagten erworbenen Hauses und der Garage eine Mängelbeseitigungspflicht des Veräußerers auch ohne vorherige "Feststellung" zu bejahen. Selbst bei unterbliebenem Festhalten des Mangels in einer bei der Übergabe anzufertigenden Niederschrift sind die Gewährleistungsansprüche des Veräußerers gegen den Kläger hinsichtlich der nicht vertragsgemäß errichteten Doppelstockgarage somit auf die Beklagte übergegangen.

3. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben. Da der Senat nicht in der Lage ist, gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO abschließend zu entscheiden, ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das nunmehr zu prüfen haben wird, ob der Kläger die von der Beklagten geltend gemachte Sachmängelgewähr zu leisten hat.

Girisch

Recken

Bliesener

Walchshöfer

Quack