Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 633, 635, 638, 242 Ba, Cd

a) Ansprüche des Erwerbers aus Mängeln veräußerter neuerrichteter Eigentumswohnungen richten sich grundsätzlich nach Werkvertragsrecht (ständige Rechtsprechung des Senats).

b) Zur Frage, wann Mängelansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer und Generalunternehmer wieder aufleben, obwohl sie vertraglich abbedungen worden sind unter gleichzeitiger Abtretung der Ansprüche des Veräußerers gegen die übrigen Baubeteiligten an den Erwerber.

BGH, Urt. v. 28. Juni 1979 - VII ZR 166/78 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 166/78

URTEIL

Verkündet am
28. Juni 1979
W e r n e r ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Winfried H[redacted], N[redacted]straße [redacted], M[redacted],

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

g e g e n

Firma Wohnbauverwaltung T[redacted], Terrain- und Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. KG, vertreten durch die persönlich haftende GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Hellmut S[redacted], W[redacted]straße [redacted], M[redacted],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted]

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Doerry, Bliesener und Obenhaus

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. April 1978 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte errichtete in der Noestraße in München-Solln eine größere Anzahl zur Veräußerung bestimmter Eigentumswohnungen.

Mit der Bauplanung und Bauleitung hatte sie den Architekten Erich K[redacted] beauftragt, die Bauausführung der Firma Josef Z[redacted] als Generalunternehmerin übertragen.

Mit notariellem Vertrag vom 13. Juni 1972 "verkaufte" sie den Eltern des Klägers eine der Eigentumswohnungen. Als "Kaufpreis" waren 300.000 DM vereinbart.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Die Ziffer V des Vertrages lautet u.a. wie folgt:

....

Der Übergabetermin wird von der Verkäuferin bestimmt und dem Käufer mitgeteilt. Die Fertigstellung von Straßen, Außenanlagen und Tiefgaragen ist keine Voraussetzung für die Übergabe des Kaufobjektes. Bei Übergabe erfolgt durch die Verkäuferin und den Käufer eine gemeinsame Abnahme. Dabei werden in einem von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll alle noch ausstehenden Leistungen und sichtbaren Mängel gemeinsam festgestellt. Die Beseitigung solcher Mängel, soweit sie von der Verkäuferin anerkannt und im Übergabeprotokoll aufgeführt sind, hat durch die Verkäuferin zu geschehen. Anderenfalls sind die Mängelansprüche vom Käufer gegen die Gewährleistungspflichtigen selbst geltend zu machen. Eine weitergehende Verpflichtung und Haftung wegen des Bauzustandes wird von der Verkäuferin nicht übernommen.

.....

Mit der erfolgten Besitzübergabe befreit der Käufer die Verkäuferin von allen Mängelansprüchen aus dem erfolgten Aufbau des Kaufobjektes, soweit solche Mängel bei der Besitzübergabe im Übergabeprotokoll nicht ausdrücklich festgestellt und anerkannt wurden.

Mit der Übergabe tritt die Verkäuferin alle ihr gegen Projektanten, Bauunternehmer, Handwerker und sonstige Lieferanten zustehenden gesetzlichen oder vertraglichen Gewährleistungsansprüche an den Käufer ab. Dieser nimmt die Abtretung an. Die Originale der Vertragsunterlagen sowie die Baupläne verbleiben im Eigentum der Verkäuferin. Der Käufer ist berechtigt, Fotokopien oder Abschriften dieser Unterlagen gegen Unkostenerstattung von der Verkäuferin zu verlangen, soweit er die Unterlagen für seine Gewährleistungsansprüche benötigt.

Die Eltern des Klägers haben diesem die von ihnen erworbene und ihnen am 4. August 1972 übergebene Eigentumswohnung im Jahre 1973 schenkungshalber übereignet und ihm am 20. Februar 1975 auch alle aus Mängeln der Eigentumswohnung herrührenden Ansprüche abgetreten.

Der Kläger macht mit der vorliegenden Klage Mängel der Eigentumswohnung geltend, die im Übergabeprotokoll vom 4. August 1972 nicht erwähnt sind. Er verlangt von der Beklagten 30.000 DM nebst Zinsen als Wertminderung wegen mangelhafter Schallisolierung der Wohnung und 24.296,60 DM nebst Zinsen für die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, die infolge unzureichender Isolierung der Dachterrasse entstanden seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil die Beklagte sich wirksam von den gegen sie geltend gemachten Sachmängelansprüchen freigezeichnet habe.

Das Oberlandesgericht ist darauf nicht eingegangen sondern hat die Klage wegen Verjährung abgewiesen.

Mit der - angenommenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht beurteilt die vom Kläger erhobenen Sachmängelansprüche - anders als das Landgericht - nach Kaufrecht und sieht sie deshalb gemäß § 477 BGB als verjährt an.

Das hält der Revision nicht stand.

1. Die Sachmängelansprüche des Erwerbers eines Grundstücks mit einem vom Veräußerer darauf zu errichtenden Bauwerk (einschließlich Eigentumswohnungen) richten sich nach jetzt ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in aller Regel nach Werkvertragsrecht (BGHZ 68, 372, 373; 72, 229, 231; zuletzt in den zum Abdruck in BGHZ bestimmten Senatsurteilen vom 5. April 1979 - VII ZR 308/77 - und 10. Mai 1979 - VII ZR 30/78 - jeweils mit weiteren Nachweisen). Dabei macht es keinen Unterschied, ob mit der Errichtung des Bauwerks erst nach dem Abschluß des Vertrages begonnen wurde oder ob es zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses schon teilweise oder ganz erstellt war. Es ist in diesem Zusammenhang auch ohne Bedeutung, ob die Parteien den Vertrag als "Kaufvertrag" und sich selbst als "Käufer" und "Verkäufer" bezeichnet haben. Entscheidend ist vielmehr allein, ob sich aus dem Inhalt des Vertrages die Verpflichtung des Grundstücksveräußerers zur Errichtung des Bauwerkes ergibt.

Ist eine solche Errichtungsverpflichtung ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen oder läßt sie sich aus dem Sinn und Zweck des Vertrages, seiner wirtschaftlichen Bedeutung und der Interessenlage der Parteien entnehmen, so findet Werkvertragsrecht Anwendung.

2. Die Vertragsparteien haben im vorliegenden Fall zwar den Erwerbsvertrag als "Kaufvertrag" und sich selbst als "Käufer" und "Verkäufer" bezeichnet. Auch ist eine ausdrückliche Verpflichtung zur Errichtung der Eigentumswohnung in dem Vertrag nicht enthalten.

Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts läßt der Vertrag gleichwohl zweifelsfrei erkennen, daß die Vertragsparteien von einer Errichtungsverpflichtung der Beklagten ausgegangen sind. In Ziffer V des Vertrages ist vereinbart, daß der Übergabetermin später "von der Verkäuferin bestimmt und dem Käufer mitgeteilt" werde, wobei ausdrücklich festgelegt ist, daß die Fertigstellung von Straßen, Außenanlagen und Tiefgaragen keine Voraussetzung für die Übergabe sei. Weiterhin ist eine gemeinsame Abnahme vereinbart, und die Beklagte verpflichtete sich zur anschließenden Beseitigung der gemeinsam festgestellten und von ihr anerkannten Mängel. Schließlich ist festgelegt, daß die Beklagte nach der erfolgten Übergabe von allen Mängelansprüchen aus dem erfolgten Aufbau des Kaufobjektes befreit sein solle.

Diese Vertragsbestimmungen, die sich teilweise erkennbar an die für den Werkvertrag getroffenen Gesetzesregelungen anlehnen, setzen eine Errichtungsverpflichtung der Beklagten voraus. Insbesondere der Umstand, daß sich die Beklagte nicht allgemein von allen Gewährleistungsansprüchen für die Beschaffenheit der Wohnung, sondern "von allen Mängelansprüchen aus dem erfolgten Aufbau" freizeichnet, macht dies deutlich. Eine solche Errichtungsverpflichtung entsprach auch den Interessen der Eltern des Klägers, die eine neu erstellte Eigentumswohnung erwerben wollten. Diese Verpflichtung der Beklagten ist somit Vertragsinhalt geworden mit der Folge, daß der gesamte Vertrag nach Werkvertragsrecht zu beurteilen ist und sich die Sachmängelhaftung deshalb nicht nach Kaufvertrags- sondern Werkvertragsrecht richtet.

3. Mit der Einreichung der am 24. Oktober 1975 zugestellten Klage und des die Klage erweiternden, am 6. Februar 1976 zugestellten Schriftsatzes vom 28. Januar 1976 hat der Kläger die Verjährung der geltend gemachten Ansprüche vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist (§ 638 Abs. 1 BGB) rechtzeitig unterbrochen (§ 209 Abs. 1 BGB, § 261 b Abs. 3 ZPO a.F.). Das Berufungsgericht durfte die Klage deshalb nicht wegen Verjährung abweisen.

II.

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt danach von der vom Berufungsgericht bisher offen gelassenen Frage ab, ob dem Kläger die behaupteten Mängelansprüche gegen die Beklagte zustehen. Aus den bislang getroffenen Feststellungen läßt sich dies weder bejahen noch verneinen:

1. Mit den vom Kläger geltend gemachten Mängeln selbst haben sich die Tatrichter überhaupt noch nicht befaßt.

2. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen reichen auch nicht zur Klärung der Frage aus, ob sich die Beklagte auf den in Ziffer V des Vertrages vereinbarten Haftungsausschluß für solche Mängel berufen kann, die, wie die geltend gemachten, im Übergabeprotokoll nicht ausdrücklich festgestellt und anerkannt worden sind.

Grundsätzlich war in der Zeit vor Inkrafttreten des AGBG eine derartige Freizeichnung möglich.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vermag allerdings eine formularmäßige Freizeichnungsklausel der vorliegenden Art, in der der Veräußerer einer neu errichteten oder noch zu errichtenden Eigentumswohnung seine eigene Gewährleistungspflicht ausschließt und dem Erwerber statt dessen gleichzeitig seine Gewährleistungsansprüche gegen andere Baubeteiligte

abtritt, die Eigenhaftung des Veräußerers nicht endgültig zu beseitigen; sie ist vielmehr nur insoweit abbedungen, als sich der Erwerber aus den abgetretenen Ansprüchen tatsächlich auch schadlos halten kann. Das Risiko, daß die Schadloshaltung fehlschlägt, bleibt bei dem Veräußerer (BGHZ 62, 251, 254, 255; 67, 101, 103; 70, 193, 196; zuletzt das zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmte Senatsurteil vom 10. Mai 1979 - VII ZR 30/78 - jeweils mit weiteren Nachweisen).

Es kommt im vorliegenden Fall deshalb darauf an, ob die Schadloshaltung fehlgeschlagen und damit die Eigenhaftung des Beklagten wieder aufgelebt ist. Dazu hat der Kläger im Berufungsverfahren umfangreichen und unter Beweis gestellten Sachvortrag gebracht, mit dem sich das Berufungsgericht bisher nicht befaßt hat, weil es die Klageforderung irrig für verjährt hielt. Das Revisionsgericht kann über diesen Sachverhalt noch nicht selbst entscheiden. Es bedarf insoweit vielmehr weiterer tatrichterlicher Feststellungen.

a) Unstreitig hatte die Beklagte im vorliegenden Fall Bauplanung und Bauleitung dem Architekten K[redacted], die Bauausführung der Generalunternehmerin übertragen. Die gemäß Ziffer V des Vertrages zur Erreichung der Freizeichnung abgetretenen Gewährleistungsansprüche der Beklagten konnten sich infolgedessen nur gegen diese beiden Baubeteiligten richten. Es ist nicht ersichtlich, daß die Beklagte trotz der Einschaltung der Generalunternehmerin Mängelansprüche gegen andere Baubeteiligte gehabt hätte und den Rechtsvorgängern des Klägers abgetreten haben könnte.

b) Der Kläger macht geltend, die Beklagte habe seinen Rechtsvorgängern lediglich eine Liste mit 28 Firmennamen ausgehändigt. Diese Liste habe die Generalunternehmerin und den Architekten gerade nicht enthalten. Beide seien ihm auch sonst nicht bekannt gewesen. Von der Tätigkeit der Generalunternehmerin habe er erst nach Klageerhebung erfahren. Seine vor Klageerhebung an die Beklagte gerichtete Anfrage nach dem zuständigen Architekten sei ohne Erfolg geblieben. Dessen Name sei ihm ebenfalls erst im Laufe des Rechtsstreites genannt worden. Überdies habe die Beklagte es trotz zweifacher schriftlicher Aufforderung unterlassen, ihm die zur Durchsetzung seiner Ansprüche erforderlichen Unterlagen und Pläne zur Verfügung zu stellen. Nachdem er in dem vor Klageerhebung auf seinen Antrag durchgeführten Beweissicherungsverfahren vergeblich die Feststellung der für die bautechnischen Mängel Verantwortlichen versucht und anschließend ebenfalls ohne Erfolg die in der von der Beklagten seinen Eltern übergebenen Firmenliste benannte Isolationsfirma F[redacted] & Co. zur Mängelbeseitigung aufgefordert habe, habe er seine Mängelansprüche schließlich gerichtlich gegen die Beklagte geltend gemacht.

c) Wenn von diesem, von der Beklagten im wesentlichen bestrittenen Vortrag auszugehen sein sollte, ist Raum für die Feststellung, daß die Schadloshaltung des Klägers fehlgeschlagen ist mit der Folge, daß die Eigenhaftung der Beklagten wieder aufgelebt ist. Denn damit der Erwerber sich aus abgetretenen Ansprüchen schadlos halten kann, muß ihm der Veräußerer in den Stand setzen, die abgetretenen Ansprüche gegen den richtigen Schuldner rechtzeitig geltend zu machen. Dazu gehört in der Regel die Angabe, welcher Baubeteiligte die mangelhaften Arbeiten

ausgeführt hat und welcher Art die mit diesem getroffenen Vertragsabreden sind. Spätestens auf Verlangen oder auf eine Mängelrüge hin muß der Veräußerer dem Erwerber auch die zur Geltendmachung der abgetretenen Ansprüche nötige Auskunft erteilen und die zum Beweis dienenden Urkunden aushändigen (BGH Urteil vom 13. Januar 1975 - VII ZR 194/73 = BauR 1975, 206, 208 = WM 1975, 409, 411). Diese Mitwirkungspflicht trifft den Veräußerer, soweit sie sich nicht bereits aus § 402 BGB ergibt, auch ohne ausdrückliche Vereinbarung als vertragliche Nebenpflicht (BGHZ 70, 389, 391). Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und scheitert die Durchsetzung der abgetretenen Ansprüche deshalb, weil der Veräußerer den Erwerber in angemessener Frist nicht oder nur unzureichend informiert hat, so ist damit die Schadloshaltung fehlgeschlagen. Der Veräußerer kann sich dann nicht mehr auf die Freizeichnung berufen, vielmehr lebt seine Eigenhaftung wieder auf.

III.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dieses wird zu klären haben, ob die Beklagte die ihr gegenüber dem Kläger obliegende Mitwirkungspflicht zur Durchsetzung der abgetretenen Gewährleistungsansprüche verletzt hat. Dabei würde es auch genügen, wenn eine solche Verletzung erst nach Erhebung der Klage erfolgt wäre. Das könnte dann der Fall sein, wenn der Kläger die

Beklagte erst während des Rechtsstreits zur Mitwirkung aufgefordert, die Beklagte aber trotzdem die zur Durchsetzung der abgetretenen Ansprüche erforderlichen Informationen und Unterlagen verweigert haben sollte. Auch dadurch könnte die Eigenhaftung der Beklagten wieder aufgelebt sein.

Vogt Girisch Doerry

Bliesener Obenhaus