BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 205/06

Verkündet am:
25. Oktober 2007
Seelinger-Schardt,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 133 B, 157 B, 633 a.F.

Für die Beurteilung der Frage, welche werkvertragliche Verpflichtung ein Bauträger übernimmt, kann ein dem Erwerber übergebener Prospekt ausschlaggebend sein.

BGB §§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 2; EGBGB Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1

Richtet sich die Verjährung nach der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB, so ist ihr Fristbeginn in Überleitungsfällen nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB unter Einbeziehung der subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 BGB zu bestimmen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. Januar 2007 - XI ZR 44/06, BGHZ 171, 1).

BGH, Urteil vom 25. Oktober 2007 - VII ZR 205/06 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Dressler, die Richter Dr. Kuffer, Bauner, die Richterin Safari Chabestari und den Richter Halfmeier

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 28. September 2006 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger verlangt Schadensersatz aus einem mit der Beklagten geschlossenen Bauträgervertrag.

2 Er erwarb mit notariellem Vertrag vom 7. Mai 1998 eine aus zwei Etagen bestehende, von der Beklagten noch zu errichtende Dachgeschosswohnung. In dem von der Beklagten herausgegebenen Verkaufsprospekt bewarb die Beklagte die Wohnung als Dachgeschoss-Maisonettewohnung; in der Grundrisszeichnung der oberen Etage (Spitzboden) waren ein Doppelbett mit Nachtschränkchen und weiteres Mobiliar dargestellt. Die Wohnung wurde am 10. Mai 1999 abgenommen und durch die Beklagte für den Kläger vermietet. Im Jahre

2002 untersagte das Bauaufsichtsamt die Nutzung der oberen Etage zu Wohnzwecken und erlaubte lediglich eine Nutzung als Abstellraum.

3 Der Kläger verlangt mit der am 28. April 2005 zugestellten Klage Schadensersatz in Höhe von 13.357,85 € zuzüglich Zinsen wegen Minderwertes der Wohnung.

4 Das Landgericht hat die Klage wegen der von der Beklagten erhobenen Einrede der Verjährung abgewiesen.

5 Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben und die Revision zugelassen.

6 Die Beklagte erstrebt mit ihrer Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision ist unbegründet.

I.

8 1. Das Berufungsgericht erachtet die Werkleistung der Beklagten als fehlerhaft, § 633 Abs. 1 BGB a.F. Zu den Zustandsmerkmalen, welche die Wohnung habe aufweisen sollen, habe gehört, dass der Raum im Spitzboden zulässigerweise als Wohnung genutzt werden könne. Dem stehe nicht entgegen, dass die bauordnungsrechtlich unbedenkliche Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken in der eigentlichen Vertragsurkunde keinen Niederschlag gefun-

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

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

den habe. Eine Beschaffenheitsvereinbarung könne sich nicht nur aus der Verkaufsurkunde selbst, sondern auch aus sonstigen Umständen ergeben, sofern diese bei Vertragsschluss noch fortwirkten. Für die Bestimmung des Vertragsinhalts könne sogar die nur einseitige Vorstellung einer Vertragspartei von Bedeutung sein, wenn der Erklärungsempfänger den wirklichen Willen des Erklärenden erkenne und in Kenntnis dieses Willens den Vertrag abschließe. Die Vorstellungen des Erwerbers über die zulässige uneingeschränkte Nutzbarkeit des Spitzbodens zu Wohnzwecken seien Vertragsinhalt geworden. Aus dem Prospekt ergebe sich, dass die Beklagte eine Maisonettewohnung, also eine zweigeschossige Wohnung "im Ausbau" angeboten habe. Da im Prospekt Mobiliar eingezeichnet gewesen sei, sei der Eindruck entstanden, dass der Raum als Schlafzimmer und damit zu Wohnzwecken nutzbar sei. Auch in dem dem Kläger überlassenen Berechnungsbeispiel des Wirtschaftsprüfers sei eine Wohnfläche von 42 m² angegeben. Unter Abzug des Spitzbodens weise die Wohnung lediglich eine Wohnfläche von rund 34,68 m² auf.

9 2. Das Berufungsgericht hält den geltend gemachten Schadensersatzanspruch für nicht verjährt.

10 Auszugehen sei zunächst von einer dreißigjährigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB a.F., beginnend mit der am 10. Mai 1999 erfolgten Abnahme, weil die Beklagte den Mangel arglistig im Sinne des § 638 Abs. 1 BGB a.F. verschwiegen habe. Gemäß Art. 229 EGBGB finde das ab das zum 1. Januar 2002 geltende neue Verjährungsrecht auch auf die an diesem Tag noch nicht verjährten Ansprüche Anwendung.

11 Demgemäß trete an die Stelle der dreißigjährigen Frist eine regelmäßige Frist von drei Jahren (§ 195 i.V.m. § 634a Abs. 3 Satz 1 BGB n.F.), die gemäß § 199 BGB n.F. mit dem Schluss des Jahres beginne, in dem der Anspruch

entstanden sei und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt habe oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Dabei dürfe gemäß § 634a Abs. 3 Satz 2 BGB n.F. die fünfjährige Verjährungsfrist des § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F. nicht unterschritten werden.

12 Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB sehe weiter vor, dass die kürzere Verjährungsfrist nach dem neuen Verjährungsrecht vom 1. Januar 2002 an berechnet werde. Danach wäre die dreijährige Verjährungsfrist am 31. Dezember 2004 abgelaufen. Insoweit werde überwiegend die Meinung vertreten, dass zur Bestimmung des Fristbeginns die Vorschrift des § 199 Abs. 1 BGB n.F. hinzuzuziehen sei. Dem schließe sich der Senat an. Da nicht festzustellen sei, dass der Kläger vor dem 1. Januar 2002 die danach erforderliche Kenntnis gehabt habe, könne die Verjährungsfrist nicht vor Ende 2002 nicht zu laufen begonnen haben. Dann aber sei die Verjährung rechtzeitig durch Klageerhebung unterbrochen worden.

II.

13 Die hiergegen gerichteten Rügen der Revision haben keinen Erfolg.

14 Das Berufungsgericht nimmt zu Recht an, dass die Beklagte einen Mangel (1.) der Wohnung arglistig (2.) verschwiegen hat. Die Beklagte erhebt ohne Erfolg die Einrede der Verjährung (3.).

15 1. Das Berufungsgericht nimmt zu Recht an, dass die Wohnung des Klägers mangelhaft ist und von der vereinbarten Beschaffenheit erheblich abweicht (§ 633 BGB a.F.). Dabei ist das Berufungsgericht von zutreffenden rechtlichen

Erwägungen ausgegangen und hat keine anerkannten Auslegungsgrundsätze verkannt.

16 a) Richtig und von der Revision auch nicht angegriffen ist die Ansicht des Berufungsgerichts, dass bei Fehlen von Angaben über Wohnflächen in Erwerberverträgen die einseitigen Vorstellungen des Erwerbers für den Inhalt des Vertrags maßgeblich sind, wenn der Bauträger in eigener oder ihm zurechenbarer Kenntnis des Willens des Erwerbers den Vertrag abschließt (BGH, Urteil vom 8. Januar 2004 - VII ZR 181/02, BauR 2004, 847 = ZfBR 2004, 359 = NZBau 2004, 269).

17 Dass der Beklagten die aus den von ihr übergebenen Unterlagen resultierende Vorstellung des Klägers über die Nutzbarkeit des Spitzbodens als Wohnung bekannt war, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen.

18 b) Das Berufungsgericht hat bei der Beurteilung der von der Beklagten geschuldeten werkvertraglichen Leistungen zu Recht dem Prospekt der Beklagten wesentliche Bedeutung beigemessen, der eine zweigeschossige Maisonettewohnung "im Ausbau" und in der oberen Etage (Spitzboden) ein Doppelbett mit Nachtschränkchen und weiteres Mobiliar auswies. Ohne Erfolg weist die Revision insoweit darauf hin, dass im notariellen Vertrag nur auf eine Beschreibung verwiesen wird, in welcher der Spitzboden ebenso wie in der Wohnflächenberechnung des Architekten als "Abstellraum" (Spitzboden) bezeichnet wird. Dies steht jedoch nicht einer Beurteilung entgegen, die bei der Vertragsauslegung in entscheidender Weise den Prospekt in den Vordergrund stellt, auf dessen Angaben nach den getroffenen Feststellungen der Erwerbsentschluss des Klägers maßgeblich beruhte. Die auf dieser Grundlage angestellten Erwägungen des Berufungsgerichts zum Umfang der werkvertraglich geschuldeten Beschaffenheit der Wohnung verstoßen nicht gegen anerkannte

Auslegungsgrundsätze und sind revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, auch wenn sich das Berufungsgericht in seinem Urteil nicht ausdrücklich mit der Baubeschreibung und dem Auszug aus dem Bauplan auseinandergesetzt hat.

19 2. Die Revision wendet sich vergeblich dagegen, dass das Berufungsgericht ein arglistiges Verschweigen der Beklagten annimmt.

20 a) "Arglistig verschweigt", wer sich bewusst ist, dass ein bestimmter Umstand für die Entschließung seines Vertragspartners erheblich ist, nach Treu und Glauben diesen Umstand mitzuteilen verpflichtet ist und ihn nicht offenbart (BGH, Urteil vom 23. Mai 2002 - VII ZR 219/01, BauR 2002, 1401 = ZfBR 2002, 680 = NZBau 2002, 503). Entscheidend hierfür ist nicht, dass der Unternehmer bewusst die Folgen einer vertragswidrigen Ausführung in Kauf nimmt. Arglist erfordert auch keine Schädigungsabsicht und keinen Vorteil.

21 Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Beklagten bewusst, dass der Charakter der verkauften Eigentumswohnung als Maisonettewohnung, also einer über zwei Etagen zu Wohnzwecken geeigneten und baurechtlich nutzbaren Wohnung, für die Kaufentscheidung des Klägers bedeutsam war und dieser bei Kenntnis der wahren Umstände den Vertrag nicht mit diesem Inhalt abgeschlossen hätte. Als gesichert sieht es das Berufungsgericht zudem an, dass die Beklagte, die die Baugenehmigung eingeholt hat, wusste, dass eine Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken nicht genehmigt war. Demgegenüber kommt den von der Revision als ausschlaggebend für die Beurteilung der Arglist angesehenen Umständen, im Erwerbsvertrag und den ihm beigefügten Unterlagen sei der Spitzboden auch als Abstellraum ausgewiesen, keine wesentliche Bedeutung zu. Diese Umstände widerlegen nicht die Arglist der Beklagten, sondern bestätigen diese eher.

22 3. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass für den Beginn der Verjährungsfrist nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB in Verbindung mit § 195 BGB nicht allein der 1. Januar 2002 maßgebend ist, sondern auch die Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F. vorliegen müssen.

23 Die streitige Frage, wie in den von Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB geregelten Übergangsfällen die kenntnisabhängige Dreijahresfrist des § 195 BGB zu berechnen ist - weswegen auch das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat -, hat der XI. Senat des Bundesgerichtshofs zwischenzeitlich entschieden (Urteil vom 23. Januar 2007 - XI ZR 44/06, BauR 2007, 871 = NJW 2007, 1584 = BGHZ 171, 1). Er hat die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsmeinung bestätigt. Der Senat hält diese Beurteilung, die auch von der Revision hingenommen wird, für zutreffend und schließt sich ihr an.

24 Nach den weiteren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts kann von einer Kenntniserlangung des Klägers im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F. erst im Jahre 2002 ausgegangen werden. Zutreffend ist daher,

dass die regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB n.F. erst mit Schluss des Jahres 2002 zu laufen begann und zum Zeitpunkt der Zustellung der Klage am 28. April 2005 noch nicht abgelaufen war.

Dressler Kuffer Bauner

Safari Chabestari Halfmeier

Vorinstanzen:
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 09.12.2005 - 6 O 128/05 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 28.09.2006 - I-5 U 17/06 -