

21

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 633 ff, 459 ff

Sachmängelansprüche des Erwerbers von Wohnungseigentum richten sich auch dann nach Werkvertragsrecht, wenn sich die Eigentumswohnung bei Vertragsschluß schon längere Zeit in weit fortgeschrittenem Bauzustand befand und zu ihrer Fertigstellung Arbeiten auszuführen waren, für die Materialien nach dem Geschmack des Erwerbers ausgewählt werden mußten (im Anschluß an BGHZ 63, 96).

BGH, Urt. v. 4. Dezember 1975 - VII ZR 269/73 - OLG Frankfurt
(Main)
LG Frankfurt
(Main)

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 269/73

URTEIL

Verkündet am
4. Dezember 1975
Werner,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Zolloberinspektors i.R. Hans D [REDACTED], K [REDACTED],
F [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die G [REDACTED] G [REDACTED] S [REDACTED] für W [REDACTED]-
und S [REDACTED] m.b.H., vertreten durch ihren Geschäftsführer
Siegfried W [REDACTED], F [REDACTED] ([REDACTED])-[REDACTED], H [REDACTED]-T [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Meise, Doerry und Kuhn

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt/Main vom 17. April 1973 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 K [REDACTED] zwei mehrgeschossige Häuser mit etwa 100 Wohnungen, für die gemäß Teilungserklärungen vom 8. November 1968 und 24. Januar 1969 Wohnungseigentum gebildet wurde. Die Mehrzahl der Wohnungen war bis Ende 1969 den jeweiligen Erwerbern übergeben worden.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 2. März 1970 erwarben der Kläger und seine Ehefrau eine solche Wohnung zum Preis von 96.200 DM. In § 5 Abs. 1 Satz 2 des für den Vertragsschluß benutzten Vordrucks heißt es, der Erwerber



übernehme das Wohnungseigentum "wie es liegt und steht". Die Vertragschließenden waren sich aber einig, daß die Beklagte die Wohnung erst noch fertigstellen mußte. In § 6 Satz 1 des Vertrags ist deshalb mit Schreibmaschine als Tag der Besitzübergabe der "Tag der Bezugsfertigstellung" eingefügt. Damals waren noch die Tapezierarbeiten auszuführen, Teppichböden zu verlegen, Kacheln und sanitäre Einrichtungen sowie ein Teil der Elektroinstallation anzubringen.

Am 14. April 1970 übergab die Beklagte die Wohnung dem Kläger und seiner Ehefrau. Über die Verhandlung wurde - wiederum unter Verwendung eines Vordrucks - eine Niederschrift gefertigt. Die darin aufgeführten Beanstandungen spielen keine Rolle mehr. In der Folgezeit rügte der Kläger verschiedene weitere Mängel, deren Beseitigung die Beklagte im wesentlichen ablehnte.

Mit der am 14. Oktober 1971 eingereichten Klage hat der Kläger, dem seine Ehefrau ihre Ansprüche abgetreten hat, Ersatz von Mängelbeseitigungskosten, Vorschüsse auf solche Kosten und Wertminderung in einer Gesamthöhe von 2.399,72 DM (nebst Zinsen) gefordert. Ferner hat er beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den von ihm und seiner Ehefrau erworbenen Kellerraum ordnungsgemäß herzurichten. Das Landgericht hat dem Kläger 674,96 DM nebst Zinsen zugesprochen und die Klage im übrigen abgewiesen. Die dagegen vom Kläger eingelegte Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt der Kläger den abgewiesenen Teil seiner Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht beurteilt das Vertragsverhältnis zwischen dem Kläger und seiner Ehefrau einerseits (im folgenden nur Kläger) und der Beklagten andererseits ausschließlich nach Kaufrecht und wendet daher auf die Verjährung der vom Kläger erhobenen Sachmängelansprüche § 477 BGB an.

II.

Dagegen wendet sich die Revision mit Recht.

1. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs richten sich Sachmängelansprüche des Erwerbers eines Grundstücks mit einem vom Veräußerer darauf noch zu errichtenden oder im Bau befindlichen Bauwerk nach Werkvertragsrecht (BGHZ 60, 362, 364; 61, 369, 371, 373; 63, 96, 97 alle mit weiteren Nachweisen). Dieselben Grundsätze gelten für den Erwerb von Wohnungseigentum (BGH Urteil vom 12. Dezember 1968 - VII ZR 18/66 = LM § 459 BGB Nr. 20).

Dabei macht es keinen Unterschied, in welchem Umfang das Gebäude oder die Eigentumswohnung bei Abschluß des Kaufvertrags noch nicht fertiggestellt war (BGHZ 63, 96, 97). Ob es anders sein könnte, wenn das Bauwerk bei Vertragsschluß schon ganz fertig war oder nur noch unbedeutende Kleinigkeiten gefehlt haben, hat der Senat bisher offen gelassen (BGHZ 63, 96, 97).

2. Es ist kein durchgreifender Grund erkennbar, der es rechtfertigen würde, diese Grundsätze im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

a) Unstreitig hatte die Beklagte die an den Kläger verkaufte Eigentumswohnung zu erstellen. Das bedeutete nach dem Baufortschritt bei Vertragsschluß, daß die Wohnung noch fertigzustellen, also bezugsfertig zu machen war. Folgerichtig ist deshalb auch im Vertrag der "Tag der Bezugsfertigstellung" als der Zeitpunkt festgelegt, in dem der Besitz auf die Erwerber übergeht, von dem an sie also die Lasten zu tragen haben und von dem an ihnen die Nutzungen gebühren.

Das ist eine sehr häufig vorkommende Regelung, die keinen Anlaß gibt, von den bisher zu dieser Frage entwickelten, vorstehend genannten Grundsätzen abzuweichen. Darauf, wie weit im Einzelfall bei Vertragsschluß die Bauarbeiten gediehen sind, kann nicht abgestellt werden (BGHZ 63, 96, 97). Abgesehen davon, daß damit vielfach an Zufälligkeiten angeknüpft würde, wäre es häufig nur sehr schwer feststellbar, welcher Mängelanspruch in welcher Frist verjährt. Eine solche Regelung wäre nicht praktikabel.

Deshalb kann es hier auch keine Rolle spielen, daß sich die vom Kläger erworbene Eigentumswohnung schon längere Zeit in einem weit fortgeschrittenen Bauzustand befand und viele andere Wohnungseigentümer bereits eingezogen waren, als der Kläger den Kaufvertrag mit der Beklagten abschloß. In welchem Stadium ein Bau vorübergehend zum Stillstand kommt und zunächst nicht weiter-

betrieben wird, hängt vielfach von der EntschlieÙung des Bauherrn ab, welche willkürlich sein kann. Das ändert aber nichts an seiner Verpflichtung als Verkäufer, das Bauwerk fertigzustellen. So hat auch der Kläger ohne Rücksicht darauf, in welchem Zustand sich der Bau im einzelnen bei Vertragsschluß befand, eine von der Beklagten bezugsfertig zu machende Eigentumswohnung erworben. Es wurden nicht etwa zwei von einander getrennte Verträge abgeschlossen, von denen der eine auf den Kauf der Eigentumswohnung im damaligen Zustand und der andere auf die Fertigstellung dieser Wohnung gerichtet war. Der Kläger und die Beklagte haben vielmehr - ebenso wie die übrigen Wohnungseigentümer, die schon früher in ihre Wohnungen eingezogen sind - einen einheitlichen Vertrag geschlossen, wonach der Kläger zu einem einheitlichen Preis eine von der Beklagten zu erstellende, d.h. hier fertigzustellende Eigentumswohnung erwarb.

b) Darauf, daß die Fertigstellungsverpflichtung der Beklagten im notariellen Kaufvertrag nicht ausdrücklich erwähnt worden ist, kommt es nicht an. Dieser etwaige Formfehler wäre jedenfalls nach § 313 Satz 2 BGB durch die sofort erklärte Auflassung und die nachfolgende Eintragung des Klägers ins Grundbuch geheilt (vgl. dazu BGH Urteil vom 28. Mai 1971 - V ZR 65/69 - WM 1971, 958, 959 unter 2 a).

c) Die vorgedruckte Klausel in § 5 des Formularvertrags, wonach das Wohnungseigentum übernommen wird "wie es liegt und steht", hindert die Sachmängelhaftung der Beklagten nach Werkvertragsrecht nicht. Diese Klausel betrifft vernünftigerweise nur den Verkauf ganz fertiggestellter Wohnungen. Sie ist daher hier nicht Vertragsinhalt ge-

worden. Im übrigen wäre die in dieser Klausel enthaltene völlige Freizeichnung der Beklagten von Gewährleistungspflichten bei noch zu errichtenden oder im Bau befindlichen Wohnungen unwirksam. Für solche Veräußerungsverträge wäre eine derartige Regelung - anders als bei Altbauten - unangemessen (BGHZ 62, 251, 254) und könnte deshalb der richterlichen Inhaltskontrolle nach § 242 BGB nicht standhalten.

d) Aus der Niederschrift über die Übergabeverhandlung vom 14. April 1970 ergibt sich ebenfalls nichts Gegenteiliges. Dort heißt es formularmäßig: "Es ist den Mietern bekannt, daß das Wohnungsunternehmen nur für Mängel haftet, die bei der Übergabe der Wohnung in dieser Verhandlung ausdrücklich vermerkt worden sind". Der Kläger ist aber nicht Mieter, sondern Erwerber der übergebenen Wohnung. Schon deshalb kann die Beklagte daraus ihm gegenüber keine Haftungsbeschränkung herleiten.

e) An eine Sachmängelhaftung der Beklagten, die sich nach Kaufrecht richtet, könnte allenfalls gedacht werden, wenn die Eigentumswohnung bei Vertragsschluß schon ganz fertig gewesen wäre oder wenn nur noch unbedeutende Kleinigkeiten gefehlt hätten. Der Senat hat diese Frage in BGHZ 63, 96, 97 ausdrücklich offen gelassen. Sie braucht auch jetzt nicht entschieden zu werden. Denn hier waren noch umfangreiche Tapezier-, Bodenleger-, Plattenleger-, sanitäre und Elektro-Installationsarbeiten auszuführen. Das waren keinesfalls nur geringfügige Bauleistungen, die außer Betracht bleiben könnten.

Dabei spielt keine Rolle, wie das Berufungsgericht meint, daß es sich weitgehend um Arbeiten handelt, für die Materialien nach dem Geschmack des Erwerbers ausge-

wählt werden mußten. Das ist bei der Errichtung von Neubauten häufig so. Es kann auch in diesem Zusammenhang keinen Unterschied machen, ob der Kaufvertrag früher oder später geschlossen ist und in welchem Zustand sich das Bauwerk bei Vertragsschluß oder bei der Wahl des Materials befand. Die Meinung des Berufungsgerichts, es sei nur noch um geringfügige und lediglich zum Teil über den Umfang normaler "Schönheitsreparaturen" hinausgehende Arbeiten gegangen, ist mit dem von ihm festgestellten Sachverhalt nicht vereinbar. Verlegen von Teppichböden, Anbringen von Kacheln, Installation sanitärer Anlagen und elektrischer Einrichtungen, die einen erheblichen Teil der noch zu Ende zu führenden Arbeiten ausmachten, sind keine "Schönheitsreparaturen". Mit der Stellung eines Vermieters, der dem Mieter verspricht, vor dem Einzug noch gewisse Arbeiten an den Mieträumen durchführen zu lassen, die in seinem Eigentum stehen und bleiben, ist die Stellung der Beklagten als Veräußerers einer bezugsfertig zu machenden Eigentumswohnung nicht vergleichbar.

f) Unerheblich ist schließlich, wann der Kläger die - ihm im Zeitpunkt der Abnahme noch unbekannten - Mängel, die Gegenstand der Klage sind, später erkannt hat und wann er in der Lage war, seine Gewährleistungsansprüche gerichtlich geltend zu machen. Davon hängen Lauf und Länge der Verjährungsfrist nicht ab.

3. Richten sich die vom Kläger erhobenen Sachmängelansprüche somit nach den §§ 633 ff BGB, so verjähren sie innerhalb von 5 Jahren seit der Abnahme des Bauwerks (§ 638 BGB). Diese Frist hat der Kläger gewahrt.

III.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das sich nunmehr sachlich mit den Mängelrügen des Klägers auseinanderzusetzen haben wird.

Vogt

Girisch

Meise

Doerry

Kuhn