

Nachschlagewerk: ja zu EGr. I 1, 2

BGHZ: ja zu EGr. I 1, 2

BGB §§ 633 ff, 459 ff

Sachmängelansprüche des Erwerbers eines Grundstücks mit einem vom Veräußerer darauf zu errichtenden Bauwerk richten sich in aller Regel auch dann nach Werkvertragsrecht, wenn das Gebäude bei Abschluß des Kaufvertrags schon teilweise fertiggestellt war (Ergänzung zu BGHZ 60, 362).

BGH, Urt. v. 10. Oktober 1974 - VII ZR 28/73 - OLG Karlsruhe/Freiburg
LG Freiburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 28/73

URTEIL

Verkündet am

10. Oktober 1974

Horn,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Geophysikers Dr. Hans S [REDACTED],
2. der Sigurta S [REDACTED] geb. K [REDACTED],
D [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger,
Anschlußberufungsbeklagte,
Revisionskläger und Anschluß-
revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Architekten Josef R [REDACTED],
F [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten,
Anschlußberufungskläger,
Revisionsbeklagten und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Erbel, Dr. Girisch, Meise und Doerry

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 4. Zivilsenat in Freiburg - vom 21. September 1972 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Widerklage wegen Verjährung abgewiesen worden ist.
2. Es wird festgestellt, daß der Kläger den Beklagten als Gesamtgläubigern auch wegen der mangelhaften Schall- und Wärmeisolierung an den Außenwänden ihres Anwesens D■■■■■■■■■■, K■■■■■■■■■■-straße ■■■■■, Schadensersatz zu leisten hat.
3. Im weiteren Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.
4. Die weitergehende Revision der Beklagten und die Anschlußrevision des Klägers werden zurückgewiesen.
5. Von den Kosten des Revisionsverfahrens hat der Kläger 1/3 zu tragen; die Entscheidung über die weiteren 2/3 wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 23. Februar 1965 kauften die Beklagten vom Kläger und von dem Diplom-Kaufmann Günther M. das Erbbaurecht an dem Grundstück K. -straße in D. Mitverkauft wurde als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts ein damals auf dem Grundstück errichtetes, noch nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus. Die Beklagten haben das Gebäude am 8. April 1965 bezogen. Den Preis von 85.000 DM haben sie bis auf einen Rest von 3.800 DM bezahlt. Sie machen zahlreiche Mängel geltend, insbesondere an der Schall- und Wärmeisolierung des Hauses und an der Heizungsanlage. Deswegen nehmen sie den Kläger auf Schadensersatz in Anspruch.

Der Kläger hat die noch ausstehenden 3.800 DM nebst Zinsen eingeklagt. Die Beklagten haben Widerklage erhoben mit dem Antrag festzustellen, daß der Kläger verpflichtet sei, ihnen auch den über die Klagsumme hinausgehenden Schaden zu ersetzen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und auf die Widerklage festgestellt:

- a) daß der Kläger verpflichtet sei, den Beklagten den aus der mangelhaften Schall- und Wärmeisolationsefähigkeit der Außenwände ihres Anwesens einschließlich Kniestock und Dachschrägen entstehenden Schaden zu ersetzen;
- b) daß die Beklagten berechtigt seien, wegen der mangelnden Funktionsfähigkeit der Heizungsan-

lage den Kaufpreis insoweit zu mindern, als der Minderungsbetrag den zur Aufrechnung gegen die Klageforderung gestellten Teilbetrag von DM 667,22 übersteigt.

Im übrigen hat das Landgericht die Widerklage als unzulässig abgewiesen.

Dagegen haben die Beklagten Berufung eingelegt mit dem Ziel, auf die Widerklage festzustellen, daß der Kläger den Beklagten als Gesamtgläubigern Schadensersatz zu leisten habe:

- a) wegen der mangelhaften Schall- und Wärmeisolationseigenschaft der Außenwände ihres Anwesens einschließlich Kniestock und Dachschrägen,
- b) wegen der mangelnden Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage in dem Anwesen,
- c) wegen der auf den Seiten 8 - 10 des landgerichtlichen Urteils unter Ziffer 3 - 38 aufgeführten Baumängel;

hilfsweise - an Stelle von b) und c) - den Kläger zu verurteilen, an die Beklagten 25.000 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Der Kläger hat Anschlußberufung eingelegt und beantragt, die Widerklage in vollem Umfang als unbegründet abzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat auf die Rechtsmittel der Parteien das Urteil des Landgerichts teilweise abgeändert: Es hat es bei der Abweisung der Klage belassen und auf die Widerklage festgestellt, daß der Kläger den Beklagten als Gesamtgläubigern Schadensersatz zu leisten habe:

- a) wegen der mangelhaften Schall- und Wärmeisolierung der Kniestockwand und der Dachschrägen,
- b) wegen der mangelnden Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage, soweit dieser Schaden mehr als 667,22 DM beträgt.

Im übrigen hat es die Widerklage als unbegründet abgewiesen.

Dagegen haben die Beklagten Revision und der Kläger Anschlußrevision eingelegt. Beide Parteien verfolgen ihre im Berufungsrechtszug zuletzt gestellten Anträge zur Widerklage weiter und bitten, das Rechtsmittel des Gegners zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht beurteilt das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien ausschließlich nach Kaufrecht und wendet daher auf die Verjährung der von den Beklagten erhobenen Sachmängelansprüche § 477 BGB an.

2. Dem kann nicht gefolgt werden, wie die Revision mit Erfolg geltend macht.

a) Nach nunmehr gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs richten sich Sachmängelansprüche des Erwerbers eines Grundstücks mit einem vom Veräußerer darauf zu errichtenden Bauwerk in aller Regel nach Werkvertragsrecht (BGHZ 60, 362, 364; 61, 369, 371, 373; Urteil vom 25. Oktober 1968 - V ZR 80/65 - = WM 1969, 96; vom 12. Dezember 1968 - VII ZR 18/66 - = LM § 459 BGB Nr. 20 für den Erwerb von Wohnungseigentum; vgl. aus dem neueren Schrifttum zustimmend Weitnauer JZ 1973, 735 und Hofmann BlGBW 1973, 225, ablehnend Brych NJW 1973, 1583, 1587). Inwieweit das Gebäude bei Abschluß des Kaufvertrags (teilweise) fertiggestellt ist, macht keinen ins Gewicht fallenden Unterschied (so schon der V. Zivilsenat im o.a. Urteil WM 1969, 96). Ob etwas anderes gilt, wenn das Bauwerk schon ganz fertig war oder nur noch unbedeutende Kleinigkeiten gefehlt haben, kann offen bleiben. Denn hier waren nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten noch umfangreiche Maler- und Installationsarbeiten auszuführen sowie Türen einzusetzen. Das waren keineswegs nur geringfügige Bauleistungen, die außer Betracht bleiben könnten.

b) Auf den Baufortschritt im Zeitpunkt, in dem der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen wird, kann es in aller Regel schon deshalb nicht ankommen, weil dieser Zeitpunkt nicht selten ganz zufällig ist. Dem endgültigen Abschluß des Grundstückskaufvertrags gehen nämlich Verhandlungen zwischen den Vertragspartnern voraus, in denen der Vertragsinhalt bereits festgelegt wird, in deren Verlauf

aber mit den Bauarbeiten vielfach bereits begonnen wird. Wie weit im Einzelfall die Arbeiten bei der notariellen Vertragsbeurkundung gediehen sind, ändert nichts an der zum Vertragsinhalt gemachten Verpflichtung des Grundstücksveräußerers zur Erstellung des Bauwerks. Allein an diese Verpflichtung aber ist die Sachmängelhaftung nach Werkvertragsrecht anzuknüpfen.

Der vorliegende Fall zeigt das deutlich. In dem den Beklagten unterbreiteten schriftlichen "Verkaufsangebot" ist davon die Rede, daß die im einzelnen beschriebenen Häuser erst noch errichtet werden müßten. In einem "Kauf- und Bauvertrag" überschriebenen Abschnitt heißt es sogar ausdrücklich, die Bauherrschaft (zu der der Kläger zählte) "verpflichtet sich, das Einfamilienhaus gemäß Baubeschreibung und Bauplänen zum angegebenen Festpreis schlüsselfertig zu erstellen". Bei dieser Sachlage kann es keine Rolle spielen, wie weit das Gebäude bei Abschluß des notariellen Vertrags bereits fertiggestellt war.

3. Richten sich die von den Beklagten erhobenen Sachmängelansprüche somit nach den §§ 633 ff BGB, so verjähren sie innerhalb von fünf Jahren seit der Abnahme des Bauwerks (§ 638 BGB). Die Abnahme kann mit dem Einzug der Beklagten in das Haus (8. April 1965) gleichgesetzt werden (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 1974 - VII ZR 151/72 -). Die Widerklage der Beklagten, mit der die Verjährung nach § 209 BGB unterbrochen wurde, ist bereits am 9. Oktober 1968 eingegangen. Keiner der von den Beklagten geltend gemachten Mängelansprüche ist also verjährt.

a) Damit kommt es auf etwaiges arglistiges Verhalten des Klägers nicht an.

b) Ebenso unerheblich ist, ob und inwieweit der Kläger auf die Einrede der Verjährung verzichtet hat.

c) Der Anschlußrevision kann auch nicht zugegeben werden, daß die Beklagten etwaige Mängelansprüche "verwirkt" hätten, weil sie bestimmten Nachbesserungsangeboten des Klägers während des Prozesses nicht nachgekommen seien. Die Beklagten verlangen vom Kläger Schadensersatz und nicht Mängelbeseitigung. Nach der Art und dem Umfang der festgestellten Mängel brauchten sie in den Kläger nicht mehr das Vertrauen zu setzen, er werde die erforderlichen Nachbesserungsarbeiten ordnungsgemäß durchführen (BGHZ 46, 242, 245). Wenn sie sich daher gegen ein weiteres eigenes Eingreifen des Klägers gestäubt haben, so war das bei der gegebenen Sachlage durchaus verständlich. Sie haben damit keineswegs ihre Mängelansprüche "verwirkt".

II.

Der Erfolg der Widerklage hängt daher allein davon ab, inwieweit die Mängelrügen der Beklagten sachlich berechtigt sind.

1. Schall- und Wärmeisolierung

a) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß den Beklagten "gute Wärme- und Schallisolierung" nach Maßgabe des dem Verkaufsangebot zu Grunde liegenden Prüfberichts zugesichert worden sei. Diese Eigenschaft be-

sitze das von den Beklagten erworbene Haus nicht. Nach dem vom Landgericht eingeholten Sachverständigengutachten genügten die Kniestockwand und die Dachschrägen nicht einmal den Mindestanforderungen der maßgeblichen DIN 4108. Die Außenwände erfüllten zwar diese Anforderungen, erreichten aber nicht den im Prüfbericht zugesicherten Wärmedurchlaßwiderstand von $1,6 \text{ m}^2 \text{ hgrd/kcal}$.

b) Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Entgegen der Ansicht der Anschlußrevision gilt das insbesondere für die tatrichterliche Feststellung, es sei insofern eine Eigenschaft zugesichert worden. Bei der Bedeutung, die die Wärmeisolierung eines Einfamilienhauses gerade in der hier in Rede stehenden Gegend hat, und bei der engen Verknüpfung des Verkaufsangebots mit dem Prüfbericht über den Wärmeschutz, kann darin kein Rechtsfehler erblickt werden. Der Kläger hat nichts dazu vorgebracht, daß ihn an den festgestellten Mängeln kein Verschulden treffe (BGHZ 48, 310). Er haftet daher nach § 635 BGB auf Schadensersatz, und zwar für alle aus der mangelhaften Isolierung entstehenden Schäden, auch die an den Außenwänden, die der vertraglichen Zusicherung nicht entsprechen. Das Berufungsgericht hat die Schäden an den Außenwänden aus der Feststellung der Schadensersatzpflicht des Klägers lediglich deshalb ausgenommen, weil es die dahingehenden Ansprüche der Beklagten für verjährt gehalten hat. Das ist - wie dargelegt - nicht richtig. Deshalb muß in diesem Punkt auf die Revision der Beklagten das landgerichtliche Urteil wieder hergestellt werden.

2. Heizungsanlage

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Heizungsanlage in dem Anwesen der Beklagten nicht funktionsfähig ist und der Kläger die daran aufgetretenen Mängel durchweg zu vertreten hat. Dabei kam es insofern nicht einmal auf die Zusicherung einer Eigenschaft an. Wenn die Heizung, wie die vom Landgericht zugezogenen Sachverständigen dargelegt haben, das Haus nicht ausreichend erwärmt, dann ist sie in jedem Falle fehlerhaft. Der Kläger muß für die dadurch entstehenden Schäden nach § 635 BGB im selben Umfang eintreten, wie ihn das Oberlandesgericht im Berufungsurteil festgelegt hat.

Dem vermag die Anschlußrevision nichts Stichhaltiges entgegenzusetzen.

3. Die sonstigen auf den Seiten 8 - 10 des landgerichtlichen Urteils unter Ziffern 3 - 38 aufgezählten Mängel.

a) Insofern hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler das Feststellungsinteresse für die Widerklage bejaht. Das wird auch von der Anschlußrevision nicht in Zweifel gezogen.

b) Es hat die Feststellungswiderklage jedoch nur wegen der Mängel Ziffer 3, 4, 14, 21, 29, 30 sachlich beschieden. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Der Revisionsbegründung ist auch nicht zu entnehmen, inwiefern das Berufungsurteil in diesem Punkt

von Rechtsirrtum beeinflusst sein soll. Bei der Abweisung der Widerklage in diesem Umfang muß es deshalb verbleiben.

c) Dagegen hat das Berufungsgericht die Widerklage, soweit sie sich auf die übrigen 30 Mängel (Ziffer 5 - 13, 15 - 20, 22 - 28, 31 - 38) bezieht, ohne Sachprüfung abgewiesen, weil es die von den Beklagten geltend gemachten Schadensersatzansprüche insoweit für verjährt gehalten hat. Das trifft, wie oben I 2 dargelegt, nicht zu. In diesem Umfang läßt sich das Berufungsurteil daher nicht aufrechterhalten. Das Berufungsgericht muß, wie die Revision mit Recht geltend macht, vielmehr aufklären, inwieweit die von den Beklagten erhobenen noch offenen Mängelrügen sachlich gerechtfertigt sind.

III.

Auf die Revision ist nach alledem das angefochtene Urteil, unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels und der Anschlußrevision, in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang aufzuheben. Die Entscheidung über 1/3

der Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 97, 92, 91 ZPO. Die Entscheidung über die restlichen 2/3 wird dem Berufungsgericht übertragen.

Vogt

Erbel

Girisch

Meise

Doerry