Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

Allg. Geschäftsbedingungen; BGB §§ 133 B, 157 C, Ga, Gf, 242 A

Eine formularmäßige Freizeichnungsklausel, in welcher der zur Herstellung einer Eigentumswohnung Verpflichtete seine eigene Gewährleistungspflicht gegenüber dem Erwerber auf den Umfang beschränkt, in dem er die Baubeteiligten "mit zweifelsfrei begründeter Erfolgsaussicht" in Anspruch nehmen kann, ist unwirksam (Fortführung von BGHZ 62, 251).

BGH, Urt. v. 2. Juli 1976 - V ZR 185/74 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 185/74

URTEIL

Verkündet am
2. Juli 1976
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Wolfgang Hans S[redacted], B[redacted], B[redacted]weg [redacted],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

die Kommanditgesellschaft in Firma B[redacted] Bauträger und Immobilien Gesellschaft mbH & Co., vertreten durch ihre Komplementärin Firma B[redacted] Bauträger und Immobilien Gesellschaft mit beschränkter Haftung, diese vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Kurt L[redacted], B[redacted], B[redacted]weg [redacted],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 24. Juni 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Gesellschaft und der Beklagte haben am 11. Oktober 1971 zwei inhaltlich gleiche notarielle Verträge abgeschlossen. Diese waren darauf gerichtet, daß der Beklagte zwei noch zu errichtende Eigentumswohnungen und eine Garage auf einem Grundstück der Klägerin in B[redacted] zu Festpreisen von zusammen 126 000 DM erwarb. Der Beklagte hat auf den Erwerbspreis im Jahr 1972 insgesamt 100 000 DM bezahlt und weitere Zahlungen unter Berufung auf Baumängel verweigert.

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

Die Klägerin hat im März 1973 den Rücktritt vom Vertrag erklärt.

Im April 1973 hat der Beklagte weitere 10 000 DM an die Klägerin überwiesen.

Mit der Klage begehrt die Klägerin Räumung und Herausgabe der beiden Eigentumswohnungen und der Garage sowie Bewilligung der Löschung der zugunsten des Beklagten eingetragenen Auflassungsvormerkungen hinsichtlich der Garage und der beiden Eigentumswohnungen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine Anträge auf Klagabweisung, fürsorglich Verurteilung nur Zug um Zug gegen Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Ohne Rechtsirrtum bejaht das Berufungsgericht die Rechtswirksamkeit der Vertragsklausel (IV § 3 Abs. 1), wonach die Klägerin bei Zahlungsrückstand des Beklagten nach Mahnung mit zehntägiger Frist ohne Ablehnungsandrohung vom Vertrag zurücktreten konnte (vgl. Senatsurteil vom 11. Oktober 1968 - V ZR 121/67, BB 1969, 383).

Auch gegen die Annahme, daß die Nichtzurückweisung der nachträglichen Zahlung von 10 000 DM den Rücktritt nicht unwirksam gemacht habe, sind Bedenken weder von der Revision geltend gemacht noch ersichtlich.

Offen bleiben kann, ob dem Oberlandesgericht insoweit beizutreten ist, als es die Vertragsklausel über den Ausschluß von Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht für rechtswirksam hält (vgl. dazu § 9 Nr. 2 des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen - AGB-Gesetz -, BT-Drucksache 7/3919).

2. Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht jedenfalls insoweit, als es das Rücktrittshindernis eigener Vertragsuntreue verneint:

Zutreffend geht es zwar von dem Grundsatz aus, daß auch ein vertragliches Rücktrittsrecht nur von einem Vertragspartner ausgeübt werden kann, der selbst vertragstreu ist (Senatsurteile vom 19. Mai 1967 - V ZR 24/66, LM BGB § 346 Nr. 6, vom 12. Juli 1968 - V ZR 161/66, DB 1968, 2210, und vom 10. Juli 1970 - V ZR 162/67, WM 1970, 1246 = DB 1970, 1780). Es verneint aber eine eigene Untreue der Klägerin, weil sich nicht feststellen lasse, daß sie ihre Verantwortung für Baumängel bestritten oder ihre Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung versagt habe; ob die gerügten und von der Baufirma notierten Baumängel bis zur Rücktrittserklärung der Klägerin im März 1973 nur teilweise oder gar nicht beseitigt waren, sei unerheblich.

Damit wird jedoch der Vertrag in einer Weise ausgelegt, die den eigenen Vertragspflichten der Klägerin einen zu engen Umfang gibt:

Der Formularvertrag bestimmt allerdings in seinem Wortlaut nicht einmal eine klare Bauherstellungspflicht der Klägerin (II § 1 Abs. 1 verpflichtet nicht die Klägerin, sondern die Erwerber zum Hausbau). Doch legt das Berufungsgericht den Vertrag rechtsirrtumsfrei ersichtlich im Sinn einer Bebauungsverpflichtung (auch) der Klägerin gegenüber dem Beklagten aus. War die Klägerin aber gegenüber dem Beklagten zur Erstellung der Eigentumswohnungen und der Garage verpflichtet, so erfüllte sie diese Pflicht entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht schon dadurch, daß sie ihre Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung hinsichtlich der Inanspruchnahme der bauausführenden Firma nicht versagte. Vielmehr kam sie ihrer Bauherstellungspflicht so lange nicht gehörig nach, als Mängel vorhanden waren und ihre Gewährleistung dafür nicht rechtswirksam ausgeschlossen war.

Ein solcher Gewährleistungsausschluß findet sich allerdings in II § 7 des Vertrags, der besagt:

> "... Soweit eine Haftung für etwaige Mängel und Fehler in der Bauausführung gegenüber der Verkäuferin aus diesem Vertrag hergeleitet werden oder werden könnten oder der Verkäuferin aus von ihr im eigenen Namen ... erteilten Aufträgen wegen solcher Mängel und Fehler Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüche gegen den Architekten zustehen, beschränkt sich jede Haftung der Verkäuferin gegenüber dem Erwerber nach Grund, Art und Höhe auf den Umfang, in dem die Gesellschaft wegen solcher Mängel und Fehler den Architekten und/oder die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen mit zweifelsfrei be-

gründeter Erfolgsaussicht in Anspruch nehmen kann. Die Verkäuferin kann sich durch Abtretung aller ihr zustehenden Ansprüche von jeder Haftung wegen dieser Mängel und Fehler dem Käufer gegenüber befreien."

Bei dieser Klausel handelt es sich um eine Formularabrede, die ein für Allgemeine Geschäftsbedingungen typisches Gepräge hat und deshalb sowohl hinsichtlich der Revisibilität als auch hinsichtlich Auslegung und Inhaltskontrolle wie Allgemeine Geschäftsbedingungen zu behandeln ist (Senatsurteil vom 29. März 1974, BGHZ 62, 251, 253). Im genannten Senatsurteil vom 29. März 1974 ist eine formularmäßige Freizeichnung durch Abtretung der gegen die Baubeteiligten bestehenden Gewährleistungsansprüche einschränkend dahin ausgelegt werden, daß sie nur insoweit gilt, als sich der Erwerber aus den abgetretenen Ansprüchen schadlos halten kann; mit dieser Einschränkung ist sie als noch vertretbar und daher rechtswirksam gewürdigt worden (aaO 255). Die Klausel des vorliegenden Falles geht im Freizeichnungsumfang insofern weiter, als sie eine Haftung der Klägerin davon abhängig macht, daß gegebenenfalls abzutretende Ansprüche gegen die Baubeteiligten "zweifelsfrei begründete Erfolgsaussicht" haben; die Haftung der Klägerin soll also gerade (auch) für den Fall ausgeschlossen sein, daß eine Schadloshaltung bei den Baubeteiligten nicht möglich ist. Der klare Wortlaut der Klausel läßt eine einschränkende Auslegung wie im Urteil vom 29. März 1974 nicht zu. Die infolgedessen als Vertragsinhalt anzusehende weite Freizeichnung geht über die im genannten Urteil gezogene und mindestens beizubehaltende Vertretbarkeitsgrenze entscheidend hinaus und verstößt in solchem Maß gegen Erfordernisse der Gerechtigkeit sowie von Treu und Glauben, daß ihr die rechtliche Wirkung versagt werden muß (vgl. dazu § 9 Nr. 10 des genannten Entwurfs eines AGB-Gesetzes mit

mit Begründung S. 33 ff). Infolgedessen kommt beim Vorliegen von Baumängeln das dispositive gesetzliche Gewährleistungsrecht (§§ 633 f BGB) zum Zug.

Das bedeutet: Waren im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung der Klägerin Baumängel vorhanden, so hatte sie damals ihre Bauherstellungspflicht noch nicht gehörig erfüllt, und ihre Rücktrittserklärung war wegen eigener Vertragsuntreue unwirksam.

Ob derartige Mängel vorhanden waren, bedarf noch tatrichterlicher Prüfung.

Deshalb war Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung geboten.

3. Sollte es hiernach noch auf den Hilfsantrag des Beklagten ankommen, so wird sich das Oberlandesgericht zur Frage der Wirksamkeit der Rückzahlungsaufschubklausel (IV § 3 Abs. 4 ff des Vertrags) mit der Auffassung im Se-

natsurteil vom 8. November 1974 (BGHZ 63, 238) auseinanderzusetzen haben, wo einer in ähnliche Richtung weisenden Formularklausel die Rechtswirksamkeit abgesprochen worden ist.

Hill Mattern Dr. Grell

von der Mühlen Dr. Eckstein