

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

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

Eine formularmäßige Freizeichnungsklausel, in der der Veräußerer einer neu errichteten oder noch zu errichtenden Eigentumswohnung seine eigene Gewährleistungspflicht gegenüber dem Erwerber ausschließt und gleichzeitig seine Gewährleistungsansprüche gegen die Baubeteiligten (Architekt, Bauunternehmer, Handwerker, Lieferanten) an den Erwerber abtritt, ist dahin auszulegen, daß die Eigenhaftung des Veräußerers nur insoweit abbedungen ist, als sich der Erwerber aus den abgetretenen Ansprüchen gegen die Baubeteiligten schadlos halten kann.

BGH, Urt.v.29.März 1974 - V ZR 22/73 - OLG München

LG München I

2-

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 22/73

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

29. März 1974

H i r t h
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

- 1.
2. a)
b)
- 3.
4. a)
b)
5. a)
b)
6. a)

- 2 -

10. a)
b)

11.

12.

13.

14.

15. a)
b)

16.

17.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.
Prof.

g e g e n

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung 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](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für R e c h t erkannt:

Die Revision gegen das an Verkündungs Statt den Klägern am 12. September 1972 und der Beklagten am 22. September 1972 zugestellte Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 4. September 1972 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte erstellte in den Jahren 1967 und 1968 auf ihrem Grundstück in P████/██████, E████-████weg████ und █████, 18 Eigentumswohnungen und veräußerte sie an die Kläger. Diese haben die Wohnungen übernommen. Die von den Parteien geschlossenen notariellen Verträge enthalten über Gewährleistung für Sachmängel folgende Regelung:

"Mit der erfolgten Besitzübernahme ist der Verkäufer von allen Ansprüchen aus Mängelhaftung durch den Käufer freigestellt.

Mit der Übergabe tritt der Verkäufer alle seine gegen Architekten, den Bauunternehmer, die Handwerker und Lieferanten zustehenden gesetzlichen oder vertraglichen Gewährleistungsansprüche und sonstige Ansprüche an den Käufer ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

R 1 w

Die Durchsetzung von evtl. Gewährleistungs- und Ersatzansprüchen nach der VOB sowie nach §§ 631 ff BGB erfolgt auf Wunsch des Käufers durch den Verkäufer."

Die Kläger nehmen die Beklagte wegen verschiedener Mängel am Gemeinschafts- und am Sondereigentum mehrerer Wohnungen in Anspruch. Sie haben beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die Mängel beseitigen zu lassen.

Die Beklagte hat sich im wesentlichen auf den vertraglichen Ausschluß derartiger Ansprüche berufen.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Beseitigung eines Teils der Mängel verurteilt. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Nach seiner Ansicht hat sich die Beklagte formularmäßig nicht völlig freizeichnen können; die Abtretung ihrer eigenen Ansprüche gegen Architekten, Bauhandwerker und Lieferanten an die Kläger sei kein ausreichendes Äquivalent.

Die Beklagte hat mit der Berufung unter anderem geltend gemacht, daß notarielle Verträge nicht wie Formularverträge und Allgemeine Geschäftsbedingungen behandelt werden könnten.

Die Kläger haben das Urteil des Landgerichts, soweit es ihren Anträgen stattgegeben hat, verteidigt. Vorsorglich haben sie sich ferner darauf berufen, daß ihnen insoweit gegen die Beklagte Minderungsansprüche zustünden, und hilfsweise beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 10 410 DM an alle Kläger sowie zur Zahlung von weiteren

Beträgen in unterschiedlicher Höhe an einzelne von ihnen, jeweils nebst Zinsen, zu zahlen.

Das Oberlandesgericht hat die Klage mit seinem in DNotZ 1973, 288 = WM 1973, 90 = BauR 1973, 387 veröffentlichten Urteil in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der Minderungsbeträge.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht verneint Nachbesserungs- und Minderungsansprüche der Kläger gegen die Beklagte. Nach seiner Ansicht ist der in den Verträgen vereinbarte Ausschluß von Gewährleistungsansprüchen wirksam. Die Wirksamkeit einer derartigen Vertragsklausel sei - so führt das Berufungsgericht zunächst aus - nicht nach den Maßstäben zu beurteilen, die bei der Prüfung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Formularverträgen anzulegen seien. Grundstückskaufverträge seien ihrer Natur nach formgebundene Individualverträge, die weder von Allgemeinen Geschäftsbedingungen geprägt würden, noch als einseitig vom Verkäufer aufgestellte Formularverträge qualifiziert werden könnten. Auch der Umstand, daß sie in der Regel unter Verwendung

vorgedruckter Formulare, die beim Verkauf größerer Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen nur geringfügige Unterscheidungen aufwiesen, geschlossen würden, mache sie nicht zu Formularverträgen. Denn bei jedem einzelnen Vertrag habe der Notar weitgehende Belehrungs- und Prüfungspflichten. Wegen der Tragweite und Bedeutung der Mitwirkung des Notars könne nicht davon gesprochen werden, der Inhalt derartiger Verträge werde in der Regel nicht frei zwischen den Parteien ausgehandelt.

Die Angriffe der Revision hiergegen haben im Ergebnis keinen Erfolg.

2. Ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen notariell beurkundete Grundstücksveräußerungsverträge in dem Sinne als Formularverträge anzusehen sind, daß auf sie die für Allgemeine Geschäftsbedingungen entwickelten Regeln Anwendung finden, ist - soweit ersichtlich - in der Rechtsprechung bisher kaum behandelt worden (vgl. für den Verkauf eines bereits bestehenden Hauses das Urteil des Senats vom 14. Oktober 1966, V ZR 188/63, LM BGB § 157 (Gf) Nr. 7 = NJW 1967, 32). Das Schrifttum vertritt verschiedene Standpunkte (für weitgehende Anwendung Löwe, NJW 1974, 337, 338 f; Weber, Betrieb 1970, 2355, 2357 und Fußn. 27; Gross, Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungsunternehmen und Erwerbern bei der Erstveräußerung von Eigenwohnraum, 1971 S. 43; derselbe in BauR 1973, 390, 391; Köbl, DNotZ 1973, 389; Wabnitz, NJW 1972, 1397, 1398, anders noch in Freizeichnungsklauseln im Grundstücksrecht, Diss. Erlangen/Nürnberg 1971 S. 72; Palandt/Heinrichs, BGB 33. Aufl. Einf. vor § 145 Anm. 6 E; vgl. auch

Brych, NJW 1973, 1583, 1589; anderer Ansicht Schmidt-Salzer, NJW 1969, 718, 721 Fußn. 58; derselbe in Allgemeine Geschäftsbedingungen 1971 Rdn. 14; Hitzlberger, MittBayNot 1973, 331, 334; Ohmen, MittRheinNotK 1973, 399, 403 ff; vgl. auch Knöchlein, MittBayNot 1971, 129, 130 und Latinak, MittBayNot 1972, 11, 12).

Die Frage läßt sich nur beantworten, wenn man den Grund der rechtlichen Sonderbehandlung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen berücksichtigt. Er wird zum Teil gesehen in der einseitigen Inhaltsgestaltung mit einseitiger Interessenwahrnehmung und dem Fehlen einer Gestaltungsmöglichkeit für den anderen Vertragspartner (vgl. BGHZ 51, 55, 58 sowie neuestens Stürner, JZ 1974, 154 ff, besonders Fußn. 19 und 45), zum Teil darin, daß es sich um eine generelle Regelung für Massenverträge handelt (vgl. Fischer, BB 1957, 481 ff), zum Teil in dem für den Partner unübersehbaren und oft überraschenden Inhalt (vgl. BGHZ 60, 243, 245). Die Sonderbehandlung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen besteht insbesondere in der Auslegung nach objektiven Gesichtspunkten (nach dem Willen verständiger und redlicher Vertragspartner, nicht nach dem individuellen Willen der konkreten Vertragschließenden; vgl. BGHZ 33, 216), in der weitergehenden Revisibilität ihrer Auslegung sowie in gesteigerten Anforderungen an ihre inhaltliche Angemessenheit (Inhaltskontrolle; vgl. BGHZ 60, 243).

Die Parallelbehandlung von Formularverträgen mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann hiernach weder allgemein bejaht noch verneint werden. Formularver-

träge können höchst verschiedenartiger Natur sein. Sie reichen von Urkunden mehr oder weniger individuellen und kurzen Inhalts, die nur zur technischen Vereinfachung formularmäßig hergestellt werden und deren Bestimmung unter objektiver Abwägung der Belange beider Vertragspartner, etwa von einem Notar, entworfen und im Einzelfall von beiden Partnern in gegenseitigem Aushandeln vervollständigt und geändert zu werden pflegen, bis zu massenweise verwendeten Urkunden, die nach Entstehung und Inhalt Allgemeinen Geschäftsbedingungen sehr nahestehen. Bei den letzteren liegt die Bejahung, bei den ersteren die Verneinung paralleler Behandlung nahe. Aber auch in Formularverträgen, die den Individualverträgen näherstehen und deshalb nicht im ganzen wie Allgemeine Geschäftsbedingungen zu behandeln sind, können Einzelabreden enthalten sein, die ein für Allgemeine Geschäftsbedingungen typisches Gepräge haben. Der Senat hält es für sachgerecht, auch derartige Abreden wie Allgemeine Geschäftsbedingungen zu behandeln, sowohl hinsichtlich der Revisibilität als auch hinsichtlich Auslegung und Inhaltskontrolle.

Die Freizeichnungsklausel des vorliegenden Falles stellt eine solche Abrede dar. Denn sie ist nicht das Ergebnis eines freien gegenseitigen Aushandelns des Vertragsinhalts durch die Partner, sondern einseitig von der Veräußererseite unter Ausrichtung allein auf ihre Interessen und in erheblicher Abweichung vom (wenn auch nur dispositiven) gesetzlichen Leitbild der Gewährleistung festgelegt und in einer nicht geringen Zahl von Verträgen gleichlautend enthalten. Daß bei ihrer Beurkundung ein Notar mitgewirkt hat, steht

ihrer Behandlung nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen ebensowenig entgegen wie die Anwendung dieses Rechts auf in notariellen Verträgen enthaltene Allgemeine Geschäftsbedingungen selbst; soweit in dem Urteil des Senats vom 14. Oktober 1966 (LM BGB § 157 (Gf) Nr. 7 = NJW 1967, 32) eine andere Auffassung zum Ausdruck kommt, wird daran nicht festgehalten.

3. Hieraus ergibt sich:

a) Die Auslegung der Klausel ist im Revisionsverfahren voll nachprüfbar. Dazu ist allerdings erforderlich, daß ihr Anwendungsbereich über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinausgeht (BGH LM ZPO § 549 Nr. 15). Aber dies ist hier der Fall, obwohl der Vertrag eine Gerichtsstandsvereinbarung enthält; denn die zu beurteilende Klausel findet sich, worauf es für die Revisibilität ankommt (BGHZ 6, 373, 375), in zahlreichen Verträgen auch außerhalb des Oberlandesgerichtsbezirks München.

b) Auszulegen ist die Klausel nach dem Willen verständiger und redlicher Vertragspartner unter Abwägung der Interessen der normalerweise an solchen Geschäften beteiligten Kreise (BGHZ 33, 216, 218/9). Daher ist folgendes zu erwägen:

Bei Veräußerungsverträgen über neu errichtete oder gar erst zu errichtende Häuser wäre, anders als bei Altbauten, eine völlige Freizeichnung des Veräußerers von Gewährleistungspflichten unangemessen.

In Fällen wie dem hier zu entscheidenden liegt jedoch insofern keine völlige Freizeichnung vor, als der Veräußerer dem Erwerber seine Gewährleistungsansprüche gegen Architekten, Bauunternehmer, Handwerker und Lieferanten abgetreten und sich zur Durchsetzung dieser Ansprüche auf Wunsch der Erwerber verpflichtet hat. Diese Sachlage ist vergleichbar mit dem häufig entschiedenen Fall, daß in Allgemeinen Geschäftsbedingungen zwar die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche abbedungen werden, aber gleichzeitig ein Nachbesserungsanspruch eingeräumt wird. In diesen Fällen hat die Rechtsprechung die Wirksamkeit der Freizeichnung bejaht mit der Einschränkung, daß für den Fall des Fehlschlagens der Nachbesserung die dispositiven gesetzlichen Gewährleistungsansprüche gelten (BGHZ 22, 90, 99).

Klauseln wie die hier umstrittene sind dementsprechend dahin auszulegen, daß die Eigenhaftung des Veräußerers nur insoweit abbedungen ist, als sich der Erwerber aus den abgetretenen Ansprüchen gegen die Baubeteiligten schadlos halten kann; das Risiko, daß diese Schadloshaltung fehlschlägt, bleibt beim Veräußerer. Die Haftung des Veräußerers bleibt erstrecht bestehen für solche Mängel, die überhaupt nicht im Verantwortungsbereich eines Bauhandwerkers usw., sondern im alleinigen Verantwortungsbereich des Veräußerers selbst liegen (vgl. BGH Urteil vom 16. April 1973, VII ZR 155/72, WM 1973, 723, insoweit in BGHZ 60, 362 nicht abgedruckt).

c) Bei derart einschränkender Auslegung der Freizeichnungsklausel ergibt die Inhaltskontrolle (BGHZ 60, 243, 245) keine durchgreifenden Bedenken gegen ihre Rechtswirksamkeit: sie verstößt nicht in einem solchen Maß gegen Erfordernisse der Gerechtigkeit sowie von Treu und Glauben, daß ihr die rechtliche

Wirkung versagt werden müßte. Dabei spielt auch noch die in der Klausel enthaltene Pflicht der Beklagten zur Durchsetzung der abgetretenen Ansprüche eine Rolle (unten II 4).

Allerdings ist die Belangung der Bauhandwerker statt des Veräußerers unmittelbar für die Erwerber nicht nur lästig, sondern auch in mehrfacher Hinsicht schwierig. Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß die Kläger als aus vielen Personen bestehende Gemeinschaft sich erst darüber einigen müssen, ob sie Gewährleistungsansprüche, soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, durchsetzen wollen. Aber diese Nachteile für sie halten sich in einem noch vertretbaren Rahmen, wenn ihnen beim Fehlschlagen dieser Belangung die Haftung des Veräußerers selbst offensteht.

d) Nach dem festgestellten Sachverhalt ist die Schadloshaltung der Kläger bei den für die geltend gemachten Mängel verantwortlichen Handwerkern noch nicht fehlgeschlagen. Infolgedessen sind die erhobenen Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte derzeit unbegründet.

II.

An diesem Ergebnis vermögen auch die im folgenden erörterten Einzelangriffe der Revision nichts zu ändern.

1. Die Unkenntnis der Baugeschichte hindert die Kläger nicht, zu erkennen, ob und in welchem Umfang die Handwerker zur Gewährleistung verpflichtet sind. Denn sie können sich darüber von der Beklagten im einzelnen unterrichten lassen. Die Beklagte ist gemäß § 402 BGB verpflichtet, den Klägern über alle zur Geltendmachung der ihnen abgetretenen Ansprüche erheblichen Umstände Auskunft zu erteilen und vorhandene Beweisurkunden auszuliefern.

Daß eine Aufklärung durch die Beklagte nicht zu erwarten sei, entbehrt einer Feststellung im angefochtenen Urteil. Das Berufungsgericht hat vielmehr ausgeführt, die Kläger behaupteten nicht, die Beklagte habe ihnen konkrete, für die gerichtliche Durchsetzung ihrer Sachmängelansprüche etwa notwendige Informationen verweigert; darüber hinaus könne dies auf Grund der Aussagen der Zeugen H. [REDACTED] und K. [REDACTED] ausgeschlossen werden. Die gegen diese Ausführungen gerichteten Revisionsangriffe scheitern an der bindenden Kraft der tatrichterlichen Würdigung.

2. Da der Umfang der Ansprüche feststellbar ist, ist die Abtretung entgegen der Ansicht der Revision auch nicht wegen fehlender Bestimmtheit unwirksam.

3. Die Revision rügt sodann, soweit das Berufungsgericht festgestellt habe, die Kläger seien objektiv in der Lage gewesen, die ihnen abgetretenen Ansprüche gegenüber den Bauhandwerkern durchzusetzen, habe es übersehen, daß die Firma H. [REDACTED] mit Schreiben vom 13. Februar 1970 (Anl. zum Schriftsatz der Beklagten vom 11. Mai 1970) an den Architekten der Beklagten das Entstehen für wesentliche Mängel abgelehnt habe.

Diese Rüge ist unbegründet. Die Beklagte hatte aus dem Schreiben nur hergeleitet, daß die Firma H[REDACTED] um eine Fristverlängerung für die Mängelbeseitigung gebeten habe. Das Berufungsgericht hatte nicht von sich aus zu prüfen, ob das Schreiben darüber hinaus eine Haftungsablehnung enthielt.

4. Ob die Vereinbarung über die Durchsetzung der an die Kläger abgetretenen Ansprüche nur besagt, daß die Beklagte sich außergerichtlich um die Wahrung der Interessen der Kläger zu bemühen hatte, oder ob das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen mußte, die Beklagte hätte die Gewährleistungsansprüche gegen die Handwerker für die Kläger gerichtlich durchsetzen müssen, kann unentschieden bleiben. Denn aus der Verletzung einer solchen Pflicht etwa sich ergebende Ansprüche sind nicht Gegenstand dieses Rechtsstreits.

III.

Nach alldedem hat das Berufungsgericht der Klage zu Recht den Erfolg versagt. Die Revision war mit der

Kostenfolge aus den §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO
zurückzuweisen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger