

Gewährleistungsregelungen

Gewährleistungsansprüche entstehen wenn ein Sachmangel gem. § 434 BGB, respektive Rechtsmangel gem. § 435 BGB, eintritt. Regelungen dazu finden sich im Gewährleistungsrecht. Folgende Gebiete bilden das Gewährleistungsrecht:

- Nacherfüllung, § 439 BGB
- Minderung, § 441 BGB
- Rücktritt, § 440 BGB
- Schadenersatz §§ 440 i.V.m. 280 BGB (§ § 281, 283, 311a BGB)
- Aufwendungsersatz § 284 BGB
- **Gewährleistungsausschluss**
- Verjährung

Zu beachten ist weiterhin, dass die AGB-Regelungen des BGB bei Verbraucherverträgen Anwendung finden, also die Klauseln der Inhaltskontrolle der § § 307, 308, 309 BGB unterliegen. Unternehmerverträge sind regelmäßig von den Klauselverboten der § § 308, 309 BGB befreit.

I. **Beschaffenheitsvereinbarung**

- Beschaffenheit gem. § 434 BGB zentrale Begriff des Sachmängelrechts
 - Beschaffenheitsgarantie des Verkäufers nach § 443 BGB
- Kann Eigenschaften der Sache selbst (bspw. Farbe, Form, Material, etc.) sowie Umstände (regelmäßiger Fluglärm, Müllverbrennungsanlage in direkter Umgebung, etc.) betreffen
 - Mangelhaftigkeit ist gegeben wenn der Ist-Zustand vom vertraglich geschuldeten Soll-Zustand zu Lasten des Käufers abweicht
- Beschaffenheit kann positiv („Die Zentralheizung ist funktionsfähig“) wie auch negativ („Das Dach ist undicht und muss erneuert werden“) im Kaufvertrag beurkundet werden.

Beispielklausel:

„Die Beteiligten vereinbaren als Beschaffenheit des Gebäudes: Es handelt sich um einen Altbau aus dem Jahre 1959, der nicht modernisiert worden ist. Insbesondere sind die Wasser- und Elektroleitungen nicht erneuert, so dass der Käufer damit rechnen muss, dass es zu einem Schaden kommen kann.“¹

II. **Gesetzlicher Gewährleistungsausschluss**

- Bei Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss § 442 Abs. 1 Satz 1 BGB
- Bei grob fahrlässiger Unkenntnis des Käufers -> Haftung des Verkäufers nur bei arglistiger Täuschung² oder Garantie für Sachbeschaffenheit
 - Legaldefinition: „*besonders schwere Missachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt*“³
- Diese Tatbestände kann der Verkäufer regelmäßig auch nicht vertraglich ausschließen. Ein umfassender Gewährleistungsausschluss ist im Hinblick auf § 444 BGB nicht möglich.⁴

¹ *Brambring*, in: Beck'sches Notarhandbuch, 5. Aufl. 2009, A I. Grundstückskauf, Rn. 136.

² Beispielhaft dazu BGH, Urt. v. 16.03.2012 – V ZR 18/11, NJW-RR 2012, 1078 = JA 2012, 628

³ *H.P. Westermann*, in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2012, § 442 Rn. 8.

III. Vertraglicher Gewährleistungsausschluss

Generell ist zu empfehlen, dass sowohl bei nationalen sowie internationalen Verträgen stets die Gewährleistungspflichten der Parteien regelt sein sollten, um Rechtssicherheit im Schadensfall zu erhalten. Es wird empfohlen zusätzlich zu vertraglichen Standardformulierungen das Recht der Verkäuferin auf Nachbesserung genau zu regeln und daran anknüpfend bei fehlgeschlagener Nachbesserung ein vorbehaltenes Selbstvornahmerecht gem. § 637 BGB individuell zu regeln.

Beispielklausel:

„Der Käufer verpflichtet sich Sachmängel unverzüglich beim Verkäufer anzuzeigen. Der Verkäufer ist berechtigt eine Nachbesserung am Kaufgegenstand durchzuführen um die vom Käufer angezeigten Sachmängel zu beheben.

Sollte die Nachbesserung des Verkäufers fehlschlagen, ist der Käufer berechtigt den Sachmangel bei einem ausgewiesenen Fachmann zu den marktüblichen Konditionen beheben zu lassen (Selbstvornahmerecht).“

Es ist ebenfalls möglich die Sachmangelhaftung bis auf die o.g. gesetzlichen Mindestvorschriften des § 444 BGB zu begrenzen.

Beispielklausel:

„Der Kaufgegenstand wird in dem Zustand geschuldet, in dem er sich heute befindet. Jegliche Ansprüche und Rechte des Erwerbers im Hinblick auf die Beschaffenheit oder Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes sind soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen, insbesondere die Haftung für Sachmängel einschließlich diesbezüglicher Anfechtungs- und Leistungsverweigerungsrechte.

Der Veräußerer haftet allerdings für vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel und für solche Mängel, die erst nach Besichtigung bzw. Vertragsschluss entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird - außer bei Vorsatz - die Verjährung auf drei Monate ab Besitzübergang verkürzt.

Grenzen des Haftungsausschlusses

Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen,

⁴ BGH, Urt. v. 22.02.1984 - VIII ZR 238/82, NJW 1984, 1452.

unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.“

IV. Unternehmenskaufvertrag

- Parteien vereinbaren komplett eigenes Haftungssystem, das auf selbstständigen Garantien gem. § 311 Abs.1 BGB aufbaut.
- regelmäßig werden alle dispositiven gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen
 - V.a. die Gewährleistungsvorschriften über Sachmangel- und Rechtsmangelhaftung
 - Sowie Ansprüche aus culpa-in-contrahendo
- Erweiterte Kenntnizurechnungen
- Haftungshöchstgrenzen („Cap“)
- Verkürzte Verjährungsfristen⁵
- Garantien der Parteien werden abstrakt formuliert, sind in Verbindung mit den gegenständlichen Offenlegungen zu bewerten
 - Offenlegungen bilden den Kenntnisstand des Käufers i.S.d. § 442 BGB

Beispielklausel:

„Der Veräußerer garantiert: (Rechtsgarantien)

Gesellschaft ist ordnungsgemäß errichtet worden und besteht noch;
die Gesellschaft ist weder überschuldet noch zahlungsunfähig;
Rückzahlungen aus dem Stammkapital sind nicht erfolgt;“

Beispielklausel:

„Weiter erklärt der Veräußerer:

Jahresabschluss

der diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügte Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 ist nach den gesetzlichen Vorschriften und unter Anwendung der allgemein anerkannten Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie unter Wahrung der formellen und materiellen Bilanzkontinuität aufgestellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum Bilanzstichtag (31.12.2013);“

⁵ *Hasselbach/Ebbinghaus*, DB 2012, 216, 217.

V. Fälle

Mängelhaftigkeit eines älteren Hauses (1920) wegen Durchfeuchtung der Kellerwände und Schimmelbefalls

OLG Brandenburg, Urt. v. 08. 08. 2013 – 5 U 75/12, ZfIR 2013, 687

Sachverhalt

Das OLG Brandenburg hatte über die Berufung der Käufer eines Gebäudegrundstücks zu entscheiden in der Schadensersatzansprüche wegen arglistigen Verschweigens von Mängeln gegen die Veräußerer geltend gemacht werden.

Die Klägerin besichtigte die Kaufsache an zwei Besichtigungsterminen und gibt an, dass die Mängel, namentlich eine starke Durchfeuchtung der Wände im Keller und im Erdgeschoss, Schimmelpilzbildung im Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer und Bad sowie Holzwurmbefall an vier Dachbalken im Dachgeschoss, weder bei den Besichtigungen im Mai noch bei der Übergabe im August 2009 zu erkennen gewesen. Ebenfalls hätten die Veräußerer nicht über die Mängel an der Kaufsache aufgeklärt.

Ebenfalls stellt die Klägerin in Abrede, dass eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des Hauses getroffen wurde.

Leitsatz

1. Allein in der Formulierung „Vertragsbesitz von außen und innen besichtigt“ liegt keine Beschaffenheitsvereinbarung.
2. Abdichtungsmaßnahmen wie eine Horizontal- und Vertikalsperre können bei einem um 1920 errichteten Haus nicht erwartet werden. Allein das Fehlen dieser Abdichtungsmaßnahmen begründet daher keinen Mangel der Kaufsache i.S.d § 434 Abs. 1 BGB.
3. Der Verkäufer eines Gebäudegrundstücks muss Mängel, die einer ordnungsgemäßen Besichtigung zugänglich sind, nicht offenbaren.

Bedeutung der Wohnflächenangabe bei ausdrücklichem Hinweis auf fehlende Verbindlichkeit

BGH, Urt. v. 10.11.2010, NJW 2011, 220

Ausgangspunkt

Angabe Wohnfläche im Mietvertrag gilt als Beschaffenheitsvereinbarung.

Mieter Gewährleistungsrechte, wenn Fläche um mehr als 10 % kleiner als Vertragsfläche

Sachverhalt

Mietvertragsklausel: „... Angabe der Wohnfläche dient wegen möglicher Messfehler nicht der Festlegung des Mietgegenstandes.“ Wohnfläche war mit 55 m² angegeben, betrug jedoch nur 43 m²

Leitsatz

Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene.