

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 9 vom 4.3.2010

Baurecht

Beim Verkauf von seit längerer Zeit fertiggestelltem Wohneigentum unterliegt die Verkürzung der Gewährleistungsfrist strengen Wirksamkeitsvoraussetzungen. Selbst bei einem Individualvertrag muss der Erwerber zuvor ausführlich durch den Notar belehrt und die Gewährleistungsverkürzung ausdrücklich vereinbart werden.

OLG Schleswig, Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 14 U 10/09

Rechtsanwalt
Christian Hippel
von Leinemann &
Partner, Berlin



Der Fall

Ein Bauträger errichtete 1996/1997 ein Wohn- und Geschäftshaus. Die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten wurden sukzessive veräußert, wobei eine der Einheiten erst am 10. März 2000 mit notariell beurkundetem Vertrag verkauft wurde. Zu diesem Zweck ließ der Bauträger einen individuell ausformulierten Vertrag entwerfen, der mit dem Erwerber abgestimmt wurde. Hierin vereinbarten die Parteien eine Gewährleistungsfrist für Baumängel von fünf Jahren, beginnend mit

der Bauabnahme am 31. Juli 1997. De facto bedeutete dies eine Verkürzung der Gewährleistungsfrist von rund drei Jahren. Nachfolgend rügte der Erwerber Feuchtigkeit am Gemeinschaftseigentum und verlangte schließlich die Rückabwicklung des Vertrags. Im Klageverfahren erhob der Bauträger unter Verweis auf den vereinbarten Gewährleistungsbeginn die Einrede der Verjährung, da verjährungshemmende Maßnahmen erst nach dem 31. Juli 2002 eingeleitet wurden.

Die Folgen

Das OLG Schleswig verneinte, wie zuvor bereits das LG Lübeck, die Verjährung und bestätigte, dass der Erwerber zur Rückabwicklung des Vertrags berechtigt ist. Entscheidend war, dass die Verkürzung der Verjährungsfrist, wie sie hier vereinbart wurde, auch in einem Individualvertrag unwirksam ist. Das Gericht bezieht sich zur Begründung auf die ständige Rechtsprechung des BGH, wonach ein formularmäßiger Haftungsausschluss nach Treu und Glauben nur zulässig ist, wenn er zuvor Gegenstand einer ausführlichen Belehrung und einer besonderen Vereinbarung gewesen ist. Klauseln zur Verjäh-

rungsverkürzung, die in einem Formularvertrag unwirksam wären, sind auch in einem individuell ausgehandelten Vertrag unwirksam. Das gilt dann, wenn sie – wie im vorliegenden Fall – nur formelhaft und ohne eingehende Belehrung des Vertragspartners über die einschneidenden Rechtsfolgen verwendet werden. Das OLG Schleswig hält es daher für besonders treuwidrig, wenn ein Bauträger die Gewährleistungsfrist faktisch dadurch verkürzt, dass er den Beginn der Gewährleistungsfrist vertraglich vorverlegt – ohne den Erwerber eingehend über sämtliche damit verbundenen Risiken aufzuklären.

Was ist zu tun?

Ein Bauträger hat gerade bei so genannten „Nachzüglerfällen“ regelmäßig ein Interesse daran, die Gewährleistungsfrist zu verkürzen. Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung ist selbst in individuell ausgehandelten Bauträgerverträgen darauf zu achten, dass der beurkundende Notar

den Erwerber ausführlich über die einschneidenden Rechtsfolgen belehrt, sobald die Verjährungsfrist für Mängelansprüche verkürzt werden soll. Dies darf keinesfalls nur formelhaft geschehen, die entsprechende Regelung ist deutlich in den Vertrag aufzunehmen. (ba)