

Haftungsausschluss bei der Gebrauchtimmoblie

Insbes.: Klauselkontrolle im Formular- + Verbrauchervertrag

1.
Eheleute Fleißig haben in deren Arbeitsleben etwas erreicht. Der Grundbesitz besteht aus

einem Einfamilienhaus, errichtet in den 80er Jahren. Es gehört den Eheleuten zu jeweils hälftig ideellen Miteigentumsanteilen.

Es gibt dann noch das Betriebsgrundstück. Es steht im Eigentum der Fleißig Transport GmbH, die Firma gehört Herrn Fleißig.

Beide Grundstücke sollen verkauft werden. Fleißigs wollen ihr Vermögen in Deutschland auflösen und nach Mallorca.

Fleißigs fragen, ob sie beim Verkauf für Mängel an den Kaufobjekten haften müssen. Schließlich seien einige maßgebliche Bauteile ja auch in die Jahre gekommen. Fleißigs möchten Regelungen im Vertrag, die möglichst sicherstellen, dass nichts „hinterherkommt“.

2.

Der Verkäufer eines Grundstücks haftet (an sich) nach § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB dafür, dass das Kaufobjekt im Zeitpunkt des Gefahrübergangs frei von Sachmängeln ist. Ist dies nicht der Fall, werden Ansprüche auf Sachmängelhaftung nach § 437 BGB ausgelöst.

Ganz üblich ist es aber, solche Ansprüche beim Verkauf der Gebrauchtimmoblie auszu-

schließen oder zu begrenzen. Wie die Klausel hierbei zu gestalten ist, hängt davon ab, ob der jeweilige Vertrag Individualvertrag, Formularvertrag oder Verbrauchervertrag ist. In der Werkstatt des Notars ist da große Sorgfalt gefordert. Die Kriterien:

• Individualvertrag

Das ist der einzeln ausgehandelte Vertrag. Er kommt im Massengeschäft des Immobilienhandels vor, ist aber selten, weil i.d.R. immer (auch) formelhafte Textblöcke verwendet werden (zur Abgrenzung: Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Aufl., Rdn. 168).

• Formularvertrag

Der klassische Formularvertrag wird von einer Partei gegenüber der anderen „gestellt“, was zur Inhaltskontrolle nach §§ 307-309 BGB führt. Musterverträge der Notariate sind aber nach derzeitiger Auffassung nicht allgemein vorformulierte Verträge in diesem Sinne (Krauß, a.a.O., Rdn. 172); teilweise war/ist dies streitig und wurde in der Rechtsprechung auch unterschiedlich beantwortet (dazu etwa: BGH NJW-RR 02, 14).

• Verbrauchervertrag

In dieser Vertragskategorie wird der Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer geschlossen. Diese Vertragsart unterliegt einer besonders strengen Inhaltskontrolle, weil hier die Vermutung nahe liegt, dass der Verbraucher dem Unternehmer unterlegen und damit in besonderer Weise schutzbedürftig sei.

Abhängig von der jeweiligen Kategorie ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Formulierung von Klauseln über den Ausschluss der Haftung bei Sachmängeln.

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

3.

Sind beide Vertragsparteien Verbraucher oder ist der Verkäufer Verbraucher und nur der Käufer Unternehmer (zur Abgrenzung: Beck'sches Notarhandbuch, 6. Aufl., A I Rdn. 370), bleibt i.d.R. der vollständige Ausschluss der Haftung für Sachmängel von Grundstück und Baulichkeit zulässig:

„Die Rechte des Käufers wegen etwaiger Sachmängel von Grundstück und/oder Baulichkeit sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind Fälle von Vorsatz oder Arglist.“

Es gelten hier (nur) die Grenzen des § 444 BGB. Arglistig handelt auch, wer maßgebliche Umstände trotz bestehender Offenbarungspflicht verschweigt (Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 361).

Zu bedenken ist zusätzlich, dass der Haftungsausschluss sich i.d.R. nicht auf Mängel erstreckt, die nach Vertragsabschluss, aber vor Gefahrübergang entstehen (BGH DNotZ 03, 687; Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 362).

Liegt eine längere Zeitstrecke zwischen Beurkundung und dem Gefahrübergang, kann eine Regelung im Einzelfall angezeigt sein, z.B.:

„Sachmängel, die nach Vertragsschluss und vor Übergabe entstehen und über die bloße Abnutzung hinausgehen, hat der Verkäufer auf seine Kosten zu beseitigen. Hierfür wird die Verjährungsfrist jedoch auf 3 Monate ab Übergabe verkürzt.“

Regelungen mit dem Inhalt dieser Ziffer sind Eheleuten Fleißig für den Verkauf des Wohnhauses zu empfehlen.

4.

Etwas anderes gilt, wenn die Fleißig Transport GmbH das Betriebsgrundstück verkauft. Der

Verkauf findet durch einen Unternehmer statt, der entweder nach § 310 Abs. 3 BGB an einen Verbraucher verkauft oder die Inhaltskontrolle im kaufmännischen Rechtsverkehr auslöst (Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 366 mit Verweis auf BGH DNotZ 08, 365).

Je nach Sachverhalt empfiehlt sich die Gestaltung der Klausel wie folgt:

„Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und der Baulichkeit sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf den Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.“

Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.“

Hierzu und wegen weiterer Varianten siehe Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 370.

5.

Werden bewegliche Sachen mitverkauft, ist erneut zu differenzieren. Verkauft nur der Verbraucher an einen Verbraucher oder der Verbraucher an einen Unternehmer, kann wegen mitverkaufter beweglicher Sachen die Haftung für Sachmängel i.d.R. ausgeschlossen werden (Krauß, a.a.O., 7. Aufl., Rdn. 897; Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 41). Es gelten nur die Schranken aus § 276 Abs. 3 i.V.m. § 444 BGB.

Erfolgt der Verkauf beweglicher Sachen durch einen Unternehmer, wird das Geschäft (insoweit) oft Verbrauchsgüterkauf. Die Gewährleistung für Sachmängel ist dann insoweit


nicht ausschließbar (Krauß, a.a.O., Rdn. 899; Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 43/44). Eine gewisse Eingrenzung kann aber erreicht werden durch die Vereinbarung eines bestimmten Abnutzungszustandes als (negative) Beschaffenheit.

Die Schutzmechanismen haben sich da etwas verfangen. Kritiker befürchten da manchmal, das Geflecht zum Schutz schaffen den Vertragsschluss in Teilen sogar ab.

6.

Gleichwie: Die jeweils verwendete Klausel muss auf den

Fall bezogen anwendbar und verwendbar sein. Es droht anderenfalls die Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Haftungsbegrenzung und der Durchschlag der gesetzlichen Gewährleistung entgegen auch der Kalkulation der Vertragsparteien über den Kaufpreis.

Insbes. die Notariate sind hier in der Vertragstechnik zu äußerster Sorgfalt aufgerufen. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach
Rechtsanwalt und Notar
ENSENBACH Rechtsanwälte
Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de



**Hans-Jürgen
Lütjen**

Heizungsbau u. Sanitär

◆ Van-Heukelum-Str. 12 d
27568 Bremerhaven
Tel. 04 71/80 26 14
Fax 04 71/80 26 15
h.luetjen@gmx.de

Zentralheizungs- und Lüftungsbaumeister

Möbelfundgrube

**Haushaltsauflösungen
und Entrümpelungen**

Wir kaufen und räumen (besenrein).

**Hafenstraße 101
27576 Bremerhaven
Telefon (04 71) 41 12 73**