Oberlandesgericht Hamm, 24 U 112/05

Datum:	21.02.2006
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	24. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	24 U 112/05
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2006:0221.24U112.05.00

Vorinstanz:	Landgericht Münster, 10 O 638/04

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 08.06.2005 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Münster teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 5.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 08.01.2004 zu zahlen.

Auf die Widerklage hin wird der Kläger verurteilt, die Auflassung zu Gunsten des Beklagten hinsichtlich des im Wohnungsgrundbuch von C Blatt ####1 verzeichneten Wohnungseigentums 153/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück G1 Gebäude- und Freifläche, L-Straße, G2, Gebäude- und Freifläche, L-Straße, G3, Gebäude- und Freifläche, L-Straße, groß: 782 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im amtlich gesiegelten Aufteilungsplan mit Nr. 6 (Wohnung mit Dachgeschoss und Spitzboden nebst Balkon und einem Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum zu erklären und insoweit bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zur Entgegennahme der Auflassung zuständigen Stelle an der Auflassung mitzuwirken.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen der Kläger 83 % und der Beklagte 17 %.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e : 1

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen. 2

Die Berufung ist zulässig und begründet. 3

Dem Kläger steht der geltend gemachte Zahlungsanspruch als Restbetrag aus dem zwischen den Parteien am 18.07.2003 geschlossenen notariellen Kaufvertrag zu, § 433 Abs. 2 BGB. Der Anspruch ist nach der in § 2 des Vertrages getroffenen Regelung fällig, nachdem dem Beklagten der Besitz übergeben worden ist. Diese im Vertrag getroffene Fälligkeitsregelung ist wirksam. Der Beklagte kann nicht deswegen ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, weil nach seinem Vortrag die Firma X GmbH nicht sämtliche Pflichten aus dem zwischen ihr und dem Beklagten geschlossenen Werkvertrag mangelfrei erfüllt habe. 4

Der Beklagte stützt sein Vorbringen darauf, dass auch auf den mit dem Kläger abgeschlossenen Kaufvertrag die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anzuwenden sei. Die im Vertrag getroffene Fälligkeitsregelung sei daher unwirksam und er könne dem Kläger dieselben Mängelrechte entgegenhalten wie der Werkunternehmerin. Diese Ansicht teilt der Senat nicht. Das OLG Koblenz hat in einem Urteil vom 25.06.2003 (NJW-RR 2004, 668) entschieden, dass es nicht gegen § 309 Nr. 8 b BGB verstoße, wenn in dem Fall, dass an einem Bauträgervertrag über die Errichtung eines Hausanwesens auf Verkäufer-/Herstellerseite zwei Personen beteiligt seien, von denen sich eine nur zur Übertragung des Grundeigentums (Verkäufer) und die andere sich zur Errichtung der baulichen Anlage (Werkunternehmer) verpflichte, der Verkäufer eine Haftung für die bauliche Beschaffenheit ausschließe. Der Bauherr könne dann nur den Werkunternehmer auf Gewährleistung wegen Baumängeln in Anspruch nehmen. Der Senat schließt sich dieser Auffassung jedenfalls für den Fall an, dass eine Umgehung der Vorschriften der MaBV sicher ausgeschlossen werden kann. Dies ist vorliegend der Fall. 5

Der streitgegenständliche Vertrag ist in zwei Teile unterteilt, nämlich Teil A "Kaufvertrag über ein Wohnungseigentumsrecht" zwischen den Parteien und Teil B "Werkvertrag" zwischen der X GmbH und dem Beklagten. Beide Vertragsteile enthalten unterschiedliche Zahlungsregelungen und unterschiedliche Gewährleistungsregelungen. Es wäre möglich gewesen, die unterschiedlichen Vertragsgegenstände formal in einen Kaufvertrag über den Grundbuchanteil und einen Werkvertrag zur Errichtung der Eigentumswohnung aufzuspalten. In diesem Fall hätte jeder Vertragspartner nur für die von ihm übernommenen Verpflichtungen einstehen müssen. Wenn beide Vertragselemente in einem Vertrag zusammengefasst sind, kann nichts anderes gelten, da der Beklagte keinen Anspruch darauf hat, dass ihm neben der zur Erbringung der Werkleistung verpflichteten Bauunternehmerin ein weiterer Vertragspartner für die ordnungsgemäße Erstellung des Werkes haftet (so auch OLG Koblenz a.a.O.). 6

Demgegenüber überzeugen die vom Beklagten angeführten Argumente nicht. Die in § 1 des Vertrages erfolgte Bezeichnung des Kaufgegenstandes ist notwendige Folge des Umstandes, 7

dass bereits zuvor eine Aufteilung in Wohnungseigentum erklärt worden ist. Die Regelung, dass nach § 2 des Vertrages die Fälligkeit der zweiten Hälfte des Kaufpreises erst eintreten sollte entsprechend der Regelung in § 7 c des Vertrages mit der Rate nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe rechtfertigt ebenfalls nicht den Schluss, dass sich die Verpflichtung des Klägers als Verkäufer nicht lediglich auf die Übertragung des Eigentums am Grundstück beschränkte, sondern dass er darüber hinaus für sich selbst die Verpflichtung übernahm, das Miteigentum an dem noch zu errichtenden Mehrfamilienhaus zu übertragen. Vielmehr stellt gerade dieser Punkt ein Entgegenkommen des Klägers dar, der bei getrennter Regelung der Eigentumsverschaffung den Kaufpreis hätte sogleich fällig stellen können. Soweit im angefochtenen Urteil ausgeführt ist, dass die Firma X das Grundstück des Klägers an der Hand gehabt habe und bestimmenden Einfluss auch auf den Grundstückskaufvertrag besessen habe, sind hierfür keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich. Vielmehr war der Kläger zuvor Alleineigentümer des Grundstücks, das er in Wohnungseigentum aufgeteilt hat. Er selbst ist auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück als privater Bauherr aufgetreten und bewohnt dieses mittlerweile selbst. Allein der Umstand, dass der Kläger über etwa vier Jahre mit der X GmbH zusammengearbeitet hat, rechtfertigt den vom Beklagten gezogenen Schluss der wirtschaftlichen Verflechtung zwischen Kläger und X GmbH nicht, zumal der im Immobiliengewerbe tätige Kläger auch mit anderen Firmen zusammengearbeitet hat. Die zwischenzeitlich vom Beklagten ins Blaue hinein aufgestellte Behauptung, der Kläger sei Geschäftsführer der X GmbH, war nachweislich falsch.

Auch unter Berücksichtigung der übrigen Umstände kann keine Umgehung der Makler- und Bauträgerverordnung festgestellt werden. Der im Vertrag enthaltene Kaufpreis ist nicht überhöht und enthält keine versteckten Werklohnanteile. Die Zahlungsregelung in § 7 c des Vertrages für die Werkleistungen ist angelehnt an diejenige in § 3 MaBV. Dem Beklagten stehen gegenüber der X GmbH die werkvertraglichen Gewährleistungsrechte zu und unstreitig macht er von diesen auch Gebrauch, indem er einen Teil des Werklohns zurückhält. Hierdurch ist der Beklagte hinreichend geschützt und es besteht kein Anlass, ihm auch noch das Recht zuzubilligen, gegenüber dem Verkäufer einen Teil der Kaufpreises zurückzuhalten, nachdem dieser die ihm obliegenden Vertragspflichten erfüllt hat. 8

Der Zinsanspruch beruht auf den §§ 286, 288 BGB. 9

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 10

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE