OLG München, Hinweisbeschluss v. 23.07.2024 – 27 U 213/24 Bau e

Titel:

Auslegung einer Gewährleistungsverlängerung im Rahmen eines Bauvertrages über die Errichtung eines Fertighauses

Normenkette:

BGB § 133, § 157, § 631

Leitsatz:

Was Gegenstand des Bauvertrags bzw. hier des Fertighausvertrages ist, muss im Einzelfall durch Auslegung der Vertragsunterlagen und gegebenenfalls weiterer Absprachen festgestellt werden, wobei nach ständiger Rechtsprechung der Vertrag als sinnvolles Ganzes unter Berücksichtigung aller Vertragsunterlagen nach den § 133, § 157 BGB auszulegen ist (hier Beschränkung der vertraglichen Gewährleistungsverlängerung auf konstruktive Teile). (Rn. 35 – 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bauvertrag, Fertighaus, Vertragsauslegung, Gewährleistungsverlängerung, Garantieversprechen, konstruktive Teile, Abdichtungsmängel

Vorinstanz:

LG Augsburg, Urteil vom 12.12.2023 – 062 O 1818/22

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 27.09.2024 – 27 U 213/24 Bau e

Fundstellen:

NJW-RR 2025, 16

NZBau 2025, 103

LSK 2024, 27541

NZM 2025, 183

Tenor

Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Augsburg vom 12.12.2023, Az. 062 O 1818/22, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien streiten über Ansprüche aus einem im Jahr 1997 geschlossenen Hausbauvertrag.

2
Der Kläger fordert im Wege einer Teilklage Schadensersatz wegen Mängelbeseitigung.

3
Die Beklagte …, nunmehr firmierend als …, wurde am 24.08.1998 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Nürnberg Nr. HRA … (Anlage K 14) eingetragen und ist Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Vertragspartnerin … .

4
Am 16.02.1997 schlossen der Kläger, gemeinsam mit seiner Ehefrau …, und die Rechtsvorgängerin der Beklagten den „Kaufvertrag Nr. ...“ (Anlage B 1).

5
Inhalt des Vertrages war die Ausführung und Errichtung eines Ausbauhauses „… “ in Holzständerbauweise auf dem Grundstück …, …, zum Preis von 151.140 DM. Hausübergabe und Abnahme erfolgten am 07.10.1997.

6
Die Fensterbänke waren in den Eckbereichen aufgekantet und führten an den Fassadenputz heran. Der Übergang zwischen Fensterbänken und Fassadenputz war mit Acrylfugen abgedichtet.

7
Im Vertrag findet sich unter Ziffer 6.3 folgende Gewährleistungsregelung:

„Die Gewährleistungsfrist richtet sich nach VOB und beträgt 2 Jahre ab Abnahme bzw. Einzug. Auf konstruktive Teile beträgt die Gewährleistungsfrist 30 Jahre unter der Voraussetzung, dass die Ausbaurichtlinien des Herstellers (Bauhandbuch) eingehalten und auch keine anderen Materialien als vom Hersteller empfohlen verwendet werden. […]“

8
Im Jahr 2010 wandte sich der Kläger an die Beklagte wegen aufgetretener Risse im Außenputz.

9
Eine daraufhin von der Beklagten angebotene Ausbesserung gegen Entgelt lehnte der Kläger ab.

10
Im Jahr 2021 wandte sich der Kläger erneut an die Beklagte unter Beschreibung eines aus seiner Sicht mangelhaften Zustands des Gebäudes. Es kam zu weiterer Korrespondenz zwischen Kläger und Beklagter sowie am 18.06.2021 zu einem gemeinsamen Ortstermin beim Kläger. Die Beklagte zeigte keine Bereitschaft, sich an der Beseitigung des festgestellten Zustandes zu beteiligen. Im Jahr 2022 ließ der Kläger schließlich von der von ihm beauftragten Holzbau ... GmbH Sanierungsmaßnahmen durchführen. Für die erbrachten Leistungen wurden dem Kläger am 15.06.2022 47.532,65 € brutto in Rechnung gestellt und von diesem bezahlt (Anlage K 15).

11
Mit Klageerwiderung vom 03.05.2023 hat die Beklagte die Einrede der Verjährung erhoben.

12
Zum Vertragsschluss behauptet der Kläger, dass auch die Baubeschreibung Nr. ... (Anlage K 9) Vertragsbestandteil geworden sei, in der es u. a. heißt:

„30 Jahre Garantie auf die Grundkonstruktion, d.h. auf alle Teile, die für die Standsicherheit des Hauses notwendig und Gegenstand der statischen Berechnung sind. Diese Gewähr bezieht sich auf den Zeitpunkt der Abnahme des Hauses. Innerhalb der Garantiezeit wird die Firma … alle Mängel an dieser Grundkonstruktion, die auf vertragswidrige Leistungen zurückzuführen sind, auf eigene Kosten beseitigen. Die Garantiezeit beginnt mit der Übergabe des Hauses.“

13
Der Kläger behauptet weiter, dass die Ausführung der verbauten Fensterbänke und der Terrassentür mit Acrylfugen mangelhaft erfolgt sei. Dadurch hätten sich Risse und Putzschäden ergeben, durch die Regenwasser in das Innere der Konstruktion gelangt sei und zu einem Schaden an den Grundpfeilern geführt habe. Er habe erstmals im Jahr 2021 das Ausmaß des Schadens erkannt. Vorher sei dies für ihn nicht erkennbar gewesen. Er habe durch die Firma Holzbau ... GmbH die fassadenseitige Beplankung entfernen lassen. Sodann seien Teile des Holzständers repariert, die Fassade geschlossen, der Putz wieder aufgebracht sowie die Fensterbänke eingelassen und mit wasserdichten Wannen unterlegt worden.

14
Der Kläger ist der Auffassung, dass die Fensterbänke und dortigen Dehnfugen unter die Definition der konstruktiven Teile im Sinne von Ziffer 6.3 des Vertrages fielen, da die Abdichtungsebene die darunter liegende Holzständerkonstruktion schütze. Darüber hinaus greife auch die dreißigjährige Garantie aus der Baubeschreibung.

15

Die Beklagte behauptet, dass nicht die Baubeschreibung Nr. ... (Anlage K 9) samt der darin enthaltenen Gewährleistungs-/Garantieregelung, sondern vielmehr die Baubeschreibung Nr. 9512 Vertragsgegenstand geworden sei.

16
Sie ist daher der Auffassung, dass etwaige klägerische Ansprüche bereits verjährt seien, da sich die dreißigjährige Gewährleistungsregelung in Ziffer 6.3 des Vertrags nur auf konstruktive Bauteile, welche statische Relevanz hätten, nicht jedoch auf einen Oberputz, Außenputz oder auf Außenfensterbänke beziehe.

17
Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

18
Ob der Einbau der Fenster sowie die Abdichtung mittels Acrylfugen fachgerecht bzw. mangelfrei erfolgte, könne dahinstehen, da auch bei Abstellen auf eine fünfjährige Verjährungsfrist diese in jedem Fall im Jahre 2002 abgelaufen sei. Etwaige Verhandlungen im Jahre 2021 und die Zustellung der Klage im Jahre 2023 könnten keine Hemmung bewirken, da zu diesem Zeitpunkt bereits Verjährung eingetreten sei. Die in Ziffer 6.3 des Kaufvertrages enthaltene „Gewährleistungsverlängerung“ sei auf „konstruktive Teile“ beschränkt und erfasse nicht die vom Kläger bemängelten Fensterbänke sowie Dehnfugen. Der vom Kläger als Anlage K 17 vorgelegte Internetauszug „Schülerlexikon, Architektur des Einzelbauwerkes: Konstruktive Bauelemente“ und die dortige Abgrenzung zwischen konstruktiven und dekorativen Elementen helfe nicht weiter. Im Gegenteil. Ausweislich der Definition sollen konstruktive Elemente „den Baukörper umschließen und funktional sowie statisch notwendige Teile“ sein. Da die streitgegenständlichen Fensterbänke und Anschlussfugen an der Wand gerade nicht „funktional und statisch notwendig“ seien, lägen selbst nach der Definition, die sich der Kläger zu eigen macht, keine konstruktiven Bauelemente vor, für die eine dreißigjährige Garantieleistung greifen könne. Würde man die gesamte Abdichtungsebene des Hauses (einschließlich Außenputz, Fenster, …), die eine Schutzfunktion für die Grundkonstruktion aus Holz wahrnimmt, einbeziehen, so würde dies zu einer beinahe umfassenden Garantieverlängerung für das gesamte Werk führen. Soweit der Kläger sich auf eine weitergehende Haftung für Mangelfolgeschäden aufgrund der Baubeschreibung Nr. ... berufe, sei schon nicht belegt, dass diese Vertragsbestandteil geworden sei. Das beklagtenseits vorgelegte Bestätigungsschreiben vom 20.02.1997 (Anlage B 2) erwähne eine Baubeschreibung Nr. 9512, zu deren Inhalt sich die Klagepartei auch nach gerichtlichem Hinweis vom 26.09.2023 (Bl. 119 f. d.A.) nicht näher verhalten habe.

19
Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger, der im Berufungsverfahren beantragt (Bl. 9 d. BerA), das am 12.12.2023 verkündete Urteil, AZ 062 O 1818/22, aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 6.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit nebst außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten als Nebenforderung in Höhe von 2.002,41 € zu bezahlen.

20
Zur Begründung führt der Kläger aus, dass das Erstgericht den Ablauf der werkvertraglichen Verjährungsfrist zutreffend auf den 07.10.2002 festgesetzt habe. Die Beklagte hafte jedoch auf der Grundlage der in Ziffer 6.3 des Bauvertrages vereinbarten Gewährleistungsverlängerung auf 30 Jahre. Das Erstgericht habe den Begriff des „konstruktiven Teils“ zu eng ausgelegt und die monierte Abdichtung der Fensterbänke zum Baukörper mittels Dehnfuge zu Unrecht von der Gewährleistungsverlängerung ausgeklammert. Der Kläger habe bereits erstinstanzlich den Unterschied zwischen konstruktiven und dekorativen Bauteilen herausgearbeitet. Konstruktive Elemente umschließen den Baukörper und seien funktional sowie statisch notwendige Teile (so wiederholend S. 2 der Berufungsbegründung). Da die Umschließungs- und Abdichtungsebene „bestandserhaltende Funktion“ habe, seien sie als konstruktive Bauteile anzusehen. Dies gelte für die Beplankung, die weiteren Schichten nach außen hin bis zum Außenputz, die Fenster und die Fensterbretter einschließlich der angebrachten Acrylfugen, die allesamt die Holzständerkonstruktion schützten. Das gerichtliche Argument, dass eine solche Definition zu einer beinahe das gesamte Werk umfassenden Gewährleistungsverlängerung führe, überzeuge nicht und sei ergebnisorientiert. Das Gericht habe zudem das angebotene Sachverständigengutachten zur Frage, ob die Abdichtung zwischen Fensterbrettern und Wandaufbau mittels Dehnfuge ein konstruktives Teil gem. Ziffer

6.3 des Vertrages sei, nicht erholt. Eigene Sachkunde des Gerichts zu dieser bautechnischen Definition sei nicht ersichtlich.

21
Zudem habe das Erstgericht rechtsfehlerhaft die Vereinbarung des in der „Baubeschreibung Nr. ... “ enthaltenen (auch Mangelfolgeschäden umfassenden) Garantieversprechens abgelehnt. Die vertragliche Einbeziehung des als Anlage K 9 vorgelegten Dokuments sei beklagtenseits nicht substanziiert bestritten worden. Statt den Streitstoff unzulässig zu Lasten des Klägers zu ändern, hätte das Gericht vielmehr die inhaltlichen Voraussetzungen dieser umfassenden Gewährleistungsvereinbarung prüfen müssen. Diese Prüfung hätte ergeben, dass sich das Garantieversprechen auf alle konstruktiven Teile beziehe und die Beklagte (auch) für die Abdichtungsebene hafte.

22
Die Beklagte verteidigt das Ersturteil und beantragt im Berufungsverfahren (Bl. 23 d. BerA),

die Berufung zurückzuweisen.

23
Die Beklagte verteidigt das Ersturteil. Nicht das Erstgericht, sondern der Kläger argumentiere ergebnisorientiert. Die klägerische Auslegung führe zu einer unübersehbaren Gewährleistungshaftung auf Beklagtenseite, für die es keine sachliche Rechtfertigung gebe. Soweit es um die vom Erstgericht aufgeworfene Frage der Einbeziehung der Baubeschreibung Nr. ... gehe, habe die Beklagte – spätestens mit Schriftsatz vom 7.11.2023 – ausreichend und unmissverständlich bestritten.

II.

24
Das Urteil des Landgerichts Augsburg entspricht der Sach- und Rechtslage.

25
Die Annahme einer Verjährung etwaiger Gewährleistungsrechte begegnet keinen berufungsrechtlichen Bedenken.

26
Entscheidungserhebliche Rechtsfehler im Sinne von § 520 Abs. 3 ZPO sind nicht ersichtlich und werden von der Berufung auch nicht aufgezeigt.

27
Zu den Berufungsangriffen im Schriftsatz vom 25. März 2024 ist Folgendes zu bemerken:

28
1. Der Hinweis der Berufung auf Ziffer 6.3 der (Kauf) Vertragsurkunde (Anlage B 1) und die dreißigjährige Gewährleistung für konstruktive Teile verhilft der Berufung nicht zum Erfolg.

29
Zum einen enthält die Vertragspassage kein eigenständiges Garantieversprechen. Zum anderen betreffen die streitgegenständlichen „Abdichtungsmängel“ nicht „konstruktive Teile“ des in Holzständerbauweise errichteten Hauses und unterfallen damit nicht dem Gewährleistungsumfang der Vorschrift.

30
a) Garantiezusagen werden im allgemeinen Sprach- und Werbegebrauch sowie in vertraglichen Regelungen häufig verwendet, wobei oftmals Fehlvorstellungen über deren Inhalt und Reichweite herrschen.

31
In BeckOGK/Kober, 1.1.2024, BGB § 634 Rn. 361, 362, wird hierzu übersichtlich und überzeugend wie folgt ausgeführt:

32
Der Inhalt der Garantie ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls durch Auslegung zu ermitteln. Entscheidend ist, wie der Besteller die Äußerungen des Unternehmers unter Berücksichtigung seines sonstigen Verhaltens und der Umstände, die zum Vertragsschluss geführt haben, sowie des

bekannten Vertragszwecks nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte verstehen durfte. Dabei bedarf ein über eine Beschaffenheitsvereinbarung hinausgehender Garantiewillen immer einer besonderen Begründung. Wenn im Zusammenhang mit einem Werkvertrag von einer „Garantie" die Rede ist, so kann dies mehrere Bedeutungen haben.

33
Sie kann sich auf die Vereinbarung einer bestimmten Beschaffenheit beschränken, was für sich gesehen noch nicht die Annahme eines Garantievertrags rechtfertigt. Sie kann aber auch bedeuten, dass das Werk unbedingt über bestimmte zugesagte Eigenschaften verfügt, sodass der Unternehmer für ihr Fehlen auch ohne Verschulden haftet. Dabei kann die Haftung auf die aus der Sphäre des Unternehmers stammenden Mängel beschränkt werden, wodurch die Rechte aus der „Garantie" noch hinter den gesetzlichen Mängelrechten zurückbleiben würden. Sie kann aber auch die Übernahme der Gewähr für einen über den vertragsgemäßen Zustand des Werkes hinausgehenden, noch von anderen Faktoren abhängigen wirtschaftlichen Erfolg darstellen mit der Zusage, für alle Schäden bei Ausbleiben dieses weiteren Erfolges einzustehen. Schließlich ist denkbar, dass mit der „Garantie" lediglich die gesetzliche Verjährungsfrist verlängert oder das Verschuldenserfordernis zwar nicht ausgeschlossen, aber eine Beweislastumkehr hinsichtlich des Vorliegens eines Mangels und/oder hinsichtlich des Zeitpunkts seines Entstehens vereinbart werden soll.

34
Im Lichte dieser zutreffenden Ausführungen erweist sich Ziffer 6.3 als bloße Verlängerung der Gewährleistungsfrist auf 30 Jahre und stellt kein (un) selbständiges Garantieversprechen dar. So wird das Wort Garantie nicht einmal ausdrücklich verwendet. Auch der systematische Standort der Regelung unter der Ziffer „6.0 Abnahme, Gewährleistung. Haftung. Aufrechnung" sowie der unmittelbare Anschluss an den Satz „Die Gewährleistungsfrist richtet sich nach VOB (sic!) und beträgt 2 Jahre ab Abnahme bzw. Einzug" verdeutlicht, dass es dem Verkäufer des Fertighauses nur um die zeitliche Verlängerung und nicht eine inhaltliche Erweiterung der gesetzlichen Gewährleistung ging.

35
b) Die vertragliche Gewährleistungsverlängerung beschränkte sich inhaltlich zudem auf „konstruktive Teile". Die insoweit vom Erstgericht vorgenommene und am Wortlaut orientierte Auslegung, dass die streitgegenständlichen Abdichtungsmängel keine „konstruktiven Teile" i.S.d. Ziffer 6.3 der vertraglichen Regelung darstellen und folglich verjährt sind, begegnet keinen durchgreifenden Bedenken.

36
Was Gegenstand des Bauvertrags bzw. hier des Fertighausvertrages ist, muss im Einzelfall durch Auslegung der Vertragsunterlagen und gegebenenfalls weiterer Absprachen festgestellt werden, wobei nach ständiger Rechtsprechung der Vertrag als sinnvolles Ganzes unter Berücksichtigung aller Vertragsunterlagen nach den §§ 133, 157 BGB auszulegen ist (vgl. BGH, NZBau 2008, 437, 439 m. w. N.; OLG Koblenz, NZBau 2010, 562, 563; KG, NJW 2020, 343 Rn. 24). Zu den anerkannten Auslegungsgrundsätzen gehört es, dass die Auslegung in erster Linie den von den Parteien gewählten Wortlaut der Vereinbarung und den diesem zu entnehmenden objektiv erklärten Parteiwillen zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, NJW 2001, 144). Bei der Auslegung dürfen dabei grundsätzlich nur solche Umstände berücksichtigt werden, die bei Zugang der Erklärung dem Empfänger bekannt oder für ihn erkennbar waren (vgl. BGH, NJW 1988, 2878, 2879; BGH, NJW-RR 2007, 529). Zudem darf der Empfänger der Erklärung nicht einfach den für ihn günstigsten Sinn beilegen. Er ist vielmehr nach Treu und Glauben verpflichtet, unter Berücksichtigung aller Umstände mit gehöriger Aufmerksamkeit zu prüfen, was der Erklärende gemeint hat (vgl. BGH, NJW 2008, 2702 Rn. 30; Grüneberg/Ellenberger, BGB, § 133 Rn. 9). Das gilt insbesondere dann, wenn erkennbar eine von zwei möglichen Auslegungen für den Erklärenden wirtschaftlich wenig Sinn macht (vgl. BGH, NJW 2008, 2702 Rn. 30).

37
Diesen Auslegungsgrundsätzen ist das Erstgericht gerecht geworden. Die klägerische Rechtsauffassung, dass die gesamte „bestandserhaltende Abdichtungsebene" (von der Beplankung nach außen hin bis zum Außenputz, Fenster, Fensterbänke einschließlich der angebrachten Acrylfugen, …) der verlängerten Gewährleistungsfrist unterliege, überspannt einerseits den Wortlaut und legt vor allem eine den Kläger einseitig günstige Auslegung zugrunde. Eine solche einseitige Auslegung würde auch zu einer für den Erklärenden (hier Verkäufer/Bauunternehmer) wirtschaftlich wenig sinnhaften überproportionalen

Ausdehnung seiner Gewährleistungspflicht führen. So würde die im Vertrag erwähnte reguläre zweijährige Verjährungsfrist nicht nur um das fünfzehnfache auf dreißig Jahre verlängert, sondern inhaltlich bei Lichte besehen nahezu das gesamte Werk umfassen.

38
Gerade am Beispiel des Außenputzes, der keinen echten semantischen oder bautechnischen Bezug zur „Konstruktion“ des Hauses aufweist, wird deutlich, dass eine derartig weitgehende Gewährleistungsfristverlängerung – ohne zusätzliches Entgelt – weder vom Verkäufer/Bauunternehmer gewollt noch vom Erwerber ernsthaft erwartet werden kann. Würde man die Sichtweise des Klägers weiterverfolgen, so müssten konsequenterweise auch Dachziegel, Kaminverblechung, Haustür, Rollläden, … einer dreißigjährigen Verjährung unterliegen, da auch diese Gewerke/Bauteile die Grundkonstruktion ebenfalls vor Feuchtigkeit schützen und damit als „bestandserhaltend“ anzusehen sind.

39
Eine solche Auslegung wäre aber nicht nur wirtschaftlich bedenklich, sondern findet bereits im Wortlaut keinen Rückhalt. So erfolgte die Gewährleistungsverlängerung sprachlich betrachtet gerade nicht für die gesamte „Gebäudehülle“ o.Ä., sondern wurde auf „konstruktive Teile“ beschränkt. Schon nach dem allgemeinen sprachlichen Verständnis liegt insoweit eine einschränkende Konkretisierung vor, die sich auf statisch relevante Teile bezieht und damit vor allem die tragende Grundkonstruktion abstellt (so zutreffend auch das Landgericht auf S. 6 im Endurteil).

40
c) Die klägerseits als Anlage K 17 vorgelegte Definition aus einem Schülerlexikon, was unter „konstruktiven Bauelementen“ in Abgrenzung zu dekorativen Elementen zu verstehen sei, ist dabei ebenso unbehelflich wie das Angebot von Sachverständigenbeweis. Ob und wie eine vertragliche (Gewährleistungs) Regelung auszulegen ist, obliegt grundsätzlich dem Tatrichter, der sich am Wortlaut und den anerkannten Auslegungsgrundsätzen zu orientieren hat. Da die Begrifflichkeit „konstruktives Teil“ kein besonderes fremdsprachen- oder fachspezifisches Sonderwissen erfordert, musste sich das erstinstanzliche Gericht, bei dem es sich zudem um eine Baukammer handelt, folglich nicht zwingend sachverständig beraten lassen.

41
Unbeschadet hiervon bemerkt der Senat, dass der vermeintliche Mangel des fehlerhaften Anschlusses der Fensterbänke an die Hauswand mittels Acryl auch die vorgelegte klägerische Definition („Konstruktive Elemente umschließen den Baukörper und sind funktional und statisch notwendige Teile“) nicht erfüllt. Eine statische Notwendigkeit von Acrylfugen ist weder klägerseits substanziiert vorgetragen noch sonst erkennbar.

42
Im Gegenteil. Anschluss- und Dehnungsfugen aus Acryl sind regelmäßig Wartungsfugen. Wartungsfugen sind starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fugen, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden muss, um Folgeschäden zu vermeiden, vgl. DIN 52460. Hiervon scheint im Übrigen auch die Klägerseite auszugehen, zumal eine zweimal jährlich erfolgte Wartung durch den Kläger vorgetragen wird (vgl. Schriftsatz vom 16.06.2023, dort S. 2 und 4, Bl. 103 und 105 d.A.). Auf die erforderliche Pflege der Wartungs-/Acrylfugen wurde beklagtenseits auch ausdrücklich hingewiesen (vgl. hierzu auch S. 4 f. der Klageerwiderung vom 03.05.2023, Bl. 91 f. d.A., mit Bezug auf Anlage K 2 vom Juli 2002).

43
Auch und gerade vor diesem Hintergrund erscheint es wirtschaftlich unsinnig und wenig lebensnah, dass die Beklagte ernsthaft erwogen hat, eine verlängerte dreißigjährige Gewährleistungsfrist auf klägerseits zu wartende Anschluss- und Dehnungsfugen zu geben. Da die Auslegung – unter Berücksichtigung des Vertragswortlautes und der beiderseitigen Interessen – eindeutig ist, bedurfte es auch keiner Entscheidung, ob – was die Parteien zudem nicht vorgetragen haben – AGB vorliegen und etwaige Zweifel zu Lasten des Verwenders gehen (vgl. § 305 c Abs. 2 BGB).

44
Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass die erstinstanzliche Auslegung von Ziffer 6.3 des geschlossenen Fertighausvertrages (Anlage B 1) nicht zu beanstanden ist, die vorliegende vertraglich verlängerte Gewährleistung inhaltlich nicht greift und damit über den Verjährungseintritt nicht hinweghilft.

45
2. Nichts anderes gilt im Übrigen auch für den Hinweis der Berufung auf das vermeintliche „Garantieversprechen“ in der Baubeschreibung Nr. ... .

46
a) Der Einwand, dass das Erstgericht hier eigenmächtig den Streitstoff geändert und verkannt habe, dass die Beklagte die Einbeziehung der Baubeschreibung Nr. ... in den Vertrag nie bestritten habe, geht in mehrfacher Hinsicht fehl.

47
aa) Ein Verstoß gegen die Dispositionsmaxime im Zivilprozess liegt fern. Dieser als einer der bedeutendsten Grundsätze im Zivilprozess besagt, dass das Verfahren grundsätzlich durch die Parteien bestimmt wird. Verdeutlicht wird dies in § 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO, wonach das Gericht nicht befugt ist, einer Partei etwas zuzusprechen, was nicht beantragt ist. Die Bestimmung ist Ausdruck der Parteienherrschaft und bindet das Gericht bis auf die Prozesskosten an Anträge der Parteien, vor allem des Klägers oder Widerklägers (vgl. übersichtlich BeckOK ZPO/Elzer, 52. Ed. 1.3.2024, ZPO § 308). Da sich das Erstgericht an die Anträge der Parteien gehalten ist, verbleibt kein Raum für einen etwaigen Verstoß gegen § 308 Abs. 1 ZPO.

48
bb) Auch ein Verstoß gegen § 138 Abs. 3 ZPO, wonach Tatsachen, die nicht ausdrücklich bestritten werden, als zugestanden anzusehen sind, wenn nicht die Absicht, sie bestreiten zu wollen, aus den übrigen Erklärungen der Partei hervorgeht, liegt nicht vor.

49
Eine solche (konkludente) Absicht zum Bestreiten ist vorliegend zu bejahen. Der klägerische Vortrag zu einer „Garantieerklärung“ im Rahmen der Baubeschreibung wurde keineswegs kritiklos akzeptiert und zugestanden. Im Gegenteil. Bereits in der Klageerwiderung vom 03.05.2023 (dort S. 6, Bl. 93 d.A.) wurde ausdrücklich gerügt, dass die klägerische Rechtsansicht vom Wortlaut nicht gedeckt sei und die Reichweite der „Zusicherung“ überspanne. Ergänzend wurde der konkrete Wortlaut der streitigen Passage der Baubeschreibung zitiert. Damit hat die Beklagte – noch vor dem gerichtlichen Hinweis vom 26.9.2023 (Bl. 119 f. d.A.) und vor ihrem Schriftsatz vom 7.11.2023 (Bl. 137 ff. d.A.) – ausreichend verdeutlicht, dass in der Baubeschreibung keine einvernehmliche umfassende Garantieerweiterung in der Baubeschreibung erfolgte. Das Gericht durfte (und musste) daher der Frage dem Bestehen und dem Umfang einer etwaigen vertraglichen Garantievereinbarung näher nachgehen.

50
Dies gilt auch und gerade angesichts der Tatsache, dass der Kläger die Baubeschreibung – ohne konkrete Zitate und ohne den Kauf-/Bauvertrag – der Klageschrift als Anlage K 9 beifügte. Rügt die Beklagte dann den Umfang der Garantie und legt hierzu (erstmals) den eigentlichen Kauf-/Bauvertrag als Anlage B 1 und B 2 vor, so ist es dem Gericht selbstredend nicht verwehrt, die entsprechenden Unterlagen zu sichten und den Umfang der behaupteten „Garantieleistungen“ zu klären. Es ist originäre Aufgabe des Gerichts, die Rechtslage zu klären. Erweist sich dabei ein Parteivortrag als zweifelhaft bzw. widerspricht er vorgelegten Urkunden (statt der klägerseits erwähnten Baubeschreibung Nr. ... wird in den Anlagen B 1 und B 2 auf ein Dokument mit der Nr. 9512 Bezug genommen), kann und darf das Gericht dem nachgehen. Das Gericht kommt in diesem Zusammenhang lediglich seiner in § 139 ZPO normierten materiellen Prozessleitungsbefugnis nach. Gem. § 139 Abs. 1 Satz 1 ZPO hat das Gericht das Sach- und Streitverhältnis mit den Parteien nach der tatsächlichen und rechtlichen Seite zu erörtern und Fragen zu stellen. Entscheidungsrelevante Fragen und Widersprüche dürfen bzw. müssen im Rahmen des § 139 ZPO aufgeklärt werden.

51
Vor diesem Hintergrund erweist sich die in der Hinweisverfügung vom 26.09.2023 (Bl. 119 f. d.A.) aufgeworfene Frage, welche Baubeschreibung konkret Vertragsinhalt wurde, nicht als Rechtsverstoß, sondern vielmehr als rechtskonforme Ausübung der materiellen Prozessleitung und richterlichen Hinweispflicht gem. § 139 Abs. 1 und 2 ZPO.

52

Ein Verstoß gegen § 139 ZPO hätte vielmehr dann vorgelegen, wenn das Erstgericht die Klageabweisung auf die fehlende Vereinbarung der Baubeschreibung Nr. ... gestützt hätte, ohne hierauf vorab hinzuweisen. Der Hinweis ist folglich berufungsrechtlich nicht zu beanstanden.

53
Dass die Parteien zu diesem gerichtlichen Hinweis nicht erschöpfend innerhalb der gesetzten Frist Stellung genommen haben und damit letztlich unklar blieb, welchen Inhalt die Baubeschreibung 9512 hatte, begründet ebenfalls keinen berufungsrechtlich relevanten Verfahrensmangel. Die Parteien können, sind jedoch nicht gezwungen, zu gerichtlichen Hinweisen Stellung zu nehmen.

54
Das Vorgehen und die Aufklärungsbemühungen des Erstgerichts erfolgten jedenfalls rechtfehlerfrei. Das Erstgericht ist nicht verpflichtet, seinem Urteil einen unstreitigen Sachverhalt zugrunde zu legen, der einen von den Parteien im Prozess vorgelegten und erläuterten Vertragsunterlagen widerspricht. Derartiges erfordert auch § 138 Abs. 3 ZPO nicht. Die Geständnisfiktion nach § 138 Abs. 3 greift nicht ein, wenn das Gegenteil der Tatsache offenkundig ist (BGH NJW 1979, 2089; Baumgärtel/Laumen/Prütting, Handbuch der Beweislast, 5. Aufl. 2023, Kap. 9 Rn. 69 mwN, BeckOK ZPO/von Selle, 52. Ed. 1.3.2024, ZPO § 138 Rn. 22). So liegt der Fall hier. Die Vertragsunterlagen und das Bestätigungsschreiben der Beklagten (Anlage B 1 und B 2) erwähnen an keiner Stelle eine klägerseits thematisierte Baubeschreibung mit der Nr. ... .

55
Das prozessuale Vorgehen des Erstgerichts ist damit nicht zu beanstanden.

56
b) Unbeschadet der fehlenden vertraglichen Einbeziehung der Baubeschreibung Nr. ... würde diese – ohne dass es im vorliegenden Fall darauf noch ankäme – dem Kläger auch nicht helfen.

57
Der Klägerseite ist zuzugeben, dass die Beklagte in der fraglichen Leistungsbeschreibung offensiv und mit plakativer Bildersprache die Qualität ihrer Häuser bewirbt. So wird auf Seite 3 der Anlage K 9 eine blaue „Garantie-Urkunde“ abgedruckt, die mit der Unterschrift des Geschäftsführers und einem roten Phantasiesiegel versehen ist.

58
Ein hiermit verbundenes unbedingtes Garantieversprechen einschließlich einer verschuldensunabhängigen Mangelfolgeschadenhaftung vermag der Senat hierin gleichwohl nicht zu erblicken. Im Lichte der unter Ziffer 1 des Senatshinweises näher dargelegten Auslegungsgrundsätze konnte und durfte der Kläger keine unbeschränkte Garantie erwarten. So findet sich schon im knappen „Urkundentext“ – wie nachfolgende Unterstreichungen des Senats veranschaulichen – eine eindeutige sachliche Begrenzung der außergewöhnlich langen Garantie auf die Grundkonstruktion.

„30 Jahre Garantie auf die Grundkonstruktion, d.h. auf alle Teile, die für die Standsicherheit des Hauses notwendig und Gegenstand der statischen Berechnung sind. Diese Gewähr bezieht sich auf den Zeitpunkt der Abnahme des Hauses. Innerhalb der Garantiezeit wird die Firma ... alle Mängel an dieser Grundkonstruktion, die auf vertragswidrige Leistungen zurückzuführen sind, auf eigene Kosten beseitigen. Die Garantiezeit beginnt mit der Übergabe des Hauses.“

59
Aus Seite 4 des Prospektes und der farbig hinterlegten Aussage „Das …-Haus birgt für Qualität. Deshalb können wir Ihnen 30 Jahre Garantie auf alle konstruktiven Teile geben.“ ergibt sich unzweideutig, dass das Garantieversprechen, das sich als Gewährleistungsfristverlängerung erweist (vgl. dazu oben unter Ziffer 1), auf die Grundkonstruktion beschränkt. Der Bezug auf die Standsicherheit und die statische Relevanz verdeutlicht die Begrenzung verstärkend. Eine derartige begrenzende Auslegung knüpft zutreffend und neuerlich am Wortlaut der Werbeaussage an und berücksichtigt die Gesamtumstände, insbesondere den berechtigten Erwartungshorizont eines durchschnittlichen Erwerbers (vgl. dazu bereits oben unter Ziffer 1, u.a. Verfünfzehnfachung der Gewährleistungsfrist – ohne zusätzliches Entgelt). Bei objektiver Auslegung und lebensnaher wirtschaftlicher Betrachtung ist der Wille des Fertighausherstellers und -veräußerers, seine Haftung inhaltlich auf Mängel der Grundkonstruktion zu begrenzen, unzweideutig erkennbar. Eine verschuldensunabhängige Haftungsausweitung auf alle Mängel und Fehler anderer Gewerke, die sich

möglicherweise auch erst zeitlich stark verzögert auf die Grundkonstruktion auswirken können, sieht der Senat nicht.

60
Eine derartige Auslegung würde die im Wortlaut erkennbar angelegte und ersichtlich gewollte Haftungsbeschränkung auf die Grundkonstruktion aushebeln, die Garantieleistung wirtschaftlich nahezu unkalkulierbar auf alle folgenden Gewerke ausweiten und damit einer an den Interessen beider Vertragsparteien orientierten vernunftgeleiteten Auslegung widersprechen.

61
Entscheidungsrelevant war diese Frage vorliegend jedoch nicht, da das Erstgericht in berufungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise eine vertragliche Einbeziehung der Leistungsbeschreibung Nr. ... und ihrer plakativen Werbeversprechen zutreffend abgelehnt hat (s.o.).

62
Die Berufungsangriffe gehen damit insgesamt ins Leere.

63
Das Ersturteil hat Bestand.

64
Der Senat legt dem Kläger daher die Rücknahme seiner Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

65
Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 14. August 2024.

66
Binnen gleicher Frist können beide Parteien zum Streitwert Stellung nehmen. Der Senat beabsichtigt, den Streitwert auf 6.000,00 € festzusetzen.