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

Titel:

Auslegung eines Garantie- und Qualitätsversprechens im Rahmen eines Bauvertrages zur Errichtung eines Fertighauses

Normenkette:

BGB § 133, § 157, § 631

Leitsatz:

Beschränken sich die in einer Baubeschreibung zur Errichtung eines Fertighauses abgegebenen „Qualitätsversprechen“ auf konstruktive Teile, verbietet es sich bei sachgerechter – und beider Vertragsparteien Interessen wahrender – Auslegung, die „Vervielfachung“ der regulären Gewährleistungsfrist ohne zusätzliches Entgelt auf die gesamte Gebäudehülle bzw. sämtliche Bauteile zu erweitern, die in irgendeiner Form in Verbindung zur Grundkonstruktion stehen. (Rn. 9 und 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bauvertrag, Fertighaus, Vertragsauslegung, Garantieversprechen, Qualitätsversprechen, Baubeschreibung, konstruktive Teile

Vorinstanzen:

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

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

Tenor

1. Die Berufung der Klagepartei gegen das Urteil des Landgerichts Augsburg vom 12.12.2023, Aktenzeichen 062 O 1818/22, wird zurückgewiesen.

2. Die Klagepartei hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Augsburg und vorliegender Beschluss sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 6.000,00 € festgesetzt.

Gründe

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
Zur Vermeidung von Wiederholungen und ergänzend wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil sowie die Sachverhaltsschilderung im Senatshinweis vom 23.7.2024 Bezug genommen.

II.

4
Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Augsburg vom 12.12.2023, Aktenzeichen 062 O 1818/22, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel 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.

5
Der Senat bleibt bei seiner im Hinweis vom 23.7.2024 ausführlich dargelegten Rechtsauffassung, auf die gem. § 522 Abs. 2 Satz 3 ZPO Bezug genommen wird.

6
Zu den Ausführungen im Schriftsatz vom 13.9.2024 ist Folgendes zu bemerken:

7
1. Die wiederholende Bezugnahme der Berufung auf die Baubeschreibung in Anlage K 9 und die dortigen „Garantie-/Qualitätsversprechen“ gehen in mehrfacher Hinsicht ins Leere.

8
a) Zum einen ist die fragliche Baubeschreibung Nr. ... schon nicht belegbar Vertragsinhalt geworden, vgl. hierzu ausführlich Seite 11 ff. im Senatshinweis.

9
b) Zum anderen beschränken sich die dort gegebenen „Qualitätsversprechen“ auf konstruktive Teile. Bei sachgerechter – und beide Interessen wahrender – Auslegung verbietet es sich, die „Vervielfachung“ der regulären Gewährleistungsfrist ohne zusätzliches Entgelt auf die gesamte Gebäudehülle bzw. sämtliche Bauteile zu erweitern, die in irgendeiner Form in Verbindung zur Grundkonstruktion stehen. Insoweit geht auch der klägerische Hinweis auf die schematische Darstellung der Außenwand auf Seite 3 der Baubeschreibung Nr. ... (gemeint ist wohl Seite 4) ins Leere. Abgesehen davon, dass an keiner Stelle der Baubeschreibung/des Prospektes eine konkrete „Garantie“ o.Ä. für die gesamte Außenwand übernommen wurde (Seite 4 ist vielmehr wie folgt überschrieben: „Deshalb können wir Ihnen 30 Jahre Garantie auf alle konstruktiven Teile geben“), würde eine derartige Gewährleistung die Haftung der Beklagten überproportional ausdehnen, zumal die vom Kläger in Bezug genommene bildliche Darstellung sogar den Wandbelag in Form einer Tapete umfasst. Eine freiwillige Haftungsübernahme für 30 Jahre oder gar mehr für die Tapete bzw. einen Wandanstrich kann aber weder von der Beklagten gewollt, noch vom Kläger ernsthaft erwartet werden, vgl. hierzu bereits ausführlich Seite 8 ff. im Senatshinweis vom 23.7.2024.

10
2. Soweit auf 2 ff. der Stellungnahme wiederholend die Subsumtion der gesamten Abdichtungsebene als „konstruktives Teil“ eingefordert wird, kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf Seite 8 ff. des Senatshinweises Bezug genommen werden. Der Kläger berücksichtigt bei seiner Auslegung einseitig seine Interessen, die lediglich „rein optische Gestaltungselemente“ des Bauwerks aus der 30-jährigen Haftung ausnehmen möchte. Eine derartige Sichtweise sprengt die Grenzen einer zulässigen Auslegung, die die Interessen beider Vertragsparteien im Blick haben muss.

11
Soweit der Kläger neuerlich die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Auslegung einfordert, kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf Seite 10 f. des Senatshinweises Bezug genommen werden. Die Reichweite des inmitten stehenden „Qualitätsversprechens“ und der vertraglichen Abreden der Parteien ist anhand des Einzelfalls tatrichterlich zu klären, was das Erstgericht in berufungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise getan hat.

12
Die Berufungsangriffe gehen damit insgesamt ins Leere. Die Berufung war daher – wie angekündigt – zurückzuweisen.

13
Das Ersturteil hat Bestand.

III.

14
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

15
Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung des §§ 3 ZPO, 47, 48 GKG bestimmt.