

ZBB 2006, 389

BGB §§ 631, 634, 635 a. F.; WEG § 21; AGBG §§ 3, 9 Abs. 1; MaBV § 7 Abs. 2, § 2 Abs. 2

Unwirksamkeit einer MaBV-Bürgschaftsklausel über durch Urteil oder Vergleich nachzuweisende Fälligkeit und Höhe des Kaufpreisrückgewähranspruchs

BGH, Urt. v. 27.07.2006 – VII ZR 276/05 (OLG München), ZIP 2006, 1825

Amtliche Leitsätze:

1. Ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, vom Veräußerer Vorschuss auf Mängelbeseitigungskosten zu fordern, lässt jedenfalls bis zur Zahlung des Vorschusses grundsätzlich die Befugnis des einzelnen Erwerbers unberührt, vom Veräußerer die Beseitigung von Mängeln des Gemeinschaftseigentums mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung zu dem Zweck zu verlangen, die Voraussetzungen für den großen Schadensersatzanspruch oder die Wandelung zu schaffen.
2. Ein Vergleich aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft, mit dem Mängel des Wohnungseigentums abgegolten werden, lässt die bereits entstandenen Ansprüche der Erwerber unberührt, vom Veräußerer großen Schadensersatz oder Wandelung zu verlangen.
3. Eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Veräußerers von Wohnungseigentum, nach der die Wandelung ausgeschlossen ist und der große Schadensersatz nur im Falle grober Fahrlässigkeit und des Vorsatzes geltend gemacht werden kann, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG unwirksam.
4. Eine Klausel in einer Bürgschaft gemäß § 7 i. V. m. § 2 Abs. 2 MaBV, nach der Voraussetzung für die Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ist, dass die Fälligkeit und Höhe des Kaufpreisrückgewähranspruchs entweder durch ein rechtskräftiges Urteil/einen rechtskräftigen Vergleich oder durch eine übereinstimmende Erklärung von Erwerber und Veräußerer nachgewiesen werden, ist überraschend und wird nicht Vertragsbestandteil.
5. Eine Klausel in einer Bürgschaft nach § 7 i. V. m. § 2 Abs. 2 MaBV, nach der Voraussetzung für die Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ist, dass der Erwerber vorher auf seinen Anspruch gegenüber der Bank aus der Pfandfreigabeverpflichtung verzichtet, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG unwirksam.