

NewsLetter

2006-3 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Widerruf des Bauvertrages

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in seinem Urteil vom 22. Dezember 2005 (Az. VII ZR 183/04) zu der Frage Stellung zu nehmen, ob einem Bauherrn (BH) das Recht zum Widerruf des Bauvertrages zusteht.

Nach dem Bauvertrag schuldete der Bauunternehmer (BU) Lieferung und Errichtung eines Hauses im veredelten Rohbau. Der Preis war in drei Raten zu zahlen (jeweils nach Auftragsbestätigung, Fertigstellung des Rohbaus sowie Übergabe). Es wurde ein Rücktrittsrecht des BH – nur – für den Fall vereinbart, dass der das Grundstück nicht zu einem bestimmten Preis erwerben kann.

Der BGH hat ein Widerrufsrecht des BH abgelehnt.

Ein Widerrufsrecht nach § 505 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB (Ratenlieferungsvertrag) scheidet aus, weil die Vorschrift auf Werkverträge nicht anwendbar ist. Denn bei einem Ausbauhaus (ebenso wie bei einem Fertighaus, anders hingegen als bei einem Bausatzhaus, das der Käufer selbst zusammenbauen muss) schuldet der BU nicht einzelne Bauteile, sondern die Errichtung eines Hauses unter Verwendung von Bauteilen.

Auch ein Widerrufsrecht nach § 501 BGB (Teilzahlungsgeschäft) kommt nicht in Betracht, denn es handelt sich bei einem typischen Bauvertrag nicht um ein Teilzahlungsgeschäft. Ein Teilzahlungsgeschäft setzt voraus, dass die Fälligkeit der

Vergütung gegenüber dem gesetzlichen Fälligkeitszeitpunkt hinausgeschoben wird. Bei einem Werkvertrag bedeutet die Vereinbarung, die Vergütung in Teilbeträgen zu entrichten, hingegen eine Vorverlagerung der Fälligkeit.

Praxishinweise

Es kommt vor, dass ein BH meint, seinen Bauvertrag widerrufen zu dürfen – so vor Allem, wenn der Vertrag keinen Finanzierungsvorbehalt enthält und die Finanzierung wegbriecht oder wenn der BH ein ihm günstiger erscheinendes Angebot wahrnehmen will.

In diesen Fällen hat der BGH mit der obergerichtlichen Rechtsprechung (hier: Oberlandesgericht Koblenz) aufgeräumt, die dem BH gelegentlich ein solches Widerrufsrecht zubilligt. Es gibt keinen allgemeinen Rechtsgrundsatz, dass einem Verbraucher bei langfristigen Verträgen mit laufenden Zahlungsverpflichtungen in jedem Fall ein Widerrufsrecht zusteht.

Der Widerruf des BH ist also in diesen Fällen unwirksam. Er wird jedoch regelmäßig als wirksame sog. freie Kündigung des Bauvertrages zu verstehen sein. Die freie Kündigung ist dem BH – anders als dem BU – stets möglich, und zwar sowohl beim BGB- als auch beim VOB/B-Vertrag.

Bei freier Kündigung kann der BU die vertraglich vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen verlangen.

Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Unverhältnismäßigkeit

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 10. November 2005 (Az. VII ZR 137/04) erneut zu den beiden wichtigen Fragen Stellung genommen, wann ein Mangel vorliegt und wann dessen Beseitigung unverhältnismäßig ist.

Es ging es um den Straßenbelag (Asphalt) einer Bundesstraße. Dessen Einbaudicke betrug im Mittel 3,3 cm anstelle der vertraglich geschuldeten 4 cm. Außerdem waren der Bitumengehalt zu gering, der Hohlraumgehalt zu hoch und der Verdichtungsgrad zu niedrig. Nach den Feststellung eines Sachverständigen beeinträchtigten diese Umstände zwar gegenwärtig noch nicht die Nutzbarkeit des Asphalts; sie würden aber zu einer deutlichen Verkürzung der konkreten Lebensdauer gegenüber der üblichen Lebensdauer führen.

Der Auftraggeber (AG) verlangte von dem Auftragnehmer (AN) Beseitigung der Mängel, was der wegen Unverhältnismäßigkeit ablehnte.

Der BGH hat zunächst klargestellt, dass der Asphalt mangelhaft ist, auch wenn dessen Nutzbarkeit gegenwärtig noch nicht eingeschränkt ist. Für die Annahme eines Mangels genügt bereits das Risiko der zukünftigen Einschränkung der Nutzbarkeit!

Liegt aber ein Mangel vor, dann hat der AG Anspruch auf Mangelbeseitigung, und zwar sofort und nicht erst zukünftig, wenn die Nutzbarkeit tatsächlich eingeschränkt ist.

Die Unverhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigung ist sowohl im BGB als auch in der VOB/B ein

Ausnahmefall. Unverhältnismäßigkeit liegt in der Regel nur dann vor, wenn einem objektiv geringen Interesse des AG an einer mangelfreien Vertragsleistung ein ganz erheblicher und deshalb vergleichsweise unangemessener Aufwand des AN gegenübersteht. Hat der AG objektiv ein berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Vertragserfüllung, scheidet Unverhältnismäßigkeit aus. Hier hatte der AG ein berechtigtes Interesse an der Mangelbeseitigung, weil der Asphalt das Risiko einer zukünftigen nachhaltigen Funktionsbeeinträchtigung in sich barg.

Der BGH hat jedoch festgestellt, dass ausnahmsweise dennoch Unverhältnismäßigkeit dann vorliegen kann, wenn der Unterschied zwischen mangelbedingt verkürzter und vertraglicher Lebensdauer nur gering ist.

Praxishinweise

Die vorliegende Entscheidung zeigt, wie sehr das private Baurecht von Einzelfall- und Billigkeitsentscheidungen geprägt ist. Obwohl an sich Unverhältnismäßigkeit zu verneinen gewesen wäre, weil nun einmal das Risiko bestand, dass der Asphalt die übliche Lebensdauer nicht erreicht, kam der BGH dennoch dazu, dem AN die Last der Mangelbeseitigung von den Schultern zu nehmen, wenn sich dieses Risiko erst kurz vor Ende der üblichen Lebensdauer verwirklichen sollte. Ob dem so ist, muss allerdings der AN beweisen. Wenn er das kann, steht dem AG nur ein Anspruch auf Minderung zu. Die Höhe der Minderung kann sich zwar auch nach den Mangelbeseitigungskosten berechnen, womit dem AN nicht viel geholfen wäre. Meist wird sie aber nach dem verminderten Nutzungswert berechnet und damit deutlich geringer ausfallen.

Dr. Christian Schwertfeger