

NewsLetter

2008-1 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

Bauträgerrecht

Nichtigkeit des Kreditvertrages nach VerbrKrG

In dem Fall, der dem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 4. Dezember 2007 (Az. XI ZR 227/06) zugrunde lag, erwarb ein privater Bauherr von einem Bauträger eine noch zu errichtende Eigentumswohnung. Finanziert wurde der Kauf durch eine Bank.

Die Besonderheiten des Falles lagen darin, dass der Bauherr den Abschluss des Kaufvertrages nicht persönlich vornahm, sondern durch eine Treuhand-GmbH. Die Beauftragung der Treuhand-GmbH erfolgte über eine Vermittlungs-GmbH; über diese erteilte der Bauherr der Treuhand-GmbH auch eine unwiderrufliche umfassende Vollmacht zum Erwerb der Wohnung. Außerdem vermittelte die Vermittlungs-GmbH dem Bauherrn gleichzeitig einen Kreditvertrag mit der Bank. Die Vermittlungs-GmbH hatte zuvor entsprechende Rahmenvermittlungsverträge sowohl mit der Treuhand-GmbH als auch mit der Bank geschlossen.

Der Zahlungsfluss erfolgte von der Bank an die Treuhand-GmbH. Ob das Geld jemals beim Bauträger ankam, geht aus dem Urteil nicht hervor. Die Eigentumswohnung wurde jedenfalls vom Bauträger an einen Dritten veräußert. Und die Treuhand-GmbH wurde insolvent. Der Bauherr verlangte von der Bank Rückzahlung der von ihm auf den Kredit erbrachten Zahlungen - zu Recht!

Der Wohnungskaufvertrag ist unwirksam, da der Bauherr bei Abschluss des Vertrages durch die Treuhand-GmbH nicht wirksam vertreten wurde, weil die ihr erteilte Vollmacht nichtig ist, und zwar zum einen wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz und zum anderen mangels notarieller Beurkundung der Vollmacht. Eine unwiderrufliche Vollmacht zum Erwerb einer Immobilie bedarf zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung. Das musste auch der Bauträger wissen, weshalb auch eine sog. Anscheinsvollmacht ausschied.

Die Unwirksamkeit des Wohnungskaufvertrages ergriff nach § 9 des Verbraucherkreditgesetzes (VerbrKrG) auch den Kreditvertrag, da es sich bei Kaufvertrag und Kreditvertrag um ein sog. verbundenes Geschäft handelte. Nach § 9 VerbrKrG wird die wirtschaftliche Einheit zwischen dem Kreditvertrag und dem finanzierten Geschäft unwiderleglich vermutet, wenn sich die Bank bei Abschluss des Kreditvertrages der Mitwirkung des Verkäufers oder eines von ihm eingeschalteten Vermittlers bedient. Von einer solchen Mitwirkung ist auszugehen, wenn der Kreditvertrag nicht aufgrund eigener Initiative des Kreditnehmers zustande kommt, sondern weil der Vertriebsbeauftragte des Verkäufers dem Interessenten zugleich mit dem Kaufvertrag einen Kreditantrag des Finanzierungsinstituts vorlegt - so hier.

Praxishinweise

Wenn mit dem Bauherrn nicht nur ein Werkvertrag über die Errichtung eines Hauses oder einer Wohnung geschlossen, sondern ihm auch

NewsLetter

2008-1 Seite 2

noch das Grundstück verkauft werden soll, bedarf das ganze Rechtsgeschäft der notariellen Beurkundung. Das gilt nicht nur für den eigentlichen Vertrag, sondern auch für quasi vorgelagerte, einen rechtlichen oder auch nur faktischen Zwang zum Kauf ausübende Rechtsgeschäfte wie Vorverträge, Pönalevereinbarungen oder - wie hier - Vollmachten zum Kauf eines Grundstücks. Ohne notarielle Beurkundung ist das Grundstücksgeschäft und damit der ganze Bauträgervertrag unwirksam.

Nach dem VerbrKrG ist dann auch der Kreditvertrag unwirksam, wenn er als mit dem Bauträgervertrag verbunden anzusehen ist. Das VerbrKrG existiert als solches zwar heute nicht mehr; die Vorschriften finden sich aber ähnlich in §§ 355 ff. BGB wieder.

Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Unselbständige Rechnungsposten

Das Oberlandesgericht (OLG) Köln hat mit Urteil vom 22. August 2007 (Az. 17 U 57/06) darauf hingewiesen, dass eine Forderung im Rechtssinne nur der Schlussrechnungssaldo ist.

Der Schlussrechnungssaldo hat keinen inhaltlichen Bezug zu den einzelnen Leistungspositionen, d. h. er ist nicht die Vergütung für bestimmte Einzelpositionen, sondern für das geschuldete Gesamt-Bausoll. Dies gilt auch für Nachtrags- und Eventualpostionen, die in die Schlussrechnung eingeflossen sind.

Abschlagsrechnungen und Abschlagszahlungen sind dann lediglich unselbständige Rechnungsposten innerhalb des einheitlichen, d. h. nicht teilbaren Anspruchs auf die werkvertraglich

vereinbarte Vergütung. Abschlagsrechnungen und Abschlagszahlungen können also nicht auf einzelne Leistungspositionen bezogen werden, können also nicht einzelnen Leistungspositionen zugeordnet werden.

Praxishinweise

Ich höre von Auftragnehmerseite häufig, dass bestimmte Teilbeträge aus der Schlussrechnung im Klagverfahren auf jeden Fall zugesprochen werden müssten, denn der Auftraggeber habe der betreffenden Abschlagsrechnung nicht widersprochen, insbesondere zu der darin abgerechneten Teilleistung keine Mängel gerügt.

Das stimmt nicht!

Zahlungsraten nach einem etwa vereinbarten Zahlungsplan werden nicht als das Äquivalent der der jeweiligen Rate zugeordneten Teilleistung angesehen, sondern stellen nur willkürlich einseitig festgelegte (oder im besten Falle beidseitig vereinbarte) Fälligkeitszeitpunkte für Teilzahlungen dar. D. h. es wird nicht angenommen, dass die erbrachte Teilleistung auch tatsächlich die dafür vereinbarte Rate „wert“ ist.

Im Werklohnprozess bedeutet das, dass einzelne Rechnungsposten generell nicht selbständig zugesprochen werden können, d. h. über sie darf keine isolierte Teilentscheidung (Teilurteil) ergehen. Vielmehr bildet der Schlussrechnungssaldo ein einheitliches Ganzes, welches sämtliche Teilleistungen widerspiegelt, und der Auftraggeber ist berechtigt, sich dagegen mit Mängeln an sämtlichen Teilleistungen zu verteidigen.

Dr. Christian Schwertfeger