

# NewsLetter

2021-10 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

## Bauvertragsrecht

### Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) – Teil 1 / 4

Ein gemeinnütziger Verbraucherschutzverein (§ 4 Unterlassungsklagengesetz) hatte ein gewerbliches Bauunternehmen (BU) aufgefordert, die Verwendung bestimmter Klauseln (allgemeine Geschäftsbedingungen - AGB) in seinen Bauverträgen sowie Bau- und Leistungsbeschreibungen zu unterlassen. Nachdem das BU sich geweigert hatte, dazu die geforderte strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben, erhob der Verein Unterlassungsklage, und das Landgericht (LG) Halle (Urteil vom 21. Mai 2021, Az. 4 O 208/19) verurteilte das BU daraufhin, gegenüber Verbraucher-Bauherren (BH) die Verwendung der folgenden unwirksamen oder inhaltsgleicher AGB-Klauseln zu unterlassen, und drohte für den Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zu € 250.000,00, ersatzweise Ordnungshaft der Geschäftsführer bis zu sechs Monaten, im Wiederholungsfalle bis zu zwei Jahren, an.

Nachfolgend lesen Sie Teil 1 von 4:

#### 1.

*„Abweichungen von der individuellen Bau- und Leistungsbeschreibung, der Baubeschreibung und den zeichnerischen Unterlagen sind zulässig, wenn sie gemäß behördlichen Auflagen rechtlich geboten sind und wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, insbesondere aufgrund statischer*

*Erfordernisse, und dem Bauherrn zumutbar sind.“*

*„Änderungen, die u. a. durch neue DIN-Vorschriften, Auflagen der Behörden, technische Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Lieferengpässe bestimmt werden, bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung darstellen und für den Auftraggeber zumutbar oder unwesentlich sind.“*

Verstoß gegen § 308 Nr. 4 BGB (unzumutbare Leistungsänderung):

Beide Klauseln stellen nur auf die (Un-) Zumutbarkeit für den BH ab und fragen nicht, ob die Änderung durch die Interessen des BU überhaupt gerechtfertigt ist. Das Gesetz fordert jedoch eine Abwägung der beiderseitigen Interessen. Die Klauseln geben hingegen dem Abänderungswunsch des BU immer den Vorzug, solange nur eine Zumutbarkeit für den BH besteht.

So ließe die zweite Klausel Änderungen etwa auch dann zu, wenn der BU seine Bestellung vorwerfbar verzögert hat und es deshalb zu einem Lieferengpass kommt. Oder immer bei fehlerhaften Planungen des BU. Hinsichtlich der DIN-Vorschriften soll immer der Vertragsinhalt geändert werden können, obwohl neue DIN-Vorschriften oftmals gar keine Abweichung vom Vertragsinhalt notwendig machen oder sogar geringere Standards enthalten. Bei Weiterentwicklungen wären Änderungen sogar aus bloßen Kostenerwägungen des BU möglich.

# NewsLetter

2021-10 Seite 2

(Anmerkung: AGB-Klauseln werden immer generalisierend ausgelegt, d. h. unabhängig von dem konkreten Einzelfall. Außerdem gilt bei AGB-Klauseln die sog. verwendete beste / kundenfreundlichste Auslegung.)

Zusätzlich Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung, Transparenzgebot):

Die Formulierung „rechtlich geboten“ ist unklar. Und es wird gerade nicht auf ein zwingendes Erfordernis für die Änderung abgestellt.

Auch die Formulierung „bestimmt werden“ ist unklar. Wenn hierfür allein der subjektive Wunsch des BU ausreichen sollte, würde der BH unangemessen benachteiligt werden.

Und auch die Formulierung „u. a.“ ist unklar, weil hier die weiteren denkbaren Umstände nicht benannt werden.

## 2.

„Die Bauzeitverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag von zwölf Werktagen für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.“

Verstoß gegen § 308 Nr. 1 BGB (unangemessen lange oder unbestimmte Leistungsfrist):

Die Klausel würde bereits dann greifen, wenn der Hinderungsgrund für nur einen Tag vorliegt und tatsächlich gar keine Beeinträchtigung des Bauablaufs nach sich zieht. Sie lässt auch unberücksichtigt, dass der BU verpflichtet ist, einen durch tatsächliche Hin-

derungsgründe eingetretenen Zeitverlust nach Möglichkeit durch besonders zügige Baudurchführung aufzufangen. Es bedarf auch nicht in jedem Fall einer umfangreichen Disposition für die Wiederaufnahme der Arbeiten.

Zusätzlich Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die „Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit“ ist völlig unbestimmt.

(Anmerkung: In dem Urteil ist - wohl nur aufgrund eines Druckfehlers - von „günstigere Jahreszeit“ die Rede. Wenn - wie zu vermuten ist - „ungünstigere Jahreszeit“ gemeint sein sollte, entspricht die Klausel § 6 Abs. 4 VOB/B.)

## 3.

„Ändert sich die gesetzliche Mehrwertsteuer während der Bauzeit, so wird die Differenz entsprechend den steuerlichen Vorschriften nacherhoben bzw. erstattet.“

Kein Verstoß gegen § 309 Nr. 1 BGB (Preiserhöhungen für Leistungen innerhalb von 4 Monaten).

Aber Verstoß gegen § 307 BGB (Transparenzgebot):

Die Art der Preisanpassung wird nicht hinreichend deutlich beschrieben. Es wird gerade nicht darauf abgestellt, dass sich der Baupreis nach der rechnerischen Differenz bestimmt. Zusätzlich wird auf nicht näher definierte steuerrechtliche Vorschriften abgestellt.

(Fortsetzung folgt.)

RA Dr. Christian Schwertfeger