



NewsLetter

2021-11 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 2 / 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 2 von 4:

4.

„Nach Ablauf des Gültigkeitszeitraumes der oben angegebenen Vergütung (netto) erhöht sich diese sowie die Mehr- / Minderleistung um 3 %, mindestens jedoch um die jährliche Inflationsrate des Abschlusskalenderjahres.“

Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die Klausel gäbe dem BU eine zusätzliche Vergütung unabhängig davon, ob tatsächlich eine Kostensteigerung eingetreten ist, und sogar dann, wenn der BU die Verzögerung selbst verschuldet hätte.

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

Die Klausel erfasst auch Mehrleistungen, aber anders als die Hauptleistung werden diese möglicherweise bereits innerhalb von vier Monaten nach ihrer Beauftragung erbracht.

5.

„Für Reduzierungen von gekauften Leistungen in diesem Vertrag werden nach Unterschrift max. 80 % des Kaufpreises der Leistung gemäß Kaufpreisauflistung erstattet.“

Verstoß gegen § 308 Nr. 7b BGB (unangemessen hoher Aufwendungsersatz), § 309 Nr. 5b BGB (pauschaler Schadenersatz):

Die Klausel räumt dem BH nicht die Möglichkeit ein, dem BU einen geringeren Schaden nachzuweisen.

6.

„Greift der Bauherr in den Bauablauf ein, indem er dem Handwerker direkte Anwei-

sungen oder Aufträge gibt, so hat der Bauunternehmer ein Sonderkündigungsrecht."

Verstoß gegen § 309 Nr. 4 BGB (Mahnung, Fristsetzung):

Es fehlt das Erfordernis einer Abmahnung.

Zusätzlich Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die Klausel würde auch dann gelten, wenn der BH gegenüber einem Nachunternehmer Bedenken anmeldet oder ein berechtigtes Baustellenverbot ausspricht. Überdies missachtet die Klausel die Kooperationspflicht im privaten Baurecht.

7.

„Änderungen des Leistungsumfanges nach Auftragsannahme, auch wenn durch behördliche Auflagen hervorgerufen, werden von dem Bauunternehmer nur dann ausgeführt, wenn sie zuvor schriftlich vereinbart werden.“

Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die Klausel verstößt gegen das gesetzliche Leitbild von § 650b BGB (Anmerkung: seit 1. Januar 2018), wonach auch einseitige Änderungsanordnungen des BH für den BU verbindlich sind.

(Anmerkung: Änderungen außerhalb des ursprünglichen Leistungsziels kann der BH nur dann einseitig anordnen, wenn die geänderte Ausführung dem BU zumutbar ist.)

8.

„Abschlagszahlungen ...“

Verstoß gegen § 309 Nr. 15a BGB (überhöhte Abschlagszahlungen), § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die Klausel gewährt dem BU Abschlagszahlungen von 100 % des Baupreises. Das widerspricht dem Leitbild von § 650m BGB (Anmerkung: seit 1. Januar 2018 bei Verbraucherbauverträgen Abschlagszahlungen nur max. 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung).

Außerdem wäre der BH danach auch bei Vorliegen von Mängeln zur Zahlung der genannten Abschläge verpflichtet.

9.

„Bei Unstimmigkeiten zum Bautenstand gilt die Bautenstandsbestätigung eines gemeinschaftlich beauftragten, vereidigten Gutachters als verbindlich. Die Kosten des Gutachtens trägt der Unterlegene. Die Bauzeit verlängert sich um die Verfahrenszeit.“

Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die Klausel erlaubt dem BH nicht den Einwand, das Schiedsgutachten sei offenbar unrichtig (Anmerkung: vgl. § 319 Abs. 1 BGB).

Außerdem soll sich die Bauzeit um die Verfahrenszeit verlängern, obwohl der BU durch das Verfahren in keiner Weise gehindert ist, seine Bauarbeiten fortzusetzen. Dadurch wird Druck auf den BH ausgeübt, den Bautenstand und damit die Abschlagsrechnung zu akzeptieren.

(Fortsetzung folgt.)

RA Dr. Christian Schwertfeger