



NewsLetter

2022-1 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

Bauvertragsrecht

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) – Teil 3 / 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 Wiederholungsfall bis zu zwei Jahren, an.

Nachfolgend lesen Sie Teil 3 von 4:

10.

„Der Bauherr kann im Falle der Bezugsfertigkeit die Abnahme nicht verweigern wegen geringfügiger Nachbesserungsarbeiten oder wegen noch bestehender Unvollständigkeit von Straßen, Wegen und Außenanlagen, vorausgesetzt, der Bezug ist dem Bauherrn zumutbar.“

Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

„Geringfügige Nachbesserungsarbeiten“ könnten auch allein anhand von deren Kosten verstanden werden. Auch mit geringen Kosten behebbare Mängel können jedoch wesentlich für die Benutzung sein. Dann würde die Klausel den BH auch dann zur Abnahme verpflichten, wenn wesentliche Leistungen ausstehen.

Im Hinblick auf Außenanlagen könnte der BU die Abnahme sogar dann verlangen, wenn noch wesentliche Vertragsleistungen ausstehen.

11.

„Erscheint der Bauherr bei Bezugsfertigkeit zum Abnahmetermin nicht, so gilt das Kaufobjekt als beanstandungs- und mängelfrei übergeben, falls er Mängel nicht innerhalb von sechs Werktagen nach Übergabetermin schriftlich gegenüber dem Bauunternehmer rügt und der Bauunternehmer den Bauherrn bei der Einladung zur Übergabe auf diese Rechtsnachfolge aufmerksam gemacht hat.“

Verstoß gegen § 308 Nr. 5 BGB (fingierte Erklärungen):

Sechs Tage Erklärungsfrist sind keine angemessene Frist, zumal es weder auf die besonderen Umstände des Einzelfalls noch auf Verschulden des BH (z. B. Krankenhausaufenthalt) ankommen soll.

Außerdem verstößt die Klausel gegen § 640 Abs. 2 S. 2 BGB, da sie keinen schriftlichen Warnhinweis des BH verlangt.

13.

„Für alle vorstehenden Regelungen zur Haftung des Bauunternehmers gilt: Die Haftung des Bauunternehmers bei Vorsatz oder Arglist bleibt von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen unberührt. Im Hinblick auf Schadensersatzansprüche gelten die vorstehenden Rechtsbeschränkungen nicht bei einer Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und ebenfalls nicht bei einer Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit sie auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Bauunternehmers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.“

Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die Klausel erfasst auch wesentliche Pflichten des BU aus dem Bauvertrag. Ein Haftungsausschluss für vertragstypisch vorhersehbare Schäden ist nach ständiger Rechtsprechung unwirksam.

14.

„Der Bauherr bevollmächtigt den Bauunternehmer, während der Durchführung des Bauvorhabens das Hausrecht auf der Baustelle auszuüben. ...“

Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Für sich allein wäre die Klausel nicht zu beanstanden, da der BU ein Interesse daran

hat, für die Sicherheit der Baustelle zu sorgen und Dritte auszuschließen. Zusammen mit den weiteren Regelungen (Besitz am Baugrundstück; Bauschlüssel - dazu nachfolgend) bewirkt die Klausel jedoch, dass der BH vollständig von der Baustelle ausgeschlossen wird und nicht einmal ein Zutrittsrecht auf Verlangen haben soll.

15.

„Bei der Endabnahme wird von dem Bauunternehmer das Bauschloss gegen den endgültigen Schließzylinder ausgetauscht. Schlüssel und Besitz werden bei vollständiger Zahlung der Vergütung auf den Bauherrn übertragen.“

Verstoß gegen § 309 Nr. 2 BGB BGB (Einschränkung von Leistungsverweigerungsrechten):

Nach der Klausel würde der BH in der Geltendmachung berechtigter Zurückbehaltungsrechte faktisch behindert werden.

Zusätzlich Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Nach § 640 BGB ist grundsätzlich der BH vorleistungspflichtig. Die Klausel würde es jedoch erlauben, dass der BU trotz Abnahme dem BH Haus und Grundstück beliebig lange vorenthalten kann, solange der Werklohn nicht vollständig bezahlt ist, sogar dann, wenn der BH wegen Restleistungen oder Mängeln keine weiteren Abschläge zahlen muss oder es nur um geringste offene Beträge geht.

(Fortsetzung folgt.)

RA Dr. Christian Schwertfeger