

NewsLetter

2025-9 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 von Werkverträgen

In Ergänzung meiner NewsLetter 2025-5, 2024-7 und 2024-5 soll noch auf folgende weitere wichtige Entscheidung zum Widerruf von Werkverträgen hinwiesen werden.

Dem Fall des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 6. Juli 2023, Az. VII ZR 151/22) lag zugrunde, dass der Verbraucher-Eigentümer (E) eines Reihenhauses einen Dachdecker (D) zunächst mit der Erneuerung von Dachrinnen etc. beauftragt hatte. Im Zuge dieser Arbeiten bemerkte ein Mitarbeiter des D einen defekten Wandanschluss des Daches und erfragte bei E, dass dieser insoweit eine Reparatur wünsche.

Daraufhin teilte D dem E telefonisch mit, dass die Reparatur (mittels „Wakaflex“) ausgeführt werden könnte, einen Tag in Anspruch nehmen würde und zum Nachweis zzgl. Materialkosten ausgeführt werden würde. Am folgenden Tag suchte D die Baustelle persönlich auf, und jetzt erklärte E gegenüber D die Annahme des Angebots.

D führte die Arbeiten daraufhin aus, und anschließend widerrief E den Zusatzauftrag betreffend die Reparatur, und zwar mit dem Bemerkten, das sei sein „neues Geschäftsmodell“.

Der BGH hat einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag verneint und deshalb dem E ein Widerrufsrecht

betreffend den Zusatzauftrag „Wakaflex“ versagt.

Nach § 312b Abs. 1 Satz 1 **Nr. 1** BGB sind außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge solche, „die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist“.

Hierfür ist nach dem Urteil des BGH erforderlich, dass sowohl das Angebot als auch die Annahme bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragspartner erklärt werden. Ein Vertragsschluss bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb von Geschäftsräumen liege danach nicht vor, wenn - wie hier - der Verbraucher ein vom Unternehmer am Vortag unterbreitetes Angebot am Folgetag außerhalb von Geschäftsräumen lediglich annimmt. Eine gegenüber dem Angebot des Unternehmers derart zeitlich versetzte Auftragserteilung werde von der Vorschrift nicht erfasst.

Nach § 312b Abs. 1 Satz 1 **Nr. 2** BGB genügt es, wenn der Verbraucher unter den in Nr. 1 genannten Umständen ein Angebot für den Abschluss eines Vertrags abgegeben hat. Vorliegend habe aber nicht der E, sondern der D ein Angebot abgegeben (das der E tags darauf angenommen habe). Eine erweiternde Auslegung über den Wortlaut hinaus komme nicht in Betracht.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Bauvertragsrecht

Unwirksame Umlageklauseln (Teil 1/2)

Das (Berliner) Kammergericht hat im Juli dieses Jahres ein in vielerlei Hinsicht wichtiges Urteil erlassen (KG, Urteil vom 18. Juli 2025, Az. 21 U 176/24 - Revision zum BGH zugelassen). Zum einen geht es darin um die AGB-rechtliche (Un-) Wirksamkeit verschiedener sog. Umlageklauseln des Auftraggebers – dazu nachfolgend (und zum anderen um die Ermittlung der Höhe des Vergütungsanspruchs bei geänderten und zusätzlichen Leistungen nach VOB/B und BGB – dazu in meinem nächsten NewsLetter).

Folgende Umlageklauseln lagen dem Kammergericht vor:

2,35 % der Netto-Abrechnungssumme für Baustrom, Bauwasser und Mitbenutzung Sanitärcontainer

Das Kammergericht entschied hier zunächst (ausdrücklich abweichend vom BGH, Urteil vom 10. Juni 1999, Az. VII ZR 365/98), dass diese Klausel nicht Art und Umfang der Hauptleistung oder die hierfür zu zahlende Vergütung betreffe (dann - mit Ausnahme von § 307 Abs. 3 Satz 2 BGB - AGB-kontrollfreie Entgeltabrede), sondern darauf abziele, dem AG einen finanziellen Ausgleich für die Versorgung der Baustelle zukommen zu lassen. Da es sich hierbei nicht um die Hauptleistungspflichten des Bauvertrages handele, liege eine Preisnebenabrede vor; Preisnebenabreden bestimmen nicht das Ob und den Umfang von Entgelten, sondern treten als ergänzende Regelungen, die lediglich die Art und Weise der zu erbringenden Vergütung und / oder et-

waige Preismodifikationen zum Inhalt haben, „neben“ die Preishauptabrede.

Das Gesetzesrecht, das durch diese Klausel modifiziert werde, sei § 670 BGB, wonach der AG Erstattung für die Kosten für Bauwasser, Baustrom etc. beanspruchen könne, dann aber die Höhe dieser Kosten im Einzelnen der Höhe nach nachweisen müsse.

Die Klausel sei wegen unangemessener Benachteiligung des AN unwirksam. Eine Regelung zu Baustrom, Bauwasser, Sanitärcontainern etc. sei auch in AGB des AG grundsätzlich durchaus möglich und in der Regel auch sachgerecht. Dies sei dann wirksam möglich, wenn die Klausel einen Bezug zu den konkreten Versorgungskosten erkennen lässt, die der AN durch seine Tätigkeit auf der Baustelle dem AG verursacht. Oder der AG gebe – wie hier - eine prozentuale Umlage vor, deren Höhe müsse dann aber angemessen sein, aber insoweit hält das Kammergericht eine pauschale Umlage für sämtliche verbrauchsabhängigen Medien (Wasser, Strom, Wärme etc.) sowie Sanitäranlagen in Höhe von max. 1 % der Abrechnungssumme für angemessen.

1 % der jeweiligen Netto-Abrechnungssumme für Baustellenkoordination

Es handele sich zwar um eine Preisregelung, § 307 Abs. 3 Satz 2 BGB (Transparenzgebot) sei aber dennoch anwendbar. Die Klausel sei danach unwirksam, weil sie nicht klar und verständlich erläutere, welche Koordinationsaufgaben der AG für den AN übernehme.

(Fortsetzung folgt.)

RA Dr. Christian Schwertfeger