

Presseinformation

Frankfurt am Main, 4.11.2020
Nr. 76/2020

Oberlandesgericht Frankfurt am Main: Zahlreiche Klauseln nach dem neuen Bauvertragsrecht unwirksam

Mit heute veröffentlichtem Urteil hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) zahlreiche Klauseln eines vorformulierten Bauvertrages für unwirksam erklärt. Höchstrichterliche Rechtsprechung zur Inhaltskontrolle von Bauklauseln nach dem seit dem 1.1.2018 geltenden neuen Bauvertragsrechts liegt noch nicht vor. Der Senat hat deshalb die Revision zugelassen.

Der Kläger ist ein gemeinnütziger Verein, der sich für den Verbraucherschutz im Bauwesen einsetzt. Die Beklagte ist ein Bauunternehmen für die schlüsselfertige Erstellung von Wohnhäusern. Sie verwendet gegenüber den Verbrauchern einen vorformulierten „Planungs- und Bauvertrag“. Der Kläger hält zahlreiche Vertragsbedingungen dieses Vertrages für unwirksam.

Das Landgericht hat der Klage hinsichtlich von 11 Klauseln stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung beider Parteien. Die Berufung des Klägers, mit der er sich gegen die Verwendung weiterer bestimmter Klauseln richtet, hatte vor dem OLG überwiegend Erfolg. Die Berufung der Beklagten, mit der sie sich gegen die Verurteilung zur Unterlassung zweier Klauseln wandte, hatte keinen Erfolg.

Das OLG untersagte der Beklagten unter anderem die Verwendung einer Klausel, wonach die Parteien davon ausgehen, dass „keine unüblichen Grundstücksgegebenheiten bestehen“. Diese Klausel sei, so das OLG, für einen durchschnittlichen Verbraucher

unverständlich. Dem Kunden sei vollkommen unklar, wann ein Grundstück noch üblich und wann es unüblich beschaffen sei. „Es gibt kein „Baugrundstück von der Stange“, resümierte das OLG.

Ebenfalls unwirksam ist nach Ansicht des OLG die Bestimmung, wonach, wenn der Auftraggeber statt der vorgelegten Ausführungsplanung wesentliche Änderungen fordert, die Vertragsparteien „verhandeln und eine entsprechende Nachtragsvereinbarung abschließen“. Diese Klausel lasse den ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers bei der Abfassung des neuen Bauvertragsrechts außer Acht. Der Gesetzgeber habe dem Besteller ausdrücklich ein einseitiges Anordnungsrecht zugebilligt, wenn keine gütliche Einigung zwischen den Parteien zu Stande kommt. Mit der Klausel werde jedoch - zu Unrecht - der Eindruck erweckt, dass der Kunde unbedingt eine Nachtragsvereinbarung benötige.

Unwirksam ist zudem eine Klausel, wonach der Kunde dafür Sorge zu tragen habe, dass das Grundstück „mit schweren Baufahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 t befahren werden kann“. Ein durchschnittlicher Verbraucher könne nicht beurteilen, ob sein Baugrundstück mit derartigen Baufahrzeugen befahren werden könne. Dies hänge von der Beschaffenheit seines Grundstücks insbesondere den Bodenverhältnissen ab sowie von der Beschaffenheit des Baufahrzeugs. Beides sei dem Kunden nicht bekannt.

Nicht wirksam ist auch die Klausel, wonach das Bauwerk als abgenommen gilt, wenn eine Frist zur Abnahme gesetzt wurde „und der Auftraggeber die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe wesentlicher Mängel verweigert hat“. Zum einen müsse der Unternehmer in Textform auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hinweisen. Zum anderen sei nach dem Gesetz bereits dann nicht von einer Abnahme auszugehen, wenn der Besteller wegen eines Mangels - nicht mehrerer Mängel - die Abnahme verweigert habe. Ob der Mangel wesentlich oder unwesentlich ist, spiele nach den gesetzlichen Regelungen ebenfalls keine Rolle.

Insgesamt sind nach dem Urteil des OLG 18 Klauseln unwirksam.

Der Senat hat die Revision zum BGH zugelassen, da die Sache grundsätzliche Bedeutung hat.

Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 28.10.2020, Az. 29 U 146/19

(vorausgehend Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 28.6.2019, Az. 2-33 O 248/18)

Die Entscheidung ist in Kürze im Volltext unter www.rv.hessenrecht.hessen.de abrufbar.