

Klauselkontrolle eines Bauvertrages erfolgreich – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main (OLG Frankfurt/Main) vom 28.10.2020, 29 U 146/19

I.

Der Traum von den eigenen vier Wänden ist weiter ungebrochen. Zahlreiche Verbraucher schließen daher mit Bauunternehmern Bauverträge über die Erstellung von Wohnhäusern. Seit 01.01.2018 gilt neues Bauvertragsrecht. Das OLG Frankfurt/Main hatte Gelegenheit, zahlreiche Klauseln eines Bauvertrages anhand dieses neuen Bauvertragsrechts zu überprüfen.

II.

Die Klägerin ist ein gemeinnütziger Verein, der sich für Verbraucherschutz im Bauwesen einsetzt. Beklagte ist ein Bauunternehmen, welches gegenüber Verbrauchern einen vorformulierten Planungs- und Bauvertrag benutzt. Die Klägerin hat von der Beklagten die Unterlassung einer ganzen Reihe von Klauseln in diesem Vertrag verlangt. Sowohl erst- wie auch in der Berufung vor dem OLG Frankfurt/Main hat die Klägerin erreichen können, dass zahlreiche Klauseln aus diesem Vertrag für unwirksam erklärt wurden. Unter anderem darf die Beklagte auch nach Auffassung des OLG Frankfurt/Main eine Klausel nicht mehr verwenden, wonach die Parteien davon ausgehen, dass keine unüblichen Grundstücksgegebenheiten bestünden. Ebenso wenig müsse der Verbraucher dafür Sorge tragen, dass sein Grundstück mit schweren Baufahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 t befahren werden könne. In beiden Fällen sei der Verbraucher nicht in der Lage zu entscheiden, wann ein Grundstück unüblich beschaffen sei bzw. ob sein Grundstück mit schweren Baufahrzeugen befahren werden könne.

III.

Der Gesetzgeber hat am 01.01.2018 ein neues Bauvertragsrecht in Kraft gesetzt. Dieses betrifft insbesondere Verträge zur Errichtung von Wohnhäusern. Gleichwohl kann aufgrund Vertragsfreiheit in dem jeweils geltenden Bauvertrag von einer ganzen Reihe dieser Vorschriften durch die Vertragsparteien abgewichen werden. Der Vertragsfreiheit sind aber Grenzen gesetzt, es ist daher wesentlich ob eine verwendete Klausel diese Grenze noch einhält (und damit wirksam ist) oder nicht (und damit unwirksam ist). Beide Vertragsparteien sollten nicht erst dann strittige Klauseln klären lassen, wenn der Streitfall bereits eingetreten ist. Dann können rechtliche Nachteile bereits unkorrigierbar eingetreten sein.

IV.

Seit 01.01.2018 gilt neues Bauvertragsrecht. Gleichwohl können die Vertragsparteien durch allgemeine Geschäftsbedingungen ob hiervon oftmals abweichen. Solchen Regelungen sind aber dennoch Grenzen gesetzt. Ob im Einzelfall eine Klausel wirksam ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.