

Bauvertragsrecht

RiOLG a.D. M. Braun

Vortrag auf der Jahrestagung des
Bundesverbands Wohn-
Wintergärten 2009

Bedeutung der AGB

- Streitentscheidend in baurechtlichen Auseinandersetzungen
 - Wirksamkeit von den Parteien in den Bauvertrag eingeführten Allgemeinen Geschäftsbedingungen
 - Rechtssicherheit gefährdet, da weites richterliches Ermessen

VOB/B

Risikobeschreibung

- Wer AGB nicht unterschreibt, bekommt keinen Vertrag
- Tatsächliches Risiko: AGB unterschrieben, Vertrag durchgeführt, dann
 - Keine Zahlung des Werklohns
 - Rückforderung geleisteter Zahlungen
 - Erforderliche Rückstellungen werden unterlassen.

AGB – technische Beschreibung

- Unabweisbar

Experimentelle AGB

- Man kümmert sich nicht um die Wirksamkeit und wartet ab, ob sich der Vertragspartner beugt
- Probleme im Streitfall und wenn der Vertragspartner anwaltlichen Rat einholt

Gesetzeskonforme AGB

- Alle Bestimmungen werden von vorneherein geprüft
 - Womöglich gibt es schon Entscheidungen
 - Wo liegt ein eindeutiger Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen vor?
 - Wo liegt eine wahrscheinliche Unwirksamkeit vor?

Beispiel

- AGB: sichtbare Mängel sind innerhalb von 14 Tagen anzuzeigen
- Tatsächliche Anzeige und Gewährleistungsanspruch nach 3 Jahren
- Falls AGB wirksam: keine Ansprüche
- Falls AGB unwirksam
 - Prozeßrisiko
 - Fehlende Gewährleistungsrückstellungen
 - Folgeschäden

Was sind AGB

- § 305 Abs. 1 BGB: Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden..... usw.

AGB bei Verbrauchern

- § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB:
2. die §§ 306 und 307 bis 309 dieses Gesetzesfinden auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann Anwendung, wenn diese nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind und soweit der Verbraucher auf Grund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte

Keine AGB

- Alles, was individuell ausgehandelt wurde
 - Nicht nur tatsächliche Einflußnahme
 - Aushandeln = wenn der Verwender den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen "gesetzesfremden Kerngehalt", also die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernden oder ergänzenden Bestimmungen, inhaltlich ausdrücklich und ernsthaft zur Disposition stellt und dem Vertragspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt mit zumindest der realen Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen
 - Eine allgemein geäußerte Bereitschaft, Vertragsklauseln auf Anforderung des Vertragspartners zu ändern, reicht nicht.
- Beweislast Verwender

Keine AGB

- Vollmachtsregelung
- Inkassovollmacht

Schriftlichkeitsklausel

- Grdsätzlich unwirksam
- Möglich: Vollmachtsregelung

Kriterien der AGBG-Kontrolle 1

- Überraschende Klauseln, § 305 c Abs. 1 BGB = so ungewöhnlich, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht
- Unklare Klauseln § 305 c Abs. 2 BGB: „Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders“ = verwennderfeindlichste Auslegung
- Intransparenz § 307 Abs. 1 BGB = Konsequenzen einer Klausel sind nicht klar und verständlich

Kriterien der AGBG-Kontrolle 2

- § 307 Abs. 1 BGB Vertragspartner des Verwenders wird entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.
- Unangemessene Benachteiligung im Zweifel, wenn eine Bestimmung
 - wesentliche Rechte oder Pflichten des Vertrages so einschränkt, dass der Vertragszweck gefährdet ist.
 - mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist , § 307 Abs. 2 BGB

Kriterien der AGBG-Kontrolle 3

- Kontrolle nach festen Vorgaben, §§ 308 und 309 BGB ggü Verbrauchern
- Wichtig:
 - Keine fingierten Erklärungen § 308 Nr. 5 BGB
 - Kein Ausschluß/Erschwerung des Zurückbehaltungsrechts § 309 Nr. 2 BGB
 - Kein (völliger) Haftungsausschluß § 309 Nr. 7 BGB
 - Keine Verkürzung der Verjährung § 309 Nr. 8 b ff
- Sonderfall VOB/B:
 - Bei Abänderung § 310 Abs. 1 Satz 3
 - Ggü Verbrauchern § 310 Abs. 1 Satz 3 und Satz 1

Relativität

- Nur die den Vertragspartner belastenden Klauseln werden geprüft § 307 Abs. 1
- Der Unternehmer muß beweisen, daß er die AGB nicht gestellt hat, § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB

Beispiel Abschlagszahlungen

- Ursprünglich keine Regelung im BGB. Vereinbarung widerspricht nicht § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB
- Seit 2000: Abschläge für abgeschlossene Leistungen + jedenfalls Eigentumsverschaffung. Letzteres gesetzlicher Grundgedanke
- Seit 2009 Wertzuwachs, Eigentumsverschaffung, Sicherheit. Noch keine Rspr.
- Umgehung: Anzahlung. Schon einmal für Reisevertrag gebilligt, OLG Köln, 11.04.2005 - 16 U 12/05