

LEISTUNGSÄNDERUNGS- RECHTE DES UNTERNEHMERS IM VERBRAUCHER- BAUVERTRAG

LEO VOLLERT

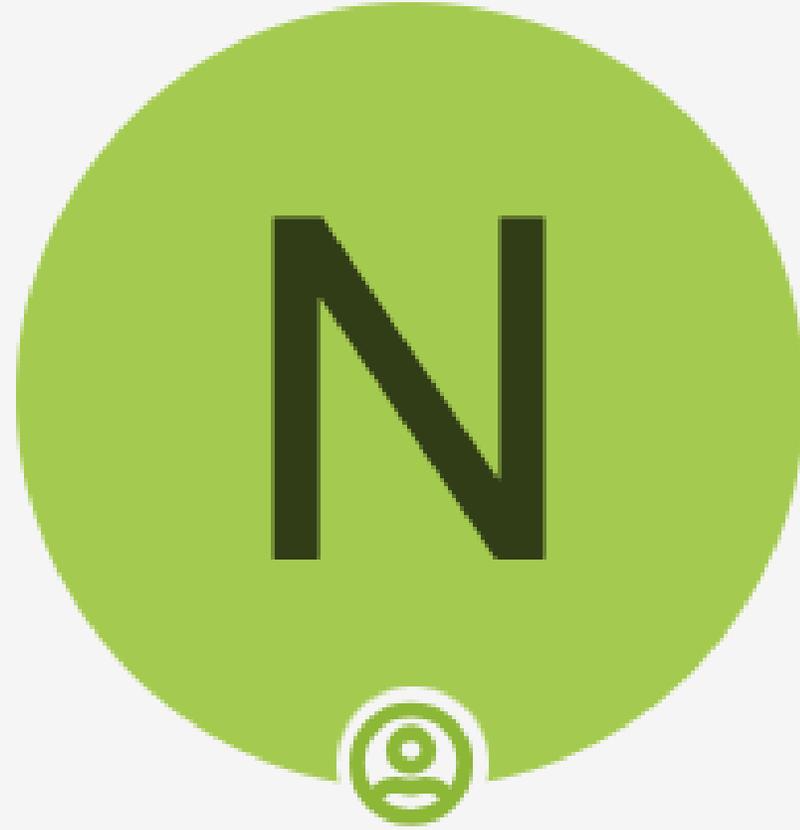


Stephan1807

Nunmehr wurde uns seitens der ausführenden Baufirma (weisenburger) mitgeteilt, dass der Boden im Baugebiet nicht so tragfähig ist wie zunächst gedacht und dass statische Änderungen (insbesondere Einbau einer 25 x 25 cm Stütze, die vom Keller bis ins 2. OG reicht) am Haus vorgenommen werden müssen.

Im Bauträgervertrag ist ein Änderungsvorbehalt enthalten, mit dem der Bauträger sich entsprechende Änderungen vorbehält, wenn sie notwendig sind und für den Käufer nicht wertmindernd bzw. zumutbar.

Die Frage ist nun, ob wir das einfach so hinnehmen müssen. Die Stütze, die unter anderem durch den Flur und das Bad verläuft, stört uns doch sehr!



nordanney

M.E. hast Du keinen Anspruch auf irgendetwas. Wo ist die Wertminderung? 25x25cm ist praktisch nichts, das ist 1/16 qm!!! Als Bauträger würde ich mich auf absolut nichts einlassen.

Stephan1807 schrieb: 

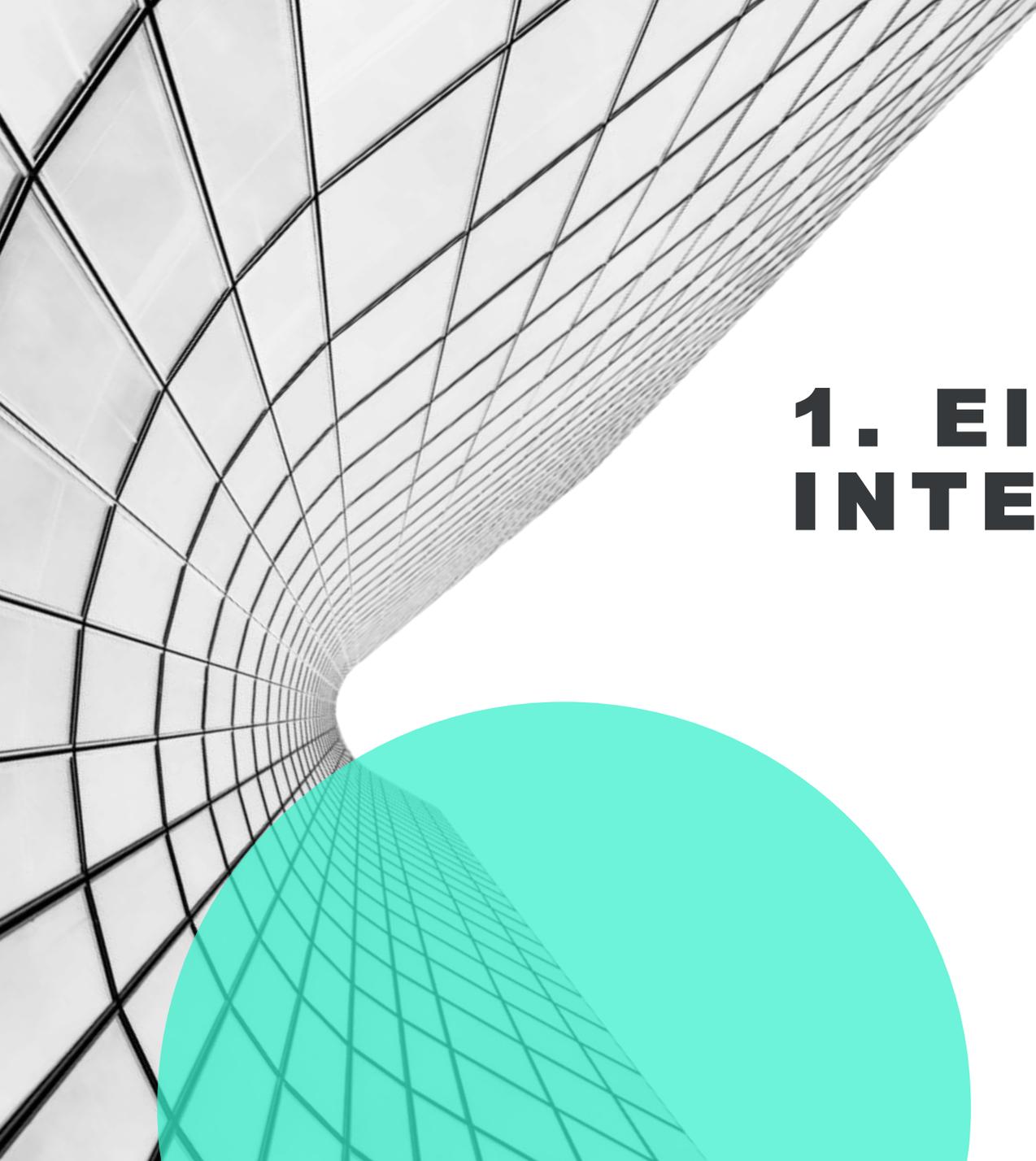
Jedes andere Produkt kaufe ich ja auch nur wie beschrieben bzw. vereinbart.

... technische Änderungen vorbehalten steht sehr oft dabei.



GLIEDERUNG

1. EINSTIEG – INTERESSENLAGEN
2. LÖSUNG OHNE VEREINBARUNG
3. LÖSUNG DURCH VEREINBARUNG
4. ERGEBNIS: KLAUSELVORSCHLAG



1. EINSTIG - INTERESSENLAG

ÄNDERUNGEN DER BAULEISTUNG – DURCH DEN UNTERNEHMER?



Speziell geregelt: Das Anordnungsrecht des §
650b Abs. 2 BGB

➡ Gesetzgeber erkennt an, dass es auf
dem Bau Änderungen regelmäßig nötig sind –
gibt aber nur dem Besteller entsprechende
Werkzeuge an die Hand

INTERESSENLAGE

Verbraucher

Pacta sunt servanda

- Verbraucher muss mit Vertragsgegenstand leben – Gedanke auch des Anordnungsrechts des Bestellers

Unternehmer

Realität des Baubetriebs

- Nichtverfügbarkeit von bestimmten Bauteilen
- Änderungen von Normen
- Träge Prozesse – insb. Fertighäuser
- Lange Erfüllungsphasen

ERGEBNIS: EIN ÄNDERUNGSRECHT DES
UNTERNEHMERS KANN GEBOTEN SEIN!





2. LÖSUNGSANSÄTZE OHNE VEREINBARUNG

REICHT DAS GESETZLICHE HANDWERKSZEUG ZUR AUFLÖSUNG DES
INTERESSENKONFLIKTS?

VERBOT DURCH § 6500 BGB?



- Verbraucherschützende Normen dürfen nicht umgangen werden
- Telos der 650i ff. BGB: Verhindern, dass Verbraucher mit günstigen Verträgen gelockt werden, die durch notwendige Zusatzleistungen dann doch teurer werden als erwartet
- Aber: ein „Verbot“ von Änderungsrechten besteht nicht – Wortlaut und geringe Regelungsdichte stehen entgegen

UNMÖGLICHKEIT?

„Schwarz-Weiß“ Regelung des 275 Abs. 1, Abs. 2 BGB

 Unmöglichkeitsericht lässt Leistungspflicht entfallen

Anschaulich: BGH NJW 2014, 3365 (ESG-Scheiben)

- „Versehentliche“ Vereinbarung von einschussfreien Scheiben, die es nicht gibt
- Verweis nur auf §§ 634 Nr. 4, 311a Abs. 2 BGB

STÖRUNG DER GESCHÄFTSGRUNDLAGE?

Entscheidend: Normatives Element

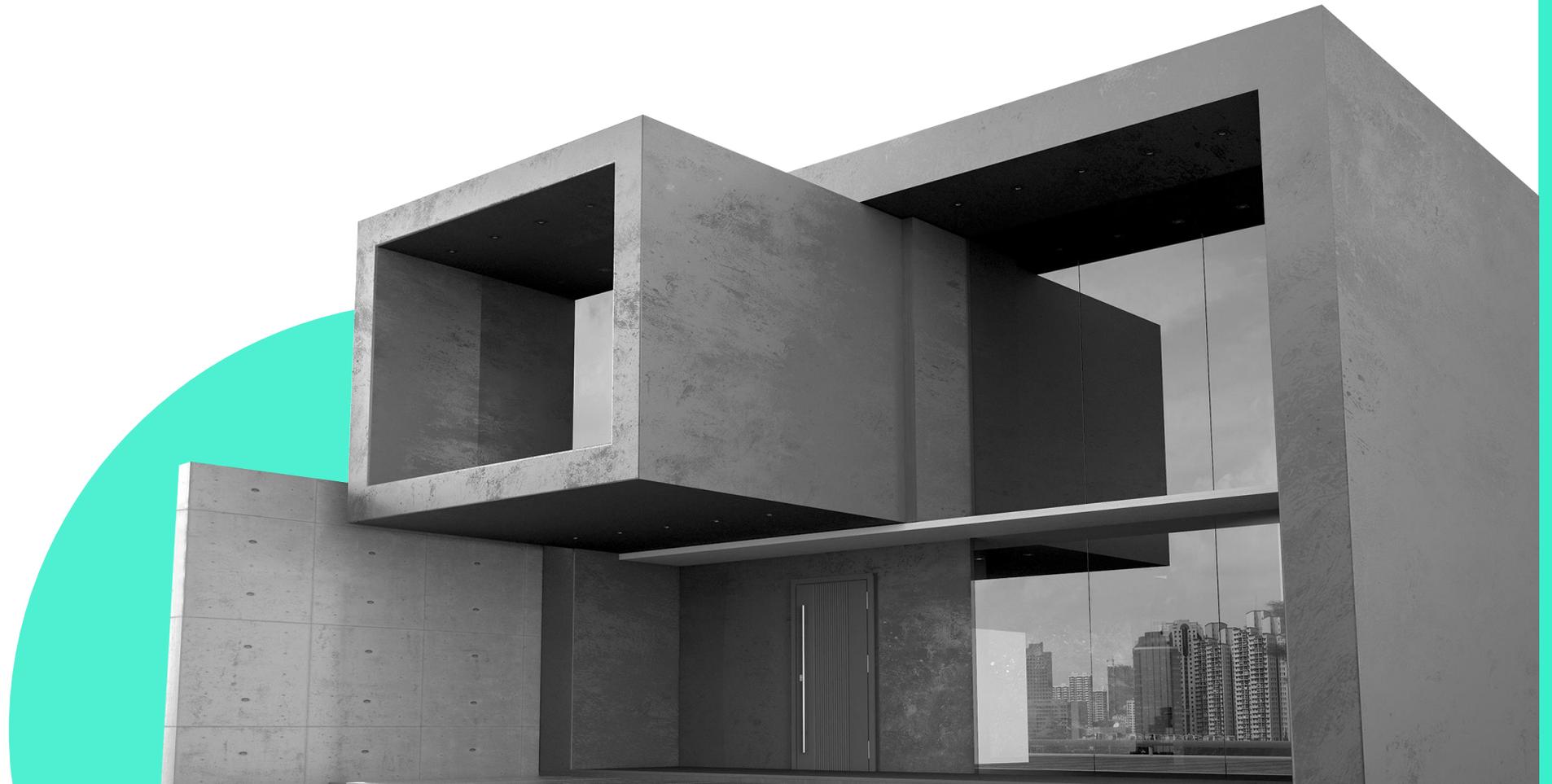
- Bei Details schon keine schwerwiegende Störung
- Unvorhersehbarkeit fraglich, wohl einzelfallabhängig
- Jedenfalls: Vertragliche Risikoverteilung, der Unternehmer hat für die Beschaffung der Baustoffe Rechnung zu tragen
 - Bei (fehlender) Baugenehmigung: BGH BeckRS 1966, 31179730
 - Parteien teilen das Risiko der Genehmigungsfähigkeit, allerdings Sondersituation

GENERALKLAUSEL, § 242 BGB?

OLG Düsseldorf BeckRS 2012, 17132; OLG Stuttgart BeckRS 2007, 12025:

- Berufung auf Mangelhaftigkeit einer technisch überlegenen, aber vom Vertrag abweichenden Ausführung nach § 242 BGB ausgeschlossen
 - (-) Keine (völlig) fehlende Schutzwürdigkeit des Verbrauchers
 - (-) Keine besondere Schutzbedürftigkeit des Unternehmers
 - (-) Gesetzliche Wertung, insb. §§ 323 Abs. 5, 281 Abs. 1 S. 3 BGB

ERGEBNIS: KEIN „ÄNDERUNGSRECHT“ DES
UNTERNEHMERS NACH DEM BGB!





3. LÖSUNG DURCH VEREINBARUNG

VEREINBARUNG EINES ÄNDERUNGSVORBEHALTS

Individualvereinbarung

Ohne Praktische Relevanz

AGB

Problem: AGB-Kontrolle
§ 308 Nr. 4 BGB
§ 307 Abs. 2 BGB

AGB- KONTROLLE - VORAB

Änderungsvorbehalt in der Baubeschreibung
nach § 650k BGB, Art. 249 EGBGB?

- Sinn der Baubeschreibung: Vergleichbarkeit der Angebote für den Verbraucher
- Änderungsvorbehalt widerspricht dem



AGB- KONTROLLE - VORAB

Änderungsvorbehalt in der Baubeschreibung
nach § 650k BGB, Art. 249 EGBGB?

- Daher: Vereinbarung „ausdrücklich“ im Bauvertrag, § 650k Abs. 1 2. HS BGB
- Unklar, was ausdrücklich bedeutet
- Kann auch AGB umfassen, sinnvoll ist aber eine besondere Hervorhebung



§ 308 NR. 4 BGB

UMFASSTE KLAUSELN

- Jegliche Rechte zur Änderung der vertraglichen Leistung
- (+) Automatische Anpassungsklauseln
- (+) Gestaltungsrechte (§ 130 BGB!)
- (+) Vollmachts- und Haftungsklauseln

GRUNDSATZ: INTERESSENABWÄGUNG

- Kriterium: Zumutbarkeit
- Grundsatz der Erforderlichkeit
- Zulässig: Reaktion auf unvermeidbare Unsicherheitssituation



ZUMUTBARKEIT: BEISPIELE

Materialbedingte Abweichungen

- Zumutbar, da unvorhersehbar
- Beispiele:
 - Marmor
 - Holz
- Teilweise schon keine Abweichung von Gesetz (§ 243 Abs. 1 BGB)

Öffentlich-Rechtliche Hindernisse

- Grds. Freizeichenklausel für Planungsfehler
- Gleiches: Bei nachträglichem behördlichem Eingreifen, da Regeln bekannt
- Anders: Bekanntermaßen ein Risikogeschäft

Produktzyklus

- Einwand: Nachfolger ist nicht unbedingt besser bzw. gleichwertig
- Änderungen bei Fertighäusern: gleicher Maßstab, regelmäßig kein Interesse, ein veraltetes Produkt zu erhalten

Geänderte Normen

- Gleicher Gedanke: Nur vorteilhafte Änderungen zulässig

Keine unangemessene Risikoabwälzung!

§ 307 ABS. 2 BGB

GESETZLICHES LEITBILD: §§ 650B, 650C BGB

- Keine Abbedingung des Anordnungsrechts des Bestellers –
Kundenfeindliche Auslegung § 305c Abs. 2 BGB
- Auch § 650c Abs. 2 BGB: Notwendige Mehrkosten muss der
Unternehmer tragen!

OLG KOBLENZ ZFBR 2023, 363 – ÄNDERUNGSVORBEHALTE UNMÖGLICH?

- Gericht musste auf die Auslegungsregel des § 305c Abs. 2 BGB
zurückgreifen
- Daher: Klar formulierte Klauseln bleiben möglich



ERGEBNIS: ÄNDERUNGSVORBEHALTE SIND MIT
EINSCHRÄNKUNGEN WIRKSAM MÖGLICH!





4. KLAUSELVORSCHLAG

FÜR DIE VERWENDUNG IM FERTIGHAUSSEKTOR

Absatz 1

Begehrt der Unternehmer eine Änderung am von ihm geschuldeten Pflichtenprogramm, so hat er dem Besteller ein entsprechendes Angebot in Textform zukommen zu lassen, in dem er auch auf die Möglichkeit der Vertragsanpassung nach Abs. 2-4 dieser Klausel hinzuweisen hat und auf die Möglichkeit, nach § 650b BGB seinerseits den Vertrag anzupassen.



Angebotsabgabe

- Vorbild: Gesetzliche Regelung des § 650b Abs. 1 BGB
- Pflicht zur Abgabe eines Angebots für einen Änderungsvertrag
- Hinweis auf Möglichkeit der Anpassung durch den Verbraucher (Besteller)
- *Ausdrücklicher* Verweis auf Möglichkeit der Änderung durch den Unternehmer

Absatz 2

Sollten nach Vertragsschluss Umstände eintreten, die ein Festhalten an Details der vereinbarten Bauleistung unzumutbar machen, so kann der Unternehmer mittels unverzüglich abzugebender Änderungserklärung in Textform den Vertrag anpassen, wenn die angepasste Leistung in jeder Hinsicht mindestens gleichwertig ist.

Anpassungsrecht

- Nachträgliche Änderung von Umständen
- Unzumutbarkeitskriterium
- ➔ Beides wird in Abs. 3 konkretisiert
- Gleichwertigkeitskriterium
- Änderungserklärung in Textform
 - Beweisbarkeit
 - Transparenz

Absatz 3

Als rechtfertigende Änderungen kommen nur infrage

- 1. optische Varietäten von Naturmaterialien wie etwa Sichtholz oder Marmor oder*
- 2. Änderungen, die sich auf vorgefertigte Bauteile des Unternehmers beziehen, im fertigen Werk nicht als andere Teile erkennbar sind und eine technisch überlegene Lösung darstellen oder*
- 3. Änderungen, die auf behördlichen Vorgaben basieren, in denen sich ein Risiko realisiert, auf das der Unternehmer in diesem Vertrag unter §y hingewiesen hat*

sofern diese nicht bereits bei Vertragsschluss vorlagen.

„Rechtfertigungsgründe“

- Abs. 3 Nr. 1: Unvermeidbare Abweichungen von Naturmaterialien
- Abs. 3 Nr. 2: Ersetzung von Bauteilen
 - Technische Überlegenheit – Konkrete Gleichwertigkeit
 - Keine Erkennbarkeit bei fertiggestelltem Werk – kein Interesse des Verbrauchers
- Abs. 3 Nr. 3: Behördliche Vorgaben, wenn *Risikogeschäft*
 - Nur bei Hinweis, kein Freizeichnen von Planungsfehlern

Absatz 4

Details im Sinne von Abs. 2 sind solche Merkmale der Bauleistung, deren Ausgestaltung im Rahmen des Gesamtprojekts eine völlig untergeordnete Rolle spielt.

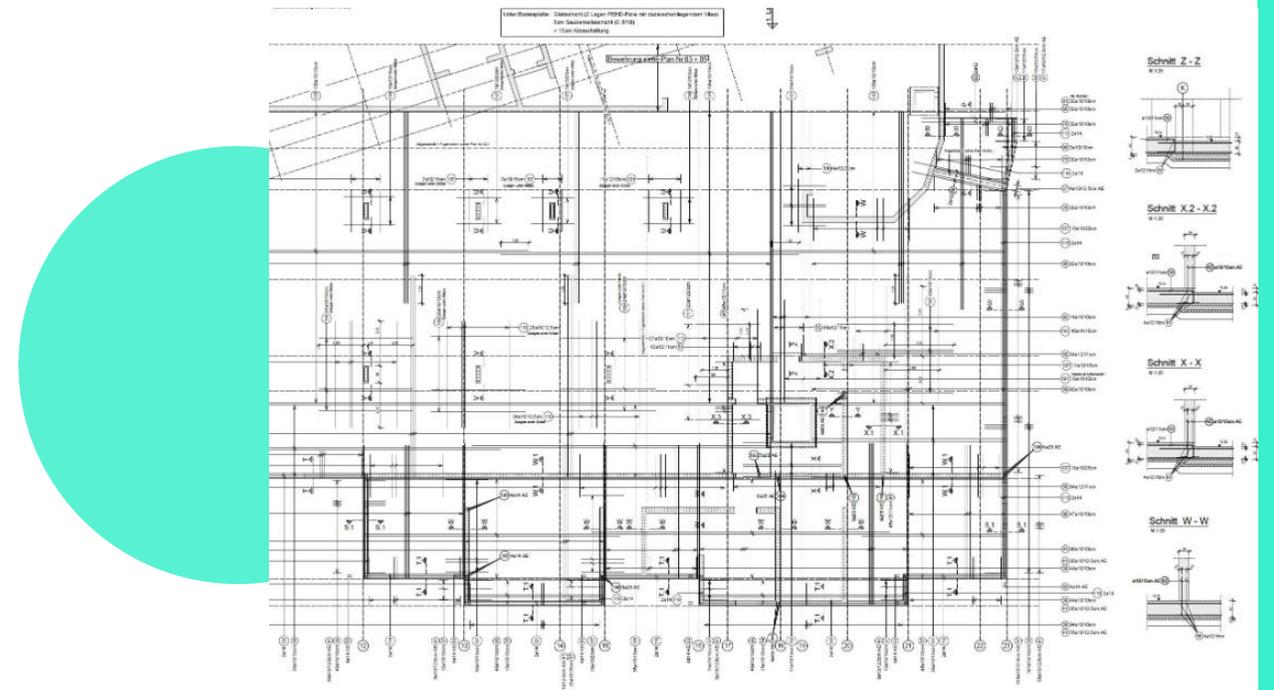
Details sind etwa die Fabrikate von Fenstern oder Türen, die genaue Farbe von Gegenständen des

Innenausbaus bis zu einem ΔE von 2 oder

Abweichungen vom geplanten Grundriss im Bereich von 0,1 cm bis 5 cm.

Begriffsbestimmung „Details“

- Untergeordnete Rolle im Gesamtprojekt
- Regelbeispiele – konzentrieren sich auf den wohl häufigsten Fall des Abs. 3, Ersetzung von Bauteilen



VIELEN DANK

Leo Vollert

Zusatzqualifikation im Privaten Baurecht und Schwerpunkt

„Recht des Unternehmens“

