

Pressemitteilung

Klauseln in Bauverträgen kommen auf den Prüfstand

Der BGH stärkt die Rechte privater Bauherren / Verbraucher sollten in Zukunft mehr verhandeln

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass die Gerichte die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) auf ihre einzelnen Klauseln hin überprüfen müssen, wenn sie in Verträgen mit privaten Bauherren verwendet werden. wohnen im eigentum e.V. erläutert, was dieses Urteil in der Praxis bedeutet.

11.08.2008 - In Deutschland existiert kein auf die Bedürfnisse privater Bauherren zugeschnittenes Baurecht. Als Ersatz wird **in den meisten privaten Bau- und Handwerkerverträgen** deshalb die ursprünglich nur für öffentliche Bauaufträge entwickelte Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) als Vertragsgrundlage eingesetzt.

Doch obwohl diese Geschäftsbedingungen den Schutz des privaten Verbrauchers vernachlässigen, war der BGH bislang der Auffassung, dass die in Bauverträgen **"als Ganzes" vereinbarte VOB/B** ein in sich ausgewogenes Vertragswerk darstellt. Wenn Bauunternehmen und Baukunden die VOB/B vereinbart hatten, konnte bisher gerichtlich nicht überprüft werden, ob einzelne Klauseln Verbraucher unangemessen benachteiligen.

Das ändert sich mit der Entscheidung des BGH vom 24. Juli 2008. Denn der BGH lässt nun die gerichtliche Überprüfung der einzelnen Klauseln zu. Er hat die sogenannte Privilegierung der Vergabe- und Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) bei Verträgen mit Verbrauchern (**BGH-Urteil vom 24.07.2008, VII ZR 55/07**) aufgehoben – also die Unmöglichkeit der gerichtlichen Überprüfung einzelner Klauseln der VOB/B bei Verbraucherverträgen. Die Entscheidung entspricht einer jahrelangen Forderung der Verbraucherschutzverbände wie wohnen im eigentum e.V.

Für private Bauherren wächst jetzt der Verhandlungsspielraum

„Das neue BGH-Urteil bedeutet zwar noch nicht, dass bestimmte Klauseln der VOB/B tatsächlich unwirksam sind“, erläutert **Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin von wohnen im eigentum e.V.** Aber es sei davon auszugehen, dass die Rechtsprechung in der nächsten Zeit entsprechende Urteile fällen wird. „Für Bauunternehmen wird es deshalb in Zukunft ein Risiko sein, bei Verträgen mit privaten Verbrauchern die VOB/B zur Vertragsgrundlage zu machen.“

Aus diesem Grund wachse jetzt der Verhandlungsspielraum für Käufer schlüsselfertiger Häuser und für Hausbesitzer, die ihr Gebäude von einer Baufirma modernisieren lassen. Vor allem auf **folgende Vereinbarungen sollten sie bei der Gestaltung des Vertrags** drängen:

- Festlegung eines verbindlichen **Fertigstellungstermins** und Festlegung einer **Vertragsstrafe für Terminüberschreitungen**.
- Verzicht auf Vorauszahlungen und **Zahlung nur nach Baufortschritt**. Eine gute Orientierung bietet der Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung. Außerdem sollten die erste Zahlung erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgen und die Schlussrate von mindestens 5 Prozent erst nach der Endabnahme.
- Vereinbarung eines **Festpreises** für möglichst lange Zeit, am besten für 15 Monate.
- Festlegung eines **Sicherheitsabschlages** in Höhe von mindestens 5 Prozent besser noch 10 Prozent der Abschlagszahlungen. Der Einbehalt sichert die Fertigstellung im Falle der Insolvenz ab und ist ein Druckmittel für die Beseitigung möglicher Mängel. Auch für die Zeit der Gewährleistung sollte ein Sicherheitseinbehalt von 5 Prozent vereinbart werden.

„Ist der Vertrag ausgehandelt, sollten Verbraucher diesen unbedingt von einem Experten überprüfen lassen“, rät Heinrich außerdem. „Die Verträge umfassen viele Seiten und enthalten jede Menge Klauseln, die für den Laien nicht zu verstehen sind.“ Die **Überprüfung eines Bauvertrags** bei wohnen im eigentum kostet pauschal 110 Euro. Wie ein aktueller Vergleich der Zeitschrift Finanztest zeigt, ist die Vertragsprüfung damit deutlich preisgünstiger als bei anderen Verbänden.

„Das BGH-Urteil sollte Anlass für die Politik sein, endlich ein Verbraucher-Baurecht einzuführen“, fordert wohnen im eigentum-Geschäftsführerin Heinrich. „Bisher ist das deutsche Baurecht unterentwickelt und führt dazu, dass Firmen zu viele eigene und häufig auch verbraucherunfreundliche Klauseln in die Verträge aufnehmen.“

Informationen zu **wohnen im eigentum e.V.** und seinen Beratungsleistungen erhalten Sie unter www.wohnen-im-eigentum.de oder unter 0228 / 721 58 61.

| |
|--|
| Interne Ansprechpartnerin: Gabriele Heinrich unter (0228) 721 58 61 oder 0178 / 268 1893 |
|--|

wohnen im eigentum e.V. ist ein Zusammenschluss der Erwerber und Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum. Im Juli 2003 von langjährigen Verbraucherschützern und Fachleuten gegründet, bietet der Verein Beratungs- und Serviceleistungen aus einer Hand zu allen Fragen rund um das Bauen und Wohnen.