

RECHT

Bauverträge auf dem Prüfstand

Samstag, 16. August 2008 00:52

Der Bundesgerichtshof hat in einem neuen Urteil (Az. VII ZR 55/07) entschieden, dass 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.

Der Verbraucherschutzverein "Wohnen im Eigentum" (Bonn) erläutert, was dieses auf den ersten Blick unscheinbare Urteil in der Praxis bedeutet.

Anzeige



Ein auf die Bedürfnisse privater Bauherren zugeschnittenes Baurecht existiert in Deutschland nicht. Was einem privaten Bauherrn meist geschieht: Als Ersatz setzt die Baufirma in den meisten privaten Bau- und Handwerkerverträgen deshalb die - ursprünglich für öffentliche Bauaufträge entwickelte - Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) als Vertragsgrundlage ein. Zwar ist für die Wirksamkeit dieser Vereinbarung nötig, dass der Gesetzestext dem Vertrag beiliegt, aber diese juristisch formulierten Klauseln im Kleingedruckten nimmt sowieso kaum ein Bauherr wahr.

Obwohl diese Geschäftsbedingungen den Schutz des privaten Verbrauchers vernachlässigen, so kritisiert Wohnen im Eigentum, war der BGH bisher der Meinung, dass die in Bauverträgen "als Ganzes" vereinbarte VOB/B ein in sich ausgewogenes Vertragswerk ist. Die Folge laut dem Bonner Verein: Wenn die VOB/B vereinbart war, konnte bisher gerichtlich nicht überprüft werden, ob einzelne Klauseln Verbraucher unangemessen benachteiligen.

Das aber ändert sich mit der neuen BGH-Entscheidung, berichtet Wohnen im Eigentum. Denn das Gericht lässt nun die gerichtliche Überprüfung einzelner Klauseln zu. Das Gericht hob die sogenannte Privilegierung der VOB/B bei Verträgen mit Verbrauchern auf - also die Unmöglichkeit der gerichtlichen Überprüfung einzelner VOB/B-Klauseln bei Verbraucherverträgen.

"Das neue Urteil bedeutet zwar noch nicht, dass bestimmte Klauseln der VOB/B tatsächlich unwirksam sind", erläutert Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin des Vereins. Aber es sei davon auszugehen, dass die Rechtsprechung bald entsprechende Urteile fällen wird. Für Bauunternehmen werde 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 oder auch für Hausbesitzer, die ihr Gebäude von einer Baufirma modernisieren lassen. Vor allem auf folgende Vereinbarungen sollten Kunden bei der Vertragsgestaltung drängen:

* Es sollten ein verbindlicher Fertigstellungstermin und eine Vertragsstrafe für Terminüberschreitungen vereinbart werden.

* Auf Vorauszahlungen sollte man verzichten und nur nach Baufortschritt zahlen. Eine gute Orientierung bietet dabei der Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung. Auch sollte die erste Zahlung erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen erfolgen und die Schlussrate von mindestens fünf Prozent erst nach der Endabnahme fällig werden.

* Nutzen sollte man auch die Vereinbarung eines Festpreises für möglichst lange Zeit, am besten für 15 Monate.

* Um künftige Mängelrisiken abzusichern, sollte der Bauherr einen Sicherheitsabschlag in Höhe von mindestens fünf Prozent ("besser zehn Prozent") der Abschlagszahlungen schriftlich vereinbaren. 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 fünf Prozent vereinbart werden.

"Ist der Vertrag ausgehandelt, sollten Verbraucher ihn unbedingt von einem Experten überprüfen lassen", rät Heinrich außerdem: "Die Verträge umfassen viele Seiten und enthalten jede Menge Klauseln, die für Laien nicht zu verstehen sind."

Das BGH-Urteil "sollte Anlass für die Politik sein, endlich ein Verbraucher-Baurecht einzuführen", fordert Geschäftsführerin Heinrich weiter: "Bisher ist das deutsche Baurecht unterentwickelt und führt dazu, dass Firmen zu viele eigene und oft verbraucherunfreundliche Klauseln in die Verträge aufnehmen."

Ein Sicherheitsabschlag von mindestens fünf Prozent sichert die Fertigstellung im Falle der Insolvenz ab

tr