

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 09.12.2019)

Änderungsvorbehalte sind unwirksam!

1. Die Rechte und Pflichten der Bauvertragsparteien müssen in einem vorformulierten Bauvertrag möglichst klar, einfach und verständlich dargestellt werden.
2. Die vom Unternehmer vorformulierten Bauvertragsklauseln **"Wesentliche Veränderungen zu den Zeichnungsmaßnahmen und den Ausstattungsmerkmalen der technischen Baubeschreibung im Zuge der Bauausführung erfolgen nur im gegenseitigen Einverständnis zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer und bei Erfordernis vorbehaltlich der behördlichen Zustimmung."** und **"Änderungen, Ergänzungen und Verbesserungen im Sinne des Bauherrn und des technischen Fortschritts bleiben vorbehalten."** benachteiligen den Besteller unangemessen und sind unwirksam, weil nicht klar formuliert ist, welchen Inhalt die Anpassungen haben können.

OLG Brandenburg, Urteil vom 30.10.2019 - 7 U 25/18

BGB § 307 Abs. 1, 2, § 308 Nr. 4

Problem/Sachverhalt

Ein Unternehmer verwendet in seinen Verbraucherbauverträgen u. a. die im zweiten Leitsatz wiedergegebenen Vertragsklauseln. Ein Verbraucherschutzverein verklagt ihn deshalb auf Unterlassung, weil er die Klauseln für unwirksam hält.

Entscheidung

Mit Erfolg! Die Klauseln sind wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sowie wegen des Verstoßes gegen das Verbot der einseitigen Leistungsänderung nach § 308 Nr. 4 BGB unwirksam. Der Besteller muss Rechtsklarheit und Preisklarheit erlangen. Maßgeblich ist das **Verständnis des typischen Durchschnittskunden**. Die Klauseln lassen dem Besteller bei der gebotenen **kundenfeindlichsten Auslegung** keine Möglichkeit abzusehen, welche Änderungen im gegenseitigen Einverständnis zu erfolgen haben und welche der Unternehmer ohne das Einverständnis des Bestellers *"bei Erfordernis vorbehaltlich der behördlichen Zustimmung"* vornehmen kann. Auch eine konkrete Differenzierung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Änderungen enthält die Klausel nicht. Vermeintlich übliche Maßabweichungen am Bau rechtfertigen den Änderungsvorbehalt nicht. Der Kunde hat ein Interesse an der Maßgenauigkeit, z. B. ist er für Einbaumöbel in der Küche auf die Einhaltung der bei der Planung bestimmten Maße angewiesen. Die Änderungs- und Erweiterungsklauseln verstoßen gegen § 308 Nr. 4 BGB, weil die Interessen des Bestellers durch die **nicht hinreichend bestimmte Einschränkung des Bestimmungsrechts** nicht gewahrt werden. Nach dem Wortlaut geben die Klauseln dem Unternehmer selbst dann ein Bestimmungsrecht, wenn die Parteien eine Beschaffensvereinbarung getroffen haben, ohne eine Anpassung des Werklohns zu regeln. Nach dem **Transparenzgebot** ist es **unverzichtbar**, dass die Klauseln **Gründe für ein vermeintliches Erfordernis für einseitige wesentliche Änderungen benennen** und die **Voraussetzungen und Folgen der Änderungen** in einer die **Interessen beider Parteien**

angemessenen berücksichtigenden Weise regeln. Für Änderungen muss ein **triftiger Grund** vorliegen. Voraussetzung und Umfang der Änderungen müssen möglichst konkretisiert und kalkulierbar sein. Unzulässig sind Änderungsvorbehalte, die - wie hier - das Unzumutbarkeitskriterium ersatzlos wegfallen lassen.

Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG ist richtig (vgl. BGH, **IBR 2005, 491**; OLG Karlsruhe, **IBR 2012, 265**). Eine nicht durch eine Änderungsklausel gedeckte Abweichung vom Bausoll stellt einen Mangel dar, der vom Bauträger zu beseitigen ist. Unmöglich wird dies beispielsweise, wenn der Bauträger einem Erwerber einen zusätzlichen Abstellraum verspricht, den er vor Übereignung der Wohnungen auf einer Gemeinschaftsfläche errichtet und die Teilungserklärung entsprechend ändert. Dann bleibt den übrigen Erwerbern lediglich ein Minderungsanspruch.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag

Links

-  **IBR 2012, 265** OLG Karlsruhe/BGH - Änderungsvorbehalte sind (stets) unwirksam!
-  **IBR 2005, 491** BGH - Bauträgervertrag: Freier Änderungsvorbehalt ist unwirksam!