

Schöner ist auch teurer!

1. Liegt dem Bauträgervertrag ein Ausstattungskatalog zu Grunde und kann der Erwerber unabhängig von der Herstellerfirma gleichwertige Objekte und Materialien auswählen, steht dem Bauträger ein Anspruch auf Mehrvergütung zu, wenn sich der Erwerber eine höherwertige Ausstattung aussucht.
2. Von einer in einem notariellen Kaufvertrag vereinbarten Schriftformklausel für Nachträge kann durch eine mündliche Vereinbarung der Vertragsparteien Abstand genommen werden.
3. Eine vereinbarte Vertragsstrafe kann nicht geltend gemacht werden, wenn der Erwerber bei der Abnahme keinen entsprechenden Vorbehalt erklärt hat.

KG, Urteil vom 19.11.2019 - **27 U 134/16**; BGH, Beschluss vom 12.08.2020 - VII ZR 298/19 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

BGB § 631

Problem/Sachverhalt

In einem Bauträgervertrag über eine neu zu errichtende Wohnung wird für deren Badausstattung auf einen Katalog mit Objekten und Preisen verwiesen. Zusätzlich ist geregelt, dass der Käufer auch Objekte anderer Hersteller kostenfrei auswählen kann, wenn sie mit den im Katalog genannten gleichwertig sind. Der Bauträgervertrag sieht außerdem ein Schriftformerfordernis für Sonderwünsche vor und enthält eine Klausel über eine Vertragsstrafe bei verspäteter Fertigstellung. Wegen Preisdifferenzen und verzögertem Bauablauf treffen sich Bauträger und Erwerber zu einem Einigungsgespräch in einer Hotellobby. Sie vereinbaren, unabhängig von den Differenzen über die Vergütung der Badausstattung, die Fortführung der Bauarbeiten. Nach Abnahme der Wohnung verweigert der Erwerber die Bezahlung eines Aufpreises für die Badausstattung und zieht eine Vertragsstrafe wegen 14-tägiger Verspätung der Fertigstellung ab. Er meint, "gleichwertig" sei im Sinne von "optisch passend" zu den Sanitärobjekten zu verstehen. Der Bauträger verklagt ihn auf Zahlung von 50.000 Euro Mehrvergütung und 3.330 Euro ausstehenden Kaufpreis.

Entscheidung

Zum Teil zu Recht, wie das KG ausführt. Die Mehrvergütung für die Badausstattung begründet das Gericht aus den im ersten Leitsatz genannten Erwägungen. Entsprechend dem Wortlaut ist unter "gleichwertig" nur als **im Wert gleich** und vergleichbar mit den im Ausstattungskatalog aufgeführten kostenfreien Materialien zu verstehen. Aus den im zweiten Leitsatz wiedergegebenen Gründen kann sich der Erwerber wegen der Sonderwünsche für die Badausstattung auch nicht auf die Schriftformklausel berufen. Die Parteien haben diese Klausel durch ihr persönliches Gespräch in der Hotellobby **abbedungen**. Sie haben sich darüber geeinigt, dass unabhängig von den Differenzen über eine Mehrvergütung weiter gebaut werden sollte. Dies steht nach der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts fest. Die Berufung des Erwerbers auf das Schriftformerfordernis verstößt unter diesen Umständen gegen Treu und Glauben. Den Mehrwert für die Badausstattung errechnet das Gericht auf 35.800 Euro. Ein Abzug vom Kaufpreis in Höhe der Vertragsstrafe kommt nicht in Betracht, weil sich der Erwerber diese **bei Abnahme nicht vorbehalten** hat.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist richtig. Nach Vertragsschluss vereinbarte Sonderwünsche bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Beurkundung, wenn im Bauträgervertrag keine Auflassungsvormerkung beurkundet

und im Grundbuch eingetragen wurde (BGH, **IMR 2018, 475**; OLG München, **IBR 2019, 497**). Die Vergütung nachträglicher Sonderwünsche führt zur Änderung der Vertragssumme i.S.v. § 3 Abs. 2 MaBV. Der Ratenplan ist deshalb in Gänze auf die neue Vertragssumme anzupassen, andernfalls ist er gem. §§ 3, 12 MaBV i.V.m. § 134 BGB nichtig (vgl. BGH, **IBR 2001, 118**). Die Vergütung der Sonderwünsche wird dann nur anteilig nach Baufortschritt mit den vereinbarten Abschlägen ("Raten") fällig.

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

© id Verlag