

Vertragsstrafe bei Kündigung eines Bauvertrages

Die Klausel in einem Vertrag über die Errichtung eines Fertighauses

"Erfolgt eine Kündigung gleich aus welchem Grund, ohne dass sie von W. Haus (= Unternehmer) zu vertreten ist, hat W. Haus das Recht, eine pauschale Vergütung bzw. einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 10 % des zur Zeit der Kündigung vereinbarten Gesamtpreises zu verlangen, sofern nicht der Bauherr oder W. Haus im Einzelfall andere Nachweise erbringen"

ermöglicht wirksam bei freier Kündigung des Bestellers eine pauschale Abrechnung in dieser Höhe, wenn der Unternehmer nicht daneben noch weitere Ansprüche geltend macht.

Nicht selten kommt es vor, dass ein Bauvertrag übereilt abgeschlossen wurde und sich nach Baubeginn erhebliche Probleme herausstellen. Der Käufer möchte den Bauvertrag kündigen. Hierzu ist er gemäß § 649 Satz 1 BGH¹ jederzeit berechtigt. Kehrseite dieser Möglichkeit ist allerdings die Regelung in Satz 2 der Vorschrift. Danach kann der Verkäufer eine Vergütung für erbrachte und nicht erbrachte Leistungen verlangen. Oftmals finden sich allerdings in Bauverträgen Klauseln, die den Schadensersatzanspruch des Unternehmers/Verkäufers regeln. Diese müssen allerdings der Inhaltskontrolle der allgemeinen Geschäftsbedingungen standhalten. Im vorliegenden Fall ist eine Prüfung des § 308 Nr. 7a BGB² vorzunehmen. Eine gerade veröffentlichte Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH)³ befasst sich mit dieser Problematik.

DER SACHVERHALT

Der Verkäufer (Kläger) verlangt von den Beklagten (Käufer) Zahlung einer Pauschale nach der Kündigung eines Bauvertrages über die schlüsselfertige Errichtung eines Fertighauses durch die Käufer. Die Parteien schlossen im Jahre 2002 einen Werkvertrag über die Errichtung eines Hauses zum Gesamtpreis von 394.788,00 €. Nach Unterzeichnung des Werkvertrages entstand zwischen den Parteien Streit. Der Kläger vertrat die Auffassung, dass der Beklagte Sonderwünsche hätte. Der Beklagte meinte, dass es sich nicht um Sonderwünsche handele, sondern um vertraglich vereinbarte Leistungen, die bereits Gegenstand des Bauvertrages waren. Der Beklagte kündigte daraufhin den Bauvertrag. Der Beklagte stützt sich auf ein angebliches Widerrufsrecht gemäß § 505 Absatz 1 Nr. 1 BGB⁴ (Ratenlieferungsvertrag) und gemäß § 501 BGB⁵ (Teilzahlungsgeschäfte). Der Kläger verlangt die Zahlung von 10 % der Vergütung gemäß folgender Klausel aus dem Bauvertrag:

"Erfolgt eine Kündigung gleich aus welchem Grund, ohne dass sie von W. Haus (= Klägerin) zu vertreten ist, hat W. Haus das Recht, eine pauschale Vergütung bzw. einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 10 % des zur Zeit der Kündigung vereinbarten Gesamtpreises zu verlangen, sofern nicht der Bauherr oder W. Haus im Einzelfall andere Nachweise erbringen".

DIE ENTSCHEIDUNG DES EINGANGS- UND DES BERUFUNGSGERICHTES

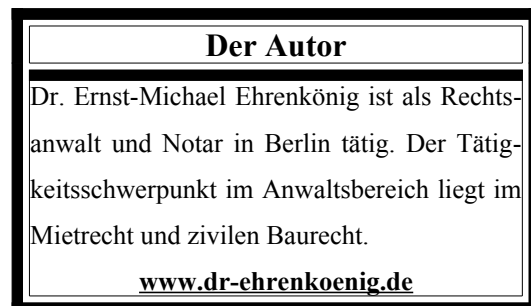
Das Landgericht Mönchengladbach⁶ hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht Düsseldorf⁷ wies die Berufung des Beklagten zurück. Zur Begründung wurde Folgendes ausgeführt. Da ein wichtiger Grund für die Kündigung des Beklagten nicht vorgelegen habe, habe die Kündigung die Rechtsfolge des § 8 Nr. 1 Absatz 2 VOB/B (entspricht der Regelung in § 649 BGB (vgl. Fußnote 1)) ausgelöst. Die Pauschalierung von 10 % des vereinbarten Gesamtpreises in § 11 Nr. 3 des Vertrages halte der Kontrolle nach den § 305 ff. BGB stand. Sie führe nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Beklagten.

Zudem erwecke die Klausel beim Kunden keine unrichtige Erwartung über die finanziellen Belastungen im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung. Die Klausel verstoße auch nicht gegen § 308 Nr. 7a BGB, da die Klausel nicht unangemessen sei. Ein Verstoß gegen § 309 Nr. 5 liege nicht vor. Ein Widerrufsrecht des Beklagten bezüglich eines Ratenlieferungsvertrages oder wegen eines Teilzahlungsgeschäftes liege nicht vor.

DIE ENTSCHEIDUNG DES BGH

Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg. Der BGH meinte, dass das Berufungsgericht zu Recht davon ausgehe, dass die Beklagten nicht berechtigt waren, den Werkvertrag zu widerrufen. Hierbei wies der BGH auf seine Rechtsprechung hin⁸, wonach ein Verbraucher einen Werkvertrag über die Errichtung eines Fertighauses weder nach § 501 Absatz 1 Nr. 1 BGB (Ratenlieferungsvertrag) noch nach § 501 BGB (Teilzahlungsgeschäfte) widerrufen könne.

Der BGH bejahte auch die Pauschalierung des Anspruches in § 11 Nr. 3 des Vertrages und hielt die Klausel für wirksam. Zur Begründung führte der BGH aus, dass die Pauschale nur für den Fall der freien Kündigung des Käufers gelte. Der BGH hält die Klausel auch in Hinblick auf § 308 Nr. 7a BGB für wirksam.



Zeichen (mit Fußnoten + Leerzeichen): 7.307

¹ § 649 BGB lautet:

§ 649

Kündigungsrecht des Bestellers

Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen. Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

(Dies entspricht der Regelung in § 8 Nr. 1 VOB/B.)

² § 308 Nr. 7 BGB lautet:

§ 308

Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere unwirksam

...

7. (Abwicklung von Verträgen)

eine Bestimmung, nach der der Verwender für den Fall, dass eine Vertragspartei vom Vertrag zurücktritt oder den Vertrag kündigt,

- a) eine unangemessen hohe Vergütung für die Nutzung oder den Gebrauch einer Sache oder eines Rechts oder für erbrachte Leistungen oder
- b) einen unangemessen hohen Ersatz von Aufwendungen verlangen kann;

...

³ BGH, Urteil vom 27.04.2006 (AZ: VII ZR 175/05).

⁴ § 505 Absatz 1 BGB lautet:

§ 505

Ratenlieferungsverträge

(1) Dem Verbraucher steht vorbehaltlich des Satzes 2 bei Verträgen mit einem Unternehmer, in denen die Willenserklärung des Verbrauchers auf den Abschluss eines Vertrags gerichtet ist, der

1. die Lieferung mehrerer als zusammengehörend verkaufter Sachen in Teilleistungen zum Gegenstand hat und bei dem das Entgelt für die Gesamtheit der Sachen in Teilzahlungen zu entrichten ist oder 2. die regelmäßige Lieferung von Sachen gleicher Art zum Gegenstand hat oder 3. die Verpflichtung zum wiederkehrenden Erwerb oder Bezug von Sachen zum Gegenstand hat, ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu. Dies gilt nicht in dem in § 491 Abs. 2 und 3 bestimmten Umfang. Dem in § 491 Abs. 2 Nr. 1 genannten Nettodarlehensbetrag entspricht die Summe aller vom Verbraucher bis zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt zu entrichtenden Teilzahlungen.

⁵ § 501 BGB lautet:

§ 501

Teilzahlungsgeschäfte

Auf Teilzahlungsgeschäfte zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher finden lediglich die Vorschriften der §§ 358, 359, 492 Abs. 1 Satz 1 bis 4, § 492 Abs. 2 und 3, § 495 Abs. 1 sowie der §§ 496 bis 498 entsprechende Anwendung. Im Übrigen gelten die folgenden Vorschriften.

⁶ Landgericht Mönchengladbach, Entscheidung vom 27.10.2004 (AZ: 3 O 67/04).

⁷ Oberlandesgericht Düsseldorf, Entscheidung vom 14.06.2005 (AZ: I 23 U 223/04).

⁸ BGH Urteil vom 22. Dezember 2005 (VII ZR 183/04).