

Änderungsvorbehaltsklausel in Baubeschreibung ist unwirksam

Anmerkung zu BGH v. 23.06.2005, VII ZR 200/04



Von Rechtsanwalt Dr. Christian Biernoth

1. Der entschiedene Fall:

Ein Bauträger hatte eine Wohnungseigentumsanlage auf Grundlage eines Bauvertrages errichtet, in dem die nicht selten in sämtlichen Baubeschreibungen zu findende Klausel enthalten war:

„Grundlage der Bauausführung ist diese Baubeschreibung. Änderungen der Bauausführung, der Material- und Baustoffauswahl, soweit sie gleichwertig sind, bleiben vorbehalten.“

Im vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall sah die Baubeschreibung im Treppenhaus zweiflügelige Fenster mit Kreuzstock vor. Der Unternehmer baute jedoch einflügelige Fenster ohne Kreuzstock ein. Er berief sich auf die vorgenannte Klausel und meinte, die von ihm gewählte Ausführung sei gleichwertig.

2. Die Entscheidung

Der BGH erachtete die Vertragsklausel als unwirksam, da sie gegen § 10 Nr. 4 AGBG (jetzt: § 308 Nr. 4 BGB) verstoße. Eine Vertragsklausel über das Recht des Unternehmers, Leistungsänderungen einseitig zu bestimmen, sei nur dann wirksam, wenn bereits der Klauseltext die Einschränkung enthalte, dass für die Änderungen triftige Gründe bestehen und die Abweichungen dem Bauherrn zumutbar sind. Eine solche Begrenzung enthält die hier in Rede stehende Klausel nicht.

Der Unternehmer musste daher an die Erwerber der Wohnungseigentumsanlage rd. 20.000,00 € Schadenersatz zahlen, weil er keine zweiflügeligen Fenster mit Kniestock eingebaut hatte. Ob die eingebauten einflügeligen Fenster technisch und/oder optisch

gleichwertig waren – was ein Sachverständiger bestätigt hatte – war somit völlig irrelevant.

3. Fazit

Häufig finden sich in Baubeschreibungen Klauseln, wonach der Unternehmer einseitig von den - meist ohnehin nicht präzisen - Festlegungen abweichen darf, sofern die Bauausführung gleichwertig ist.

Diese Leistungsänderungsvorbehalte sind unwirksam, sofern sie nicht die Einschränkung enthalten, dass

- die geänderte Leistung gleichwertig ist,
- der Unternehmer nur aus gewichtigen Gründen von den in der Baubeschreibung angegebenen Leistungen abweichen darf

und

- die berechtigten Interessen des Bauherrn berücksichtigt werden.

Hält eine Klausel dem nicht stand, ist allein die in der Baubeschreibung genannte Leistung vertraglich geschuldet. Weicht der Unternehmer davon ab, ist sein Werk mangelhaft.

Der Besteller kann und sollte dann eine angemessene Nachfrist zur Beseitigung des Mangels setzen. Verstreicht die Frist, ohne dass der Unternehmer den Fehler beseitigt hat, stehen dem Auftraggeber sämtliche gesetzlichen Mängelansprüche auf Ersatzvornahme, Schadenersatz, Minderung und ggf. auch Rücktritt zu.