

2022 | Ausgabe 68
13.05.2022

Update Baurecht: Verbraucherbauvertrag vs. Sicherheitsleistung



KANZLEI KAMMER
Hamburger Str. 43
76829 Landau

Tel.: 06341 7006043
Fax: 06341 9380923
info@kanzlei-kammer.de

Bauhandwerkersicherung, § 650f BGB

Nach § 650f Abs. 1 Satz 1 BGB kann ein Unternehmen vom Besteller Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen.

Voraussetzung ist der Abschluss eines Bauvertrages, der die (Wieder-)Herstellung, Beseitigung, den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils hiervon oder die Instandhaltung eines Bauwerks zum Gegenstand hat.

Der Anspruch auf eine Bauhandwerkersicherung ist einklagbar. Weder ist hierfür eine vorherige Androhung oder Ankündigung erforderlich noch wird eine streitige Auseinandersetzung vorausgesetzt.

Ausschluss nach § 650f Abs. 6 Nr. 2 1. Alt. BGB

Ausgeschlossen ist der Anspruch des Bauunternehmers auf eine Sicherheitsleistung nach § 650f Abs. 6 Nr. 2 1. Alt. BGB allerdings dann, wenn der Besteller Verbraucher ist und ein Verbraucherbauvertrag vorliegt.

Über die ausdrücklich gesetzlich ausgenommenen Fälle hinaus kann § 650f BGB aber weder formularmäßig noch durch Individualabrede abbedungen werden.

Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB

Ein Verbraucherbauvertrag liegt nach der Legaldefinition des § 650i Abs. 1 BGB vor, wenn sich der Bauunternehmer gegenüber dem Verbraucher entweder zum Bau eines neuen Gebäudes oder aber zumindest zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet.

OLG Zweibrücken, Urteil v. 29.03.2022 – 2 O 315/19

Die umstrittene und bislang noch nicht höchstrichterlich geklärte Frage, ob ein Verbraucherbauvertrag im Sinne des § 650i BGB auch dann noch vorliege, wenn beim Neubau eines Wohnhauses die Gewerke nicht an einzigen Bauunternehmer, sondern an einzelne Handwerksunternehmen vergeben werde, hat das Pfälzische Oberlandesgericht Zweibrücken mit Urteil vom 29.03.2022 – 2 O 315/19 zu Gunsten der Bauherren entschieden und den erstinstanzlich vom Landgericht Landau in der Pfalz mit Urteil vom 11.03.2021 – 2 O 315/19 noch zugesprochenen Klageanspruch eines von den beklagten Verbrauchern im Rahmen eines Neubaus unter anderem beauftragten Handwerksunternehmens auf Stellung einer Sicherheitsleistung für wegen streitiger Mängel zurückbehaltenen Werklohns abgewiesen.

Aus Gründen des Verbraucherschutzes könne es aus Sicht des OLG Zweibrücken keinen Unterschied machen, ob ein Unternehmer alle Leistungen aus einer Hand erbringe oder die Leistungen einzelnen vergeben würden. Im Hinblick auf die gesetzgeberische Intention des Verbraucherschutzes müsse auch verhindert werden, dass Bauträger oder Generalübernehmer die gesetzlichen Schutzvorschriften zu Gunsten von Verbrauchern durch die Herausnahme einzelner Leistungen umgehen.

Zumindest soweit es Bauträger betrifft, vermag diese letzte Überlegung allerdings nicht wirklich zu überzeugen. Nach § 650f Abs. 6 Nr. 2 2. Alt. BGB ist der Anspruch auf eine Bauhandwerkersicherung ausdrücklich auch bei Bauträgerverträgen mit Verbrauchern ausgeschlossen, weshalb es insoweit tatsächlich überhaupt keines weiteren Schutzes mehr bedarf.

Das Urteil des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken ist noch nicht rechtskräftig. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision wurde seitens des klagenden Bauunternehmers eingelegt und wird beim Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VII ZR 94/22 geführt.

Die Presseerklärung des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 09.05.2022 zu der Entscheidung vom 29.03.2022 – 5 U 52/21 kann über den nachfolgenden Link abgerufen werden:

<https://olgzw.justiz.rlp.de/de/startseite/detail/news/News/detail/aus-der-rechtsprechung-oberlandesgericht-staerkt-rechte-von-bauherren-beim-sog-verbraucherbauvertra/>

Joana Kammer

Rechtsanwältin | Fachanwältin für Arbeitsrecht