

PRESSEINFORMATION

Neues BGH-Urteil stärkt Rechte privater Bauherren

- **Bundesgerichtshof traf wegweisende Entscheidung zugunsten der Verbraucher**
- **VOB/B bei Verbraucherverträgen nicht mehr privilegiert**
- **BSB fordert: Lücke endlich durch ein eigenes Bauvertragsrecht schließen**

Mit der Feststellung, dass die Privilegierung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) bei Verträgen mit Verbrauchern nicht gerechtfertigt ist, traf der Bundesgerichtshof am 24. Juli 2008 eine wegweisende Entscheidung zugunsten der privaten Bauherren. Damit wurde die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes maßgebend geändert.

Bisher vertrat der BGH die Auffassung, dass die als Ganzes bei Bauverträgen vereinbarte VOB ein ausgewogenes Regelwerk im Verhältnis der Vertragsparteien untereinander darstellt. Das heißt, die VOB konnte in Geschäftsbedingungen ohne wesentliche Änderungen und ohne Wirksamkeitskontrolle dem Vertragswerk zugrunde gelegt werden. Beide Vertragsbeteiligten konnten davon ausgehen, damit einen nach BGH-Rechtsprechung wirksamen Vertrag abgeschlossen zu haben. Einen Anlass, die VOB mit einer so genannten Inhaltskontrolle noch einmal überprüfen zu lassen, gab es nicht. Allerdings hatte der Bundesgerichtshof in der Vergangenheit bereits eine Abänderung der Verjährungsvorschrift zugelassen und in seiner ständigen Rechtsprechung gebilligt. So fand man in vielen Verträgen die Regelung, dass die VOB/B vereinbart werde, jedoch mit der Maßgabe, dass die Gewährleistungsfrist nach BGB fünf Jahre betragen sollte.

Verbraucherinteressen durch Inhaltskontrolle der VOB jetzt besser berücksichtigt

Seit der Entscheidung vom 24. Juli 2008 ist die Rechtslage anders: Der BGH hob die Privilegierung der VOB/B bei Verträgen mit Verbrauchern auf. Jede einzelne Klausel der VOB/B unterliegt jetzt der Wirksamkeitskontrolle nach dem BGB. Das heißt auch, dass eine ganze Reihe von Klauseln nach Auffassung des BGH unwirksam oder rechtlich bedenklich sind. „Es ist zu erwarten“, kommentiert Rechtsanwalt Peter Mael, 1. Vorsitzender des BSB, „dass die Rechtsprechung in Kürze eine Vielzahl dieser Klauseln aus der VOB/B aufgrund der jetzt eröffneten Inhaltskontrolle beanstanden wird.“

In seiner Begründung ging der BGH noch einmal auf die Umstände der ursprünglichen Privilegierung der VOB ein. Danach sei sie als Regelwerk unter Mitwirkung beider Seiten erarbeitet worden. Sowohl Auftragnehmer als auch Auftraggeber hätten die Möglichkeit gehabt, ihre Interessen zu vertreten. Allerdings waren beim Gremium, das für den Text der VOB und deren Fortschreibung verantwortlich zeichnete, keine Vertreter der Verbraucher wie etwa Verbraucherverbände zugelassen. Verbraucher, die in aller Regel geschäftlich nicht erfahren und damit besonders schutzwürdig sind, waren also nicht in ausreichender Weise berücksichtigt.

Bauvertragsrecht muss Lücke schließen

„Dieses BGH-Urteil ist eine wegweisende Entscheidung zugunsten der Verbraucher“, schätzt Mauel ein. Nach Auffassung des BSB ist der Gesetzgeber aufgerufen, endlich ein Bauvertragsrecht zu schaffen, das die jetzt entstandene Lücke schließt.

„Der Bauherren-Schutzbund e. V. wird sich auch in Zukunft in die Diskussionen zur Überarbeitung des Werkvertragsrechts einbringen“, kündigt Mauel an. „Zum Schutz der privaten Bauherren werden wir für die Schaffung von Regelungen zum Bauvertragsrecht kämpfen.“

Zwar soll mit dem Forderungssicherungsgesetz, das zum 01.01.2009 in Kraft treten soll, auch die Privilegierung der VOB/B bei Verträgen mit Verbrauchern aufgehoben werden, aber der Inhalt der gesetzlichen Regelungen ist noch offen. Bekanntlich wird das Forderungssicherungsgesetz seit Jahren diskutiert. Der BGH hat, soweit es um die uneingeschränkte Überprüfung von Vertragsklauseln geht, bereits jetzt Fakten geschaffen.

Verträge als Ganzes überprüfen

Privaten Bauherren und ihren Beratern wird empfohlen, auf diese neue Entscheidung des Bundesgerichtshofes vor allem dann zu achten, wenn sich aus vorliegenden Verträgen eine Vereinbarung der VOB/B als Ganzes ergibt. Die Vereinbarung der VOB/B bedeutet nun nicht mehr, dass die im Vertrag verwendeten Klauseln wirksam sind. Empfohlen wird, dass der Vertrag als Ganzes überprüft wird.

Berlin, 31.07.2008