

NewsLetter

2007-5 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Herausgabe von Bauunterlagen

Das Landgericht München I hat sich in seinem Urteil vom 2. März 2007 (Az. 2 O 23839/06) mit der Frage beschäftigt, ob der Bauherr (BH) vom Bauunternehmer (BU) die Herausgabe von Bauunterlagen verlangen kann.

Der BH ließ sich vom BU ein schlüsselfertiges Wohnhaus errichten und verlangte anschließend Fotokopien u. a. folgender Unterlagen: Bewehrungspläne, Wärme- und Schallschutznachweise, Architektenpläne sowie Ausführungs- und Bestandspläne für HLS, Elektro sowie Wasser / Abwasser. Diese seien für zukünftige Reparaturen und bauliche Änderungen sowie für die ordnungsgemäße Wartung erforderlich.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Weder hätten die Parteien einen solchen Anspruch im Bauvertrag vereinbart. Noch bestehe eine dahingehende Nebenpflicht aus Treu und Glauben. Das sei nur dann anders, wenn der BH ein besonderes, *konkret* begründetes Interesse an der Herausgabe habe (z. B. konkret beabsichtigte Umbauten, begründete Notwendigkeit der Unterlagen für die Durchführung der Umbauten). Das sei hier nicht vorgetragen.

Praxishinweise

Zuletzt hatte sich mit dieser Frage das OLG Frankfurt a. M. beschäftigt (s. NewsLetter 2006-12). Beide Urteile haben zunächst die glei-

che Stoßrichtung: Für die Frage, ob ein Herausgabeanspruch besteht, ist zunächst der Bauvertrag maßgebend. Fehlt dort eine Regelung, kann sich der Anspruch nur noch aus Treu und Glauben ergeben. Dann aber muss der Anspruch vom BH *konkret* begründet werden. Die bloß *theoretische* Möglichkeit von zukünftigen Reparaturen, baulichen Änderungen etc. genügt nicht. Wenn hingegen im Laufe der Zeit ein konkreter Bedarf auftritt, kann auch der Herausgabeanspruch noch entstehen. Ist zu diesem Zeitpunkt die Gewährleistung allerdings bereits abgelaufen, so hat der BH das Nachsehen.

Unterschiede der beiden Urteile: Während das OLG z. B. für Heizungs-Revisionspläne einen Herausgabeanspruch bejaht hatte, weil diese für Betrieb und Wartung der Heizungsanlage benötigt würden, schert das Landgericht alle Unterlagen über einen Kamm, deutet dafür aber an, dass für Altverträge (vor dem 1. Januar 2002) wegen § 444 BGB ein Herausgabeanspruch bestehen dürfte.

Dr. Christian Schwertfeger

Bauträgerrecht

Beurkundung, Haustürgeschäft, Zahlungsplan

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 22. März 2007 (Az. VII ZR 268/05) eine unter mehreren Gesichtspunkten wichtige Entscheidung für Bauträger getroffen.

NewsLetter

2007-5 Seite 2

Bauherr (BH) und Bauunternehmer (BU) schlossen zwei getrennte Verträge: einen Bauvertrag über ein Einfamilienhaus und einen notariellen Grundstückskaufvertrag. Zur Unterzeichnung des Bauvertrages hatte der BU den BH unmittelbar vor dem Notartermin abgefangen und in einem Café zur vorgezogenen Unterzeichnung überredet. Die Konditionen des Bauvertrages waren allerdings schon zuvor ausgehandelt worden, insbesondere: eine bestimmte Pauschalvergütung, Zahlungsplan mit neun Teilbeträgen, davon die erste Rate 14 Tage nach Vertragsabschluss, etc.

Nach Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück wurde der BH als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Anschließend begannen die Bauarbeiten. Der BH zahlte die ersten zwei Raten auf den Bauvertrag (insgesamt 80.272,83 €). Danach kam es zum Streit, und der BH verlangte Rückabwicklung beider Verträge, mindestens jedoch Rückzahlung der beiden Raten bis zum Abschluss der Bauleistungen.

Der BGH hat dem BH „nur“ 20.343,50 € zugesprochen.

Rückabwicklung beider Verträge konnte der BH nicht verlangen.

Zwar war der Grundstückskaufvertrag zunächst (form-) nichtig, weil unvollständig beurkundet. Denn beide Verträge sollten nur zusammen gelten, so dass sie trotz der Abfassung in zwei Urkunden eine rechtliche Einheit bildeten. Dann hätte aber die Bauverpflichtung mitbeurkundet werden müssen (Bauträgervertrag). Dieser Formmangel wurde jedoch durch die Eintragung des BH im Grundbuch geheilt.

Der BH hatte auch kein Recht zum Widerruf des Bauvertrags (sowie des Grundstückskaufvertrages, § 139 BGB) wegen eines Haustürge-

schäfts (§ 312 BGB). Denn er wurde vom BU nicht zum Abschluss des Bauvertrages „bestimmt“, weil die Parteien bereits vor der Haustürsituation (Café) über die Vertragskonditionen einig waren.

Der BH konnte jedoch Rückzahlung der Bauvertragsraten insoweit verlangen, als er mehr gezahlt hatte, als er nach der MaBV hätte zahlen müssen.

Denn der vereinbarte Zahlungsplan war nach § 3 Abs. 2 und § 12 MaBV i. V. m. § 134 BGB aus drei Gründen nichtig: mehr als sieben Teilbeträge, andere Fälligkeitszeitpunkte und höhere Prozentsätze als nach der MaBV.

Folge dessen ist nicht etwa, dass der BU nach § 632a BGB Abschlagszahlungen verlangen kann. Vielmehr ist der BU komplett vorleistungspflichtig (§ 641 BGB)! Hat der BH jedoch schon gezahlt (obwohl der Vergütungsanspruch an sich noch gar nicht fällig war), so kann er nur denjenigen Geldbetrag zurückfordern, der nicht mehr im Einklang mit § 3 Abs. 2 MaBV steht. Denn eines weitergehenden Schutzes bedarf er nicht.

Praxishinweise

Der BU hatte doppeltes Glück: Erstens war der BH bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden - anderenfalls hätte der BU den vollen Grundstückskaufpreis und die beiden Bauvertragsraten zurückzahlen müssen und dafür das halbbebaute Grundstück zurückerhalten und zusehen müssen, wie er dieses verwertet. Zweitens hatte der BH bereits Raten auf den Bauvertrag gezahlt - davon durfte der BU wenigstens einen Teil behalten; anderenfalls hätte er voll in Vorleistung treten müssen!

Dr. Christian Schwertfeger