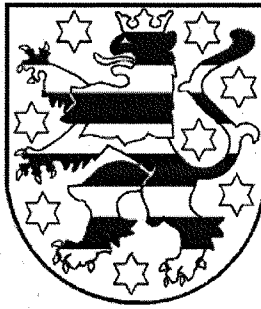


Landgericht Erfurt

Az.: 10 O 710/23



IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Bauherren-Schutzbund e. V., vertreten durch d. Vorstände Andreas May und Wendelin Monz,
Brückenstraße 6, 10179 Berlin
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Sommerfeld van Suntum**, Petersstraße 15, 04109 Leipzig, Gz.: A-153/23-vS

gegen

DEURA Haus GmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer [REDACTED], Schlüterstraße 12,
99089 Erfurt
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Erfurt durch

den Vorsitzenden Richter am Landgericht [REDACTED]

die Richterin am Landgericht [REDACTED] und

die Richterin [REDACTED]

am 15.11.2024 auf Grund des Sachstands vom 30.10.2024 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO

für Recht erkannt:

I. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung vom Gericht festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, im Wiederholungsfall Ordnungshaft bis zu zwei Jahren zu vollstrecken an ihren jeweiligen gesetzlichen Vertretern, derzeit [REDACTED], zu unterlassen, in Bezug auf Bauverträge mit Verbrauchern die nachfolgenden oder inhaltsgleiche Klauseln in ihren Werkverträgen zu verwenden und sich bei bestehenden Verträgen auf die nachfolgenden oder inhaltsgleiche Klauseln in ihren Werkverträgen zu berufen:

1. Klausel im Werkvertrag über den Bau eines DEURA® - Hauses

"Von der Festpreisgarantie nicht umfasst ist eine während der Bauzeit eintretende Änderung der Mehrwertsteuer. In diesen Fällen ist der Vertragspreis an den geänderten Mehrwertsteuersatz anzupassen."

2. Klausel in Ziffer I. der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Treten im Rahmen der wechselseitigen Erbringung von Vertragsleistungen, insbesondere bei der Auslegung der Vertragsinhalte oder Durchführung des Vertragsinhaltes Widersprüche auf, so ergeben sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem gesamten Vertragsunterlagen und den gesetzlichen Vorschriften in folgender Reihenfolge: ..."

3. Klausel in Ziffer II. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die Zufahrt zum Grundstück und der Bauplatz werden vom Bauherrn so hergerichtet und befestigt, dass die Befahrbarkeit für Bau- und Transportfahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 40 t und die Bautätigkeit mithilfe dieser Fahrzeuge zur Durchführung der Vertragsleistungen auf dem Baugrundstück möglich ist."

4. Klausel in Ziffer III. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Bewirkt die Ausübung des Wahlrechts eine Entscheidung des Bauherrn zu einer höherwertigeren Leistung als dies dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang entspricht, treffen die DEURA und der Bauherr vor Erbringung dieser Leistungen eine gesonderte Vergütungsabrede im Sinne der Vereinbarung zu Sonderwünschen (vgl. IV (3))"

5. Klausel in Ziffer III. (5) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Wird die vereinbarte Festpreisbindungsfrist aus Gründen überschritten, die die DEURA nicht zu vertreten hat, so erhöht sich der vereinbarte Vertragspreis um die in-folge der Verzögerung eingetretenen Kostensteigerungen (Lohnkostensteigerungen, Materialkostensteigerungen, sonstige Arbeitskostensteigerungen)."

6. Klausel in Ziffer IV. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA kann Änderungen der Bauleistungen, z. B. bautechnischer und produktionsbedingter Art, auch nach Vertragsabschluss vornehmen, wenn die Änderung für den Bauherrn zumutbar ist und sich die Änderung nicht auf eine ausdrücklich zugesicherte Eigenschaft oder Beschaffenheit bezieht. Eine Änderung der Leistung ist insbesondere zumutbar,

a) wenn sie aus bautechnischen, bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Gründen für die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Herstellung des Bauwerks erforderlich ist oder behördlich angeordnet wird, der Wert des zu errichtenden Bauwerks nicht gemindert wird und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht beeinträchtigt wird,

oder,

b) wenn zur Herstellung des Bauwerkes bestimmte Baumaterialien ohne Verschulden der DEURA dauerhaft oder vorübergehend nicht verfügbar sind oder sich aufgrund neuer bautechnischer Erkenntnisse nicht mehr als geeignet erweisen, die DEURA die Verwendung von Baumaterialien beabsichtigt, die hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und bautechnischen Eigenschaften mindestens gleichwertig sind, der Wert des zu errichtenden Bauwerks nicht gemindert wird, die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht beeinträchtigt wird und für den Fall, dass die Verfügbarkeit nur vorübergehend nicht gegeben ist, sich der Bauherr nicht mit einer Verlängerung der Bauzeit um den Zeitraum bis zur Beschaffbarkeit des Baumaterials einverstanden erklärt."

7. Klausel in Ziffer IV. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Im Übrigen bedarf jede Änderung, Erweiterung oder Reduzierung der vertraglichen Leistungspflichten einer Vereinbarung in Schriftform (Sonderwunsch- und Gutschriftvereinbarung)."

8. Klausel in V. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Nach Ablauf der Frist über das Widerrufsrecht (§ 650 I BGB) und Vorlage aller erforderlichen Unterlagen durch den Bauherrn beginnt die DEURA mit der Erstellung des Bauantrages und verpflichtet sich, diesen innerhalb einer angemessenen Bearbeitungsfrist fertigzustellen und dem Bauherren zu übergeben."

9. Klausel in V. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Für die bereits tatsächlich erbrachten Planungsleistungen hat der Bauherr eine Vergütung in Höhe der nach den Vorschriften der Verordnung über Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung zu berechnende Vergütung zu leisten. Maßgeblich für die Berechnung dieser Vergütung ist der Mittelsatz nach der Honorartafel zu § 34 Abs. 1 HOAI für die jeweilige Honorarzone. Die Vergütungspflicht entfällt nur dann, wenn die Versagung der Baugenehmigung auf einem unbehebbareren Planungsmangel der DEURA beruht."

10. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- Vorlage der Baugenehmigung (oder Baufreigabe für das gesamte Gebäude durch den Bauherrn bei der DEURA,

- ..."

11. Insoweit wird die Klage abgewiesen.

12. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- ...

- Eingang der 1. Baurate entsprechend dem vereinbarten Zahlungsplan, - ..."

13. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- ...

- Freigabe der Werkpläne durch die Bauherren sowie verbindliche Entscheidung des Bauherrn über die Annahme oder Ablehnung angebotener Sonderwunsch- bzw. Gutschriftenvereinbarungen,

- ..."

14. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- ...

- Bereitstellung des Baugrundstücks im baureifen Zustand nach Nr. II. (2), - ..."

15. Klausel in VI. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Beginnt die DEURA mit der Bauausführung, obwohl die Voraussetzungen nach Nr. IV. (1) nicht erfüllt sind, so stellt dies keinen Verzicht der DEURA auf die Erfüllung der dort genannten Voraussetzungen dar. Die DEURA ist berechtigt, die Bauausführung jederzeit zu unterbrechen, bis die Voraussetzungen nach Nr. IV. (1) erfüllt sind."

16. Klausel in VII. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Für den Beginn von Ausführungsfristen sind ausschließlich der nach Nr. VI. (1) dieses Vertrages zu ermittelnde Zeitpunkt des Baubeginns ... maßgeblich. Dies gilt auch, soweit die DEURA zu einem zeitlich früheren Zeitpunkt mit der Bauausführung beginnt."

17. Klausel in VII. (4) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Überschreitung eines vereinbarten Fertigstellungstermins ist der Höhe nach beschränkt auf 3 % des vereinbarten Vertragspreises. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht, soweit der DEURA Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann."

18. Klausel in VIII. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Abnahme steht es gleich, wenn der Bauherr das Werk nicht innerhalb einer von der DEURA gesetzten angemessenen Frist ablehnt, obwohl er hierzu verpflichtet ist."

19. Klausel in VIII. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die Bauleistungen der DEURA gelten auch dann als abgenommen, wenn keine der Parteien innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung der DEURA über die Fertigstellung der Bauleistungen die Abnahme schriftlich verlangt oder der Abnahme schriftlich widersprochen hat."

20. Insoweit wird die Klage abgewiesen.

21. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Wegen unwesentlicher Mängel kann der Bauherr die Zahlung der vereinbarten Raten nicht verweigern."

22. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die Höhe der nach dem Zahlungsplan vereinbarten Raten berücksichtigt bereits das Fertigstellungsinteresse des Bauherrn in der Art, dass hinreichend Sicherheit für die noch nicht ausgeführten Leistungsbestandteile besteht."

23. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen i.V.m. Anlage "Zahlungsplan"

"Die vorstehenden Regelungen in Verbindung mit dem Zahlungsplan stellen eine abschließende Vereinbarung zu Fälligkeit und Höhe der Bauraten dar."

...

"12 Die Restzahlung der Vertragssumme erfolgt nach Fertigstellung aller Arbeiten und Abnahme, jedoch spätestens am Tag des Bezugs."

24. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen i.V.m. Anlage "Zahlungsplan"

"Die vorstehenden Regelungen in Verbindung mit dem Zahlungsplan stellen eine abschließende Vereinbarung zu Fälligkeit und Höhe der Bauraten dar."

...

"12 Aufwendungen für die Erbringung möglicher Restleistungen oder zur Mangelbeseitigung, können vom Bauherren mit dem 2-fachen des benötigten Betrages zur Erbringung dieser Restleistungen, von dieser Rate bis zur endgültigen Fertigstellung der Leistung zurückbehalten werden."

25. Klausel in IX. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Bauherr leistet die vereinbarten Zahlungen innerhalb von 12 Tagen ab Rechnungsdatum, es sei denn, der Bauherr weist nach, dass die Rechnung später als 2 Werktagen nach Rechnungsdatum zugegangen ist."

26. Klausel in XI. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Kündigt der Bauherr den Vertrag nach § 648 BGB, hat DEURA neben dem Anspruch auf Vergütung für erbrachte Leistungen auch Anspruch auf Zahlung einer pauschalierten Vergütung in Höhe von 10 % des Wertes der nicht ausgeführten Vertragsleistungen, soweit die DEURA nicht einen höheren Vergütungsanspruch nachweist. Dem Bauherrn bleibt ausdrücklich vorbehalten nachzuweisen, dass ein geringerer Vergütungsanspruch begründet ist."

27. Klausel in XI. (3) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Kündigt DEURA den Vertrag aus einem Grund, den der Bauherr zu vertreten hat, gelten die Regelungen aus Abs. 2 entsprechend."

28. Insoweit wird die Klage abgewiesen.

29. Insoweit wird die Klage abgewiesen.

30. Klausel in XII. (6) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall eine andere Form vereinbart ist. Das Schriftformerfordernis kann seinerseits nur durch Vereinbarung in Schriftform abbedungen werden."

II. Dem Kläger wird die Befugnis zugesprochen, die stattgegebene Urteilsformel mit der Bezeichnung der verurteilten Beklagten auf deren Kosten im Bundesanzeiger, im Übrigen auf eigene Kosten bekannt zu machen.

III. Die Beklagte wird verurteilt, allen Vertragspartnern, in deren Werkvertrag Klauseln nach Antrag zu Ziffer I. enthalten sind, binnen drei Wochen nach Rechtskraft des Urteils ein Schreiben zukommen zu lassen, in dem die Beklagte darauf hinweist, dass die in dem Antrag zu I. zitierten Klauseln unwirksam sind und dass sie sich in Zukunft nicht mehr darauf berufen wird. Der Beklagten soll es dabei vorbehalten bleiben, in dem Schreiben hinzuzufügen, dass sie zu dieser Erklärung verurteilt worden ist und dabei das Urteil im Einzelnen näher zu bezeichnen.

IV. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger 87% und die Beklagte 13%.

V. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

VI. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einzelner AGB-Klauseln in Bauverträgen.

Der Kläger ist ein gemeinnütziger Verein, der sich für den Verbraucherschutz im Bauwesen einsetzt; er ist in der Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 UKlaG eingetragen (Anlage K1). Die Beklagte ist ein in Erfurt ansässiges Bauunternehmen, das sich auf die schlüsselfertige Errichtung von Wohnhäusern auf fremden Grundstücken spezialisiert hat und bereits für über 1.000 Bauherren Häuser überwiegend in Mitteldeutschland errichtet hat.

Gegenüber Verbraucher-Bauherren hat sich die Beklagte den von ihr vorformulierten Vertragsmustern bedient, welche als "Werkvertrag über den Bau eines DEURA®-Hauses" nebst den von ihr verwendeten "Allgemeinen Vertragsbedingungen für den Bau eines DEURA-Hauses" sowie den Anlagen "Zahlungsplan für 2,5-geschössige Häuser mit Satteldach" bezeichnet sind (Anlagenkonvolut K 2). Mit Einschreiben vom 03.05.2023 mahnten die Prozessbevollmächtigten des Klägers die Beklagte wegen der Verwendung unwirksamer Vertragsklauseln ab (wegen der näheren Einzelheiten wird auf die Abschrift des vorgenannten Schreibens im Anlagenkonvolut K 3 des Klägers Bezug genommen).

Der Kläger verlangt von der Beklagten, es betreffend Bauverträge mit Verbrauchern zu unterlassen, die nachstehend im Klageantrag wiedergegebenen 30 Vertragsbestimmungen zu verwenden, die in einem von der Beklagten formulierten "Werkvertrag über den Bau eines DEURA®-Hauses" nebst den von ihr verwendeten "Allgemeinen Vertragsbedingungen für den Bau eines DEURA-Hauses" sowie den Anlagen "Zahlungsplan für 2,5-geschossige Häuser mit Satteldach" enthalten sind, da sie als Allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam seien. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die Ausführungen des Klägers in der Klageschrift vom 06.07.2023 und in seiner Replik, hier den Schriftsatz vom 19.01.2024, verwiesen.

Der Kläger beantragt:

I. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung vom Gericht festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, im Wiederholungsfall Ordnungshaft bis zu zwei Jahren zu vollstrecken an ihren jeweiligen gesetzlichen Vertretern, derzeit Herrn [REDACTED], zu unterlassen, in Bezug auf Bauverträge mit Verbrauchern die nachfolgenden oder inhaltsgleiche Klauseln in ihren Werkverträgen zu verwenden und sich bei bestehenden Verträgen auf die nachfolgenden oder inhaltsgleiche Klauseln in ihren Werkverträgen zu berufen:

1. Klausel im Werkvertrag

"Von der Festpreisgarantie nicht umfasst ist eine während der Bauzeit eintretende Änderung der Mehrwertsteuer. In diesen Fällen ist der Vertragspreis an den geänderten Mehrwertsteuersatz anzupassen."

2. Klausel in Ziffer I. der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Treten im Rahmen der wechselseitigen Erbringung von Vertragsleistungen, insbesondere bei der Auslegung der Vertragsinhalte oder Durchführung des Vertragsinhaltes Widersprüche auf, so ergeben sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem gesamten Vertragsunterlagen und den gesetzlichen Vorschriften in folgender Reihenfolge: ..."

3. Klausel in Ziffer II. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die Zufahrt zum Grundstück und der Bauplatz werden vom Bauherrn so hergerichtet und befestigt, dass die Befahrbarkeit für Bau- und Transportfahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 40 t und die Bautätigkeit mithilfe dieser Fahrzeuge zur Durchführung der Ver-

tragsleistungen auf dem Baugrundstück möglich ist."

4. Klausel in Ziffer III. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Bewirkt die Ausübung des Wahlrechts eine Entscheidung des Bauherrn zu einer höherwertigeren Leistung als dies dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang entspricht, treffen die DEURA und der Bauherr vor Erbringung dieser Leistungen eine gesonderte Vergütungsabrede im Sinne der Vereinbarung zu Sonderwünschen (vgl. IV (3))"

5. Klausel in Ziffer III. (5) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Wird die vereinbarte Festpreisbindungsfrist aus Gründen überschritten, die die DEURA nicht zu vertreten hat, so erhöht sich der vereinbarte Vertragspreis um die in-folge der Verzögerung eingetretenen Kostensteigerungen (Lohnkostensteigerungen, Materialkostensteigerungen, sonstige Arbeitskostensteigerungen)."

6. Klausel in Ziffer IV. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA kann Änderungen der Bauleistungen, z. B. bautechnischer und produktionsbedingter Art, auch nach Vertragsabschluss vornehmen, wenn die Änderung für den Bauherrn zumutbar ist und sich die Änderung nicht auf eine ausdrücklich zugesicherte Eigenschaft oder Beschaffenheit bezieht. Eine Änderung der Leistung ist insbesondere zumutbar,

a) wenn sie aus bautechnischen, bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Gründen für die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Herstellung des Bauwerks erforderlich ist oder behördlich angeordnet wird, der Wert des zu errichtenden Bauwerks nicht gemindert wird und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht beeinträchtigt wird,

oder,

b) wenn zur Herstellung des Bauwerkes bestimmte Baumaterialien ohne Verschulden der DEURA dauerhaft oder vorübergehend nicht verfügbar sind oder sich aufgrund neuer bautechnischer Erkenntnisse nicht mehr als geeignet erweisen, die DEURA die Verwendung von Baumaterialien beabsichtigt, die hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und bautechnischen Eigenschaften mindestens gleichwertig sind, der Wert des zu errichtenden Bauwerks nicht gemindert wird, die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht beeinträchtigt wird und für den Fall, dass die Verfügbarkeit nur vorübergehend nicht gegeben ist, sich der Bauherr nicht mit einer Verlängerung der Bauzeit um den Zeitraum bis zur Beschaff-

barkeit des Baumaterials einverstanden erklärt."

7. Klausel in Ziffer IV. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Im Übrigen bedarf jede Änderung, Erweiterung oder Reduzierung der vertraglichen Leistungspflichten einer Vereinbarung in Schriftform (Sonderwunsch- und Gutschriftvereinbarung)."

8. Klausel in V. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Nach Ablauf der Frist über das Widerrufsrecht (§ 650 I BGB) und Vorlage aller erforderlichen Unterlagen durch den Bauherrn beginnt die DEURA mit der Erstellung des Bauantrages und verpflichtet sich, diesen innerhalb einer angemessenen Bearbeitungsfrist fertigzustellen und dem Bauherren zu übergeben."

9. Klausel in V. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Für die bereits tatsächlich erbrachten Planungsleistungen hat der Bauherr eine Vergütung in Höhe der nach den Vorschriften der Verordnung über Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung zu berechnende Vergütung zu leisten. Maßgeblich für die Berechnung dieser Vergütung ist der Mittelsatz nach der Honorartafel zu § 34 Abs. 1 HOAI für die jeweilige Honorarzone. Die Vergütungspflicht entfällt nur dann, wenn die Versagung der Baugenehmigung auf einem unbehebbaaren Planungsmangel der DEURA beruht."

10. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- Vorlage der Baugenehmigung (oder Baufreigabe für das gesamte Gebäude durch den Bauherrn bei der DEURA,

- ..."

11. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen in Verbindung mit der Anlage Finanzierungsbestätigung

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- Nachweis der Finanzierung durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung gemäß Anlage zu diesem Vertrag,"

...

"Wir verpflichten uns, Auszahlungen aus Darlehensmitteln in der vorstehend bestätigten Höhe nur an die DEURA Haus GmbH vorzunehmen." (Anlage Finanzierungsbestätigung)

12. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

...

- Eingang der 1. Baurate entsprechend dem vereinbarten Zahlungsplan, - ..."

13. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

...

- Freigabe der Werkpläne durch die Bauherren sowie verbindliche Entscheidung des Bauherren über die Annahme oder Ablehnung angebotener Sonderwunsch- bzw. Gutschriftenvereinbarungen,

- ..."

14. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

...

- Bereitstellung des Baugrundstücks im baureifen Zustand nach Nr. II. (2), - ..."

15. Klausel in VI. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Beginnt die DEURA mit der Bauausführung, obwohl die Voraussetzungen nach Nr. IV. (1)

nicht erfüllt sind, so stellt dies keinen Verzicht der DEURA auf die Erfüllung der dort genannten Voraussetzungen dar. Die DEURA ist berechtigt, die Bauausführung jederzeit zu unterbrechen, bis die Voraussetzungen nach Nr. IV. (1) erfüllt sind."

16. Klausel in VII. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Für den Beginn von Ausführungsfristen sind ausschließlich der nach Nr. VI. (1) dieses Vertrages zu ermittelnde Zeitpunkt des Baubeginns ... maßgeblich. Dies gilt auch, soweit die DEURA zu einem zeitlich früheren Zeitpunkt mit der Bauausführung beginnt."

17. Klausel in VII. (4) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Überschreitung eines vereinbarten Fertigstellungstermins ist der Höhe nach beschränkt auf 3 % des vereinbarten Vertragspreises. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht, soweit der DEURA Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann."

18. Klausel in VIII. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Abnahme steht es gleich, wenn der Bauherr das Werk nicht innerhalb einer von der DEURA gesetzten angemessenen Frist ablehnt, obwohl er hierzu verpflichtet ist."

19. Klausel in VIII. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die Bauleistungen der DEURA gelten auch dann als abgenommen, wenn keine der Parteien innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung der DEURA über die Fertigstellung der Bauleistungen die Abnahme schriftlich verlangt oder der Abnahme schriftlich widersprochen hat."

20. Klausel in VIII. (3) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Abweichend von § 644 Abs. 1 BGB trägt der Bauherr die Gefahr ab dem Zeitpunkt, in welchem er die alleinige tatsächliche Verfügungsgewalt über das Bauwerk erlangt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der DEURA oder deren Erfüllungsgehilfen ein Zutritt zum Bauwerk ohne Mitwirkung des Bauherrn nicht mehr möglich ist."

21. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Wegen unwesentlicher Mängel kann der Bauherr die Zahlung der vereinbarten Raten nicht verweigern."

22. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die Höhe der nach dem Zahlungsplan vereinbarten Raten berücksichtigt bereits das Fertigstellungsinteresse des Bauherrn in der Art, dass hinreichend Sicherheit für die noch nicht ausgeführten Leistungsbestandteile besteht."

23. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen i.V.m. Anlage "Zahlungsplan"

"Die vorstehenden Regelungen in Verbindung mit dem Zahlungsplan stellen eine abschließende Vereinbarung zu Fälligkeit und Höhe der Bauraten dar."

...

"12 Die Restzahlung der Vertragssumme erfolgt nach Fertigstellung aller Arbeiten und Abnahme, jedoch spätestens am Tag des Bezugs."

24. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen i.V.m. Anlage "Zahlungsplan"

"Die vorstehenden Regelungen in Verbindung mit dem Zahlungsplan stellen eine abschließende Vereinbarung zu Fälligkeit und Höhe der Bauraten dar."

...

"12 Aufwendungen für die Erbringung möglicher Restleistungen oder zur Mangelbeseitigung, können vom Bauherren mit dem 2-fachen des benötigten Betrages zur Erbringung dieser Restleistungen, von dieser Rate bis zur endgültigen Fertigstellung der Leistung zurückbehalten werden."

25. Klausel in IX. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Bauherr leistet die vereinbarten Zahlungen innerhalb von 12 Tagen ab Rechnungsdatum, es sei denn, der Bauherr weist nach, dass die Rechnung später als 2 Werktage nach Rechnungsdatum zugegangen ist."

26. Klausel in XI. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Kündigt der Bauherr den Vertrag nach § 648 BGB, hat DEURA neben dem Anspruch auf Vergütung für erbrachte Leistungen auch Anspruch auf Zahlung einer pauschalierten Vergütung in Höhe von 10 % des Wertes der nicht ausgeführten Vertragsleistungen, soweit die DEURA nicht einen höheren Vergütungsanspruch nachweist. Dem Bauherrn bleibt aus-

- *drücklich vorbehalten nachzuweisen, dass ein geringerer Vergütungsanspruch begründet ist."*

27. Klausel in XI. (3) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

- *"Kündigt DEURA den Vertrag aus einem Grund, den der Bauherr zu vertreten hat, gelten die Regelungen aus Abs. 2 entsprechend."*

28. Klausel in XII. (4) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

- *"Bis zur Abnahme wird der Bauablauf durch die DEURA bestimmt, der auch das Hausrecht zusteht."*

29. Klausel in XII. (5) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

- *"Mehrere Bauherren bevollmächtigen sich mit Unterzeichnung des Werkvertrages jeweils gegenseitig zur rechtsgeschäftlichen Vertretung des jeweils anderen."*

30. Klausel in XII. (6) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

- *"Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall eine andere Form vereinbart ist. Das Schriftformerfordernis kann seinerseits nur durch Vereinbarung in Schriftform abbedungen werden."*

II. Die Beklagte wird zudem verurteilt, einen Betrag in Höhe von 3.166,11 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-Punkten über Basiszins seit Rechtshängigkeit an den Kläger zu zahlen.

III. Dem Kläger wird die Befugnis zugesprochen, die stattgegebene Urteilsformel mit der Bezeichnung der verurteilten Beklagten auf deren Kosten im Bundesanzeiger, im Übrigen auf eigene Kosten bekannt zu machen.

IV. Die Beklagte wird verurteilt, allen Vertragspartnern, in deren Werkvertrag Klauseln nach Antrag zu Ziffer I. enthalten sind, binnen drei Wochen nach Rechtskraft des Urteils ein Schreiben zukommen zu lassen, in dem die Beklagte darauf hinweist, dass die in dem Antrag zu I. zitierten Klauseln unwirksam sind und dass sie sich in Zukunft nicht mehr darauf berufen wird. Der Beklagten soll es dabei vorbehalten bleiben, in dem Schreiben hinzuzufügen, dass sie zu dieser Erklärung verurteilt worden ist und dabei das Urteil im Einzelnen näher zu bezeichnen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, sie habe die im Klageantrag zu Ziffer I.1 bezeichnete Klausel nicht verwendet. Vielmehr verwende sie seit dem 01.11.2021 die unter Anlage B1 aufgeführte AGB; diese sei nicht unwirksam.

Auch die von der Klägerin unter Ziffern I.2. bis 30. sonst aufgeführten AVB seien nicht unwirksam. Zum Vorbringen der Beklagten wird wegen der näheren Einzelheiten auf die Begründung in der Klageerwidern, hier den Schriftsatz vom 22.11.2023, sowie in der Duplik, hier den Schriftsatz vom 01.10.2024, verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist die ausschließliche Zuständigkeit des Landgerichts Erfurt gegeben (§ 6 Abs. 2 UKlaG). Auch ist der Kläger befugt, den streitgegenständlichen Unterlassungsanspruch geltend zu machen (§§ 3, 4, 1 UKlaG).

Der Kläger ist aktivlegitimiert. Der Kläger ist gemäß § 4 UKlaG berechtigt, im eigenen Namen Unterlassungsansprüche geltend zu machen und gerichtlich durchzusetzen.

Die Klage ist auch im tenorierten Umfang begründet; im Übrigen ist sie unbegründet.

Der mit dem Klageantrag zu 1 begehrte Unterlassungsanspruch ist hinsichtlich der im Tenor aufgeführten AVB der Beklagten begründet. Der Kläger kann gemäß §§ 1, 3 Abs. 1 UKlaG von der Beklagten verlangen, die im Tenor bezeichneten Vertragsklauseln in Bauverträgen mit Verbrauchern nicht zu verwenden.

Bei den streitgegenständlichen Klauseln handelt es sich - wovon auch beide Parteien übereinstimmend ausgehen - allesamt um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 Abs. 1 S. 1 BGB, so dass die Inhaltskontrolle eröffnet ist (§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Hinsichtlich der Inhaltskontrolle der vorformulierten Bedingungen ist von folgenden in der Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen auszugehen:

Der Inhalt einer Allgemeinen Geschäftsbedingung ist durch Auslegung zu ermitteln. Dabei ist aus-

gehend von den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittskunden nach dem objektiven Inhalt und typischen Sinn der in Rede stehenden Klausel zu fragen. Sie ist so auszulegen, wie ihr Wortlaut von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der regelmäßig beteiligten Verkehrskreise verstanden wird. Sind mehrere Auslegungsmöglichkeiten rechtlich vertretbar, kommt die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB zur Anwendung. Danach ist die scheinbar kundenfeindlichste Auslegung im Ergebnis regelmäßig die dem Kunden günstigste, da sie häufig erst die Inhaltskontrolle eröffnet bzw. zu einer unangemessenen Benachteiligung und damit zur Unwirksamkeit der Klausel führt. Außer Betracht zu bleiben haben Verständnismöglichkeiten, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend und nicht ernstlich in Erwägung zu ziehen sind (vgl. ständige Rspr: BGH, Urteil vom 19. Januar 2023 - VII ZR 34/20, juris, Rn. 29 f.; BGH, Urteil vom 19.1.2016 - XI ZR 388/14, beck-online, Rn. 21,). Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist entsprechend dem Grundsatz von Treu und Glauben gehalten, Rechte und Pflichten seines Vertragspartners möglichst klar und durchschaubar darzustellen (§ 307 Abs. 1 S.2 BGB). Dabei kommt es nicht nur darauf an, dass die Klausel in ihrer Formulierung für den durchschnittlichen Vertragspartner verständlich ist, sondern Treu und Glauben gebieten es auch, dass die Gefahr von Missverständnissen oder Fehldeutungen durch eine unklare, mehrdeutige oder unvollständige Fassung der Klausel möglichst vermieden wird. Eine Klausel ist darüber hinaus auch dann unwirksam, wenn der Vertragspartner durch die Formulierung der Klausel davon abgehalten wird, seine berechtigten Ansprüche oder Gegenrechte dem Verwender gegenüber geltend zu machen. Dagegen ist der Verwender nicht verpflichtet, aus dem Gesetz oder aus der Rechtsnatur eines Vertrags folgende Rechte ausdrücklich zu regeln oder den Vertragspartner darüber zu belehren (vgl. BGH, Urteil v. 8. 11. 2012 - VII ZR 191/12 = NJW 2013, 219, beck-online, Rn. 19). Eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB ist dann gegeben, wenn der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen. Hierzu bedarf es der umfassenden Würdigung der Interessen beider Parteien. Die Unangemessenheit ist zu verneinen, wenn die Benachteiligung des Vertragspartners durch zumindest gleichwertige Interessen des AGB-Verwenders gerechtfertigt ist (BGH, Urteil vom 27. Mai 2010 - VII ZR 165/09 -, juris, Rn. 23; OLG Koblenz, Urteil vom 02.03.2017 - 2 U 296/16, beck-online).

Im Einzelnen gilt hiernach Folgendes:

1. Klausel im Werkvertrag:

"Von der Festpreisgarantie nicht umfasst ist eine während der Bauzeit eintretende Änderung der Mehrwertsteuer. In diesen Fällen ist der Vertragspreis an den geänderten Mehrwertsteuersatz anzupassen."

Die Klausel ist gemäß § 309 Nr. 1 BGB unwirksam. Nach § 309 Nr. 1 BGB ist eine Bestimmung unwirksam, welche die Erhöhung des Entgelts für Waren oder Leistungen vorsieht, die innerhalb von vier Monaten nach Vertragsschluss geliefert oder erbracht werden sollen. Die Umsatzsteuer gehört ebenfalls zum Entgelt, daher kann auch eine entsprechende Erhöhung innerhalb der ersten vier Monate nach Vertragsschluss nicht an den Kunden weitergegeben werden (BGH 23.4.1980 - VIII ZR 80/79, BGHZ 77, 79; BGH 28.1.1981 - VIII ZR 165/79, ZIP 1981, 385; anders außerhalb der Frist, OLG Karlsruhe 22.3.2016 - 8 U 138/14, NJW 2016, 2670). Dies wird in der beanstandeten Klausel nicht berücksichtigt. Ob die Beklagte die Klausel vorliegend noch in ihren Verträgen verwendet oder nicht kann dahinstehen. Eine entsprechende Wiederholungsgefahr liegt dennoch vor. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung resultiert aus der vertraglichen Einbeziehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der Vergangenheit die tatsächliche Vermutung ihrer zukünftigen Verwendung und ihrer Anwendung bei der Vertragsdurchführung (vgl. dazu unter anderem BGH, Urteil vom 25.07.2012 - IV ZR 201/10; BGH, Urteil vom 18.04.2002 - III ZR 199/01; BGH, Urteil vom 10.12.1991 - XI ZR 119/91, jeweils m. w. N.).

Ein Wegfall der Wiederholungsgefahr ist nur ausnahmsweise anzunehmen, wenn Umstände vorliegen, deretwegen nach allgemeiner Erfahrung mit einer Wiederverwendung nicht gerechnet werden kann (BGHZ 119 und Senatsurteil vom 10. Januar 1996, XII ZR 271/94 - NJW 1996, 988). Demgegenüber spricht es für das Fortbestehen der Wiederholungsgefahr, wenn der Verwender - wie im vorliegenden Fall - noch im Rechtsstreit die Zulässigkeit der von ihm benutzten Allgemeinen Geschäftsbedingungen verteidigt und nicht bereit ist, eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben (BGH, Urteil vom 12. Juli 2000 - XII ZR 159/98; BGHZ 116, 1, 6; Senatsurteil vom 10. Januar 1996 - XII ZR 271/94 - NJW 1996, 988).

In diesem Sinne hatte die Beklagte diese Klausel jedenfalls unstreitig verwendet und verteidigte ihre Wirksamkeit; zudem war sie nicht bereit eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben.

2. Klausel in Ziffer I. der Allgemeinen Vertragsbedingungen:

"Treten im Rahmen der wechselseitigen Erbringung von Vertragsleistungen, insbesondere bei der Auslegung der Vertragsinhalte oder Durchführung des Vertragsinhaltes Widersprüche auf,

so ergeben sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem gesamten Vertragsunterlagen und den gesetzlichen Vorschriften in folgender Reihenfolge:

Die Regelung verstößt gegen § 307 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 650k Abs. 2, 650o BGB und ist somit unwirksam.

Nach § 650k Abs. 2 gilt, soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten. Eine Abweichung von dieser Regelung ist gemäß § 650o BGB unzulässig. In diesem Sinne hat die Beklagte den betreffenden Verbrauchern in der betreffenden AGB hiervon abweichend einseitig eine feste Reihenfolge vorgegeben, wonach bei Widersprüchen

1. die Allgemeinen Vertragsbedingungen,
2. das Preis- und Leistungsangebot der DEURA,
3. die DEURA-Baubeschreibung 2021,
4. Entwurfspläne der DEURA, Stand: Tag der Vertragsunterzeichnung,
5. die allgemein anerkannten Regeln der Technik und
6. die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches

gelten sollen. Dabei hat die Beklagte auch einseitig vorgegeben, dass die Beschreibung der Leistung vorrangig vor der zeichnerischen Darstellung der Leistung sei.

Soweit also die Beklagte meint, gegen eine Unwirksamkeit der Klausel in Ziffer I. der Allgemeinen Vertragsbedingungen spreche der Verweis auf die gesetzlichen Vorschriften, kann dem hier nach nicht gefolgt werden. Insofern stellt gerade die von der Beklagten vorgegebene Reihenfolge der maßgeblichen Vertragsunterlagen für die Auslegung bei Widersprüchen, eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung des § 650k Abs. 2 BGB dar. Nach dem Wortlaut der o.g. Bedingung soll beispielsweise die allgemeine Baubeschreibung der DEURA vorrangig zu den individuellen Entwurfsplänen der Parteien zur Auslegung verwendet werden. Letztlich widerspricht dies der gesetzlichen Regelung des § 650k BGB auch dahingehend, nach der Zweifel über die Auslegung des Vertrags bezüglich der von dem Unternehmer geschuldeten Leistung zu dessen Lasten gehen sollen. Gemäß § 650 o BGB darf von dieser gesetzlichen Vorgabe nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Dies wäre aber der Fall, wenn der Auftragnehmer die von ihm geschuldete Leistung bestimmen könnte (LG Frankfurt a. M. Ur. v. 28.6.2019 – 2-33 O 248/18, BeckRS 2019, 50481, beck-online, Rn. 17).

3. Klausel in Ziffer II. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen:

"Die Zufahrt zum Grundstück und der Bauplatz werden vom Bauherrn so hergerichtet und befestigt, dass die Befahrbarkeit für Bau- und Transportfahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 40 t und die Bautätigkeit mithilfe dieser Fahrzeuge zur Durchführung der Vertragsleistungen auf dem Baugrundstück möglich ist."

Die Klausel ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebotes gemäß § 307 Abs. 1 S.2 BGB nicht wirksam.

Das Transparenzgebots verpflichtet den Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Das bedeutet nicht nur, dass eine Klausel in ihrer Formulierung verständlich sein, sondern auch, dass sie die mit ihr verbundenen wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen soweit wie möglich verdeutlichen muss (BGH, Urteil vom 9.10.2019 - VI ZR 156/18, WM 2019, 2304 Rn 23; BGH, Urteil vom 26.1.2022- IV ZR 144/21, ZIP 2022, 270 Rn 29; vgl. auch EuGH 23.4.2015 - C-96/14, VersR 2015, 605). In diesem Sinne lässt der Wortlaut der vorgenannten AGB, wonach dem Auftraggeber auferlegt wird, dafür Sorge zu tragen, dass die Zufahrt seines Baugrundstücks, sowie der Bauplatz mit schweren Baufahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 Tonnen befahren werden könne, eine solche Klarstellung vermissen. Ein durchschnittlicher und um Verständnis bemühter Verbraucher kann nicht beurteilen, ob sein Baugrundstück mit schweren Baufahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 Tonnen befahren werden kann (vgl. OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 28.10.2020 – 29 U 146/19 in ZfBR 2021, 251 (258)). Denn dies hängt sowohl von der Beschaffenheit seines Grundstücks - insbesondere von den Bodenverhältnissen - als auch von der Beschaffenheit der Baufahrzeuge ab, vor allem auch von der Frage, ob diese einen Allrad-Antrieb haben oder nicht. Der Kunde weiß jedoch weder, wie die Baufahrzeuge konkret ausgestattet sind, noch kann er die Beschaffenheit des Bodens seines Grundstücks diesbezüglich einschätzen, so dass er ein Baugrundgutachten zur Frage der Belastbarkeit bzw. Beschaffenheit seines Grundstücks einholen müsste, was von ihm angesichts der ansonsten von der Beklagten übernommenen Planungsverantwortung nicht ohne Weiteres verlangt werden kann und was ihm aufgrund der Fassung der Klausel auch nicht klar genug vor Augen geführt wird. (OLG Frankfurt, a.a.O.).

Dem gegenüber hat die Beklagte in Ziffer III. (1) der AVB die Planungsverantwortung übernommen; dort heißt es: „Die DEURA plant und baut das nach dem Vertrag zu errichtende Haus entsprechend der Baubeschreibung sowie auf Grundlage der Entwurfspläne.“

4. Klausel in Ziffer III. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen:

" Bewirkt die Ausübung des Wahlrechts eine Entscheidung des Bauherrn zu einer höherwertigen Leistung als dies dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang entspricht, treffen die DEU-RA und der Bauherr vor Erbringung dieser Leistungen eine gesonderte Vergütungsabrede im Sinne der Vereinbarung zu Sonderwünschen (vgl. IV (3))"

Die vorgenannte Bestimmung verstößt gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, indem sie den wesentlichen Grundgedanken des § 650b Abs. 2 BGB missachtet; sie ist daher unwirksam.

Nach dem seit dem 01.01.2018 neu eingefügten § 650b Abs. 2 S. 1 BGB kann der Besteller im Falle begehrtter Änderungen des Vertrages Letztere in Textform anordnen, wenn die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1 erzielen. Das Werkvertragsrecht kannte bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts im Gegensatz zur VOB/B (in § 1 Abs. 3, 4 VOB/B) kein gesetzliches Anordnungsrecht des Bestellers, das ermöglicht, das ursprünglich vereinbarte Bauprogramm einseitig abzuändern. Dies hat der Gesetzgeber mit § 650b BGB für den Bauvertrag neu geschaffen, so dass dem Besteller nunmehr gegenüber dem Unternehmer ein Anordnungsrecht zusteht, wenn keine gütliche Einigung über zusätzlich zu erbringende Arbeiten zustande kommt (vgl. Busche, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 650b Rn. 1). Der Unternehmer ist danach im Grundsatz dazu verpflichtet, der Anordnung des Bestellers zu folgen (§ 650b Abs. 2 S.2 1. Hs. BGB). Sinn und Zweck der neuen gesetzlichen Regelung ist es, eine Möglichkeit zur Vertragsanpassung zu schaffen, wenn aufgrund der Komplexität und Dauer von Baumaßnahmen aus Sicht des Bestellers ein Bedürfnis zu Vertragsanpassungen gegeben ist (Begr. RegE zum Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, BT-Drs.18/8486, 24, 53). Damit müssen sich Allgemeine Geschäftsbedingungen am Leitbildcharakter von § 650b BGB messen lassen (Busche, Münchener Kommentar zum BGB, a.a.O.; OLG Frankfurt Urteil vom 28.10.2020 29 U 146/19, beck-online). In diesem Sinne wird bei gebotener kundenfeindlichster Auslegung der betreffenden Klausel vom Verwender damit vorgegeben, dass die Parteien vor Erbringung einer vom Bauherrn gewünschten höherwertigeren Leistung zwingend eine vom Verwender vorgegebene gesonderte Vergütungsabrede im Sinne der „Vereinbarung zu Sonderwünschen“ treffen müssten. Dies widerspräche jedoch dem gesetzlichen Leitbild des Anordnungsrechtes des Bestellers in § 650b Abs. 2 BGB (vgl. LG Halle, Urteil vom 22.04.2021 – 4 O 208/19, Rn 20); der Grundgedanke des § 650b Abs. 2 BGB würde damit letztlich leer laufen.

5. Klausel in Ziffer III. (5) der Allgemeinen Vertragsbedingungen:

" Wird die vereinbarte Festpreisbindungsfrist aus Gründen überschritten, die die DEURA nicht zu vertreten hat, so erhöht sich der vereinbarte Vertragspreis um die infolge der Verzögerung eingetretenen Kostensteigerungen (Lohnkostensteigerungen, Materialkostensteigerungen, sonstige Arbeitskostensteigerungen)."

Der Teil der Klausel ist unwirksam gemäß § 307 Abs. 1 und 2 BGB.

Bei der angegriffenen Preisanpassungsklausel handelt sich um eine kontrollfähige (Preis-) Nebenabrede (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 09.03.2023 – 2 U 63/22; BGH 25.10.2016 - XI ZR 9/15, BGH WM 2019, 678 Rn 26). In Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Preisanpassungsklauseln sind nicht grundsätzlich unwirksam; sie lassen sich allerdings nach den gem. § 307 Abs.1 S. 1 BGB zu berücksichtigenden beiderseitigen Interessen nur rechtfertigen, wenn durch unvorhergesehene Änderungen, die der Verwender nicht veranlasst und auf die er auch keinen Einfluss hat, das bei Vertragsschluss bestehende Äquivalenzverhältnis in nicht unbedeutendem Maße gestört wird. Eine darüber hinausgehende Abänderungsbefugnis benachteiligt den Vertragspartner dagegen unangemessen, weil sich der Verwender damit das Recht einräumt, entgegen Treu und Glauben die vertragliche Position seines Kunden zu verschlechtern (BGH NJW-RR 2008, 134 Rn. 11).

Diesen Anforderungen genügt die Klausel nicht. Sie wälzt Kostensteigerungen wegen nachträglicher Leistungsänderungen ohne jede Einschränkung oder Differenzierung und unter Außerachtlassung der Planungsverantwortung und des Kalkulationsrisikos der Beklagten, stets automatisch auf den Bauherrn ab (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 09.03.2023 - 2 U 63/22; Rn 51; OLG Koblenz, Urteil vom 2.3.2017, 2 U 296/16, BeckRS 2017, 111351).

Zudem ist eine Klausel, die ausschließlich – wie die streitgegenständliche – der Preiserhöhung dient, den Unternehmer aber nicht auch zur Preissenkung verpflichtet, gleichfalls unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 28.10.2009 – VIII ZR 320/07, beck-online, Rz 27). Eine Preisanpassungsklausel muss nicht nur Kostenerhöhungen in einem Bereich mit Kostensenkungen in einem anderen Bereich saldieren, sondern die ausdrückliche Verpflichtung des Verwenders enthalten, gesunkene Gestehungskosten durch eine Preissenkung an den Kunden weiterzugeben (vgl. BGH, Teilurteil vom 29.04.2008 – KZR 2/07, beck-online, Rz 25ff.). Denn eine Preisanpassungsklausel muss – wie bereits oben ausgeführt – das vertragliche Äquivalenzverhältnis wahren.

6. Klausel in Ziffer IV. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen:

" Die DEURA kann Änderungen der Bauleistungen, z. B. bautechnischer und produktionsbedingter Art, auch nach Vertragsabschluss vornehmen, wenn die Änderung für den Bauherrn zumutbar ist und sich die Änderung nicht auf eine ausdrücklich zugesicherte Eigenschaft oder Beschaffenheit bezieht. Eine Änderung der Leistung ist insbesondere zumutbar,

a) wenn sie aus bautechnischen, bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Gründen für die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Herstellung des Bauwerks erforderlich ist oder behördlich angeordnet wird, der Wert des zu errichtenden Bauwerks nicht gemindert wird und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht beeinträchtigt wird,

oder,

b) wenn zur Herstellung des Bauwerkes bestimmte Baumaterialien ohne Verschulden der DEURA dauerhaft oder vorübergehend nicht verfügbar sind oder sich aufgrund neuer bautechnischer Erkenntnisse nicht mehr als geeignet erweisen, die DEURA die Verwendung von Baumaterialien beabsichtigt, die hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und bautechnischen Eigenschaften mindestens gleichwertig sind, der Wert des zu errichtenden Bauwerks nicht gemindert wird, die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht beeinträchtigt wird und für den Fall, dass die Verfügbarkeit nur vorübergehend nicht gegeben ist, sich der Bauherr nicht mit einer Verlängerung der Bauzeit um den Zeitraum bis zur Beschaffbarkeit des Baumaterials einverstanden erklärt."

Die Klausel ist nach §§ 308 Nr. 4, 307 I 1, 2 BGB unwirksam.

Nach § 308 Nr. 4 BGB ist die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, unwirksam, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist. Davon ist nur auszugehen, wenn für die Änderung ein triftiger Grund vorliegt und die Klausel die triftigen Gründe für das einseitige Leistungsbestimmungsrecht – im Hinblick auf die gebotene Klarheit und Verständlichkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen – nennt, so dass für den anderen Vertragsteil zumindest ein gewisses Maß an Kalkulierbarkeit der möglichen Leistungsänderung besteht. Das setzt eine Fassung der Klausel voraus, die nicht zur Rechtfertigung von unzumutbaren Änderungen dienen kann; die bloße Wiedergabe des gesetzlich vorgegebenen unbestimmten Rechtsbegriffs kann nicht genügen (BGH NJW-RR

2008, 134 = MMR 2008, 36 Rn. 15; Senats 2.3.2017 – 2 U 296/16, BeckRS 2017, 111351; OLG Düsseldorf NJW-RR 2013, 1391; OLG Koblenz, Urteil vom 09.03.2023 - 2 U 63/22, a.a.O., Rn 41). Auch wenn das Interesse des Unternehmens zur Anpassung der versprochenen Bauleistung an technische oder behördliche Vorgaben anzuerkennen ist, so muss doch der Bauherr vor einem allein der Definitionsmacht des Unternehmens überlassenen – einseitigen – Recht zur (regelmäßig auch preisrelevanten) Auflösung der konsensualen Bindung geschützt werden (OLG Koblenz Urteil vom 09.03.2023 - 2 U 63/22, a.a.O.).

In der streitgegenständlichen Klausel sind die Zumutbarkeitsregelungen nicht abschließend, sondern nur beispielhaft geregelt ("insbesondere"). Darüber hinaus schließt es die vorliegende Klausel nach dem gebotenen kundenfeindlichsten Verständnis nicht aus, dass die einseitige Änderung für den Verbraucher-Bauherrn mit Mehrkosten verbunden ist. (vgl. OLG Koblenz, a.a.O.). Zudem weicht die Klausel vom wesentlichen Grundgedanken des in § 650b Abs. 2 BGB normierten Anordnungsrechts des Bestellers ab. Insoweit kann auf die Ausführungen oben unter I.4. Bezug genommen werden (s. auch OLG Koblenz, a.a.O.).

7. Klausel in Ziffer IV. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen:

"Im Übrigen bedarf jede Änderung, Erweiterung oder Reduzierung der vertraglichen Leistungspflichten einer Vereinbarung in Schriftform (Sonderwunsch- und Gutschriftvereinbarung)."

Auch die Klausel zu Ziffer IV. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen zum Schriftformerfordernis ist gemäß § 307 BGB unwirksam, weil sie den Kunden der Beklagten unangemessen benachteiligt. Sie verstößt gegen das Leitbild des § 305 b BGB, der den Vorrang der Individualabrede statuiert. Sie ist geeignet den Kunden von der Geltendmachung von Rechten aus Vertragsänderungen abzuhalten und diesen damit unangemessen zu benachteiligen, da die Gültigkeit einer mündlichen Nebenabrede entgegen § 305b BGB von der Vereinbarung in Schriftform abhängig sein soll. Dies auch dann, wenn die Vereinbarung mündlich mit der Geschäftsleitung oder einer für die Beklagte vertretungsberechtigte Person getroffen wurde und mithin auch ohne schriftliche Bestätigung in jedem Fall nach § 305b BGB Vorrang hätte.

8. Klausel in V. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Nach Ablauf der Frist über das Widerrufsrecht (§ 650 I BGB) und Vorlage aller erforderlichen

Unterlagen durch den Bauherrn beginnt die DEURA mit der Erstellung des Bauantrages und verpflichtet sich, diesen innerhalb einer angemessenen Bearbeitungsfrist fertigzustellen und dem Bauherren zu übergeben."

Die Klausel in Ziffer V. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen ist unwirksam, da sie gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S.2 BGB verstößt. Die Regelung sieht vor, dass die Beklagte erst nach "Vorlage aller erforderlichen Unterlagen durch den Bauherrn" mit der Erstellung des Bauantrages beginnen muss. Was hiermit unter "erforderlichen Unterlagen" zu verstehen ist, bleibt offen und damit für den Verbraucher-Bauherrn unklar. Es wird hierbei nicht erläutert, welche Unterlagen der Bauherr vorlegen muss. Damit eröffnet die vorformulierte Geschäftsbedingung einen ungerechtfertigten Auslegungsspielraum zu Gunsten des Verwenders.

Zudem verstößt die Klausel gegen §§ 650k Abs. 3, 650o S. 1 BGB. Der Bauvertrag muss gemäß § 650k Abs. 3 BGB zumindest verbindliche Angaben zur Dauer der Bauausführung enthalten. Von dieser Regelung darf gemäß § 650o BGB weder abgewichen werden, noch dürfen diese Vorschriften durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden (OLG Koblenz Urteil vom 9.3.2023 – 2 U 63/22, beck-online, Rn 24). Durch die Regelung des § 650k Abs. 3 BGB soll der Verbraucher im Hinblick auf die Finanzierung des Bauprojektes, die Kündigung eines bestehenden Mietvertrages oder die Planung eines Umzuges frühzeitig und verlässlich über den Zeitpunkt der Beendigung der Baumaßnahme informiert werden. Vorliegend ist die Erstellung der Bauantragsunterlagen durch die Beklagte notwendige Voraussetzung für den tatsächlichen Baubeginn und damit für die Berechnung der Dauer der Bauausführung. Es sind jedoch weder ein „Zeitpunkt der Fertigstellung“ noch die „Dauer der Bauausführung“ i. S. d. § 650k Abs. 3 BGB ausreichend festgelegt.

9. Klausel in V. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Für die bereits tatsächlich erbrachten Planungsleistungen hat der Bauherr eine Vergütung in Höhe der nach den Vorschriften der Verordnung über Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung zu berechnenden Vergütung zu leisten. Maßgeblich für die Berechnung dieser Vergütung ist der Mittelsatz nach der Honorartafel zu § 34 Abs. 1 HOAI für die jeweilige Honorarzone. Die Vergütungspflicht entfällt nur dann, wenn die Versagung der Baugenehmigung auf einem unbehebbar Planungsfehler der DEURA beruht."

Die Klausel verstößt gegen § 309 Nr. 2 BGB und § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 320 Abs. 2 BGB.

Nach § 309 Nr. 2 BGB ist eine Bestimmung in AGB unwirksam, durch die das Leistungsverweigerungsrecht, das dem Vertragspartner des Verwenders nach § 320 BGB zusteht, ausgeschlossen oder eingeschränkt wird oder ein dem Vertragspartner des Verwenders zustehendes Zurückbehaltungsrecht, soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht, ausgeschlossen oder eingeschränkt, insbesondere von der Anerkennung von Mängeln durch den Verwender abhängig gemacht wird. Bei kundenfeindlichster Auslegung ermöglicht die Klausel in Ziffer V. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen - entgegen § 309 Nr. 2 BGB -, dass die Beklagte als Verwenderin berechtigt sein soll, die weitere Ausführung der Arbeiten zu verweigern, auch wenn der Kunde aufgrund eines bestehenden Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechts die Zahlung zurückgehalten hat. Denn nach dem Wortlaut der Klausel soll nur dann eine Vergütungspflicht des Bauherren entfallen, wenn „die Versagung der Baugenehmigung auf einem unbehebbar Planungs-mangel der DEURA beruht“. Von Letzterem unabhängig, kann demgegenüber ein Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrecht dem Bauherrn selbstverständlich dennoch rechtlich zustehen. Die Klausel ist somit geeignet, den Bauherrn von der Geltendmachung einer berechtigten Zahlungsverweigerung abzuhalten, da sie den - unzutreffenden - Eindruck erweckt, dass seine Vergütungspflicht nur dann entfällt, „wenn die Versagung der Baugenehmigung auf einem unbehebbar Planungs-mangel der DEURA beruht.“

10. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

„Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- Vorlage der Baugenehmigung (oder Baufreigabe für das gesamte Gebäude durch den Bauherrn bei der DEURA,- ...“

Die angegriffene Klausel ist gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksam, da die in der Klausel genannten Fristen für die Erbringung der Leistungen der Verwenderin nicht hinreichend bestimmt sind.

Die Frist für die Erbringung einer Leistung ist nach § 308 Nr. 1 BGB hinreichend bestimmt, wenn sie der Kunde berechnen kann; dies ist der Fall, wenn der Beginn der Frist ausschließlich von einem Ereignis im Bereich des Kunden abhängig ist (BGH NJW 1985, 855; OLG Koblenz Urteil vom 02.03.2017 – 2 U 296/16, BeckRS 2017, 111351; OLG Frankfurt a. M. NZBau

2021, 328). Unproblematisch ist es deshalb, wenn die Herbeiführung des Baubeginns einzig von der zügigen Erledigung der dem Vertragspartner des Verwenders rechtswirksam auferlegten vorbereitenden Pflichten abhängt (OLG Koblenz, a.a.O.), nicht jedoch, wenn sich der Beginn der Frist (auch) aus Umständen ergibt, die in die Sphäre des Verwenders fallen (OLG Frankfurt a. M., NZBau 2021, 328; OLG Koblenz, Urteil vom 09.03.2023 - 2 U 63/22, beck-online, Rn 20). Letzteres ist vorliegend der Fall. Die Beklagte behält sich vorliegend mit der Klausel eine unbestimmte Frist für den Baubeginn vor, indem nicht darin geregelt ist, innerhalb welcher Frist sie die für die Baugenehmigung notwendigen Bauantragsunterlagen erstellen muss. Da sie sich in Ziffer V (1) der AVB lediglich dazu verpflichtet, den als notwendige Voraussetzung für die zu erteilende Baugenehmigung (oder Baufreigabe) zu erstellenden Bauantrag fertigzustellen und dem Bauherren zu übergeben, ist die angegebene Beginnfrist von sechs Wochen und damit die Leistungsfrist insgesamt nicht ausreichend bestimmt (vgl. OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 28.10.2020 – 29 U 146/19; OLG Koblenz, Urteil vom 09.03.2023 – 2 U 63/22).

11. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen in Verbindung mit der Anlage Finanzierungsbestätigung

" Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

- Nachweis der Finanzierung durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung gemäß Anlage zu diesem Vertrag,"

...

(s. Anlage Finanzierungsbestätigung)

" Wir verpflichten uns, Auszahlungen aus Darlehensmitteln in der vorstehend bestätigten Höhe nur an die DEURA Haus GmbH vorzunehmen."

Die Klausel ist nicht – wie die Klägerin meint - gemäß § 309 Nr. 2a) BGB bzw. wegen § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB i. V. m. §§ 232, 650m Abs. 4 BGB unwirksam.

Soweit die Klägerin zur o.g. Finanzierungsbestätigung meint, dass diese nur als eine unwiderrufliche Erklärung der Bank mit der Folge eines Verstoßes gegen § 309 Nr. 2a) BGB verstanden werden könne, vermag dem die Kammer nicht zu folgen. Zwar ist richtig, dass nach der Anlage „Finanzierungsbestätigung“, der Verbraucher-Bauherr für den Baubeginn eine Bestätigung eines

Geldinstitutes erbringen muss, aus der sich die Verpflichtung des Geldinstitutes ergibt, Zahlungen „nur“ direkt an die Beklagte zu leisten. Dass aus der Verwendung des Wortes „nur“ auch eine für den Bauherrn unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung der Bank folgen soll, ist dem so nicht zu entnehmen. Selbst bei kundenfeindlichster Auslegung ist ein solcher Inhalt der „Finanzierungsbestätigung“ weder ausdrücklich noch mittelbar zu folgern. Die von der Klägerin angegriffene vorformulierte Regelung betrifft unmissverständlich lediglich den Umstand, dass durch das Geldinstitut Zahlungen an Dritte nicht geleistet werden, sondern nur an die Beklagte geleistet werden dürfen. Gleichfalls ist damit auch insoweit kein Verstoß der Klausel gegen § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB i. V. m. §§ 232, 650m Abs. 4 BGB ersichtlich.

Auch sonst ist durch die AVB keine Benachteiligung des Auftraggebers gemäß § 307 Abs. 2 BGB gegeben. Eine solche ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist (Nr. 1) oder wenn sie wesentliche Rechte und Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszweckes gefährdet ist (Nr. 2). Es ist bei der Inhaltskontrolle dieser Klausel maßgeblich zu berücksichtigen, dass die Auftragnehmerin durch Arbeitskräfte und Material auf der Baustelle des Auftraggebers Kosten oftmals in erheblicher Höhe hat, so dass es interessen- und sachgerecht ist, vor Baubeginn einen Finanzierungsnachweis des Auftraggebers zu erhalten. Der Finanzierungsnachweis erlaubt der Auftragnehmerin eine Prognose, ob sie ihren Werklohn später einmal realisieren kann, nachdem sie in Vorleistung getreten ist.

Eine allgemein übliche Finanzierungsbestätigung bietet der Auftragnehmerin grundsätzlich die gewünschte Sicherheit, um ihre Forderung erforderlichenfalls Beitreiben zu können (vgl. OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 28.10.2020 – 29 U 146/19; beck-online, Rn 63).

12. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

-...

- Eingang der 1. Baurate entsprechend dem vereinbarten Zahlungsplan, - ..."

Die Klausel ist gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksam.

Die angegebene Beginnfrist von sechs Wochen und damit die Leistungsfrist ist auch hiernach nicht hinreichend bestimmt, da die Beklagte neben der 1. Baurate auf die davor liegende Freigabe der (von ihr zu erstellenden) Werkpläne durch den Verbraucher-Bauherrn abstellt. Dabei bleibt offen bzw. ist nicht geregelt, bis wann die Beklagte die freizugebenden Werkpläne zu erstellen hat. Somit hätte es die Beklagte in der Hand, die Erstellung der Werkplanung und damit den Fristbeginn ohne Weiteres hinauszuzögern (vgl. OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 28.10.2020 – 29 U 146/19; Rn 84).

13. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

-...

- Freigabe der Werkpläne durch die Bauherren sowie verbindliche Entscheidung des Bauherrn über die Annahme oder Ablehnung angebotener Sonderwunsch- bzw. Gutschriftenvereinbarungen,

- ..."

Die Klausel verstößt unter Verweis auf die obige Begründung unter I.12. gegen § 308 Nr. 1 BGB. Unwirksam sind nach § 308 Nr. 1 BGB Klauseln, die Leistungsfristen festlegen, aber nicht hinreichend bestimmen. Dies ist der Fall, wenn der Leistungszeitpunkt vom Vertragspartner des Verwenders, dem Gläubiger der Leistung, nicht berechnet oder herbeigeführt werden kann (BGHZ 107, 75; OLG Frankfurt a. M., a.a.O.). Hinreichend bestimmt i.S.d. § 308 Nr. 1 BGB ist die Frist für die Erbringung einer Leistung, wenn sie der Kunde berechnen kann; dies ist der Fall, wenn der Beginn der Frist ausschließlich von einem Ereignis im Bereich des Kunden abhängig ist (BGH NJW 1985, 855 [856]; OLG Koblenz, Urt. v. 2.3.2017 – 2 U 296/16, BeckRS 2017, 111351 Rn, 59; OLG Frankfurt a.M., a.a.O.). Beginn und Länge der Frist dürfen sich also nicht aus den Umständen ergeben, die in die Sphäre des Verwenders fallen und deren Ermittlung und Nachprüfung dem Kunden schwerfällt. Nach dem Inhalt der Klausel knüpft der Baubeginn an ein Ereignis an, welches ausschließlich in der Sphäre der Beklagten liegt, so dass der Kunde die Frist nicht hinreichend berechnen kann. Die Freigabe der Werkpläne durch den Bauherren setzt nämlich zunächst die Erstellung der Werkpläne durch den Verwender voraus, wofür allerdings keine Frist angegeben ist.

14. Klausel in VI. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Die DEURA beginnt mit der Bauausführung mit dem Ablauf von sechs Wochen nach dem Zeitpunkt der Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen:

-...

- Bereitstellung des Baugrundstücks im baureifen Zustand nach Nr. II. (2), - ..."

Auch diese Klausel ist gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksam.

Indem u. a. auf die Bereitstellung des Baugrundstücks im baureifen Zustand nach Ziffer II. (2) der AVB abgestellt wird, ist die angegebene Beginnfrist von sechs Wochen und damit die Leistungsfrist gleichfalls - wie bereits oben beschrieben - insgesamt nicht ausreichend bestimmt, weil die Regelung zur Bereitstellung des Baugrundstücks im baureifen Zustand bereits nach Ziffer II. (2) der AVB ihrerseits unwirksam ist (siehe oben zu Ziffer 3. wie auch OLG Frankfurt, a.a.O., Rn 73).

15. Klausel in VI. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Beginnt die DEURA mit der Bauausführung, obwohl die Voraussetzungen nach Nr. IV. (1) nicht erfüllt sind, so stellt dies keinen Verzicht der DEURA auf die Erfüllung der dort genannten Voraussetzungen dar. Die DEURA ist berechtigt, die Bauausführung jederzeit zu unterbrechen, bis die Voraussetzungen nach Nr. IV.(1) erfüllt sind."

Ebenso ist diese AVB gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksam.

Die Beklagte behält sich durch ihre AVB ein Recht zur Unterbrechung der Bauausführung gegenüber dem Bauherrn vor, bis die Voraussetzungen nach Nr. IV. (1) erfüllt sein sollen. Da aber – wie oben unter 10. und 12.-14. festgestellt – in Nr. IV (1) der AVB die Leistungsfrist nicht ausreichend bestimmbar ist, mithin ihrerseits nach § 308 Abs. 1 BGB unwirksam ist, ist auch die hier gegenständliche Klausel unwirksam.

16. Klausel in VII. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Für den Beginn von Ausführungsfristen sind ausschließlich der nach Nr. VI. (1) dieses Ver-

trages zu ermittelnde Zeitpunkt des Baubeginns ... maßgeblich. Dies gilt auch, soweit die DEURA zu einem zeitlich früheren Zeitpunkt mit der Bauausführung beginnt."

Auch hier verstößt die Klausel gegen § 308 Nr. 1 BGB.

Nach der betreffenden AVB soll es nicht auf den tatsächlichen, sondern ausschließlich auf den rechnerischen Baubeginn nach Ziffer VI. (1) der AVB ankommen. Die Regelung der Ziffer VI. (1) der AVB ist jedoch ihrerseits aus mehreren – bereits oben ausgeführten - Gründen - unwirksam.

17. Klausel in VII. (4) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Überschreitung eines vereinbarten Fertigstellungstermins ist der Höhe nach beschränkt auf 3 % des vereinbarten Vertragspreises. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht, soweit der DEURA Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann."

Die Klausel ist gemäß § 307 Abs. 1 S.1, Abs. 2 Nr. 2 BGB unwirksam.

Die Unwirksamkeit gemäß § 307 Abs. 1 u. 2 Nr. 2 BGB resultiert daraus, dass die Haftungsbeschränkung auch für fahrlässig verursachte Schäden gilt, die auf der Verletzung „wesentlicher“ Vertragspflichten beruhen. Die Haftung für die Erfüllung wesentlicher Vertragspflichten selbst bei einfacher Fahrlässigkeit darf nicht formularmäßig ausgeschlossen werden (OLG München, Schlussurteil vom 15.11.2011 - 13 U 15/11; beck-online; vgl. noch zu § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG a. F. BGH NJW 1994, 1060 (1063). Die termingerechte Herstellung eines Wohnhauses oder einer Wohnung gehört zu den wesentlichen Pflichten (BGH NJW 1994, 1060). Wer als Bauträger einen bestimmten Fertigstellungstermin zusagt, hat Vorkehrungen zu treffen, dass der versprochene Termin eingehalten wird, insbesondere durch einen genügend große Zeitpuffer, der Spielraum zur Behebung unvorhergesehener Hemmnisse belässt (OLG München, Urteil vom 15. November 2011 – 13 U 15/11 –, juris).

18. Klausel in VIII. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Abnahme steht es gleich, wenn der Bauherr das Werk nicht innerhalb einer von der DEU-

RA gesetzten angemessenen Frist ablehnt, obwohl er hierzu verpflichtet ist."

Die Klausel ist unwirksam und verstößt gegen § 650 o BGB i.V.m. § 640 Abs. 2 S.1, 2 BGB. Nach § 640 Abs. 2 S.1 BGB ist geregelt, dass ein Werk als abgenommen gilt, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Nach S. 2 dieser Vorschrift treten die Rechtsfolgen des S. 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erteilt werden. Fehlt – wie hier – der nach Abs. 2 S. 2 erforderliche Hinweis, scheidet der Eintritt der Abnahmewirkung nach § 640 Abs. 2 BGB aus (OLG Frankfurt a.M., a.a.O., Rn 97). In diesem Sinne ergibt sich aus § 650 o S. 1 BGB, dass von § 640 Abs. 2 S.2 2 BGB nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden kann. Der (obligatorische) Hinweis der Beklagten in der Klausel, dass „im Übrigen“ die gesetzlichen Vorschriften des BGB gelten, macht den angegriffenen Teil der Klausel nicht wirksam. Nach der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung bleibt die beanstandete unzulässige Abweichung von § 640 Abs. 2 Satz 2 BGB bei der Formulierung „im Übrigen“ gerade bestehen.

19. Klausel in VIII. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Die Bauleistungen der DEURA gelten auch dann als abgenommen, wenn keine der Parteien innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung der DEURA über die Fertigstellung der Bauleistungen die Abnahme schriftlich verlangt oder der Abnahme schriftlich widersprochen hat."

Auch diese AVB ist gemäß § 308 Nr. 5 BGB unwirksam.

Danach ist eine Bestimmung unwirksam, wonach eine Erklärung des Vertragspartners des Verwenders bei Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung als von ihm abgegeben gilt, es sei denn, dass (a) dem Vertragspartner eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eingeräumt ist und (b) der Verwender sich verpflichtet, den Vertragspartner bei Beginn der Frist (BGH 28.1.2014 - XI ZR 424/12, NJW 2014, 1441 Rn 21) auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen. In diesem Sinne fehlt der von der Beklagten in Ziffer VIII. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen verwandten Klausel eine entsprechende Regelung zur Hinweispflicht des Verwenders nach § 308 Nr. 5 lit b) BGB bei Beginn der

genannten 14 Tage-Frist.

20. Klausel in VIII. (3) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Abweichend von § 644 Abs. 1 BGB trägt der Bauherr die Gefahr ab dem Zeitpunkt, in welchem er die alleinige tatsächliche Verfügungsgewalt über das Bauwerk erlangt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der DEURA oder deren Erfüllungsgehilfen ein Zutritt zum Bauwerk ohne Mitwirkung des Bauherrn nicht mehr möglich ist."

Die Klausel verstößt hier nicht gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 644 Abs. 1 BGB.

Nach dem Grundsatz des § 644 Abs. 1 BGB trägt zwar grundsätzlich der Unternehmer die Leistungs- und Vergütungsgefahr bis zur Abnahme des Werkes. Dennoch werden von der Rechtsprechung ausnahmsweise Vereinbarungen, welche die Leistungs- und Vergütungsgefahr zu einem früheren Zeitpunkt als dem in § 644 BGB angeordneten übergehen lassen, dann für wirksam erachtet, wenn die Werkleistung im räumlichen Bereich des Bestellers zu erbringen ist, insbesondere dann, wenn er – wie dies die angegriffene Klausel in zulässiger Form formuliert - die „alleinige“ tatsächliche Verfügungsgewalt über das Bauwerk erlangt hat (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 09.03.2023 – 2 U 63/22).

21. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Wegen unwesentlicher Mängel kann der Bauherr die Zahlung der vereinbarten Raten nicht verweigern."

Die Klausel ist gemäß § 309 Nr. 2 lit. a) BGB unwirksam.

Mit der von der Beklagten verwandten Klausel wird das dem Besteller nach § 632a Abs. 1 S.2 BGB bzw. § 641 Abs. 3 BGB zustehende Leistungsverweigerungsrecht im Falle von unwesentlichen Mängeln im Sinne des § 309 Nr. 2 lit a) BGB genommen. Nach § 632a Abs. 1 S.2 BGB bzw. § 641 Abs. 3 BGB steht dem Verbraucher-Bauherrn auch bei unwesentlichen Mängeln ein Nacherfüllungsanspruch zu.

22. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

" Die Höhe der nach dem Zahlungsplan vereinbarten Raten berücksichtigt bereits das Fertigstellungsinteresse des Bauherrn in der Art, dass hinreichend Sicherheit für die noch nicht ausgeführten Leistungsbestandteile besteht."

Die Klausel ist nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB intransparent mithin unwirksam.

Der Beklagten ist zwar darin Recht zu geben, dass es bei der angegriffenen Klausel nicht darum geht, keine oder nur eine geringere Sicherheitsleistung durch die Beklagte für die bereits erbrachten Leistungen zu regeln. Insoweit soll die Klausel nach ihrem Wortlaut lediglich regeln, dass bereits hinreichende Sicherheit für die noch nicht ausgeführten Leistungsbestandteile bestehen soll. Damit bleibt die Klausel aber intransparent und in sich widersprüchlich. Denn sie vermittelt den Eindruck, dass mit bereits bestehender Sicherheit auf Seiten des Verbrauchers für nicht erbrachte Leistungen, dann schließlich keine Sicherheitsleistung mehr durch den Verwender zu leisten wäre, wenn die Leistung erbracht worden ist und die Bezahlung der hierfür fällig gewordenen Rate durch den Besteller ansteht.

23. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen i.V.m. Anlage "Zahlungsplan"

" Die vorstehenden Regelungen in Verbindung mit dem Zahlungsplan stellen eine abschließende Vereinbarung zu Fälligkeit und Höhe der Bauraten dar."

...

"12 Die Restzahlung der Vertragssumme erfolgt nach Fertigstellung aller Arbeiten und Abnahme, jedoch spätestens am Tag des Bezugs."

Die Klausel ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB i. V. m. § 650g Abs. 4 BGB unwirksam, weil sie dem wesentlichen Grundgedanken des § 650g Abs. 4 BGB widerspricht. Die von der Beklagten verwandte AVB weicht von § 650g Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BGB ab. Gemäß § 650g Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BGB ist die Vergütung zu entrichten, wenn der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist und der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Nach der vorformulierten Vertragsbedingung wird sowohl vom Abnahmeerfordernis als auch vom Erfordernis zur Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung zulasten des Verbraucher-Bauherrn abgewichen. Einerseits soll die Restzahlung der Vertragssumme spätestens am Tag des Bezuges fällig sein. Danach

müsste der Verbraucher-Bauherr die Restzahlung selbst dann leisten, wenn er die Abnahme wegen vorhandener wesentlicher Mängel/Restleistungen zu Recht verweigert, aber aus dem Zwang der Verhältnisse heraus das nicht abnahmefähige Objekt nach dem vereinbarten Fertigstellungszeitpunkt beziehen muss, etwa weil er seiner vorhandenen Mietwohnung im Vertrauen auf die rechtzeitige und vertragsgerechte Fertigstellung bereits gekündigt hat. Andererseits soll die Restzahlung auch ohne Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung fällig werden. Die gesetzliche Regelung des § 650g Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB sieht aber als (weitere) Fälligkeitsvoraussetzung zwingend die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung vor.

24. Klausel in IX. (1) der Allgemeinen Vertragsbedingungen i.V.m. Anlage "Zahlungsplan"

"Die vorstehenden Regelungen in Verbindung mit dem Zahlungsplan stellen eine abschließende Vereinbarung zu Fälligkeit und Höhe der Bauraten dar."

...

"12 Aufwendungen für die Erbringung möglicher Restleistungen oder zur Mangelbeseitigung, können vom Bauherren mit dem 2-fachen des benötigten Betrages zur Erbringung dieser Restleistungen, von dieser Rate bis zur endgültigen Fertigstellung der Leistung zurückbehalten werden."

Die Klausel ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebots gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam. Nach dem Wortlaut der von der Beklagten verwandten Allgemeinen Vertragsbedingung vermag der Bauherr nicht zu erkennen, welchen Betrag er berechtigterweise zurückbehalten darf. Im Vertrag ist an keiner Stelle geregelt, was unter dem „benötigten Betrag“ zur Erbringung der Restleistungen zu verstehen ist, so dass der Begriff unklar bleibt. Zudem ist unklar, wie sich der Betrag zusammensetzt, falls keine Restleistungen mehr zu erbringen sind, sondern nur noch Mängel bestehen. Insoweit wird in der Klausel nur auf den benötigten Betrag zur Erbringung von Restleistungen abgestellt.

Darüber hinaus verstößt die vorformulierte Regelung gegen § 309 Nr. 2a) BGB. Wie bereits oben ausgeführt ist danach eine Bestimmung unwirksam, durch die das Leistungsverweigerungsrecht, das dem Vertragspartner des Verwenders nach § 320 BGB zusteht, ausgeschlossen oder eingeschränkt wird. Nach dem kundenfeindlichsten Verständnis der Klausel darf der Besteller nur bei Restleistungen einen Einbehalt vornehmen, der sich dann der Höhe nach nach dem hierfür benötigten Betrag richtet. Dies gilt aber so nicht im Falle noch bestehender Mängel.

Darüber hinaus widerspricht die generelle Beschränkung auf das Zweifache „des benötigten Betrages“ der gesetzlichen Regelung in § 632a Abs. 1 Satz 4 BGB bzw. § 641 Abs. 3 BGB. Danach kann der Verbraucher- Bauherr bei Mängeln einen Einbehalt in angemessener Höhe ausüben, wobei in der Regel das Doppelte der Mängelbeseitigungskosten angemessen sein soll. Der Gesetzgeber hebt bewusst auf die Angemessenheit des Einbehalts ab. Dadurch soll den Fällen Rechnung getragen werden, bei denen wegen der besonderen Umstände des Einzelfalles der zweifache Einbehalt zu gering ist (vgl. BT-Drs. 16/511, S. 16).

25. Klausel in IX. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Der Bauherr leistet die vereinbarten Zahlungen innerhalb von 12 Tagen ab Rechnungsdatum, es sei denn, der Bauherr weist nach, dass die Rechnung später als 2 Werktage nach Rechnungsdatum zugegangen ist."

Die Klausel verstößt gegen § 308 Nr. 6 BGB.

Danach ist eine Bestimmung unwirksam, durch die der Verwender die Beweislast zum Nachteil des anderen Vertragsteils ändert, insbesondere indem er diesem die Beweislast für Umstände auferlegt, die im Verantwortungsbereich des Verwenders liegen (Looschelders in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 308 BGB). Weiterhin muss es sich dabei um eine Erklärung von besonderer Bedeutung handeln. Eine Erklärung ist „von besonderer Bedeutung“, wenn sie geeignet ist, die Rechtsposition des Kunden nachteilig zu verändern (BT-Drs 7/5422, 7; Oldenburg NJW 1992, 1840; OLG Düsseldorf 29.1.2015 - 6 U 166/13, MMR 2015, 472). Dazu zählt unter anderem, das Auslösen einer Zahlungsfrist, wie es in der streitgegenständlichen Klausel der Fall ist. Nach der vorliegenden Klausel wird nicht auf den Zugang der Rechnung, sondern auf das Rechnungsdatum als Beginn der Zahlungsfrist von 12 Tagen abgestellt, es sei denn, der Verbraucher-Bauherr beweist, dass die Rechnung später als 2 Werktage nach dem Rechnungsdatum bei ihm zugegangen ist. Damit wird die Beweislast für das konkrete Datum des Rechnungszuganges auf den Verbraucher-Bauherrn verlagert. Die Darlegungs- und Beweislast für den Zugang einer Rechnung beim Empfänger obliegt jedoch dem Rechnungssteller.

26. Klausel in XI. (2) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Kündigt der Bauherr den Vertrag nach § 648 BGB, hat DEURA neben dem Anspruch auf Vergütung für erbrachte Leistungen auch Anspruch auf Zahlung einer pauschalierten Vergütung in Höhe von 10 % des Wertes der nicht ausgeführten Vertragsleistungen, soweit die

DEURA nicht einen höheren Vergütungsanspruch nachweist. Dem Bauherrn bleibt ausdrücklich vorbehalten nachzuweisen, dass ein geringerer Vergütungsanspruch begründet ist."

Die Klausel ist unwirksam, weil sich aus ihr die vom Besteller im Falle einer Kündigung geschuldete Vergütung nicht ausreichend klar und verständlich entnehmen lässt, § 307 Abs. 1 S.2 BGB. Das Transparenzgebot verpflichtet den Verwender, Rechte und Pflichten seines Vertragspartners in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglichst klar, einfach und präzise darzustellen (vgl. BGH, Urt. v. 5. 5. 2011 – VII ZR 181/10; beck-online, Rn 33; OLG Koblenz Urteil vom 9.3.2023 – 2 U 63/22, beck-online, Rz 90).

Dem wird die von dem Kläger angegriffene Regelung in Ziffer XI. (2) der von der Beklagten verwandten AVB nicht gerecht. Eine Vergütungspauschalierung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung eines Werkvertrages genügt dem Gebot einer möglichst klaren, einfachen und präzisen Darstellung nicht, wenn – wie hier – dafür nur ein bestimmter Prozentsatz der Teilvergütung für die noch nicht erbrachten Leistungen vorgesehen ist und in dem Bauvertrag nur eine Gesamtvergütung vereinbart ist (s. OLG Koblenz, a.a.O.).

Bezüglich der „Vergütung“ für erbrachte Leistungen sieht die Klausel lediglich vor, dass für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen ein „Anspruch auf Vergütung“ besteht. Eine Festlegung darüber, wie und nach welchen Maßstäben diese „Vergütung“ sich berechnet, fehlt. Schon deshalb ist die Klausel unklar und damit intransparent. Die Klausel stellt gerade nicht ausdrücklich auf den anteiligen Wert der erbrachten Teilleistungen unter Berücksichtigung der „vereinbarten“ Vergütung ab. Damit könnte die Beklagte die „Vergütung“ willkürlich anders berechnen, beispielsweise nach ihrer aktuellen (höheren) Preisliste oder nach aktuellen ortsüblichen (höheren) Preisen, wodurch es ihr möglich wäre, eine (wesentlich) höhere Vergütung als die in § 632a BGB festgelegte Vergütung zu verlangen, was zur weiteren Unwirksamkeit der Klausel gemäß § 308 Nr. 7 a) führt.

Gleiches gilt hinsichtlich der „Zahlung einer pauschalierten Vergütung in Höhe von 10 % des Wertes der nicht ausgeführten Vertragsleistungen“. Auch wenn dieser Teil der Klausel schon deshalb intransparent bleibt, da eine Berechnungsgrundlage für den „Wert der nicht ausgeführten Leistung“ nicht definiert ist, wird auch hier nicht auf den anteiligen Wert der nicht erbrachten Teilleistungen unter Berücksichtigung der „vereinbarten“ Vergütung abgestellt. Aufgrund dessen könnte die Beklagte den Wert der nicht ausgeführten Leistung willkürlich berechnen, beispielsweise nach dem aktuellen (höheren) Zeitwert. Damit wäre es der Beklagten theoretisch auch hier

möglich, eine wesentlich höhere Vergütung als die in § 648 Satz 2 BGB festgelegte Vergütung zu verlangen, was eine weitere Unklarheit offenbart und zudem zur Unwirksamkeit der Klausel nach § 308 Nr. 7 b) führt.

27. Klausel in XI. (3) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Kündigt DEURA den Vertrag aus einem Grund, den der Bauherr zu vertreten hat, gelten die Regelungen aus Abs. 2 entsprechend."

Die Klausel ist aus den gleichen Gründen wie zu Ziffer 26 gemäß § 307 Abs. 1 S.2 BGB unwirksam. Die hiesige Klausel verweist auf die bereits wegen Intransparenz für unwirksam erklärte Klausel zu Ziffer XI. (2) der AVB.

28. Klausel in XII. (4) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Bis zur Abnahme wird der Bauablauf durch die DEURA bestimmt, der auch das Hausrecht zusteht."

Die Klausel verstößt nicht gegen § 307 Abs. 2 S. 1 BGB.

Selbst bei kundenfeindlichster Auslegung ist nicht zu erkennen, dass die streitgegenständliche Klausel das alleinige Hausrecht auf die Beklagte überträgt und der Bauherr keinerlei Zutrittsrecht haben soll. Auch weicht die Klausel nicht vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung des § 903 BGB ab. Die Klausel ist nicht zu beanstanden, da die Beklagte vor dem Hintergrund der eigenen Gefahrtragung ein erkennbares Interesse daran hat für die Sicherheit der Baustelle zu sorgen und Dritte auszuschließen (vgl. LG Halle, Urteil vom 22.04.2021 – 4 O 208/19, beck-online, Rn 31). Dabei bewirkt die Klausel auch nicht, dass der Bauherr vollständig von der Baustelle ausgeschlossen sein soll. In Ziffer XII. (4) S.2 ist ausdrücklich das Zutrittsrecht für den Bauherrn im angemessenen Umfang geregelt.

29. Klausel in XII. (5) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Mehrere Bauherren bevollmächtigen sich mit Unterzeichnung des Werkvertrages jeweils gegenseitig zur rechtsgeschäftlichen Vertretung des jeweils anderen."

Die beanstandete Klausel ist nicht unwirksam.

Die von dem Kläger angegriffene Klausel ist nicht unwirksam. Soweit der Kläger meint, die von ihm angegriffene Klausel benachteilige den Bauherrn unangemessen, weil sich durch Auslegung ergäbe, dass die in Ziffer XII. (5) geregelte Vollmacht als „unwiderruflich“ zu betrachten und nicht ausreichend klar sei, dass auch der Vollmachtgeber selbst handeln könne, kann dem nicht gefolgt werden. Die von dem Kläger vorgetragene Auslegung geht am ausdrücklichen Wortlaut vorbei. In der AGB befindet sich keinerlei Hinweis darauf, dass es sich bei der betreffenden Vollmacht um eine „unwiderrufliche“ handeln soll. Der Beklagten ist darin Recht zu geben, dass es in der von dem Kläger angeführten Entscheidung des OLG Koblenz (OLG Koblenz, Urteil vom 09.03.2023 – 2 U 63/22, beck-online, Rn 26 -28) um eine von der dortigen Unternehmerin in ihren AGB verwendete Vollmacht ging, die – anders als vorliegend - ausdrücklich „unwiderruflich“ erteilt werden sollte.

30. Klausel in XII. (6) der Allgemeinen Vertragsbedingungen

"Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall eine andere Form vereinbart ist. Das Schriftformerfordernis kann seinerseits nur durch Vereinbarung in Schriftform abbedungen werden."

Diese sogenannte doppelte Schriftformklausel ist nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners unwirksam.

Wie der BGH (s. BGH, Beschluss vom 25.1.2017, XII ZR 69/16, juris, Rn. 16 ff.) ausgeführt hat, gebieten es Sinn und Zweck des § 305 b BGB, dass vertragliche Vereinbarungen, welche die Parteien für den Einzelfall getroffen haben, nicht durch davon abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen durchkreuzt, ausgehöhlt oder zunichte gemacht werden können. Allgemeine Geschäftsbedingungen könnten und sollten vielmehr nur insoweit Geltung beanspruchen, als die von den Parteien getroffenen Individualabreden dafür Raum ließen. Das Interesse des Klauselverwenders oder gar beider Vertragspartner, nicht durch nachträgliche mündliche Absprachen die langfristige beiderseitige Bindung zu gefährden, müsse dahinter zurücktreten. In diesem Sinn bewirkt die Bestimmung XII. (6) der Allgemeinen Vertragsbedingungen auch bei einem geschäftserfahrenen Vertragspartner das Entstehen eines unzutreffenden Eindrucks von der Rechtslage. Durch den mittels der Klausel gesetzten Rechtsschein wird der Bauherr benachteiligt, da zumindest nicht auszuschließen ist, dass er davon ausgeht, dass der Bestimmung zuwi-

der mündlich getroffene Absprachen keine Geltung beanspruchen können, und er dadurch von einer Verfolgung seiner hierauf gestützten Rechte abgehalten wird.

Auch ist eine Wiederholungsgefahr bei den 26 als unwirksam festgestellten Klauseln gegeben. Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung resultiert aus der vertraglichen Einbeziehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der Vergangenheit die tatsächliche Vermutung ihrer zukünftigen Verwendung und ihrer Anwendung bei der Vertragsdurchführung (vgl. dazu unter anderem BGH, Urteil vom 25.07.2012 - IV ZR 201/10; BGH, Urteil vom 18.04.2002 - III ZR 199/01; BGH, Urteil vom 10.12.1991 - XI ZR 119/91, jeweils m. w. N.).

Ein Wegfall der Wiederholungsgefahr ist nur ausnahmsweise anzunehmen, wenn Umstände vorliegen, deretwegen nach allgemeiner Erfahrung mit einer Wiederverwendung nicht gerechnet werden kann (BGHZ 119 und Senatsurteil vom 10. Januar 1996, XII ZR 271/94 - NJW 1996, 988). Demgegenüber spricht es für das Fortbestehen der Wiederholungsgefahr, wenn der Verwender - wie im vorliegenden Fall - noch im Rechtsstreit die Zulässigkeit der von ihm benutzten Allgemeinen Geschäftsbedingungen verteidigt und nicht bereit ist, eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben (BGH, Urteil vom 12. Juli 2000 - XII ZR 159/98; BGHZ 116, 1, 6; Senatsurteil vom 10. Januar 1996 - XII ZR 271/94 - NJW 1996, 988).

Die Beklagte verwendete die o.g. 26 Klauseln bereits, verteidigte ihre Zulässigkeit und war nicht bereit eine diesbezügliche strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben.

Die Zwangsmittellandrohung beruht auf §§ 890 Abs. 1 ZPO, Art. 6 Abs. 2 EGStGB

Soweit der Kläger Erstattung der Anwaltskosten beansprucht, die ihm durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts bereits bei der ersten Abmahnung der Beklagten entstanden sind, ist die Klage unbegründet.

Gemäß § 5 UKlaG i. V. m. § 12 Abs. 1 S. 2 UWG steht dem Abmahnenden zwar grundsätzlich ein Kostenerstattungsanspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen zu. Jedoch können die Kosten für einen zum Zwecke der Abmahnung eingeschalteten Rechtsanwalt nicht in allen Fällen verlangt werden, sondern nur, wenn die Einschaltung eines Rechtsanwalts zur Wahrnehmung der Rechte erforderlich war.

Anspruchsberechtigte Stellen im Sinn von § 3 UKlaG können die für eine Abmahnung angefallenen Anwaltskosten regelmäßig nicht als erforderliche Aufwendungen ersetzt verlangen, jedenfalls nicht bei der Bearbeitung durchschnittlich schwieriger Fallgestaltungen, wie sie vorliegend gegeben ist (LG Frankfurt a. M. Urt. v. 28.6.2019 – 2-33 O 248/18, BeckRS 2019, 50481 Rn. 52, 53, beck-online). Für Wettbewerbsverbände und qualifizierte Einrichtungen gilt gleichermaßen, dass sie - anders als Unternehmen - ohne anwaltlichen Rat in der Lage sein müssen, typische und durchschnittlich schwer zu verfolgende Wettbewerbsverstöße zu erkennen und abzumahnern. Gemäß § 4 Abs. 2 S. 1 UKlaG muss eine qualifizierte Einrichtung i.S. des § 3 Abs. 1 Nr. 1 UKlaG für ihre Eintragung in die Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 Abs. 1 UKlaG unter anderem auf Grund ihrer bisherigen Tätigkeit die Gewähr für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung bieten. Diese ist nur bei hinreichender personeller und sachlicher Ausstattung zu erwarten. Danach muss sich der Kläger zur Erfüllung seines Verbandszwecks grundsätzlich selbst mit den hierfür notwendigen Mitteln versehen und zumindest so ausgestattet sein, dass er typische und durchschnittlich schwer zu verfolgende verbraucherfeindliche Praktiken selbst erkennen und abmahnen kann (vgl. BGH, Urteil vom 12. April 1984 - I ZR 45/82, NJW 1984, 2525 – Anwaltsabmahnung; OLG Stuttgart, Urteil vom 11. September 2014 - 2 U 178/13 -, juris, Rn. 32ff.; LG Frankfurt a. M. Urt. v. 28.6.2019 – 2-33 O 248/18, BeckRS 2019, 50481 Rn. 52, 53, beck-online). Beauftragt ein Verband oder eine qualifizierte Einrichtung im Sinne des § 3 Abs. 1 UKlaG einen Anwalt für die erste Abmahnung, so geschieht dies regelmäßig im eigenen, nicht im fremden Interesse (vgl. LG Frankfurt a. M. Urt. v. 28.6.2019 – 2-33 O 248/18, BeckRS 2019, 50481 Rn. 52, 53, beck-online m.w.N.; OLG Stuttgart, a.a.O., Rdnr. 36).

Vorliegend hatte die Abmahnung zwar eine Vielzahl von Vertragsklauseln zum Gegenstand, ihre rechtliche Bewertung war jedoch nicht so schwierig, dass der Kläger die Abmahnung nicht ohne anwaltliche Hilfe hätte durchführen können. Bei den geltend gemachten Kosten handelt es sich daher um keine erforderlichen Kosten der Rechtsverfolgung (LG Frankfurt a. M. Urt. v. 28.6.2019 – 2-33 O 248/18, BeckRS 2019, 50481 Rn. 52, 53, beck-online).

Der Anspruch des Klägers auf Veröffentlichung des Urteils ergibt sich aus § 7 UKlaG.

Die nach dem Klageantrag zu Ziffer IV. beantragte Information der betroffenen Vertragspartner der Beklagten folgt aus § 8 Abs. 1 UWG (vgl. BGH, Urteil vom 31.03.2021 - IV ZR 221/19). Der Verstoß einer Klausel gegen §§ 307 ff. BGB stellt zugleich einen Verstoß gegen eine Marktverhal-

tensregelung im Sinne von § 3a UWG dar. Die Vorschriften über die Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen gemäß § 1 UKlaG und des Lauterkeitsrechts sind nebeneinander anwendbar. Durch die als unwirksam festgestellten 26 Klauseln werden die Interessen von Verbrauchern spürbar beeinträchtigt, weil sie auf Grund der Klauseln davon abgehalten werden können, ihre rechtlichen Interessen zu behaupten.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 Abs. 1 ZPO.

Das Urteil ist hinsichtlich der Veröffentlichungsbefugnis (Tenor Ziff. 2) nicht vorläufig vollstreckbar, so dass die Veröffentlichung nicht vor Rechtskraft erfolgen darf (KBB/Köhler, § 7 UKlaG, Rn. 9). Im Übrigen richtet sich die vorläufige Vollstreckbarkeit nach §§ 709 S. 2; 708 Nr. 11, 711 ZPO.

gez.

██████████
Vorsitzender Richter
am Landgericht

██████████
Richterin
am Landgericht

██████████
Richterin



Beglaubigt
Erfurt, 18.11.2024

██████████ Justizangestellte
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle.