

# Mysterium Vertragsauslegung



Veranstaltung | 11. Juli 2024 | PANTAENIUS

# Ihr Beraterteam oder Ihre Ansprechpartner



## Dr. A. Ollrik Vogel

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Partner

Telefon: +49 89 28634-321

E-Mail: [ollrik.vogel@snp-online.de](mailto:ollrik.vogel@snp-online.de)



## Schwerpunkte

Privates Bau- und Architektenrecht, insbesondere  
Bauträgerrecht

Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht

# I. Vorüberlegungen

- **1. Verantwortlichkeiten**
- Bauträger plant i.d.R. und erstellt die Baubeschreibung
  - Risiko, dass in der Baubeschreibung alle Arbeitsschritte zur Funktions- und Gebrauchstauglichkeit enthalten sind, liegt beim Bauträger
  - Bindung an den üblicherweise versprochenen Pauschalpreis
- keine Sowieso-Kosten für nicht beschriebene, aber zur Funktions- und Gebrauchstauglichkeit zusätzlich notwendige Arbeiten
- Rechtsgedanke von § 650c Abs. 1 Satz 2 BGB, der der vorherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zum planenden Unternehmer entspricht

## **§ 650c BGB Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2**

(1) [...] <sup>2</sup>Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

# I. Vorüberlegungen

- für das Bauträgerrecht (dazu umfassend Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 8 Rn. 83) ausdrücklich:

„Sowieso“-Kosten für die abweichende Ausführungsart sind nicht abzuziehen, wenn der Bauträger von vornherein zu einem bestimmten Preis einen bestimmten Erfolg versprochen hat, ohne seine Verpflichtung auf ganz bestimmte – etwa in einem bepreisten Leistungsverzeichnis aufgeführte – Leistungen zu beschränken.

**OLG Hamburg, Urteil vom 19.02.2015 – 4 U 111/13, NZBau 2016, 29**

# I. Vorüberlegungen

- **2. Gesetzlicher Rahmen**

- Erwerber ist ein Endverbraucher
- Bauträger verwendet Baubeschreibung einheitlich gegenüber allen Erwerbern
  - Allgemeine Geschäftsbedingung (§§ 305 ff. BGB) -> wird widerleglich vermutet (sog. Anscheinsbeweis)
- objektive Auslegung -> anhand des Wortlauts und der Verständnismöglichkeiten eines redlichen Erwerbers als Vertragspartner
- bei verbleibenden Zweifeln Auslegung zu Lasten des Bauträgers als „Verwender“ (vgl. § 305c Abs. 1 BGB)
- Inhalts- und Missbrauchskontrolle nach den §§ 307, 310 Abs. 3 BGB -> hierbei ist die für den Erwerber ungünstigste, ernsthaft vertretbare Variante zugrunde zu legen
- Transparenzgebot -> klar und verständlich (§ 307 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 BGB)

## II. Gesetzliche Vorgaben im Falle der Beteiligung eines Verbrauchers

- Verweis auf Art. 249 EGBGB durch §§ 650u Abs. 1 Satz 2, 650j BGB -> Klarheit

### § 650j BGB Baubeschreibung

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

### Art. 249 EGBGB - § 2 Inhalt der Baubeschreibung

(1) <sup>1</sup>In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in **klarer Weise** darzustellen. <sup>2</sup>Sie muss **mindestens** folgende Informationen enthalten:

1. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,

## II. Gesetzliche Vorgaben im Falle der Beteiligung eines Verbrauchers

- 2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
- 3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
- 4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
- 5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
- 6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,
- 7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
- 8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
- 9. gegebenenfalls Beschreibung der Sanitäreobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.
- (2) <sup>1</sup>Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. <sup>2</sup>Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

## II. Gesetzliche Vorgaben im Falle der Beteiligung eines Verbrauchers

- „Abarbeitung“ dortiger Vorgaben für eine Baubeschreibung erforderlich
- Konflikt zwischen „klar“ und „verständlich“
  - *Abdichtung genügt den Vorgaben der DIN 99999 Abschnitt xy.*
  - *Schallschutz der Wohnungstrennendecke erfüllt 50 dB  $L'_{n,w}$ .*
  - *Für die Aufzugsgeräusche wird ein Schallschutz von .... dB (A)  $LAF,max,n$  eingehalten. Damit wird der Wert in Teil der DIN 4109 nicht erreicht.*
- daneben nach h.M. (BeckOK Bauvertragsrecht, Stand: 31.07.2022, § 650j BGB Rn. 4; Karczewski, NZBau 2018, 328, 329; Stretz, BauR 2022, 554, 558 ff. m.w.N.) Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 BGB anwendbar -> Verständlichkeit
  - Gesetzgeber wollte nicht gegen europäische Klauselrichtlinie 93/13/EWG verstoßen
  - jedenfalls richtlinienkonforme Auslegung für vorformulierte Baubeschreibungen
- daneben Unklarheitenauslegung nach § 650k Abs. 2 Satz 2 BGB
  - Festlegung der Grundsätze der ergänzenden Vertragsauslegung (Stretz, BauR 2022, 554, 565 f.)

## II. Gesetzliche Vorgaben im Falle der Beteiligung eines Verbrauchers

### § 650k BGB - Inhalt des Vertrags

(1) ...

(2) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.

- Auslegung immer nur bedingt prognostizierbar

## Auslegung immer nur bedingt prognostizierbar

1. Die Beantwortung der Frage, welche Leistungen der Auftragnehmer nach dem Vertrag in welcher Qualität auszuführen hat, ist Aufgabe des Gerichts, nicht die eines Sachverständigen. Die Rolle des Sachverständigen beschränkt sich bei der Vertragsauslegung auf die Vermittlung des für die Beurteilung bedeutsamen Fachwissens (Anschluss an BGH, IBR 1996, 333; IBR 1995, 325).
2. Der schillernde Begriff des "Luxus" (oder die Verwendung des Wortes "exklusiv") erlaubt keinen Rückschluss darauf, ob ein Duschboden beheizt sein muss. Die Begriffe "Luxus" und "exklusiv" werden in der Werbung inflationär verwendet. Was "Luxus" oder "exklusiv" ist, wird zudem individuell durchaus unterschiedlich bewertet.

**OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20.01.2022 - 22 U 184/21, IBR 2022, 574**

Liegt den Erwerbsverträgen eine Baubeschreibung über eine anspruchsvoll gestaltete Stadtvilla mit drei exklusiven Eigentumswohnungen zu Grunde, schuldet der Bauträger einen Schallschutz, der ein erhöhtes, die Anforderungen der DIN 4109 übersteigendes Maß erfordert.

**OLG Frankfurt, Urteil vom 18.10.2023 – 15 U 228/21, IBR 2024, 238**

## III. Besondere Probleme

- **1. Abweichung von den a.a.R.d.T.**
- Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.):
  - allgemein anerkannte Regeln der Technik sind geschriebene und ungeschriebene Regeln für die Planung und den Bau,
  - die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und
  - feststehen sowie
  - insbesondere in dem Kreis der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und
  - aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind.
- nach h.M. widerlegliche Vermutung, dass technische Regelwerke (DIN-, VDE-, VDI-Normen usw.) die a.a.R.d.T. wiedergeben (zwischenzeitlich sehr streitig)
- Abweichung von a.a.R.d.T muss i.d.R. ausdrücklich vereinbart sein
- Erwerber muss über die damit verbundenen Risiken und Nachteile umfassend aufgeklärt werden, da Vereinbarung sonst auch individualverträglich unwirksam

### III. Besondere Probleme

- **2. Erster „Rohrkrepierer“**
- keine Rechtsausführungen (Toleranzen, Abweichungen von den a.a.R.d.T.) usw. in der Baubeschreibung als Teil der Bezugsurkunde -> überraschender Standort gem. § 305c Abs. 1 BGB (Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 11 Rn. 56 ff., 63 ff., 83; Sagemeister, ZfIR 2013, 157, 159)

Verpflichtet sich ein Bauträger zur Errichtung von Solarlampen, müssen diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und wie netzgebundene Lampen leuchten. Diese Anforderungen können nur im Bauträgervertrag, nicht jedoch in der Bezugsurkunde abbedungen werden.

**OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.02.2023 – 5 U 254/21, IBR 2023, 195 – Fischer**

- gilt m.E. auch für Wartungserfordernisse usw.

## III. Besondere Probleme

- **3. Zweiter „Rohrkrepierer“**
- grundsätzlich sind die a.a.R.d.T. maßgeblich, die zum Abnahmezeitpunkt gelten (zuletzt BGH, Urteil vom 14.11.2017 – VII ZR 65/14, NJW 2018, 391 Rn. 25)
- im Grundsatz schuldet der Bauträger also den bei Abnahme geltenden (Mindest-) Standard (Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher-Koeble, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 10. Teil Rn. 446)
- Vereinbarung, wonach diejenigen zum Zeitpunkt Baugenehmigung oder Baubeginns maßgeblich sein sollen?
- Transparenz notwendig (z.B. Datum steht nicht fest)
- Abweichung vom Grundsatz, dass diejenigen a.a.R.d.T. zum Zeitpunkt der Abnahme relevant sein sollen (für Unwirksamkeit Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 11 Rn. 58 f.; offener Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 8 Rn. 86)
  - einheitlicher Standard bezüglich des Gemeinschaftseigentums notwendig
  - berechnete Interessen des Erwerbers werden gewahrt, wenn Bauträger die zu diesem Zeitpunkt zu erwartenden Änderungen der anerkannten Regeln der Technik zum geplanten Abnahmezeitpunkt mitberücksichtigen muss
- **ergo: alles ungeklärt!**

## IV. Einige Beispiele

Aus den Anpreisungen und Beschreibungen des Bauträgers im Verkaufsprospekt als "Stadtwohnungen der Spitzenklasse" ergibt sich, dass die Käufer davon ausgehen können, dass die Wohnungen über mehr als nur den Mindestschallschutz verfügen. Auch bei entgegenstehender vertraglicher Vereinbarung nur des Mindestschallschutzes schuldet der Bauträger mindestens einen erhöhten Schallschutz.

**OLG München, Urteil vom 24.04.2018 – 28 U 3042/17 Bau**

Das Leistungssoll für die Bauverpflichtung eines Bauträgers kann auch durch vertragsbegleitende Umstände bestimmt werden, etwa durch Texte und Visualisierungen in einem Prospekt, mit dem die Wohneinheit auf Veranlassung des Bauträgers beworben wird.

**KG, Urteil vom 11.06.2019 – 21 U 116/18**

## IV. Einige Beispiele

1. Leistungsbeschreibungen in Bauträgerverträgen sind nicht abschließend. Daraus, dass ein bestimmtes Ausführungsdetail nicht erwähnt ist, kann nicht ohne Weiteres geschlossen werden, dass es nicht geschuldet ist. Vielmehr muss unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Vertrags geprüft werden, ob eine bestimmte Qualität der Ausführung stillschweigend vereinbart ist.

2. Qualitätsanforderungen können sich nicht nur aus dem Vertragstext, sondern auch aus sonstigen vertragsbegleitenden Umständen, den konkreten Verhältnissen des Bauwerks und seines Umfelds, dem qualitativen Zuschnitt, dem architektonischen Anspruch und der Zweckbestimmung des Gebäudes ergeben.

3. Entspricht das versprochene Bauwerk dem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard, kann der Auftraggeber auch die Ausführung nicht näher beschriebener Details in diesem Standard verlangen und muss sich nicht mit einem Mindeststandard zufriedengeben.

**OLG Stuttgart, Urteil vom 20.05.2014 – 10 U 111/13; BGH, Beschluss vom 16.11.2016 - VII ZR 145/14 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

## V. GU-Vertrag für den Neubau (1)

- Bedarf sorgfältig ermitteln → Reduktion späterer Änderungen
- klare Planungsschnittstellen festlegen
  - Wer überprüft und „repariert“ etwaige Planungsmängel auf wessen Risiko?
  - Wer schreibt die Planung fort?
  - Verlagerung auf den GU → hohe juristische Kunst
- möglichst funktionale Baubeschreibung mit Mindestausführungsparametern → Mischung von Globalpauschal- und Detailpauschalvertrag
- Definition der wesentlichen Zielparameter
  - technischer Standard
  - Verwendungszweck
  - Unterhaltungsaufwand
  - Veränderungsmöglichkeiten
  - technische Lebensdauer
- „Weiterplanung“ definieren
- Umfang der Vorlage von Planunterlagen, technischen Betriebsunterlagen usw. präzise regeln → rechtliche Parameter unklar!

## V. GU-Vertrag für den Neubau (2)

- Plancontrolling organisieren
- Qualitätscontrolling organisieren
- möglichst keine „Eigengewerke“ zur Risikoreduzierung → „so wenig Schnittstellen wie unbedingt nötig“
- dynamische Fristenregelung mit „Anpassungsanordnung“
- Vertragsstrafe auch auf fortgeschriebene Vertragsfrist
- möglichst wenig (nur notwendige) Zwischenfristen mit Vertragsstrafe belegen
- Änderungsmanagement in Übereinstimmung mit den §§ 650b, 650c BGB definieren
- „Muster“ Nachtragsvereinbarung im Vertrag definieren
- Sicherheiten vereinbaren
  - Vertragserfüllung
  - Mängelhaftung
- Mängelverjährungsfrist definieren → ggf. verlängern → AGB-rechtliches Problem
- Abnahmemodalitäten definieren
- **Das wichtigste am Schluss! → Bonität, Nachtragsmanagement und Leistungsfähigkeit vor Vertragsschluss prüfen!**

## VI. Besonderheiten der Bestandssanierung

- sorgfältige Bestandsaufnahme mit Bauteilöffnungen durchführen
  - Umfang des Sanierungsbedarfs vorab klären
  - Alternativen zum Sanierungsumfang abwägen
  - Besonderheiten prüfen (Denkmalschutz, Altlasten usw.)
  - Umfang des Bestandsschutzes klären
  - Erhaltung des Bestandsschutzes?
- Bedarfsplanung erbringen → Nutzer bzw. potentielle Nutzungen abfragen
- „Durchplanen“
- bestandserfahrenen Projektsteuerer beauftragen
- Anzahl der Planer durch Beauftragung von Generalplaner reduzieren
- Anzahl der zu beauftragenden Gewerke durch „Zusammenfassung“ möglichst reduzieren → weniger Schnittstellen

## BERLIN

Kurfürstendamm 33  
10719 Berlin  
+49 30 253780-0  
berlin@snp-online.de

## DRESDEN

An der Dreikönigskirche 3  
01097 Dresden  
+49 351 80729-0  
dresden@snp-online.de

## DÜSSELDORF

Josephinenstraße 11-13  
40212 Düsseldorf  
+49 211 5375373-0  
duesseldorf@snp-online.de

## FRANKFURT AM MAIN

Uhlandstraße 2  
60314 Frankfurt am Main  
+49 69 610908-0  
frankfurt@snp-online.de

## FREIBURG

Bismarckallee 10  
79098 Freiburg  
+49 761 214405-20  
freiburg@snp-online.de

## LEIPZIG

Speck's Hof  
Reichsstraße 4/Aufgang A  
04109 Leipzig  
+49 341 71009-60  
leipzig@snp-online.de

## MÜNCHEN

Officium an den Pinakotheken  
Türkenstraße 16  
80333 München  
+49 89 28634-0  
muenchen@snp-online.de

## STUTTGART

STEP Stuttgarter Engineering Park  
Wankelstraße 5  
70563 Stuttgart  
+49 711 244441-0  
stuttgart@snp-online.de