

Mandantenhinweis zum pauschalen Schadensersatz nach Kündigung eines Bauvertrages

- Urteil des Bundesgerichtshofes vom 5. Mai 2011 (AZ: VII ZR 161/10) -

In Bauverträgen finden sich häufig Klauseln, nach denen der Bauherr im Falle einer freien Kündigung des Vertrages einen pauschalen Schadensersatz an den Unternehmer zu leisten hat. Dieser Schadensersatz wird regelmäßig mit einem Prozentsatz des im Vertrag vereinbarten Gesamtpreises bemessen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in einer Entscheidung vom 5. Mai 2011 (AZ: VII ZR 161/10) zu der Frage Stellung genommen, welche Anforderungen an die Wirksamkeit einer entsprechenden Vertragsklausel zu stellen sind. Im zu entscheidenden Fall enthielt der Vertrag über ein Ausbauhaus eine Regelung, nach der im Falle einer vom Bauherrn ausgesprochenen freien Kündigung 15% des Gesamtpreises als pauschaler Schadensersatz gezahlt werden sollten. Diesen Prozentsatz sah der Bauherr, der den Vertrag gekündigt hatte und nun vom Unternehmer in Anspruch genommen wurde, als zu hoch an.

Der BGH stellte klar, dass solche Klauseln grundsätzlich zulässig sind – und zwar trotz des neuen § 649 Satz 3 BGB auch dann, wenn die Pauschale 5% des Gesamtpreises überschreitet. Dem Bauherrn müsse aber der Nachweis gestattet sein, dass dem Unternehmer nur ein geringerer Schaden entstanden ist als die Pauschale. Außerdem müsse sich die Pauschale der Höhe nach im Rahmen dessen bewegen, was sich unter Zugrundelegung der gesetzlichen Regelung „typischerweise“ ergeben würde. Nach dem Gesetz – also ohne Pauschalierung – steht dem Unternehmer die geschuldete Vergütung unter Abzug seiner ersparten Aufwendungen zu. Abzuziehen ist ferner ein stattdessen erzielter oder konkret erzielbarer Erwerb.

Für das, was typischerweise geschuldet ist, seien konkrete Feststellungen zu treffen oder „Erfahrungswerte aus der Baupraxis“ zu berücksichtigen. Mit dieser Aufgabenstellung hat der BGH die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen. Konkret: 15% liegen bei einem Ausbauhaus so klar im Grenzbereich, dass der Unternehmer – praktisch – seinen Schaden mehr oder weniger im einzelnen darlegen muss.

Fazit: Pauschalen im Grenzbereich taugen nicht, denn sie erfüllen nicht ihren Zweck, einen konkreten Schadensnachweis überflüssig zu machen. Wir raten Bauherren dazu, entsprechende Klauseln im Fall einer beabsichtigten Kündigung eines Bauvertrages vorab auf ihre Wirksamkeit hin prüfen zu lassen. Verwenden pauschaler Schadensersatzregelungen empfehlen wir die regelmäßige Prüfung, ob die eigenen Klauseln im Streitfall die Erwartungen erfüllen können.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ihre Rechtsanwälte Herlitzius