

Bauträgerklausel „Fabrikat x oder gleichwertig“ ist unwirksam!

In einem vorformulierten Bauträgervertrag kann nicht geregelt werden, dass der Bauträger vereinbarte Fabrikate oder Materialien durch gleichwertige Leistungen ersetzen darf. Das gilt auch dann, wenn der Kunde der Ersetzung aus wichtigem Grund widersprechen kann. Dies hat das OLG Frankfurt mit Urteil vom 28.10.2020 (29 U 146/19) entschieden.

In den Baubeschreibungen vieler Bauträgerverträge werden nach wie vor Klauseln verwendet, wonach der Bauträger z. B. eine Badezimmerarmatur eines bestimmten Herstellers „oder gleichwertig“ schuldet. Im hier entschiedenen Fall hatte das Vertragsmuster zwar zusätzlich vorgesehen, dass das gleichwertige Ersatzprodukt nur dann verbaut werden darf, wenn der Kunde dem zustimmt. Nach der verwendeten Klausel durfte Kunde seine Zustimmung aber nur „aus wichtigem Grund“ verweigern.

Das OLG erklärte die Klausel für unwirksam. Die Klausel stelle einen Änderungsvorbehalt zugunsten des Bauträgers dar. Dieser Änderungsvorbehalt sei schon deshalb unzulässig, weil er die Änderungsgründe nicht ansatzweise spezifiziere. Das halte die höchstrichterliche Rechtsprechung für erforderlich. Dieses Manko werde auch nicht durch das „streitanfällige“ Gleichwertigkeitserfordernis und das Widerspruchsrecht des Auftraggebers aus wichtigem Grund ausgeglichen. Die Klausel dränge den Kunden in eine „Rechtfertigungsnot“, die er nach dem Gesetz nicht habe.

Die Entscheidung zeigt, dass der verständliche Wunsch vieler Bauträger nach Flexibilität zu rechtlichen Risiken führen kann. Denn das Gesetz verlangt, sich in Bauträgerverträgen mit Verbrauchern auf einen bestimmten Leistungsinhalt festzulegen. Dieser Zielkonflikt ist mit Gleichwertigkeitsklauseln nicht zu lösen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 - 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de

