

Vorsicht: Nichtigkeitsrisiko bei nachträglichen Sonderwünschen!

Verstärken sich die Parteien nach Abschluss eines Bauträgervertrages über Sonderwünsche des Erwerbers, müssen sie das notariell beurkunden. Andernfalls ist die Vereinbarung nichtig.

Das hat das OLG München mit Urteil vom 14.08.2018 (9 U 3345/17 Bau) entschieden. Der Entscheidung lag ein Bauträgervertrag über eine Doppelhaushälfte zugrunde. Der Vertrag enthielt die Klausel, dass Sonderwünsche ausschließlich mit Zustimmung des Bauträgers zulässig sein sollten. Die durch Sonderwünsche verursachten Mehrkosten sollte der Käufer tragen, Minderkosten sollten ihm erstattet werden. Im Verlauf des Bauvorhabens einigten sich die Parteien darüber, dass der Bauträger verschiedene Sonderwünsche des Erwerbers ausführen sollte. Später kam es hierüber zum Streit.

Nach Feststellung des OLG waren sämtliche Sonderwunschvereinbarungen null und nichtig. Da sie die Leistungen gemäß dem ursprünglichen Bauträgervertrag ändern und ergänzen sollten, hätten sie wie der Bauträgervertrag selber notariell beurkundet werden müssen. Dabei sei gleichgültig, ob es sich um wesentliche oder unwesentliche Zusatzleistungen handele. Denn das werde von den Vertragsparteien völlig unterschiedlich beurteilt, was zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen könne. Daher könne die Wesentlichkeit oder Unwesentlichkeit der Änderungen „kein entscheidendes Kriterium“ für deren Formbedürftigkeit sein.

Die Nichtigkeit der Sonderwunschvereinbarungen führt, so jedenfalls das Urteil, nicht zur Unwirksamkeit des ursprünglichen Bauträgervertrages. Dennoch hat die Entscheidung erhebliche Auswirkungen auf die Praxis. Denn bei der hier verwendeten Sonderwunsch-Klausel handelt es sich um eine übliche Vertragsgestaltung. Da sie keine notarielle Beurkundung der Sonderwunschvereinbarungen vorsieht, birgt sie das Risiko, dass diese unwirksam sind. Das kann z. B. zur Folge haben, dass der Bauträger keine vertraglichen Vergütungsansprüche für seine Zusatzleistungen geltend machen kann. Dem Erwerber wiederum stehen keine Ansprüche bei Mängeln zu.

Diese Folgen lassen sich nicht nur durch die notarielle Beurkundung von nachträglichen Sonderwünschen vermeiden. Vielmehr kann man das Nichtigkeitsrisiko auch durch Regelungen im Bauträgervertrag ausschalten, nach denen der Erwerber sich mit nachträglichen Sonderwünschen an das Bauunternehmen halten muss, das der Bauträger mit dem Gesamtvorhaben beauftragt hat. Die Sonderwünsche werden dann aufgrund eines eigenständigen Werkvertrages ausgeführt, der keiner notariellen Beurkundung bedarf.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

