ZfIR 2010, A 16

OLG Koblenz: Bauherr muss bei Kündigung eines Hausbauvertrags Vergütungspauschale nach AGB zahlen

Der Anbieter eines Ausbauhauses kann in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Fall der Kündigung durch den Kunden eine Vergütungspauschale in Höhe von 15 % des Baupreises für seine entstandenen Aufwendungen und entgangenen Gewinn festlegen, so entschied das OLG Koblenz in seinem Urteil (**OLG Koblenz, Urt. v. 27.8.2010 – 8 U 1030/09**).

Die Klägerin, ein Unternehmen aus dem Hunsrück, schloss im August 2007 mit den Beklagten aus dem Raum Daun einen Vertrag über die Lieferung und Errichtung eines Ausbauhauses, Typ „Sommerhit", zum Preis von 93 529 €. § 8 Ziffer 1 des formularmäßigen Hausvertrages legt fest, dass die Unternehmerin bei Kündigung durch den Bauherrn einen Pauschalbetrag von 15 % des Gesamtpreises als Ersatz für ihre Aufwendungen und ihren entgangenen Gewinn (§ 649 BGB) verlangen kann, sofern nicht der Bauherr nachweist, dass der Betrag, der der Unternehmerin hiernach zusteht, wesentlich niedriger als die Pauschale von 15 % ist.

Die Beklagten erklärten vor Baubeginn den Rücktritt vom Vertrag und ließen ihr Haus durch einen anderen Unternehmer errichten. Die Klägerin nahm die Beklagten daraufhin auf Zahlung der vertraglichen Vergütungspauschale von 15 % des Baupreises – 14 029,35 € – nebst Zinsen und Anwaltskosten in Anspruch. Das Landgericht Trier gab der Klage statt. Das OLG Koblenz wies die Berufung der Beklagten durch Urteil vom 27.8.2010 zurück.

Das OLG führt in seiner Begründung aus, dass der Rücktritt der Beklagten unwirksam sei, weil die Voraussetzungen des im Bauvertrag vereinbarten Rücktrittsrechts nicht vorgelegen hätten. Die Rücktrittserklärung sei jedoch als Kündigung des Bauvertrags zu werten. Die Kündigung berechtige die Klägerin, nach § 649 BGB in Verbindung mit § 8 Ziffer 1 des Vertrages eine pauschalierte Vergütung zu verlangen. Diese formularvertragliche Klausel verstoße nicht gegen Vorschriften zum Schutze des Vertragspartners nach den §§ 307 ff. BGB.Die verwendete Pauschalierungsklausel gewähre der Klägerin auch keine unangemessen hohe Vergütung (§ 308 № 7 BGB). Bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise weiche die Pauschale von 15 % des Gesamtpreises nicht unangemessen von dem ab, was die Klägerin als Unternehmerin in Anwendung des gesetzlichen Vergütungsanspruchs nach § 649 BGB bei Kündigung durch den Bauherrn beanspruchen könne. Bei einer Abrechnung nach § 649 BGB sei neben den vom Unternehmer bereits geleisteten vertragsbezogenen Personal- und Sachkosten auch dessen kalkulierter Gewinn zu erstatten. Die Pauschalierung dieser Kosten mit 15 % sei – in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung anderer Oberlandesgerichte – angemessen.

Der Senat hat die Revision zum BGH im Hinblick auf abweichende obergerichtliche Rechtsprechung zugelassen.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Koblenz vom 23.9.2010)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG