
Datum: 25.05.2023
Gericht: Landgericht Krefeld
Spruchkörper: 5. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 O 202/22
ECLI: ECLI:DE:LGKR:2023:0525.5O202.22.00

Nachinstanz: Oberlandesgericht Düsseldorf, 22 U 135/23

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt,
an die Kläger 124.950,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5
Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 124.950,00
EUR seit dem 02.07.2022 zu zahlen.
Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des
vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Mit der Klage machen die Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen auf den Werklohn nach Widerruf eines Verbrauchervertrages gem. § 650 I S.1 i.V.m. § 355 Abs. 3 BGB geltend. 1

Die Kläger erhielten von der Beklagten am 18.10.2021 unter der Angebotsnummer N01 ein sog. „All-Inklusiv“-Pauschalangebot zur schlüsselfertigen Entkernung und Sanierung ihres Q.-straße, in T. gelegenen Einfamilienhauses zu einem Gesamtpreis von 151.300,00 EUR (Anl. K1). Der Baubeginn sollte sofort, die Fertigstellung am 01.02.2022 erfolgen. Dieses Angebot nahmen die Kläger am 02.11.2021 per E-Mail (Anl. K2) an. 2

Die Kläger erhielten per E-mail vom 10.11.2021 (Anl. K3) die Kläger die erste Akontorechnung der Beklagten (Anl. K4) über 41.650,00 EUR, verbunden mit dem Hinweis, die Demontage- und Abbrucharbeiten –wie besprochen– am 15.11.2021 zu beginnen. Diese Rechnung wurde von den Klägern in zwei Teilbeträgen, nämlich am 11.11.2021 in Höhe von 3

35.000,00 EUR und am 16.11.2021 in Höhe von 6.650,00 EUR beglichen. Am 09.11.2021 erfolgte die Schlüsselübergabe an die Beklagte, um die Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können. Es folgten weitere Zahlungsanforderungen der Beklagten und zwar am 29.11.2021 über 23.800,00 EUR am 04.01.2022 über 35.700,00 EUR und schließlich am 08.02.2022 über 23.800,00 EUR (Anl. K5-K7). Sämtliche Rechnungen wurden von den Klägern kurzfristig bezahlt, nämlich am 03.12.2021, am 09.01.2022 und am 10.02.2022.

Im Laufe der Bauzeit kam es verstärkt zu Diskussionen und Meinungsverschiedenheiten zwischen den Klägern und der Beklagten, weil aus Sicht der Kläger zahlreiche Gewerke begonnen, die einzelnen Arbeiten aber nicht ordnungsgemäß ausgeführt und auch nicht beendet wurden. 4

Mit anwaltlichem Schreiben vom 23.05.2022 (Anl. K8) erklärten die Kläger den Widerruf des Verbraucherbauvertrages und forderten die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 31.05.2022 zur Rückzahlung bereits erlangter Zahlungen i.H.v. 124.950 € auf. Die Beklagte ließ mit Anwaltsschreiben vom 15.06.2022 (Anlage K 10) mitteilen, ihr stehe aufgrund der von ihr bereits erbrachten Leistungen unter Berücksichtigung der Pauschalpreisabrede ein Wertersatzanspruch i.H.v. 111.250 € zu, hinzu komme ein Anspruch aus Nachträgen/Sonderwünschen, den die Beklagte mit 3570 € brutto veranschlagen. Die Kläger setzten der Beklagten mit Schreiben vom 00.00.0000 (Anlage K12) eine Nachfrist zur Rückzahlung der geleisteten Anzahlungen bis zum 00.00.0000. 5

Die Kläger sind der Auffassung, sie schuldeten der Beklagten mangels Belehrung über ihr Widerrufsrecht von vornherein keinen Wertersatz. Im Übrigen fehle es an einer prüfaren Abrechnung der Beklagten, sodass ein möglicher Wertersatzanspruch nicht fällig sei. Der Wert der bisher von der Beklagten im Objekt der Kläger durchgeführten Arbeiten sei auf etwa nur 40.000 € zu beziffern, wie sich aus dem von ihnen eingeholten Privatgutachten des Sachverständigen D. (Anlage K 13) ergebe. Dieser Betrag sei außerdem zu korrigieren, weil die neuen Fenster, welche mit 20.000 € eingepreist und mangelhaft eingebaut seien, ohne weiteres in Natur zurückgewährt werden könnten. Außerdem sei wegen der Befreiung der Beklagten von bestehenden und noch nicht erfüllten Leistungspflichten aus dem Vertrag ein Abschlag von 10 % vorzunehmen und schließlich sei mindernd zu berücksichtigen, dass die Baustelle seit April 2022 ruhe und seitdem die Baupreise und Zinsen stark angestiegen sein, weshalb die Kläger den gleichen Leistungserfolg nur unter erheblichen Mehraufwand bewerkstelligen könnten. Aus diesem Grund könne sich ein etwaiger Wertersatzanspruch nur in einer Größenordnung von ca. 15.000 € bewegen. Die von der Beklagten erbrachten Leistungen seien in mehrfacher Hinsicht mangelhaft. 6

Die Kläger beantragen, 7

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 124.950,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 124.950,00 EUR seit 02.07.2022 zu zahlen. 8

Die Beklagte beantragt, 9

die Klage abzuweisen. 10

Die Beklagte trägt vor, der Wert der von ihr bis zum Widerruf erbrachten Bauleistungen sei mit 114.820 € zu ermitteln. Die Abrechnung ihres Wertersatzanspruchs ergebe sich aus Anl. B1, auf welche Bezug genommen wird. Die von der Beklagten es zum Widerruf erbrachten Werkleistungen seien mangelfrei. Der von der Klägerin für möglich gehaltene Rückbau der 11

Fenster sei ohne eine Substanzbeeinträchtigung der Fenster nicht möglich.

Wegen des weiteren Vorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 12

Entscheidungsgründe: 13

Die Klage ist zulässig und hat auch in der Sache in vollem Umfang Erfolg. 14

Den Klägern steht gegenüber der Beklagten aus dem zwischen ihnen bestehenden Rückgewährschuldverhältnis ein Anspruch auf Rückgewähr der von ihnen unstreitig geleisteten Zahlungen i.H.v.124.950,00 € zu. 15

Auf den im November 2021 abgeschlossenen Vertrag zwischen den Parteien sind das BGB und das EGBGB in der vom 01.01.2018 bis zum 27.05.2022 geltenden Fassung anzuwenden, Art. 229 § 39 EGBGB. Das gilt insbesondere für die hier relevanten Vorschriften zum Verbraucherbaupertrag nach §§ 650i ff. BGB, der dazu vorgeschriebenen Widerrufsbelehrung nach Art. 249 § 3 EGBGB sowie den entsprechenden Widerrufsfolgen nach § 357d BGB, jeweils i.d.F. des Gesetzes vom 28.04.2017, BGBl. S. 969, mit Wirkung vom 01.01.2018.Im Folgenden wird, soweit kein anderer Zusatz erfolgt, das Gesetz jeweils in dieser, hier anzuwendenden Fassung zitiert. Das gilt auch für § 357d BGB (jetzt: § 357e BGB n.F.). 16

Bei dem Bauvertrag zwischen den Parteien handelt es sich unstreitig um einen Verbraucherbaupertrag gemäß § 650 i BGB. Nach § 650 i Abs. 1 BGB ist ein Verbraucherbaupertrag ein Vertrag, durch den der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet. Unstreitig haben die Parteien einen Vertrag über erhebliche Umbaumaßnahmen verschiedenster Gewerke an einem Haus geschlossen, der als Verbraucherbaupertrag zu qualifizieren ist. Unstreitig sind die Kläger Verbraucher gemäß § 13 BGB und die Beklagte Unternehmerin gemäß § 14 BGB. 17

Die Kläger haben den Vertrag mit Schreiben vom 23.05.2022 (Anl. K8) wirksam widerrufen. Ihnen stand ein Widerrufsrecht gemäß §§ 650I, 355 BGB zu. Nach § 650I Satz 1 BGB steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Gemäß § 355 Abs. 1 BGB heißt es, wird einem Verbraucher durch Gesetz ein Widerrufsrecht nach dieser Vorschrift eingeräumt, so sind der Verbraucher und der Unternehmer an ihre auf den Abschluss des Vertrages gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden, wenn der Verbraucher seine Willenserklärungen fristgerecht widerrufen hat. Der Widerruf der Kläger war wirksam und fristgemäß. Mit Schreiben vom 23.05.2022 (Anl. K8) haben die Kläger den Widerruf des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages erklärt. Da die Beklagte die Kläger unstreitig nicht schriftlich über ihr Widerrufsrecht bei Abschluss des Vertrages belehrte, endete die Widerrufsfrist gemäß §§ 650I Satz 2, 356 Abs. 3, 355 Abs. 2 BGB erst ein Jahr und 14 Tage nach dem Vertragsschluss. 18

Die Rechtsfolgen des wirksamen Widerrufs sind für Verbraucherverträge in §§ 355 ff. BGB geregelt. Nach § 355 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 BGB führt die Widerrufserklärung dazu, dass die Parteien an ihre auf den Abschluss des Vertrages gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden und die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren sind. Der zunächst wirksame Bauvertrag wandelt sich mit Wirkung ex nunc in ein Rückabwicklungsverhältnis um (OLG Rostock Beschl. v. 23.11.2022 – 4 U 14/22, BeckRS 2022, 34689 Rn. 18, beck-online). Ist bei einem Verbraucherbaupertrag die Rückgewähr der 19

bis zum Widerruf erbrachten Leistungen ihrer Natur nach ausgeschlossen, schuldet die Verbraucherin der Unternehmerin Wertersatz nach § 357d BGB, wobei die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen ist (OLG Rostock Beschl. v. 23.11.2022 – 4 U 14/22, BeckRS 2022, 34689 Rn. 18, beck-online). Dass es sich bei den von den Klägern geleisteten Zahlungen um Abschlagszahlungen nach §§ 632a, 650m BGB gehandelt hat, spielt keine Rolle; mit der Umwandlung in ein Rückgewährschuldverhältnis besteht auch kein Anspruch auf Zahlung vereinbarter Abschlags- oder Vorschusszahlungen mehr (Fritsche, in: MüKoBGB, 9. Aufl., § 357e Rn. 5, beck online).

Vorliegend ist eine Rückgewähr der bisher von der Beklagten erbrachten Bauleistungen ihrer Natur nach ausgeschlossen, sodass die Kläger insoweit Wertersatz nach § 357d BGB schulden. Dieser Wertersatzanspruch der Beklagten ist jedoch derzeit mangels prüfbarer Abrechnung nicht fällig. 20

Richtiger Ansicht nach ist nämlich für die Fälligkeit des Wertersatzanspruchs jedenfalls dann eine Abrechnung der Unternehmerin Voraussetzung, wenn wie hier lediglich Teilleistungen aus einem Pauschalpreisbauvertrag erbracht worden sind (vgl. OLG Rostock a.a.O.). 21

§ 357d Satz 1 BGB ist eine eigenständige Anspruchsgrundlage, nach welcher bei der Berechnung des Wertersatzes die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen ist. Die Norm unterscheidet nicht danach, ob die zurück zu gewährenden Leistungen, für die Wertersatz zu leisten ist, voll oder nur zum Teil erbracht worden sind. Es ist deshalb nicht etwa nach der Systematik des Gesetzes (§§ 355 ff. BGB) zwingend, dass die Fälligkeitsregel des § 355 Abs. 3 Satz 1 BGB ("unverzüglich") auch auf den Anspruch auf Wertersatz nach § 357d BGB – der nach dem Gesetz selbst „zu berechnen“ ist - anzuwenden ist (OLG Rostock Beschl. v. 23.11.2022 – 4 U 14/22, BeckRS 2022, 34689 Rn. 18, beck-online). Wenn Teilleistungen - wie vorliegend - erbracht worden sind, bedarf es demnach einer Abrechnung für den erbrachten Teil und den nicht erbrachten Teil der Leistungen (Vgl. Lenkeit, Das neue Widerrufsrecht für Verbraucher bei Verträgen am Bau - Teil 2, BauR 2017, Bl. 624). Dies folgt aus dem konkreten Wortlaut der Norm, da die vereinbarte Vergütung lediglich „zugrunde zu legen“ ist. Sie soll gerade nicht den Wertersatz darstellen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Vereinbarung von Voraus- oder Abschlagszahlungen ist stets eine Abrechnung erforderlich, da andernfalls der Verbraucher nicht nachvollziehen kann, welche konkreten Leistungen für welche Vergütung erbracht worden sind. Eine Fälligkeit des Anspruchs auf Wertersatz nach § 357d BGB kann daher erst mit einer Abrechnung des Unternehmers herbeigeführt werden. Die Situation ist vergleichbar mit jener bei einem gekündigten Pauschalpreisvertrag. Auch hier wird eine Abrechnung durch den Unternehmer verlangt (st. Rspr., z.B. BGH, Urteil vom 04.07.1996 - ZR 227/93, Rn. 26 ff.; Urteil vom 04.05.2000 - ZR 53/99, juris Rn. 47; Retzlaff, in: Grüneberg, a.a.O., § 648 Rn. 5, 9, § 648a Rn. 14; Kniffka, in: Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, a.a.O., Teil 8 Rn. 40 ff.). Aus Sicht des Gerichts sind für den Anspruch auf Wertersatz und dessen Fälligkeit dieselben Anforderungen zu stellen (offen gelassen von OLG Rostock Beschl. v. 23.11.2022 – 4 U 14/22, BeckRS 2022, 34689 Rn. 18, beck-online). 22

Sind wie hier Teilleistungen erbracht, muss eine Abrechnung durch Trennung für den erbrachten und den nicht erbrachten Teil der Leistungen erfolgen. Zudem sind die rückgabefähigen Teile der Leistung gesondert zu berechnen, weil für diese Teile kein Wertersatzanspruch des Unternehmers besteht (Lenkeit BauR 2017, S. 615, 623). Soweit zur Bewertung der erbrachten Leistung Anhaltspunkte aus der Zeit vor Vertragsschluss (zB EP-Angebot) nicht vorhanden oder nicht ergiebig sind, muss der Unternehmer im Nachhinein im Einzelnen darlegen, wie die erbrachten Leistungen unter Beibehaltung des Preisniveaus 23

zu bewerten sind (BGH, Urteil vom 11. Februar 1999 – VII ZR 91/98 –, Rn. 10, juris) - Welche Anforderungen an die Darlegung im Einzelfall zu stellen sind, hängt von dem Vertrag, dem seinem Abschluss, seiner Durchführung und Abwicklung zugrunde liegenden Umständen und vom Informationsbedürfnis des Bestellers ab. Sie ergeben sich auch daraus, welche Angaben der Besteller zur Wahrung seines Interesses an sachgerechter Verteidigung benötigt.

Die von der Beklagtenseite als Anlage B 1 vorgelegte Aufstellung ist bestritten und reicht als Abrechnung nicht aus. Es ergibt sich aus ihr bereits nicht hinreichend klar, welche Leistungen erbracht, bzw. welche nicht erbracht sind. Denn die Aufstellung enthält auf Seite 3 und 4 unter der Überschrift „fehlende Arbeiten“ eine Aufstellung von Teilgewerken jeweils mit dem Zusatz „nicht ausgeführt“ und einer Kostenangabe. Bei den letzten drei unter dieser Überschrift aufgeführten Gewerken fehlt allerdings diese Angabe „nicht ausgeführt“, sodass Zweifel hinsichtlich deren (Nicht-) Ausführung verbleiben. 24

Aus der Abrechnung ergibt sich auch nicht, inwieweit es sich bei den aufgeführten Leistungen um erbrachte Zusatzleistungen handeln soll. 25

Die Aufstellung in Anl. B1 entspricht ihrem Aufbau nach in keiner Weise dem Aufbau des dem Vertrag zugrunde liegenden Angebots. Sie enthält zudem lediglich sehr grobe Angaben, die nicht nachvollziehbar und nicht hinreichend überprüfbar sind und noch nicht erkennen lassen, ob es sich um die (von der Beklagten anzugebende) Kalkulation handeln oder um die Schätzung des Wertes der tatsächlich erbrachten Leistungen (einschließlich etwaiger Zusatzleistungen) handeln soll. 26

So heißt es z.B. auf der Seite 1 der Abrechnung unter „Sanitär – und Heizungsarbeiten“: „Des Weiteren wurde im 2.OG eine Kücheninstallation vorbereitet“. Hierzu findet sich keine „passende“ Leistung im Angebot. Außerdem sind in der Abrechnung in Anlage B 1 z.B. die Sanitär – und Heizungsarbeiten zusammengefasst, während es im Angebot einerseits Arbeiten unter der Überschrift „Heizung“ und andererseits Arbeiten unter der Überschrift „Sanitärinstallation Bäder“ gibt. - In der Aufstellung Anl. B1 findet sich die „Demontage der Abwasserleitungen“ im Keller einmal unter der Position „Abbrucharbeiten“, außerdem aber ist die „Entfernung der Enternit-Abwasserleitungen“ auch unter den Sanitär – und Heizungsarbeiten aufgeführt. Im Angebot wiederum heißt es unter Abbrucharbeiten nur pauschal „vollständige Entkernung“, unter „Keller“ dann „Wasserzu- und Ableitungen demontieren“, sowie unter „Sanitärinstallation“ „Bestehende Leitungen abändern“. - Hier ist eine Zuordnung der Teilleistungen nicht möglich. 27

Der zuerkannte Zinsanspruch ergibt sich aus Verzugsgesichtspunkten. 28

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO. 29

Streitwert: 124.950 € 30