
Datum: 17.03.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 17. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 17 U 143/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0317.17U143.13.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 7 O 188/12

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 25.07.2013 verkündete Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin 14.594,80 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.07.2012 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zur Vollstreckung gestellten Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Art und Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1, 544 Abs. 1 Satz 1 ZPO, § 26 Nr. 8 Satz 1 EGZPO abgesehen.

1

2

3

4

II.

Auf die Berufung der Klägerin war das Urteil abzuändern und der Klage vollumfänglich stattzugeben. 5

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung einer pauschalierten Entschädigung i.H.v. 14.594,80 € gemäß § 8 Ziffer 1 Satz 3 und 4 des mit den Beklagten geschlossenen Hausvertrages vom 13.09.2010 zu. 6

Die dem Anspruch zugrunde liegende und rechtlich als Allgemeine Geschäftsbedingung zu wertende Klausel des Hausvertrages ist wirksam in den Vertrag mit einbezogen worden. Ihre Voraussetzungen liegen vor. Insbesondere ist die Erklärung der Beklagten vom 23.09.2010 als bauherrenseitige Kündigung auszulegen. 7

1. 8

Einen wirksamen Rücktritt vom Vertrag stellte die Erklärung vom 23.09.2010 entgegen der Auffassung des Landgerichts allerdings nicht dar. 9

Das vertragliche Rücktrittsrecht ist zwar wirksam vereinbart worden, indem beide Parteien die entsprechende Zusatzvereinbarung unterzeichnet haben. Seine Ausübung war jedoch gemäß Ziffer 2) und 3) der Zusatzvereinbarung von zwei Voraussetzungen abhängig, welche die Beklagten unstreitig nicht eingehalten haben. 10

Sie haben schon keine öffentlichen Fördermittel beantragt, sondern sich lediglich von privaten Finanzdienstleistern über etwaige Erfolgsaussichten eines Förderantrags beraten lassen. Folgerichtig konnten sie der Klägerin auch keine Anträge und ablehnenden Bescheide nachweisen. Vielmehr haben die Beklagten mit Schreiben vom 23.09.2010 ohne Angabe von Gründen, insbesondere auch ohne Mitteilung des etwaigen Ergebnisses vorangegangener Finanzberatungen lediglich erklärt, dass sie von dem Projekt zurücktreten möchten. 11

Dieses Vorgehen stellt keine wirksame Ausübung des vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts nach den Vorgaben der Zusatzvereinbarung dar. 12

2. 13

Die Klägerin war auch nicht nach Treu und Glauben gem. § 242 BGB aus dem Gesichtspunkt einer unzulässigen Rechtsausübung ausnahmsweise daran gehindert, sich hierauf zu berufen. Denn die in Ziffer 3) der Zusatzvereinbarung formulierten Nachweispflichten stellen keine bloße Förmerei dar. 14

Die Vertragsparteien sind bei der Ausgestaltung eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts grundsätzlich frei. Der Rücktrittsvorbehalt kann je nach verfolgtem Zweck unterschiedlich ausgestaltet sein, er kann auch sachlich und zeitlich beschränkt werden; im Zweifel gelten die allgemeinen Auslegungsgrundsätze der §§ 133, 157 BGB (Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Aufl. 2014, v. § 346 Rdnr. 8, § 346 Rdnr. 2). 15

Im vorliegenden Fall war der Rücktrittsvorbehalt klar und unmissverständlich formuliert. Auch nach dem maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont der Beklagten war er so zu verstehen, dass sie nur kostenfrei von dem Vertrag würden zurücktreten können, wenn sie rechtzeitig und ordnungsgemäß beantragte öffentliche Mittel nicht bis zum Ablauf des auf den Vertragsschluss folgenden Jahres verbindlich zugesagt bekommen und dies durch Vorlage der Anträge auf Gewährung der öffentlichen Fördermittel und des ablehnenden Bescheides 16

nachweisen. Eine Auslegung der Voraussetzungen für das vertragliche Rücktrittsrecht dahingehend, dass es genügen würde, materiell nicht förderungswürdig zu sein, ohne dies durch eine erfolglose Antragstellung dokumentieren zu müssen, kommt weder nach dem Wortlaut noch nach dem erkennbaren Sinn und Zweck der Vertragsgestaltung in Betracht. Denn für den Unternehmer, der weder einen Einblick in die finanziellen Verhältnisse des Bauherrn hat noch in jeder Hinsicht die Entscheidung der Bewilligungsbehörde vorwegnehmen kann, ist eine verlässliche Überprüfung der fehlenden materiellen Förderungswürdigkeit seines Vertragspartners regelmäßig nicht möglich. Daher hat er ein berechtigtes und auch für den Bauherrn erkennbares Interesse daran, klare und leicht überprüfbare Nachweise über die Versagung der öffentlichen Fördermittel zu erhalten. Daher handelt es sich bei der Normierung entsprechender Nachweispflichten in der Rücktrittsklausel keinesfalls um bloße Förmerei. Auch stellen die Nachweispflichten für den Vertragspartner keine unzumutbare Hürde dar (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 20.10.2009, 19 W 37/09, Bl. 68 d.A.).

Es kann auch nicht festgestellt werden, dass der Klägerin die finanzielle Situation der Beklagten und die Aussichtslosigkeit eines etwaig von ihnen gestellten Förderantrages sicher bekannt gewesen wären mit der Folge, dass ihre Berufung auf die Nichteinhaltung der normierten Voraussetzungen für die Ausübung des vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts sich aus diesem Grunde als unzulässige Rechtsausübung darstellen würde. 17

Soweit das Landgericht nach der durchgeführten Beweisaufnahme zu dem Ergebnis gelangt ist, dass nicht festgestellt werden könne, ob und in welchem Umfang bei dem Verkaufsgespräch am 13.09.2010 die finanzielle Situation der Beklagten mit dem Mitarbeiter der Klägerin erörtert wurde und ob dabei etwaig verfügbares Eigenkapital der Beklagten zur Sprache gekommen ist, ist dieses „non liquet“ in der Sache auch für das Berufungsgericht bindend. Etwaige Verstöße gegen Denkgesetze oder sonstige Fehler und Widersprüche in der Beweiswürdigung sind nicht ersichtlich und auch mit der Berufung nicht erfolgreich dargetan worden. 18

Entgegen der Auffassung des Landgerichts geht dieses „non liquet“ allerdings zulasten der Beklagten, da sie – wenn sie schon die formalen Voraussetzungen für die Ausübung des vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts nicht eingehalten haben – jedenfalls darlegungs- und beweispflichtig dafür waren, dass ihnen öffentliche Fördermittel nach den einschlägigen Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen auch dann keinesfalls bewilligt worden wären, wenn sie sie rechtzeitig und ordnungsgemäß beantragt hätten. 19

3. 20

In der damit rechtsunwirksamen Rücktrittserklärung liegt aber eine bauherrenseitige Kündigung des Hausvertrages. 21

Aus dem Schreiben der Beklagten vom 23.09.2010 geht klar hervor, dass der Vertrag unabhängig von einem bestimmten Kündigungsgrund, der auch nicht genannt wird, beendet sein sollte (vgl. OLG Düsseldorf, NJOZ 2005, 2658). Diese Auslegung liegt auch im mutmaßlichen Interesse der Beklagten, denen mit einer Kündigung, auch im Falle einer evtl. zu leistenden Abgeltungszahlung, immer noch eher gedient ist, als wenn sie den Vertrag voll erfüllen müssten. 22

4. 23

24

Die Klägerin kann auf der Grundlage von § 8 Ziff. 2 Satz 3 des Hausvertrages als Ersatz für ihre Aufwendungen und den entgangenen Gewinn den geltend gemachten Betrag in Höhe von 10 % der vereinbarten Gesamtvergütung verlangen.

Die Klausel ist als solche wirksam und hält der Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB stand. 25

Bei einem noch nicht zur Ausführung gekommenen Fertighausvertrag anstelle einer nach § 649 BGB möglichen Vergütung eine pauschalierte Zahlung festzusetzen, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden (OLG Koblenz, NJW-RR 2000, 871), sofern dies zu keiner unangemessenen Benachteiligung des Auftraggebers führt (OLG Düsseldorf, NJOZ 2005, 2658). Dies ist im Einzelfall zu überprüfen. Prüfungsmaßstab für die Angemessenheit der Pauschalvergütung ist jeweils das, was ohne die Klausel vom Besteller geschuldet würde. Im Falle der freien Kündigung hat der Unternehmer gemäß § 649 BGB Anspruch auf die vereinbarte Vergütung. Er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart hat oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erworben oder zu erwerben unterlassen hat (BGH NJW-RR 1995, 749; BGH NJW 2006, 2551). Dabei kommt es nicht auf den Einzelfall an, sondern auf die typische Sachlage bei vorzeitiger Beendigung derartiger Verträge; die Pauschale ist angemessen, wenn sie nicht nur unwesentlich von dem abweicht, was bei vorzeitiger Beendigung derartiger Verträge über die Errichtung von Fertighäusern typischerweise kraft Gesetzes geschuldet würde (OLG Düsseldorf, NJOZ 2005, 2658). Beträge von 5 bis 8 % sind als ohne weiteres hinnehmbar angesehen bzw. nicht beanstandet worden, lediglich eine Pauschale von 18 % ist als äußerst zweifelhaft bezeichnet worden. Eine Pauschale von 10 % ist für angemessen erklärt worden (OLG Düsseldorf, NJOZ 2005, 2658; BGH NJW 2006, 2551): Sie weiche jedenfalls bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise nicht unangemessen davon ab, was der Unternehmer in Anwendung des § 649 BGB zu beanspruchen hätte; bei einer Abrechnung nach § 649 BGB seien neben den bereits geleisteten vertragsbezogenen Personal- und Sachkosten auch der kalkulierte Gewinn und die allgemeinen Gemeinkosten zu erstatten. 26

Die im vorliegenden Fall mit 10 % der Gesamtvergütung errechnete Klageforderung i.H.v. 14.594,80 € ist danach nicht unangemessen. 27

Die Klägerin hat überdies auch konkret und schlüssig vorgerechnet, dass diese pauschale Entschädigungsforderung deutlich hinter dem Betrag zurückbleibt, der sich bei einer Berechnung der geschuldeten Vergütung nach der gesetzlichen Vorgabe des § 649 BGB ergeben hätte (32.088,34 €). Das entsprechende Zahlenwerk ist rechnerisch nachvollziehbar und von den Beklagten nicht in Frage gestellt worden. 28

5. 29

Schließlich können die Beklagten der Klageforderung auch nicht einredeweise einen Gegenanspruch aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB auf Vertragsaufhebung wegen eines Beratungsverschuldens entgegenhalten. Die Klägerin war zwar nicht gehalten, die Beklagten über Finanzierbarkeit und Förderfähigkeit ihres Bauvorhabens zu beraten. Sollte sie dies gleichwohl getan haben, müssten ihre Auskünfte (zu Finanzierungsmöglichkeiten und Fördervoraussetzungen) aber jedenfalls zutreffend gewesen sein. 30

Dies hätte aber nicht nur vorausgesetzt, dass die Beklagten den genauen Inhalt einer Beratung durch den Zeugen T beweisen können, sondern sie hätten ferner darlegen und 31

beweisen müssen, dass die behauptete Auskunft des Zeugen, die Finanzierung und Förderung ihres Bauvorhabens sei problemlos möglich, auch inhaltlich fehlerhaft war. Dem sind sie – trotz des mit der Terminsverfügung des Senats vom 18.11.2013 erteilten entsprechenden Hinweises – aber nicht nachgekommen.

III. 32

Die Entscheidungen zur Kostentragung und vorläufigen Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 33

Die Revision war nicht zuzulassen, da Gründe gemäß § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. 34