

► Mietrecht

Keine vorschnelle Annahme einer Ausschlussfrist

| Einer nach § 4 Abs. 1 S. 1 und 2 MHG von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formulklausel, die bestimmt: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. [...]“, wirkt nicht so, dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkosten nachzufordern. |

Es muss zwischen einer – hier vorliegenden – Abrechnungsfrist und einer darüber hinausgehenden Ausschlussfrist unterschieden werden (BGH 20.1.16, VIII ZR 152/15, Abruf-Nr. 183946). Für eine Ausschlussfrist fehlt es daran, dass der Nachforderungsverlust nicht formuliert wird. Die Frist bedeutet also nur, dass der Mieter nach ihrem Ablauf verlangen kann, dass der Vermieter abrechnet. Der Vermieter verletzt seine Pflichten, wenn er dies nicht tut.

MERKE | Die Regelung ist auch klar. § 305c Abs. 2 BGB wird laut BGH nur angewendet, wenn alle in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind und dennoch Zweifel bleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse vertretbar sind. Hierbei bleiben Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen.

► Bauvertrag

Massenänderungen können zum Problem werden

| Wird in einem VOB-Einheitspreisvertrag die AGB-Klausel „Massenänderungen – auch über 10 % – sind vorbehalten und berechtigen nicht zur Preiskorrektur“ vom Auftraggeber verwendet, ist diese unwirksam, da sie den Auftragnehmer unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB). |

Nach Ansicht des BGH (4.11.15, VII ZR 282/14, Abruf-Nr. 182022) hat die Klausel eine doppelte Wirkung, die er als unangemessen ansieht:

- Es würde bei der kundenfeindlichsten Auslegung ausgeschlossen, dass Preise zugunsten des Auftragnehmers nach § 2 Abs. 3 VOB/B angepasst werden könnten.
- Preise zugunsten des Auftragnehmers anzupassen, wäre auch nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) nicht möglich.

Im konkreten Fall konnte er nicht entscheiden, weil im Streit stand, ob die Klausel individuell verhandelt wurde. Dann gilt der Schutz des § 307 BGB nicht.

PRAXISHINWEIS | Die Streitigkeiten ergeben sich meist aus dem Umstand, dass Subunternehmer damit beschäftigt werden, den Auftrag auszuführen, in den verschiedenen Verträgen dann aber unterschiedliche Regeln getroffen werden, wie Massenänderungen zu vergüten sind. Dies ist in der Praxis zu vermeiden.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 183946

Unklarheitenregelung
nicht anzuwenden



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 182022

Vermeiden Sie diese
Vertragspraxis