

► Bauvertrag

Wer einen Pauschalpreis vereinbart, muss sich daran halten

| Ein Pauschalpreis für eine Teilleistung im Rahmen eines Detailpauschalpreisvertrags steht nur dann in einem auffälligen wucherähnlichen Missverhältnis zur Bauleistung, wenn der über das übliche Maß hinausgehende Preisanteil sowohl absolut gesehen als auch im Vergleich zur Gesamtauftragssumme in einer Weise erheblich ist, dass dies von der Rechtsordnung nicht mehr hingenommen werden kann. |

Das OLG Karlsruhe (24.2.15, 8 U 117/12, Abruf-Nr. 144340) schließt mit dieser Sicht an eine Entscheidung des BGH (NJW 13, 1950) an. Schon dort wurde festgestellt: Obwohl die einzelne Preisermittlungsregelung für sich genommen an dem Maßstab der Sittenwidrigkeit zu messen ist, kann von einer wucherähnlichen Auswirkung nur gesprochen werden, wenn der Werklohn insgesamt in nennenswerter Weise beeinflusst wird, die zugleich auch die Vermutung sittlich verwerflichen Gewinnstrebens trägt. Dabei kommt in Betracht, dass je größer der absolute Betrag ist, desto kleiner die relative Überschreitung sein kann, bis zu der die Auswirkungen noch hingenommen werden können.

MERKE | Es ist also eine doppelte Prüfung notwendig. Für die Praxis ist zu sehen, dass überhöhte Teilpauschalpreise häufig dort angesetzt werden, wo die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort eine erweiterte Bauleistung erfordern, weil deren genaues Ausmaß zu Beginn nicht festgestellt werden konnte.

► Informationsbeschaffung

Der Bauhandwerker darf ins Grundbuch schauen!

| Bauhandwerker sind berechtigt, zur Sicherung ihrer Forderungen aus dem Bauvertrag Einsicht in das betreffende Grundstück des Bestellers zu nehmen. Eine Einsichtnahme über das Bestandsverzeichnis und Abteilung I hinaus kann unter Abwägung der Interessen im Einzelfall auch in Betracht kommen, wenn der Besteller nicht (mehr) Eigentümer des Grundstücks ist. |

Die Einsicht in das Grundbuch ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 12 Abs. 1 S. 1 GBO). In diesem Rahmen umfasst das Einsichtsrecht auch die in Bezug genommenen Urkunden (§ 12 Abs. 1 S. 2 GBO), ferner den übrigen Inhalt der Grundakten (§ 46 GBV), auch wenn dieser keinen unmittelbaren Bezug zur Grundbucheintragung hat (Demharter, GBO, 29. Aufl. § 12 Rn. 17). Als berechtigtes Interesse ist auch ein solches wirtschaftlicher Art anerkannt. Vor diesem Hintergrund hat das OLG München (9.2.15, 34 Wx 43/15, Abruf-Nr. 144341) den Bauhandwerker zur umfassenden Einsicht berechtigt gesehen, da dieser auf der Grundlage der Einsicht einen Antrag auf Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 648 BGB stellen kann.

MERKE | Auch der Gläubiger, der die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz seines Schuldners beabsichtigt, ist zur Einsichtnahme berechtigt (OLG Zweibrücken NJW 89, 531).



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 144340

Doppelte Prüfung
erforderlich



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 144341

Auch Gläubiger zur
Einsichtnahme
berechtigt