

# Bußgelder für Bauträger bei der Verwendung unwirksamer AGB

27.04.2022

## I. Einführung

Mit Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/2161 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 stellt sich die Frage, ob künftig unwirksame Klauseln in Bauträgerverträgen zu Bußgeldern gemäß Art. 246e EGBGB n.F. für den Bauträger führen werden. Das Gesetz tritt am 28.05.2022 in Kraft. Mangels Übergangsregelung würde die Verhängung von Bußgeldern somit ab diesem Zeitpunkt in Betracht kommen [(vgl. DNotI-Report 2/2022, 9 (11))].

## II. Konsequenzen Verwendung unwirksamer AGB

Wird gegen die Vorschriften des BGB zu den AGB (§§ 307 ff. BGB) verstoßen, führt dies regelmäßig nur zu einer Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel, im Übrigen bleibt der Vertrag wirksam (§ 306 I BGB). Ist durch die Verwendung der unwirksamen AGB ein Schaden entstanden, kommt darüber hinaus noch ein Schadensersatzanspruch gegen den Verwender der AGB in Betracht. Daneben kann der Verwender durch Verbrauchverbände auf Unterlassung in Anspruch genommen werden (§ 1 UKlaG) und es kann die Möglichkeit einer Gewinnabschöpfung in Bezug auf das Wettbewerbsrecht vorliegen (§ 10 UWG). Letztere Möglichkeit wird jedoch selten bei Bauträgern vorliegen [vgl. DNotI-Report 2/2022, 9 (10)].

Demgegenüber gab es bei einem derartigen Verstoß jedoch bislang keine Bußgeldvorschriften. Im Wege des Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in Umsetzung der EU-Richtlinie zur besseren Durchsetzung und Modernisierung der Verbraucherschutzvorschriften der Union und zur Aufhebung der Verordnung zur Übertragung der Zuständigkeit für die Durchführung der Verordnung (EG) Nr. 2006/2004 auf das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom 10.08.2021 (BGBl. I v. 17.08.2021, S. 3483), führt der Gesetzgeber einen neuen Art. 246e EGBGB in das deutsche Recht ein. In § 1 I der Norm definiert der Gesetzgeber den Begriff der Verletzungen von Verbraucherinteressen, in § 2 der Norm sieht er Bußgeld-Vorschriften für die vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung dieser Interessen vor, wobei die Verbraucherinteressen nur verletzt sein können, wenn ein „weitverbreiteter Verstoß“ oder ein „weitverbreiteter Verstoß mit Unions-Dimension“ vorliegt. Ein weitverbreiteter Verstoß liegt bei einer Handlung oder Unterlassung vor, die gegen Unionsrecht zum Schutz der Verbraucherinteressen verstößt und die Kollektivinteressen von Verbrauchern geschädigt hat, schädigt oder voraussichtlich schädigen kann, die in mindestens zwei anderen Mitgliedstaaten als dem Mitgliedstaat ansässig sind, in dem die Handlung oder die Unterlassung ihren Ursprung hatte oder stattfand, in dem der für die Handlung oder Unterlassung verantwortliche Unternehmer niedergelassen ist, oder in dem Beweismittel oder Vermögensgegenstände des Unternehmers vorhanden sind, die einen Zusammenhang mit der Handlung oder Unterlassung aufweisen, oder die Handlung des Unternehmers in mindestens drei Mitgliedstaaten gleichzeitig stattfindet (Art. 3 Nr. 3 CPC-VO). Ein weitverbreiteter Verstoß mit Unions-Dimension liegt demgegenüber vor, wenn der Verstoß mindestens zwei Drittel der Mitgliedstaaten, die zusammen mindestens zwei Drittel der Bevölkerung der Union ausmachen, betrifft (Art. 3 Nr. 4 CPC-VO) [vgl. DNotI-Report 2/2022, 9 (10)].

Dies bedeutet für die eingangs aufgeworfene Fragestellung, dass nur Bauträger von der Regelung betroffen sind, die ihre Objekte auch außerhalb von Deutschland vermarkten bzw. aus sonstigen Gründen an mindestens zwei Verbraucher veräußern, die in jeweils einem anderen Mitgliedstaat ansässig sind. Ein in Deutschland ansässiger EU-Ausländer genügt demgegenüber nicht. Da es zu der Auslegung der Begriffe im Einzelnen jedoch noch keine Literatur gibt, können noch keine gefestigten Aussagen getroffen werden.



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Zudem wird der Anwendungsbereich des Art. 246e § 1 EGBGB n.F. dadurch weiter eingegrenzt, dass nur Verstöße gegen nach § 309 BGB unwirksame AGB bußgeldbewehrt sind (vgl. z.B. bereits OLG Frankfurt a.M. NZBau 2021, 328; OLG Schleswig, NZBau 2020, 371) oder das Nutzen solcher AGB, deren Empfehlung oder Verwendung gegenüber Verbrauchern dem Unternehmer durch rechtskräftiges Urteil untersagt wurde. Da sich Bauträger jedoch regelmäßig bei der Gestaltung ihrer Verträge durch Notare unterstützen lassen und dadurch bereits keine Klauseln verwenden würden, die mit rechtskräftigem Urteil untersagt sind, wird letztere Variante eher selten relevant sein (vgl. DNotI-Report 2/2022, 9 (10)).

Verstößt ein Bauträger gegen Art. 246e § 2 EGBGB n.F., kann dies mit einer Geldbuße von bis zu 50.000€ geahndet werden. Soweit ein Unternehmen in dem Jahr vor der Bußgeldentscheidung mehr als 1.250.000€ Jahresumsatz erzielt hat, kann eine höhere Geldbuße verhängt werden, wobei diese die Grenze von 4 % des Jahresumsatzes nicht übersteigen darf.

### III. Fazit

Die Gefahr der Verhängung von Bußgeldern für Bauträger bei der Verwendung unwirksamer AGB durch die neue EU-Richtlinie ist als gering einzuschätzen, da in den meisten Fällen bereits kein „weiterbereiteter Verstoß“ bzw. kein „weitverbreiteter Verstoß mit Unions-Dimension“ vorliegen wird, es mithin bereits an der Verletzung von Verbraucherinteressen mangeln würde. Darüber hinaus kommen Bußgelder erst bei Verstößen gegen § 309 BGB in Betracht. Da es jedoch bisher an entsprechender Literatur mangelt, kann keine abschließende Prognose getroffen werden.

*Autor: Prof. Dr. Heribert Heckschen, Notar, Dresden*

- » Zum Fachgebiet "Bauträgervertrag"
- » Zur Startseite