

BUNDESGERICHTSHOF

VII. Zivilsenat | Az.: VII ZR 2188/26

REVISIONSBEGRÜNDUNG

Eingereicht: 15.07.2028 | Vorinstanz: OLG München 13 U 417/27

Revisionsführerin:	Saalbau Rosenheim GmbH vertr. d. GF Kurt Saalbau-Eichenmüller Hammerstraße 4, 83022 Rosenheim
BGH-Anwalt:	RA Dr. Siegbert Wollner Karlsruhe
gegen	
Revisionsbeklagte:	Margarete Pohlmann Riegerstraße 17, 83022 Rosenheim
BGH-Anwältin:	RAin Dr. Elke Schottmann Frankfurt am Main

I. Revisionsanträge

1. Das Urteil des OLG München vom 30.04.2028 (Az. 13 U 417/27) wird aufgehoben, soweit die Beklagte zur Zahlung des auf die AGB-Klausel § 9 entfallenden Teilbetrages von **109.700 EUR** nebst Zinsen verurteilt wurde.

2. Hilfsweise: Die Sache wird zur erneuten Verhandlung an das OLG München zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1 ZPO — dejure.org/gesetze/ZPO/563.html).

II. Zulässigkeit — Revisionszulassung (§ 543 ZPO)

Das OLG München hat die Revision zugelassen wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage, ob eine AGB-Klausel in einem Verbraucher-Bauvertrag, die dem Bauherrn die Mehrkosten unvorhergesehener Bodenverhältnisse aufbürdet, nach § 307 BGB (dejure.org/gesetze/BGB/307.html) unwirksam ist (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Diese Frage hat grundsätzliche Bedeutung für die Baubranche und ist höchstrichterlich nicht abschließend geklärt.

III. Revisionsgründe (materielles Recht)

A. Fehlerhafte Anwendung des § 307 BGB

Das OLG hat § 307 BGB unrichtig angewendet. Die AGB-Klausel § 9 des Werkvertrages konkretisiert eine im Gesetz angelegte Risikoverteilung. Unvorhergesehene Bodenverhältnisse liegen typischerweise im Risikobereich des Grundstückseigentümers als Bauherr. § 7 VOB/B enthält eine vergleichbare Regelung und ist als branchenüblich anerkannt. Das OLG hat diese Systematik nicht berücksichtigt.

B. Hinweispflicht — Überdehnung durch OLG

BGH VII ZR 282/14 (NJW 2015, 1952 — bundesgerichtshof.de) bejaht Hinweispflichten nur bei erkennbaren Bodenproblemen. Die Erkennbarkeit muss auf konkreten Anhaltspunkten beruhen. Die

bloße Lage in Nachbarschaft einer ehemaligen Tankstelle genügt hierfür nicht: Bauunternehmer sind keine Umweltgutachter und nicht verpflichtet, ohne Anhaltspunkte Bodenuntersuchungen zu veranlassen.

IV. Praxisbedeutung

Bundesweit wurden 2024 über 120.000 Wohnhäuser errichtet. Bei einem Anteil von ca. 15 % mit kontaminationsverdächtigen Grundstücken betrifft die Rechtsfrage schätzungsweise 18.000 Bauverträge. Eine flächendeckende Unwirksamkeitserklärung würde die Baupreise signifikant erhöhen und Bauunternehmer in unzumutbare Haftungsrisiken treiben.

V. Rechtsquellen

Norm / Entscheidung	Fundstelle
§ 543 ZPO (Revisionszulassung)	dejure.org/gesetze/ZPO/543.html
§ 551 ZPO (Revisionsbegründung)	dejure.org/gesetze/ZPO/551.html
§ 563 ZPO (Zurückverweisung)	dejure.org/gesetze/ZPO/563.html
§ 307 BGB (AGB-Inhaltskontrolle)	dejure.org/gesetze/BGB/307.html
BGH VII ZR 282/14, NJW 2015, 1952	bundesgerichtshof.de
BGH VII ZR 175/14, NJW 2016, 598	bundesgerichtshof.de
§§ 631, 633, 634 BGB (Werkvertrag)	dejure.org/gesetze/BGB

Karlsruhe, 15.07.2028

Dr. Siegbert Wollner

Rechtsanwalt beim Bundesgerichtshof

(subbeauftragt durch Dr. Mark Roosendaal, Rosenheim)