



# Urteilsbesprechung

**Komplettheitsklauseln können auch im Rahmen Allgemeiner Geschäftsbedingungen vereinbart werden**

Urteil des OLG Düsseldorf vom 27.05.2014, 23 U 162/13

134. Ausgabe, November 2014

---

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab ([www.snp.online.de](http://www.snp.online.de)) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon: 07142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: [info@fgk.de](mailto:info@fgk.de), Internet: [www.fgk.de](http://www.fgk.de)

Reihe Recht

# Urteilsbesprechung

## 1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der Auftragnehmer hatte eine einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung für eine Bauhandwerkersicherungshypothek für die Vergütung von Ergänzungsleistungen in Höhe von ca. 130.000 € erwirkt. Der Bauherr berief sich auf eine Bestimmung in den Allgemeinen Baubedingungen, wonach bei Unvollständigkeits des Leistungsverzeichnisses eine funktionsfähige Leistung ohne zusätzliches Entgelt geschuldet sei. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hob die einstweilige Verfügung auf.

## 2. Entscheidung des Gerichts

Das OLG Düsseldorf betrachtet die vom Bauherrn gestellte Komplettheitsklausel in den Geschäftsbedingungen als wirksam. Die Bestimmung unterliege nach der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht der besonderen Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen, da sie das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung bestimme. Dass es zu Änderungen im Bauentwurf gekommen sei, habe der Auftragnehmer nicht hinreichend glaubhaft gemacht.

## 3. Hinweis für die Praxis

- 1) **Vom Bauherrn gestellte Komplettheitsklauseln sind ein gern beschrittener Versuch, sich Nachträgen zu erwehren. Ihre Wirksamkeit ist sehr umstritten. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf ist sehr bauherrenfreundlich. Sie erging in einem Eilverfahren und darf nicht als Freibrief missverstanden werden.**
- 2) **Gerade bei Komplettheitsklauseln liegt der Teufel im Detail. Unzulässig ist die Abwälzung von Planungsfehlern auf den Auftragnehmer ebenso wie der Ausschluss einer Vergütung für nachträgliche Änderungen des Entwurfs.**
- 3) **Im Hinblick auf die uneinheitliche Rechtsprechung sollte ein Bauherr trotz der Entscheidung des OLG eine individuelle Vereinbarung anstreben.**
- 4) **Stammt die Detailplanung vom Auftragnehmer, sind Komplettheitsklauseln eher unproblematisch.**

Rechtsanwalt und Notar  
Joachim Garbe-Emden  
SNP Schlawien Partnerschaft