

NewsLetter

2013-9 Seite 1

Schäferstraße 7
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Bauvertragsrecht

Anordnung einer Bauzeitverkürzung

Im Fall des Oberlandesgerichts (OLG) Naumburg (Urteil vom 16. Mai 2013, Az. 2 U 161/12) hatte der Auftraggeber (AG) den Auftragnehmer (AN) mit der Sanierung einer Heizungsanlage beauftragt.

Im VOB/B-Bauvertrag war geregelt, dass die Gesamtleistung bis 2. September 2011 fertigzustellen sei (verbindliche Vertragsfrist i. S. v. § 5 Nr. 1 VOB/B). Weitere Fristen enthielt der Bauvertrag nicht. Während einer Baubesprechung am 30. August 2010, an der der AN nicht teilnahm, forderte der AG, dass der AN einen Teil der Heizungsanlage bereits bis zum 1. Oktober 2010 fertigzustellen habe. Der AG übermittelte dem AN das Baubesprechungsprotokoll per E-Mail.

Nach dem 1. Oktober 2010 setzte der AG dem AN verschiedene Nachfristen zur Fertigstellung der Teilleistung jeweils mit Kündigungsandrohung. Anschließend kündigte er den gesamten Bauvertrag wegen Verzugs mit der Fertigstellung der Teilleistung fristlos (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 i. V. m. § 5 Abs. 4 VOB/B).

Zu Recht! Die Anordnung des AG im Baubesprechungsprotokoll vom 30. August 2010 habe einseitig zu einer Vertragsänderung durch nachträgliche Bestimmung einer weiteren verbindlichen Vertragsfrist geführt. Hierbei habe es sich nicht lediglich um eine

Ausführungsanordnung nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B gehandelt (die lediglich dazu diene, die Erfüllung der bereits vereinbarten Leistungen sicherzustellen), sondern um eine Änderungsanordnung nach § 2 Nr. 5 VOB/B.

Da der AN die Frist für die Teilleistung nicht eingehalten habe, habe der AG fristlos kündigen dürfen. Darauf, dass die Gesamtleistung noch fristgemäß fertiggestellt worden wäre, komme es nicht an.

Dass der AN die Vertragsfrist für die Teilleistung wegen Behinderungen nicht habe einhalten können, habe der AN nicht beweisen können; sein Verschulden an der Fristüberschreitung werde widerleglich vermutet, § 286 Abs. 4 BGB.

Praxishinweise

Der Grundsatz lautet, dass Verträge so zu erfüllen sind, wie sie ursprünglich geschlossen worden sind. Vereinbaren die Parteien jedoch die VOB/B, so erklärt sich der AN dadurch damit einverstanden, dass der AG einseitig den Leistungsinhalt ändern darf, § 1 Abs. 3 VOB/B. (Der AN hat dann aber im Gegenzuge Anspruch auf geänderte Vergütung, § 2 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 2 VOB/B.)

Die Grenzen liegen dort, dass es sich noch um eine Änderung (und nicht um eine komplette Neuanfertigung) des Bauentwurfs handeln muss, dass der Betrieb des AG darauf eingerichtet sein muss (vgl. § 1 Abs. 4 VOB/B) und dass die Änderung für den AN

noch zumutbar sein muss. Das gilt sowohl für bautechnische als auch für bauzeitliche Änderungen. Überschreitet der AG diese Grenzen, was der AN zu beweisen hat, darf der AN die geänderte Leistung verweigern.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Vertragsstrafe bei Terminverschiebung

In dem Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Naumburg vom 14. März 2013 (Az. 2 U 44/12) hatte der Auftraggeber (AG) den Auftragnehmer (AN) mit Straßenbauarbeiten beauftragt. Als Fertigstellungstermin war der 3. März 2006 vereinbart worden, als Vertragsstrafe gemäß § 11 VOB/B 0,1 % des Endbetrags der Abrechnungssumme für jeden Werktag des Verzugs, maximal 5 % der Abrechnungssumme.

Im Juni 2006 vereinbarten die Parteien den 10. Juli 2006 als neuen Fertigstellungstermin. Der AN stellte die Bauleistungen jedoch erst im August 2006 fertig. Der AG behielt sich deshalb bei der Abnahme die Vertragsstrafe vor.

Das OLG gab dem AG Recht, da die Vertragsstrafenvereinbarung nach dem Willen der Parteien auch für den neuen Fertigstellungstermin habe gelten sollen.

Zwar hätten die Parteien anlässlich der Vereinbarung des neuen Fertigstellungstermins *nicht* über die Vertragsstrafenregelung gesprochen.

Jedoch sei die Vertragsstrafenklausel im Bauvertrag terminneutral formuliert worden, denn sie nenne nicht selbst den Fertigstel-

lungstermin, sondern verweise dafür auf eine andere Klausel im Bauvertrag. Außerdem sei allein der AN verantwortlich gewesen für die Notwendigkeit der Verschiebung des Fertigstellungstermins. Und schließlich hätten die Parteien im Bauzeitenplan vereinbart, dass der neue Fertigstellungstermin „Vertragsbestandteil“ werde; damit hätten sie klargestellt, dass es hinsichtlich des neuen Fertigstellungstermins bei den ursprünglichen vertraglichen Vereinbarungen (und somit auch der Vertragsstrafenregelung) bleiben solle.

Praxishinweise

Andere Gerichte gehen hingegen davon aus, dass die im Bauvertrag geregelte Vertragsstrafe nur dann auch für einen später vereinbarten neuen Fertigstellungstermin gilt, wenn die Parteien dies ausdrücklich regeln.

Außerhalb der *Vereinbarung* eines neuen Fertigstellungstermins gilt:

Wird der ursprünglich vereinbarte Fertigstellungstermin durch Umstände (z. B. erheblich verzögerte Baugenehmigung, längerer Baustopp / berechtigte Arbeitseinstellung des AN, umfangreiche Zusatzleistungen oder Änderungswünsche des AG) völlig umgeworfen, die vom AN nicht zu vertreten sind, dann entfällt der Vertragsstrafenanspruch ganz.

Sind die zeitlichen Auswirkungen solcher Umstände nicht ganz so einschneidend, bleibt der Vertragsstrafenanspruch bestehen, setzt dann allerdings noch eine Mahnung durch den AG voraus.

RA Dr. Christian Schwertfeger