

NewsLetter

2017-4 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

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

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

Werkvertragsrecht

Verzug ohne vertragliche Termine

In der erst jetzt veröffentlichten Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf (Beschluss vom 27. Juli 2016, Az. 22 U 54/16) hatte der Bauherr (BH) den Bauunternehmer (BU) mit der Erstellung eines Einfamilienhauses (bei diversen Eigenleistungen des BH, z. B. Hausanschlüsse, Bodenbeläge und Malerarbeiten) beauftragt.

Wegen Bauverzugs verlangte anschließend der BH von dem BU Schadenersatz wegen entgangener Mieteinnahmen.

Das OLG hat hierzu festgestellt:

Enthält ein Bauvertrag keine bestimmte oder bestimmbare oder nur eine unwirksame Fertigstellungsfrist, dann komme § 271 BGB (wonach der BH die Bauleistung grundsätzlich sofort verlangen kann) zur Anwendung. Danach habe der BU seine Bauleistung zu dem Zeitpunkt fertigzustellen (im Sinne der *Fälligkeit* seiner Leistung), zu dem die Fertigstellung nach dem vertraglich vorausgesetzten Bauablauf und im Übrigen bei alsbaldigem Baubeginn und zügigem Baufortschritt möglich ist.

Die Darlegungs- und Beweislast sowohl für die danach angemessene Fertigstellungsfrist als auch dafür, dass im konkreten Fall womöglich Gründe für einen demgegenüber

späteren Fertigstellungszeitpunkt vorlagen, liege dabei nicht beim BH, sondern beim BU.

Praxishinweise

Ebenso wie vorstehend das OLG Düsseldorf hat beispielsweise auch das OLG Hamburg entschieden (s. dazu meinen NewsLetter 2011/10).

Auch ohne vertragliche Vereinbarung eines Fertigstellungstermins darf sich der BU also nicht beliebig viel Zeit lassen mit der Bauausführung, sondern muss seine Bauleistung in angemessener Zeit fertigstellen.

Wenn er das versäumt und zusätzlich dazu auch noch eine grundsätzlich erforderliche *Mahnung* (Nachfrist, innerhalb der die Bauleistung unter größten Anstrengungen fertiggestellt werden kann) verstreichen lässt, kommt er in Verzug und haftet dem BH auf den Ersatz des Verzögerungsschadens (und der BH kann außerdem vom BGB-Vertrag zurücktreten bzw. den VOB/B-Vertrag nach Kündigungsandrohung kündigen).

Vorliegend hatte das OLG den Anspruch auf Ersatz entgangener Mieteinnahmen übrigens dennoch verneint. Zwar sei der BU mit seinen Bauleistungen nicht rechtzeitig fertig geworden. Aber – und zwar unabhängig davon – habe auch der BH seine für eine Vermietung notwendigen Eigenleistungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht erbracht, so dass dem Schadenersatzanspruch eine Al-

ternativursache entgegenstehe und es mit- hin an einem kausalen Schaden fehle.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Schwarzarbeit

Nach Rücknahme der Nichtzulassungsbe- schwerde wurde jetzt folgende Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Hamm (Urteil vom 7. Juni 2016, Az. 24 U 152/15) rechts- kräftig:

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftrags- nehmer (AN) mit Sanitär- und Heizungsar- beiten beauftragt.

Nachträglich vereinbarten die Parteien, dass ein Teil der Vergütung - € 15.000,00 - ohne Rechnung und ohne Umsatzsteuer ge- zahlt werden solle. Der AN führte die Lei- stungen aus, der AG verweigerte jedoch die Bezahlung, woraufhin der AN Klage erhob.

Ohne Erfolg!

Das OLG entschied, der AN habe keinen Werklohnanspruch, da der Bauvertrag we- gen Verstoßes gegen das Schwarzarbeitsge- setz vollumfänglich nichtig sei.

Der AN habe Schwarzarbeit geleistet, weil er seine steuerlichen Pflichten verletzt habe, als er in 2010 € 15.000,00 vom AG verein- nahmt und erst in 2013 darüber eine Rech- nung gestellt und die entsprechende Um- satzsteuer abgeführt habe.

Denn der AN sei verpflichtet gewesen, in- nerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Bauleistung eine Rechnung zu stellen (§ 14 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 UStG).

Außerdem habe der AN mit den € 15.000,00 eine Anzahlung (für eine noch nicht ausgeführte Leistung) erhalten. Dann hätte der AN aber sofort nach Gelderhalt darüber eine Rechnung stellen müssen (§ 14 Abs. 5 S. 1 UStG).

Schließlich hätte der AN bereits innerhalb des maßgeblichen Voranmeldungszeitraums die erforderliche Umsatzsteuervoranmeldung vornehmen / Umsatzsteuervorauszahlung leisten müssen (§ 18 Abs. 1, 3 UStG).

Der AG habe von den steuerrechtlichen Verstößen des AN gewusst und sie bewusst zu seinem Vorteil (Kostensparnis) ausge- nutzt.

Dem AN stehe auch kein Aufwendungser- satzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag und auch kein bereicherungsrechtli- cher Anspruch auf Wertersatz zu.

Praxishinweise

Bei Schwarzarbeit entfällt nicht nur der Vergütungsanspruch des AN, sondern beste- hen auch keine Mängelansprüche des AG.

Schwarzarbeit birgt also – abgesehen von steuerstrafrechtlichen Konsequenzen – für beide Parteien erhebliche zivilrechtliche Risi- ken.

RA Dr. Christian Schwertfeger