



Rechtsrätsel des Monats Mai

Fälligkeit von Zahlungen aus einem Bauträgervertrag

Zwei Ehepartner haben je eine noch zu bauende Eigentumswohnung von dem Bauträger erworben. In den notariell beurkundeten Verträgen haben sich die Eheleute zur Zahlung des "Kaufpreises" in mehreren Raten verpflichtet. Die entsprechende Vereinbarung wich zu ihren Ungunsten von der MaBV ab. Die Kläger sollten die erste Rate früher zahlen, als nach der MaBV erlaubt. Die Eheleute weigerten sich, einen Restbetrag des "Kaufpreises" zu zahlen, weil die Wohnflächen zu klein ausgefallen sein sollen.

Frage:

Ist die Zahlung fällig?

Die Lösung hierzu finden Sie auf unserer Website unter <http://www.raetsel.heinicke.com>.

Urteile

Kumulation von Vertragsstrafen

OLG Nürnberg, Beschluss vom 24.03.2010, AZ: 13 U 201/10

Die Vertragsparteien hatten eine vertragliche Vereinbarung bezüglich einer Vertragsstrafe getroffen, welche beinhaltete, dass sich die Vertragsstrafe für jeden Werktag des Verzugs auf 0,2% der Bruttoauftragssumme bezieht mit einer vereinbarten Obergrenze von 5%. Die Vertragsstrafe sollte auch dann verwirkt sein, wenn der Auftragnehmer sowohl hinsichtlich des Beginntermins, als auch hinsichtlich des Fertigstellungstermins in Verzug ist und sich somit eine höhere Vertragsstrafe errechnen würde. Vertragsfristen waren für Baubeginn und Fertigstellungstermin vereinbart.

Das OLG Nürnberg hielt diese Regelung für unwirksam. Aufgrund der Konstellation würde sich ergeben, dass ein und derselbe Pflichtenverstoß zu einer Kumulation der Vertragsstrafe führen könnte. Würde beispielsweise mit dem Bau um 13 Tage zu spät begonnen und würde sich diese Verzögerung durch die Baustelle hindurch fortsetzen, d. h. die Leistung auch 13 Tage zu spät entsprechend dem verspäteten Baubeginn abgeschlossen werden, so würde sich wegen des gleichen Pflichtenverstoßes eine Kumulation der Vertragsstrafe ergeben und aufgrund des gleichen Pflichtenverstoßes würde sich rein faktisch eine Erhöhung auf 0,4% der Bruttoabrechnungssumme ergeben. Eine Vertragsstrafe mit 0,4% sei aber unangemessen hoch und damit unwirksam. Dem könne auch nicht entgegeng gehalten werden,

dass der Unternehmer während der Bauphase in der Lage sei, durch erhöhte Anstrengungen den verzögerten Baubeginn quasi wieder hereinzuarbeiten. Hierzu sei der Auftragnehmer letztlich nicht verpflichtet. Die Vertragsstrafe diene dazu, dass der Auftraggeber einen eventuellen Schaden ohne näheren Nachweis über die Vertragsstrafe kompensieren könne. Wenn ein solcher Schaden aber gar nicht entstehen könne, weil durch Hereinarbeiten der Verzögerung des Baubeginns der Endfertigstellungstermin gehalten werden kann, erscheine die Vertragsstrafenregelung bereits problematisch. Letzten Endes beziehe sich die Vertragsstrafe auf einen Schaden, der durch Nichteinhaltung der Fristen entstehe und dieser Schaden setze sich dann, wenn die Fertigstellung um den gleichen Zeitraum verzögert ist, um den der Baubeginn verzögert wurde, einheitlich fort mit der Folge, dass dieser entstehende Schaden nicht durch eine Kumulation der Vertragsstrafe ohne Nachweis mit einem erhöhten Satz vergütet werden könne.

Nachträge im Globalpauschalvertrag

OLG Koblenz, Urteil vom 31.03.2010, AZ: 1 U 415/08

Der Auftraggeber hatte den Auftragnehmer mit der Erstellung eines Universitätsgebäudes beauftragt. Grundlage des Vertrags war eine detaillierte Leistungsbeschreibung. Dieser Leistungsbeschreibung lagen wiederum Pläne zugrunde. Im Vertrag ist jedoch enthalten, dass der Auftragnehmer eine schlüsselfertige Leistung schuldet. Ferner wurde ein Globalpauschalpreis vereinbart.

Nachträglich stellte sich heraus, dass zur Herstellung eines schlüsselfertigen Werks zusätzliche Leistungen erforderlich waren, die über die Festlegungen in der detaillierten Leistungsbeschreibung hinausgingen.

Der Auftraggeber wandte ein, durch die Vereinbarung der schlüsselfertigen Herstellung seien auch alle Leistungen von der Preisabsprache erfasst, die zur Herstellung der Schlüsselfertigkeit erforderlich sind, auch wenn diese in der detaillierten Leistungsbeschreibung nicht enthalten seien. Außerdem hätte der Auftragnehmer bei Erstellung des Angebots auf eventuelle Planungsfehler oder Fehler im Leistungsverzeichnis hinweisen müssen aus denen sich ergibt, dass die Leistung für die Herstellung eines schlüsselfertigen Werks nicht vollständig beschrieben sei.

Dem folgte das OLG Koblenz im wesentlichen nicht. Das Gericht führte vielmehr aus, dass bei Vorlage einer detaillierten Leistungsbeschreibung der Abgeltungsumfang der vereinbarten Globalpauschalvergütung durch diese detaillierte Leistungsbeschreibung bestimmt werde. Die Detailregelung gehe insoweit der Globalregelung vor.



Zwar sei es möglich und zulässig, dass man eine Vereinbarung auch dahingehend trifft, dass mit einer Globalpauschalvergütung auch der über die detaillierte Leistungsbeschreibung hinausgehende Leistungsumfang abgegolten wird, jedoch handele es sich hierbei um eine ungewöhnliche Klausel, an die strenge Anforderungen zu stellen seien. Allein die Beschreibung, dass das Werk schlüsselfertig herzustellen sei, reiche hierfür nicht aus.

Der Auftragnehmer sei auch nicht gehalten auf Planungsfehler oder Fehler im Leistungsverzeichnis hinzuweisen, die nicht offensichtlich sind und auf die er im Rahmen seiner kalkulatorischen Ausarbeitung seines Angebots nicht ohne weiteres stoßen muss. Denn die Ausschreibung werde durch den Auftragnehmer im Rahmen der Angebotsphase nur auf seine kalkulatorischen Grundlagen hin geprüft. Weitere Hinweispflichten ergäben sich erst aus einem abgeschlossenen Werkvertrag, entstünden daher erst nach Abschluss des Vertrages. Daher könne der Auftragnehmer eine zusätzliche Vergütung auch für weitergehende Leistungen geltend machen, die in der detaillierten Leistungsbeschreibung und den Plänen nicht enthalten waren und er nicht ohne weiteres und offensichtlich erkennen konnte, dass diese zusätzlichen Leistungen zur Herstellung eines schlüsselfertigen Baus erforderlich waren.

Letzten Endes hat das Gericht entsprechend einer Entscheidung des BGH dargelegt, dass der geschuldete Leistungserfolg durch den Vertrag bestimmt wird. Je detaillierter eine Leistungsbeschreibung ist, umso eher kann der Auftragnehmer sich an dieser Leistungsbeschreibung orientieren, die ihm auch nur im Rahmen seiner Kalkulation vorliegt.

Kündigung aus wichtigem Grund trotz schwebender Verhandlung?

OLG Köln, Urteil vom 14.11.2008, 19 U 54/08

Im vorliegenden Fall hatte der Auftragnehmer die Ausführung eines Nachtrags von dem Anerkenntnis der Nachtragsvergütung abhängig gemacht. Eine Einigung über die Nachtragshöhe kam nicht zustande, so dass der Auftraggeber den Nachtrag dem Grunde nach erteilte, im übrigen nur eine Abschlagszahlung anbot. Dies lehnte der Auftragnehmer ab und wies auf ein ihm zustehendes Leistungsverweigerungsrecht hin.

Der Auftraggeber forderte den Auftragnehmer daraufhin auf, bis zum 30.01.2002 seine Leistungsbereitschaft zu erklären. Am 31.01.2002, d. h. nach Ablauf dieser Frist, legte der Auftragnehmer ein neues Nachtragsangebot vor. Der Auftraggeber reagierte hierauf insofern mit Schreiben vom 01.02.2002, dass er dieses Angebot prüfen wolle und kurzfristig hierzu eine Stellungnahme

abgebe. Am 04.03.2002 sprach der Auftraggeber schließlich die Kündigung aus.

Der Auftragnehmer machte die volle Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen geltend, weil aus seiner Sicht die Kündigung als freie Kündigung und nicht als Kündigung aus wichtigem Grund zu betrachten sei.

Das OLG Köln gab dem Auftragnehmer Recht.

Zunächst wies das Gericht jedoch darauf hin, dass ein Leistungsverweigerungsrecht für den Auftragnehmer nicht bestanden habe. Wenn der Auftraggeber die Ausführung einer geänderten oder zusätzlichen Leistung dem Grunde nach anordnet, kann der Auftragnehmer die Erbringung seiner Leistung nicht von einer Einigung über die Höhe zu der zahlenden Mehrvergütung abhängig machen. Denn nach § 2 Nr. 5 bzw. Nr. 6 VOB/B sei die vorherige Vereinbarung einer Vergütung nicht erforderlich. Daher hätte die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts ein vertragswidriges Verhalten dargestellt. Im vorliegenden Fall hat der Auftragnehmer das Zurückbehaltungsrecht aber nicht geltend gemacht, sondern nur auf ein ihm zustehendes Zurückbehaltungsrecht hingewiesen. Hier besteht ein wesentlicher Unterschied.

Das Gericht hat ferner ausgeführt, dass der Auftraggeber zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grunde berechtigt ist, wenn der Auftragnehmer unter Androhung der Kündigung dazu aufgefordert wird, innerhalb der gesetzten Frist seine Leistungsbereitschaft zu erklären und innerhalb dieser gesetzten Frist eine entsprechende Erklärung des Auftragnehmers nicht eingeht.

Im vorliegenden Fall scheidet die Kündigung aus wichtigem Grund jedoch daran, dass sich der Auftraggeber nachträglich auf neue Verhandlungen eingelassen hat. Dies wurde durch den Auftraggeber dadurch dokumentiert, dass er auf das – wenn auch nach Fristablauf – eingegangene neue Nachtragsangebot dahingehend reagiert hat, dass er ausdrücklich erklärt hat, er werde dies prüfen und hierzu eine Stellungnahme abgeben. Damit durfte der Auftragnehmer davon ausgehen, dass weitere Verhandlungen zwischen den Parteien schweben und dass an der gesetzten Frist nicht festgehalten werde. Durch ihr Verhalten habe die Auftraggeberin Anlass zu der Annahme gegeben, dass sie von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch machen würde, sondern zunächst eine Prüfung des Vertrages vornehmen würde. Aus diesem Grunde habe der Auftragnehmer zu recht angenommen, dass seine Lieferverpflichtung fortbestehe und konnte zurecht davon ausgehen, dass auch der Auftraggeber hieran festhalten werde. Ein wichtiger Grund für die Kündigung liege daher nicht vor, so dass die ausgesprochene Kündigung eine freie Kündigung sei mit der Folge, dass der Auftragnehmer die



volle Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen abrechnen könne.

Risikobehaftetes Bauen = Mangel ?

OLG Schleswig, Urteil vom 31.07.2009, AZ: 3 U 80/08

Der Auftraggeber hatte den Auftragnehmer mit der Durchführung von Abdichtungsarbeiten eines Kellers beauftragt. Der Auftragnehmer verwendete hierzu eine Bitumenacrylatabdichtung, die in der DIN als taugliches Produkt nicht genannt wird.

Der Keller war anschließend wieder feucht.

Der Auftragnehmer führte aus, er habe die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Der Auftraggeber hat dies bestritten. Fraglich war vorliegend, ob ein Mangel vorlag.

Das Gericht hat vorliegend darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Beauftragung eines Werkunternehmers stillschweigend vereinbart sei, dass dieser die anerkannten Regeln seines Fachs, insbesondere die DIN-Normen und die Regeln des Handwerks als Mindeststandard einhält. Herstellerempfehlungen oder Richtlinien seien hierbei nicht unbedingt anerkannte Regel der Technik. Wenn aber Abweichungen von Herstellervorschriften eine Ungewissheit über die Risiken des Gebrauchs nach sich zieht, läge ein Mangel vor. Diese Voraussetzungen hätten hier vorgelegen, weil der Hersteller das hier verwendete Produkt nur für Neubauten empfohlen hat, nicht jedoch für Altbauten. Aus diesem

Grunde sah das Gericht die Abweichung von den Herstellervorschriften als Mangel an und hat dem Auftraggeber Recht gegeben.

Verjährung von vorgerichtlichen Gutachterkosten

OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.04.2010, AZ: 21 U 122/09

Eine Eigentümergemeinschaft machte gerichtlich einen Vorschuss auf Schadenersatzansprüche gegenüber dem Bauträger geltend. Zuvor war zur Vorbereitung der gerichtlichen Maßnahmen ein Sachverständiger beauftragt worden. Nach Vorlage dieses Gutachtens wurde ein selbständiges Beweisverfahren eingeleitet und durchgeführt. Nach Abschluss des selbständigen Beweisverfahrens erhob die Eigentümergemeinschaft Klage auf Kostenvorschuss zur Beseitigung der Mängel. Ferner klagte sie die Sachverständigenkosten ein.

Der Bauträger wandte ein, die Sachverständigenkosten unterlägen einer eigenen Verjährungsfrist von 3 Jahren und nicht der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.

Das OLG Düsseldorf teilte diese Auffassung nicht. Bei den Sachverständigenkosten handele es sich um Mangelschäden, die auch ohne Aufforderung zur Mängelbeseitigung gemäß § 635 BGB zu ersetzen seien. Der Anspruch auf Ersatz des Schadens stehe von vorne herein neben dem Nachbesserungsanspruch. Es handele sich hierbei um einen engen Mangelfolgeschaden, der der gleichen Verjährungsfrist unterliege, wie die Gewährleistungsansprüche selbst.