



Rechtsrätsel des Monats Januar

Hinweispflicht des Unternehmers auf vertragsabweichende Planung

BGH-Urteil vom 24.02.2005, VII ZR 328/03

Ein Bauherr beauftragt ein Rohbauunternehmen mit der Erstellung eines Rohbaus. Vertragliche Grundlage sind Pläne, die der Architekt für den Bauherren erstellt hatte. Nach Auftragserteilung und vor Beginn der Baumaßnahme legt der Architekt dem Unternehmer abweichende Pläne vor, die insbesondere vorsehen, dass das Werk um 1,15 m höher gegründet wurde, als in den Plänen vorgesehen war, die Vertragsgrundlage waren. Der Unternehmer führt das Bauwerk nach den geänderten Architektenplänen aus. Als der Bauherr dies bemerkt, stoppt er sofort den Bau, weigert sich auch eine entsprechende Tektur zu unterzeichnen und erklärt, dass er diese Änderung nicht angeordnet habe. Der Werkunternehmer klagt den Werklohn ein. Zu Recht?

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

Urteile

Stoffpreisklausel

OLG Naumburg, Urteil vom 12.11.2010, AZ: 6 U 69/10

Im vorliegenden Fall beauftragte die Auftraggeberin den Auftragnehmer mit der Errichtung einer Schleuse. Der Vertrag enthielt eine Stoffpreisklausel für Spundwandstahl. Dies bedeutet, dass der Stahl abgerechnet werden sollte nach dem Preis, der zum Zeitpunkt des Einbaus bzw. der Verwendung galt. Um den Preis zu bestimmen wurde verwiesen auf den Index für schwere Profile mit der GP-Nummer 2710024402.

Ab dem Jahr 2004 hat das statistische Bundesamt noch einen Index für Spundstahl geführt. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen legte nach Wegfall dieses Indexes fest, dass anstelle dieses Indexes für Spundstahlwände nunmehr der Index für schwere Profile, Breitflanschträger aus unlegiertem Stahl mit der GP-Nummer 2710024402 heran zu ziehen sei.

Tatsächlich hat sich ergeben, dass bei Einbau der im vorgenannten Index enthaltene Preis sank, während der tatsächliche Preis für Spundstahl stieg, die Werte also in der Theorie und Praxis erheblich auseinander fielen.

Der Auftragnehmer hat auf Basis der tatsächlichen Kosten abgerechnet. Das OLG Naumburg gab dem Auftragnehmer Recht. Das Gericht ging dabei davon aus, dass die Parteien die Stoffpreisgleichklausel als Preisbestimmungsklausel zugrunde legten. Dabei konnten sie nicht davon ausgehen, dass die Werte des In-

dex und die tatsächlichen Kosten massiv auseinander fielen, was unter anderem darauf zurück zu führen ist, dass es praktisch nur noch zwei Hersteller von Spundwandstahl gab. Der Index habe sich daher letztlich als ungeeignet erwiesen, wodurch eine nicht geregelte Lücke im Vertrag entstand, die der Auslegung zugänglich ist. Das Gericht ist daher davon ausgegangen, dass die Parteien dann, wenn sie diese Entwicklung vorher gesehen hätten, den Preis an die tatsächliche Preisentwicklung und nicht an den vorgenannten Index geknüpft hätten.

Gerade beim öffentlichen Auftrag sind derartige Stoffpreisklauseln häufig in den Verträgen enthalten. Dies gilt nicht nur für Spundstahl, sondern auch für andere Produkte. Dies bedeutet, dass diese Entscheidung nicht nur für diesen Fachbereich, sondern auch für andere Fachbereiche von wesentlicher Bedeutung sein wird. Insbesondere sind zu Zeiten der Wirtschaftskrise die tatsächlichen Kosten und die Indexwerte durchaus erheblich in ihrer Entwicklung voneinander abgewichen, was zur Unwirksamkeit dieser Preisbestimmungsklausel führen kann, wenn es sich um eine sogenannte Preisnebenbestimmung handelt, oder aber zu einer Vertragslücke, wenn es sich um eine Preisbestimmungsklausel handelt. Diese Differenzierung ist allerdings nur akademischer Natur, weil auf jeden Fall eine Auslegung des Vertrages zu erfolgen hat, die das OLG Naumburg in der oben dargestellten Art und Weise entschieden hat.

Vertragliche Leistung ohne besondere Vergütung oder Nachtrag?

OLG Celle, Urteil vom 24.11.2010, AZ: 14 U 134/09

Im vorliegenden Fall handelte es sich um einen öffentlichen Auftrag im Straßenbau. Durch den AN sollte ein Straßendamm mit Böschung erstellt werden. Die Ableitung des Regenwassers sollte teilweise ungebündelt über die Seitenstreifen und Böschungen, sowie in Sickergruben erfolgen. Gegenstand der Auseinandersetzung war, ob die Ausführung einer provisorischen Längsentwässerung durch Verlegung von flexiblen PVC-Ablaufrohren am Fahrbahnrand vertragliche Leistung war oder ob es sich um eine zusätzliche Leistung handelte, die nicht Gegenstand des Auftrags war und die gesondert zu vergüten war.

Die hier getroffene Entscheidung gibt gewisse Grundsätze wieder, die nicht nur für den Straßenbau, sondern für das gesamte Werkvertragsrecht gelten.

Das Gericht hat zunächst den Vertragsinhalt geprüft. Der Vertragsinhalt wird bestimmt durch die Leistungsbeschreibung, die zur Grundlage des Vertrags gemacht wird. Zunächst ist also zu prüfen, ob eine Leistung in der Leistungsbeschreibung explizit beschrieben



ist oder nicht. Ist diese Leistung in der Leistungsbeschreibung explizit beschrieben, dann kommt ein Nachtrag nicht in Betracht.

Ist die Leistung im Leistungsverzeichnis nicht ausdrücklich beschrieben, ist zu prüfen, ob die VOB/B vereinbart ist. Ist diese vereinbart, ist auch die VOB/C Vertragsinhalt. Es ist dann anhand der DIN-Normen zu prüfen, ob es sich bei der erbrachten Leistung um eine Nebenleistung handelt oder um eine besondere Leistung. Handelt es sich um eine in der DIN-Norm beschriebene kostenfrei zu erbringende Nebenleistung, so kann hierfür auch kein Nachtrag gestellt werden, und zwar auch dann nicht, wenn die Leistung nicht explizit im Leistungsbeschrieb benannt ist.

Im vorliegenden Fall war in der DIN geregelt, dass erosionsempfindliche Oberbodenflächen geschützt werden müssen, dass solche Maßnahmen aber in der Leistungsbeschreibung aufzunehmen sind. Da vorliegende die erbrachten Maßnahmen daher keine zu erbringende Nebenleistung nach der DIN waren, sondern besondere Leistungen, die im LV hätten beschrieben werden müssen, besteht für diese notwendige Maßnahme ein entsprechender zusätzlicher Vergütungsanspruch.

Dieses Urteil stützt sich auf eine Entscheidung des BGH vom 27.07.2006, AZ: VII ZR 202/04, in der die VOB Teil C eine massive Aufwertung dadurch gefunden hat, dass der BGH sich auf den Standpunkt gestellt hat, dass durch Einbeziehung der VOB/B automatisch die VOB/C Vertragsinhalt wird.

Kündigung eines Bauvertrags wegen Verzugs mit der Fertigstellung

OLG München, Urteil vom 22.07.2009, AZ: 9 U 1979/08

Der Auftragnehmer hatte dem Auftraggeber ein Haus mit mehreren Wohnungen verkauft. Die unvermieteten Wohnungen sollten im Auftrag des Auftraggebers durch den Auftragnehmer saniert werden. Eine Fertigstellungsfrist war nicht vereinbart. Da sich der Beginn der Arbeiten verzögerte, setzte der Auftraggeber mit Schreiben vom 01.11.2006 eine Frist zur Fertigstellung der Arbeiten bis zum 31.12.2006. Schon vor Ablauf der Frist, nämlich am 05.12.2006, erklärte der Auftraggeber, er werde die Renovierung nunmehr durch einen Dritten durchführen lassen. Daraufhin erklärte der Auftragnehmer, dass er die Leistungen nun doch noch bis zum Jahresende fertig stellen würde. Dem kam er jedoch nicht nach, so dass der Auftraggeber ab dem 22.12.2006 die Sanierungsarbeiten durch ein Drittunternehmen durchführen ließ. Da die Renovierungskosten vertraglich auf 1 Million EURO begrenzt waren, verlangt der Auftraggeber nunmehr vom Auftragnehmer die Kosten der Sanierung, die den Betrag von 1 Million EURO überschritten haben.

Das OLG hat die Klage jedoch abgewiesen. Das Gericht prüfte zunächst, welche Anspruchsgrundlage für einen Anspruch des Auftraggebers in Betracht käme. Da der Vertrag nicht gekündigt worden war, kam als Anspruchsgrundlage nur Verzug des Unternehmers in Betracht. Befindet sich der Auftragnehmer mit seiner Leistung in Verzug, so hat er für alle Schäden aufzukommen, die dem Auftraggeber aufgrund des Verzugs entstehen. Hierzu können auch die Mehrkosten gehören, die durch die Fertigstellung durch ein Drittunternehmen bedingt sind.

Das Gericht stellte sich aber auf den Standpunkt, dass Verzug zunächst nicht eingetreten sei, jedenfalls nicht zu dem Zeitpunkt, zu dem mit den Arbeiten durch den Drittunternehmer begonnen wurde. Da eine Fertigstellungsfrist nicht vereinbart worden sei, sei durch das Schreiben vom 01.11.2006 zunächst nur die Fälligkeit der Leistung herbei geführt worden. Um eine Mahnung handle es sich nicht. Es hätte also im Anschluss hieran nochmals eine Mahnung erfolgen müssen, um einen Verzug zu begründen. Eine solche Mahnung liegt aber nicht mehr vor. Eine derartige Mahnung könnte entbehrlich sein, wenn besondere Gründe vorliegen, die unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen den Eintritt des Verzugs rechtfertigen. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Unternehmer die Leistung verweigert oder wenn er die baldige Erbringung der Leistung ankündigt, sich dann aber nicht daran hält. Hier spricht man von einer sogenannten „Selbstmahnung“. Von einer solchen ist allerdings nur auszugehen, wenn die Ankündigung hinreichend bestimmt ist und die Leistung fest umrissen dargestellt ist, so dass der Auftraggeber redlicherweise davon ausgehen darf, dass eine weitere Mahnung von seiner Seite nunmehr überflüssig ist. Diese Voraussetzungen lägen hier aber nicht vor, so dass die Klage abgewiesen wurde.

Wir haben Bedenken, ob diese Entscheidung zutreffend ist. Denn dass durch das Schreiben vom 01.11.2006 erst die Fälligkeit der Leistung begründet worden sei, halten wir nicht für zutreffend. Grundsätzlich ist eine Leistung sofort nach Vertragsabschluss zu erbringen. Fälligkeit liegt dann vor, wenn die Leistung durch den Gläubiger einer Forderung gefordert werden kann. Und die Forderung der Erbringung der Leistung war vorliegend zulässig unverzüglich nach Abschluss des Vertrages. Um die Leistung fordern zu dürfen, war daher weder eine Mahnung, noch eine Fristsetzung, noch ein sonstiges Schreiben erforderlich.

Aus diesem Grunde war aus unserer Sicht das Schreiben vom 01.11.2006 durchaus geeignet, eine Mahnung darzustellen, mit der Folge des Verzugesintritts. Im Ergebnis ist das Urteil aus unserer Sicht gleichwohl zutreffend, und zwar aus folgenden Gründen:



Mit Schreiben vom 01.11.2006 war dem Unternehmer Frist zur Fertigstellung zum 31.12.2006 gesetzt worden. Damit hat der Auftraggeber zu erkennen gegeben, dass er bis zum 31.12.2006 bereit ist, die Leistung anzunehmen und hat dem Auftragnehmer auch ein entsprechendes zeitliches Leistungsspektrum zur Verfügung gestellt. Wenn der Auftraggeber dann vor Ablauf dieser Frist durch einen Dritten die Leistungen ausführen lässt, liegt jedenfalls ein Verschulden des Auftragnehmers nicht vor und damit auch noch kein Verzug. Verzug wäre letzten Endes wohl erst eingetreten nach Ablauf der gesetzten Frist. Aus diesem Grunde gelangen auch wir zu dem Ergebnis, dass die Klage zurecht abgewiesen wurde, auch wenn wir die Begründung im Detail nicht teilen.

Kündigung eines Mietvertrags bei Anmietung von einem Nießbrauchsberechtigten

BGH Urteil vom 20.10.2010, AZ: VII ZR 25/09

Im vorliegenden Fall hatte ein Vater seinen Söhnen das Eigentum an einem Grundstück mit Gebäude eingeräumt, sich selbst jedoch den Nießbrauch vorbehalten. Nach Einräumung des Nießbrauchs schloss er mit einem Pächter einen Mietvertrag über eine Gaststätte, in dem das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters ausgeschlossen war, und zwar solange, solange die Gaststätte betrieben wurde.

In der Folgezeit verstarb der nießbrauchsberechtigter Vater und wurde von seinen Söhnen und von weiteren Personen beerbt.

Daraufhin kündigte der Grundstückseigentümer den Mietvertrag. Der Mieter erhob Klage auf Feststellung, dass diese Kündigung unwirksam ist.

Der BGH hat die Klage abgewiesen. Grundsätzlich verhält es sich so, dass nach § 1056 Abs. 1 BGB im Falle des Todes eines Nießbrauchsberechtigten der Grundstückseigentümer in die Position des Nießbrauchsberechtigten eintritt, demnach Vermieter der Mietsache wird. Nach § 1056 Abs. 2 steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht zu. Er ist nämlich auch dann, wenn das Kündigungsrecht ausgeschlossen ist oder auch wenn es sich um einen Wohnungsmietvertrag handelt, berechtigt, auch ohne Vorliegen von Kündigungsgründen, den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Dies bedeutet, dass es grundsätzlich ein Risiko darstellt, wenn die Anmietung einer Wohnung oder eines Gewerbeobjekts von einem Nießbrauchsberechtigten erfolgt.

Dieses außerordentliche Kündigungsrecht soll nur dann nicht bestehen, wenn der Nießbraucher von dem Grundstückseigentümer allein beerbt wird, weil er aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge dann in vollem Umfang in die Vermieterposition einrückt.

Im vorliegenden Fall war zwar der Grundstückseigentümer Miterbe des Nießbrauchers, er war aber nicht Alleinerbe. Vielmehr waren auch andere Personen Miterben, nämlich solche Personen, die an dem Grundstück selbst nicht beteiligt waren. Der BGH argumentierte hier, dass in diesem Fall das Sonderkündigungsrecht, welches oben dargestellt wurde, besteht, weil der Grundstückseigentümer eben nicht alleine Gesamtrechtsnachfolger des Nießbrauchers und Erblassers geworden ist, sondern gemeinsam mit dritten Personen. Die von der Rechtsprechung entwickelte Ausnahme, dass im Falle der alleinigen Beerbung durch den Grundstückseigentümer das Sonderkündigungsrecht ausgeschlossen sei, greife in diesen Fällen nicht.