

BLUE

K+MAGIS
Prof. Krudewig und Partner

Nachrichten aus dem Bauwesen



Teures Schnecken-tempo:
Schadenersatz nach Verzögerung

Fragwürdige Rechnungen:
die substantiierte Rüge zählt

Editorial

Besondere Vertragsbedingungen können unverschuldete Bauablaufstörungen nicht ausschließen

BGB schlägt AGB

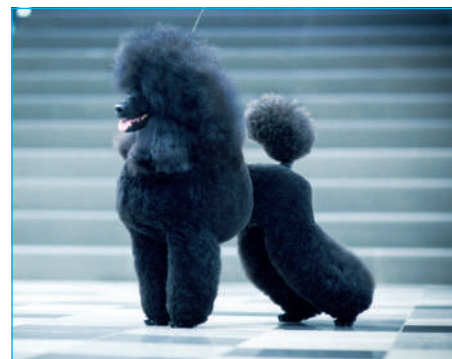
Papier ist geduldig – und allgemeine Geschäftsbedingungen sind es auch. Das beweist ein Fall, der vor dem Oberlandesgericht München verhandelt wurde. Ein Bauherr hatte in seinen „Besonderen Vertragsbedingungen“ Kreativität bewiesen. Doch die Rechnung machte er ohne seinen Auftragnehmer. Und ohne das BGB. Was konkret geschehen war? Der „Tathergang“:

Der Bauherr vergibt Arbeiten im Garten- und Landschaftsbau. Knapp dreieinhalb Monate räumt er hierfür innerhalb eines größeren Bauprojekts ein. Als es losgehen soll, steht der beauftragte Unternehmer vor einer Überraschung: Durch sein Baufeld läuft eine Baustraße. Und: Ein Gerüst steht im Wege. Über mehrere Behinderungsanzeigen meldet der Auftragnehmer diese und noch weitere Störungen. Die Entschädigung, die er für Lohn-, Material- und Gerätekosten, für Fremdleistungen und Baugemeinkosten, für Wagnis und Gewinn erhebt, summieren sich schließlich auf 104.361,16 Euro. Damit trifft er auf wenig Verständnis beim Auftraggeber: Der verweigert die Zahlung und verweist auf eine Klausel in seinen allgemeinen Geschäftsbedingungen. Nach ihr hat der Auftragnehmer „bauübliche“ Störungen hinzunehmen und ist im Fall des Falles nicht berechtigt, Ersatzansprüche zu stellen.

Was aber sagte das BGB dazu? Und das Oberlandesgericht München? Vor das zog nämlich der betroffene Garten- und Landschaftsbau-Unternehmer und klagte. Mit Erfolg – zumindest überwiegend. Die Richter betrachteten die strittige AGB-Klausel als unwirksam. Ihnen war klar: Der Auftragnehmer hatte unverschuldet Nachteile erlitten und beanspruchte nun völlig rechtens einen Ausgleich. Dabei stützte ihn das BGB (§ 642), indem es einem Unternehmer, der in seiner Dispositionsfreiheit von Arbeitskraft und Kapital behindert wird, eine angemessene Entschädigung zubilligt. Ihre vorinstanzlich bereits zugesprochene Höhe bestätigte das Oberlandesgericht München. Allein die eingerechnete Position „Wagnis und Gewinn“ sahen sie durch das BGB nicht gedeckt. ◀

Praxistipp von
K+MAGIS:

Wer allgemeine Geschäftsbedingungen aufsetzt, der muss sich eindeutig ausdrücken. Im vorliegenden Falle war es vor allem die Intransparenz, die das Gericht an der strittigen AGB-Klausel bemängelte. So spricht der Bauherr von „bauüblichen Störungen“. Eine in sich nicht klar definierte Formulierung, die alle Grenzen offenhält. Von den Richtern gab es hierfür die rote Karte.



Liebe Leserin, lieber Leser!

Der vielbesagte Teufel steckt im Detail. Als wir alle Themen für diese „Blue“ beisammen hatten, blieb diese Erkenntnis – wieder einmal – übrig. Wer vor Gericht punkten will, der muss im Einzelnen überzeugen. Das gilt für eindeutig formulierte AGB-Klauseln, für beanstandete Rechnungen, für öffentlich-rechtliche Genehmigungen, für das richtige Timing im Baustellenablauf und für vieles, vieles mehr.

Von all diesen Details erzählt diese Ausgabe. Viel prosaischer, als wir es vermögen, kann dies natürlich der gute Goethe ausdrücken. „Willst du dich am Ganzen erquickern, so musst du das Ganze im Kleinsten erblicken“, sagt er. Und trifft damit des Pudels Kern.

In diesem Sinne wünschen wir viel Lesefreude und die eine oder andere kleine Erkenntnis.

Beste Grüße
Ihr Team von K+MAGIS –
Prof. Krudewig und Partner

Entschädigung von vorgehaltenen Produktionsmitteln

Teures Schnecken-tempo

Bei diesem Fall erhält das „Schneckenhaus“ eine ganz neue Bedeutung: Im Zuge eines Hotelneubaus traf ein Bauunternehmer unerwartet auf Fundamente und Kontaminationen. Die Herstellung der Baugrube verzögerte sich, wobei die Arbeiten, wenn auch verlangsamt, weitergehen konnten. Später verlangte der Unternehmer eine Entschädigung für das „Schnecken-tempo“, das er vorlegen musste (nach § 642 BGB). Ob er sein Geld bekommen sollte, mussten die Richter entscheiden.



Ihr Urteilsspruch trennt sich in zwei Teile. Teil 1: Ja, grundsätzlich steht dem Unternehmer eine Entschädigung auch dann zu, wenn es nur zu einer störungsbedingten Verlangsamung seiner Arbeiten kommt und nicht zu einem völligen Stillstand. In beiden Fällen müssen die Produktionsmittel länger zur Verfügung stehen, was zu unverschuldet höheren Kosten führt. Teil 2: Nein, dem Unternehmer steht keine Entschädigung zu, solange er nicht – wie im konkreten Fall geschehen – darstellen kann, wie genau sich die Störungen auf die verlängerte Bauzeit auswirkten. Sobald dies nachgeholt sei, so die Richter, könne das Gericht die Anspruchshöhe schätzen, da durch den Mitwirkungsverzug des Auftraggebers ein Nachteil dem Grunde nach entstanden sei (§ 287 Abs. 2 ZPO). ◀

Impressum

Blue wird herausgegeben von:

K+MAGIS GmbH
Prof. Krudewig und Partner
Josef-Dietzgen-Straße 6
53773 Hennef
Telefon 0 22 42.9 69 90 - 10
Telefax 0 22 42.9 69 90 - 39
office@kmagis.de
www.kmagis.de

Verantwortlich: Prof. Dr.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Norbert Krudewig

Konzept & Design: del din design
Agentur für Unternehmenskommunikation
Redaktion: Kerstin Rubel

Schadenersatzanspruch folgt auf behördlichen Baustopp



Baustelle mit Gefieder

Wer sorgt eigentlich für die Ordnung auf einer Baustelle? Wer regelt das Zusammenwirken von einzelnen Unternehmen und Behörden? Wer verantwortet den Bauablauf? Die Antwort auf alle drei Fragen lautet: der Auftraggeber. So erzählt es der folgende Fall:

Zwei Teiche, die miteinander verbunden sind, sollen von Schlamm befreit werden. Der Auftraggeber setzt hierfür die Monate April und Mai an. Der Auftragnehmer beginnt und lässt zunächst das Wasser aus der Teichanlage. Daraufhin legt die Untere Naturschutzbehörde Protest ein: Die Wasservögel seien beeinträchtigt. Vor allem die Jungvögel benötigten von Mai bis September einen Mindestwasserspiegel. Die Arbeiten stehen still. Schließlich einigen sich Behörde und Auftraggeber: Die Entschlammung soll nun abschnittsweise erfolgen, so dass immer eine ausreichende Wasserfläche erhalten bleibt. Mit dem umgestellten Bauablauf können die Arbeiten weitergehen.

Ein Fall, der nach Schadenersatz durch unverschuldete Bauzeitverzögerung riecht. Auch der Auftragnehmer bewies ein feines Näschen und machte seinen Anspruch vor dem Oberlandesgericht Schleswig geltend. Mit Erfolg! Für den Baustopp bezifferten die Richter die Entschädigung auf 14.300 Euro. Die Verantwortung für die Verzögerung sahen sie eindeutig beim Auftraggeber. Es sei an ihm, die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen (VOB/B). Den Auftragnehmer träfe keine Schuld, aber ein Nachteil, der nun auszugleichen sei. ◀

Bei fragwürdigen Rechnungen zählt die substantiierte Rüge

„Verstehe nur Bahnhof ...“

Wenn eine Rechnung nicht prüfbar ist, muss sie dann auch nicht bezahlt werden? Mit dieser Frage beschäftigte sich das Oberlandesgericht Brandenburg. Konkret ging es um Um- und Ausbaurbeiten an einem Einfamilienhaus. Der Auftragnehmer verlangte restlichen Werklohn. Darüber begann ein Streit, unter anderem wegen des Fälligkeitstermins. Der Bauherr wies die Rechnung pauschal als nicht prüfbar zurück – ohne weitere Begründung. Dies wiederum brachte den Unternehmer dazu, vor dem Landesgericht zu klagen. Den Restwerklohn bezifferte er hier auf 55.000 Euro.

Erfolglos! Das Landesgericht wies die Klage ab. Die Begründung: Die Rechnung und der eingeklagte Restwerklohn würden nicht übereinstimmen, was die bemängelte Prüfbarkeit nur belege. Der Unternehmer seinerseits ließ sich nicht einschüchtern und ging in die Berufung.

Mit Erfolg! Das Oberlandesgericht Brandenburg betrachtete die gestellte Schlussrechnung als prüfbar und damit fällig. Zum einen habe der Auftragnehmer den Rechnungsinhalt und damit die Forderung in der Klageschrift erläutert, zum anderen reiche die pauschale Rüge des Auftraggebers, die Rechnung sei nicht prüfbar, nicht aus. Solange keine substantiierten Gründe, keine konkreten Rechnungsteile benannt seien, die die Prüfung ausschlossen, bliebe die Forderung bestehen – und damit fällig. Mögliche Einwände gegenüber Rechnungen, so das Gericht, müssten den Absender grundsätzlich befähigen, die Mängel nachzubessern. Dies sei im konkreten Falle nicht geschehen.

Dass die Rechnungssumme und der eingeklagte Restwerklohn nicht übereinstimmen, irritierte die Brandenburger Richter übrigens nicht. Sie sahen hierin allenfalls die inhaltliche Richtigkeit der Rechnung in Frage gestellt, nicht aber ihre Prüfbarkeit. Und nur um die sollte es gehen. ◀