

Wann kann ein Bauvertrag aus wichtigem Grund gekündigt werden?

1. Die Kündigungstatbestände der VOB/B sind nicht abschließend. Über die in § 8 und § 9 VOB/B geregelten Fälle hinaus können beide Vertragsparteien den Bauvertrag kündigen, wenn durch ein schuldhaftes Verhalten des anderen Vertragspartners der Vertragszweck so gefährdet ist, dass der vertragstreuen Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
2. Die Kündigung eines Bauvertrags aus wichtigem Grund ist grundsätzlich erst zulässig, wenn der andere Vertragsteil ausdrücklich und unmissverständlich auf die Folgen einer weiteren Nichterfüllung der Vertragspflichten hingewiesen worden ist.
3. Einer Fristsetzung mit Kündigungsandrohung bzw. einer Abmahnung bedarf es ausnahmsweise nicht, wenn entweder eine solche Nachfristsetzung bzw. Androhung von vorneherein keinen Erfolg verspricht oder sich das Verhalten des Kündigungsgegners als eine besonders schwere Vertragsverletzung darstellt, die es dem Kündigenden unzumutbar macht, weiterhin mit diesem Partner im Vertrag zu bleiben bzw. den Ablauf einer durch die Abmahnung eröffneten weiteren Zeitspanne abzuwarten.
4. Die unberechtigte Verweigerung der Bezahlung von Abschlagsrechnungen kann einen Grund zur fristlosen Kündigung darstellen. Steht aber nur ein geringer Betrag zur Zahlung offen, ist der Auftragnehmer gehalten, sich vor einer fristlosen Kündigung um eine einvernehmliche Beilegung des Konflikts zu bemühen.

OLG Stuttgart, Urteil vom 31.01.2017 - 10 U 70/16; BGH, Beschluss vom 24.07.2019 - VII ZR 53/17 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

BGB § 314; VOB/B §§ 8, 9

Problem/Sachverhalt

Der Bauträger beauftragt den Generalunternehmer (GU) mit der Errichtung eines Seniorenheims für ca. 4,1 Mio. Euro, fällig in Abschlägen nach Baufortschritt und Zahlungsplan. Während der Ausführung kündigt der GU den Vertrag ohne vorherige Abmahnung oder Fristsetzung mit Kündigungsandrohung. Er stützt sich auf Zahlungsverzug und 79 Einzelvorgänge. Dadurch sei das Vertragsverhältnis endgültig und nachhaltig so schwer wiegend zerrüttet, dass die sofortige Loslösung vom Vertrag zulässig sei.

Entscheidung

Die Kündigung des GU genügt nicht den in den Leitsätzen 1 bis 4 dargestellten Anforderungen. Aus den letzten Abschlagsrechnungen vor der Kündigung steht dem GU keine einredefreie berechnete Forderung zu, deren Zahlung der Bauträger zu Unrecht verweigert. Der GU hat nicht nach dem Zahlungsplan fällige, sondern verschiedene andere Abschlagsforderungen i.H.v. insgesamt 361.000 Euro geltend gemacht, auf die der Bauträger unter Vorbehalt 214.000 Euro gezahlt hat. Weiter sind 96.390 Euro nicht fällig, weil die abgerechnete Rohinstallation der Lüftung **unstreitig nicht erbracht** ist. Außerdem ist der abgerechnete Heizkessel mangelhaft, was zu einem **Zurückbehaltungsrecht** i.H.v. 47.229 Euro führt. Eine Kündigung aus wichtigem Grund wegen Nichtzahlung der verbleibenden, fälligen Restwerklohnforderung von 3.381 Euro ist

unverhältnismäßig. Auch aus den anderen Vorgängen ergibt sich kein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund.

Praxishinweis

In § 648a BGB ist für alle Werkverträge seit dem 01.01.2018 das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund kodifiziert. Es orientiert sich an der bisherigen Rechtsprechung und macht eine Teilkündigung für abgrenzbare Teile des geschuldeten Werks möglich.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag