



NewsLetter

2022-8 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

Bauvertragsrecht

Schriftliche Kündigung

Das Oberlandesgericht München (Beschluss vom 3. Februar 2022, Az. 28 U 3344/21 Bau) hatte über die formalen Voraussetzungen einer Kündigung zu entscheiden.

Die Parteien hatten im Jahr 2019 einen VOB/B-Bauvertrag geschlossen, den der Auftraggeber später kündigte, und zwar per E-Mail. Das OLG entschied, die Kündigung sei unwirksam:

Nach § 8 Abs. 6 VOB/B ist die Kündigung schriftlich zu erklären.

Bei der VOB/B handelt es sich nicht um ein Gesetz, sondern um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Nach altem Recht (bis 31. Dezember 2017) war deshalb § 127 Abs. 2 BGB anzuwenden, wonach zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft vereinbarten Schriftform auch die telekommunikative Übermittlung, also z. B. per E-Mail, genügt.

Seit 1. Januar 2018 gilt § 650h BGB, der vorsieht: „Die Kündigung des Bauvertrages bedarf der schriftlichen Form.“ Hierbei handelt es sich um eine gesetzliche Formvorgabe. Es ist deshalb § 126 Abs. 1 BGB anzuwenden, wonach in den Fällen, in denen durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben ist, die Urkunde vom Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mit-

tels notariell beglaubigten Handzeichens zu unterzeichnen ist.

Angesichts dieser neuen gesetzlichen Formvorgabe sei das Schriftformerfordernis gem. § 8 Abs. 6 VOB/B durch eine Kündigung per E-Mail nicht einzuhalten.

Praxishinweise

Schriftlich bedeutet eigenhändige Namensunterschrift (nicht nur Kürzel) im Original (nicht nur per Telefax) (§ 126 Abs. 1 BGB) oder qualifizierte elektronische Signatur nach dem Signaturgesetz (§ 126 Abs. 3 BGB), jeweils räumlich unterhalb der Kündigungserklärung.

Das Schriftformerfordernis bei Kündigung gilt für Bauverträge (§ 650a BGB) einschließlich der Verbraucherbauverträge (§ 650i BGB), für Architekten- und Ingenieurverträge (§ 650q Abs. 1 BGB) und für Bauträgerverträge bezüglich der Bauleistungen (§ 650u Abs. 1 S. 2 BGB).

Das Schriftformerfordernis gilt für die freie (§ 648 BGB) und die außerordentliche (§ 648a BGB) Kündigung (beim Bauträgervertrag sind diese Kündigungsgründe gesetzlich ausgeschlossen, § 650u Abs. 2 BGB), für die Kündigung wegen Überschreitung des Kostenanschlags (§ 649 BGB), für die Kündigung wegen Nichtstellung einer Bauhandwerkersicherheit (§ 650f Abs. 5 S. 1 BGB), für die Kündigung des Architekten- oder Ingenieurvertrages nach Vorlage der

Planungsgrundlage / Kosteneinschätzung (§ 650r BGB) und wohl auch für die „kündigungsersetzende“ Fristsetzung bei unterlassener Mitwirkung des Bestellers (§ 643 BGB).

RA Dr. Christian Schwertfeger

Bauvertragsrecht

Aufklärungspflichten

Dem Fall des Oberlandesgerichts (OLG) Karlsruhe (Urteil vom 7. Juni 2022, Az. 9 U 163/20) lag der Fall zugrunde, dass die in mehr als 3 m Tiefe verlegte etwa 50 Jahre alte Abwasserleitung auf dem Grundstück des Auftraggebers (AG) an einer Stelle gebrochen war.

Nachdem eine Kamerabefahrung noch weitere Rohrschäden ergeben hatte, schlug der Auftragnehmer (AN), ein Unternehmen für Haustechnik, die Erneuerung der gesamten etwa 28 m langen Abwasserleitung für rund € 24.000,00 vor. So beauftragte der AG die Leistung.

Nach Ausführung der Arbeiten ergaben Erkundigungen des AG, dass es anstelle der vollständigen Erneuerung möglich gewesen wäre, die alte Abwasserleitung auf ihrer gesamten Länge für rund € 1.500,00 zwecks Prüfung zu reinigen und sodann ggf. für rund € 4.000,00 im sog. Inlinerverfahren mittels Harzbeschichtung zu reparieren – eine heute jedem Fachmann bekannte Standardmethode. Der AN hatte darauf nicht hingewiesen, u.a. weil das Inlinerverfahren nicht zu seinem Leistungsspektrum gehörte.

Der AG klagte daraufhin auf Schadenersatz, gerichtet auf die Rückzahlung der Mehrkosten.

Das OLG gab dem AG Recht; dem AG stehe Schadensersatz wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten (§§ 311 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB) zu.

Der AN war verpflichtet, den AG als Laien darüber aufzuklären, dass es für die Sanierung der Abwasserleitung - mit deutlich überwiegender Wahrscheinlichkeit - eine wesentlich kostengünstigere Variante gab als die Neuverlegung, auch wenn der AN selbst das Inlinerverfahren nicht anbieten konnte.

Aufgrund der „Vermutung des aufklärungsrichtigen Verhaltens“ ist davon auszugehen, dass der AG bei zutreffender Aufklärung ein anderes Unternehmen mit dem Inlinerverfahren beauftragt und damit erhebliche Kosten erspart hätte.

Dabei ist ausreichend, dass lediglich „überwiegend wahrscheinlich“ ist, dass das Inlinerverfahren überhaupt möglich gewesen wäre und dem AG mithin ein Schaden überhaupt entstanden ist (§ 287 Abs. 1 ZPO). Der gerichtliche Sachverständige hat dazu festgestellt, dass nach seiner Erfahrung mit 80 %iger Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass das Inlinerverfahren möglich gewesen wäre.

Es ist auch davon auszugehen, dass der AG trotz der bestehenden Unsicherheit die (Zusatz-) Kosten der zur endgültigen Abklärung zuvor noch erforderlichen vollständigen Reinigung der alten Leitung auf sich genommen hätte.

RA Dr. Christian Schwertfeger