

Update Bauen und Immobilien

Kein Verstoß gegen § 307 BGB durch Kleinteiligkeit

OLG Celle, Urteil vom 26.02.2021 – 4 U 37/29; BGH Beschluss vom 11.11.2021 – VII ZR 236/21 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Ein öffentlicher Auftraggeber hatte in seinen vorformulierten Vertragsbedingungen zu einem Bauauftrag ein „*abschnittsweises, zeitversetztes, kleinteiliges, diskontinuierliches Arbeiten*“ vorgesehen. Der Auftragnehmer B machte nach der Erbringung der Leistung teilweise unter anderem Mehrvergütungsansprüche wegen Änderungen in der Reihenfolge der nach dem Bauzeitenplan geplanten Arbeiten geltend. Mit Blick auf die genannte Klausel machte er dabei die AGB-rechtliche Unwirksamkeit nach §§ 307, 305c BGB geltend.

Das OLG verneint den geltend gemachten Mehrvergütungsanspruch. Die zitierte Klausel führe dazu, dass beide Parteien damit rechnen mussten, dass es zu Änderungen in der Reihenfolge der nach dem Bauzeitenplan geplanten Arbeiten kommen würde, ohne dass dies Auswirkungen auf die Vertragsfristen haben würde. Die Klausel sei auch weder unangemessen im Sinne von § 307 BGB noch überraschend im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB. An der Unangemessenheit fehle es bereits, weil der Auftragnehmer die mit den Unterbrechungen und der Kleinteiligkeit verbundenen Mehraufwände angemessen bei der Kalkulation habe berücksichtigen können. Es sei sodann normal, dass auf einer Großbaustelle mit einer Vielzahl von zeitgleich arbeitenden Gewerken gegenseitige Abhängigkeiten auftreten. Eine Klausel, die diesbezüglich Regelungen vorsehe, sei nicht ungewöhnlich und könne daher auch nicht überraschend sein.

Bedeutung für die Praxis

Auftraggeber bei Großbauvorhaben sind regelmäßig gut beraten, Klauseln wie die hier streitgegenständliche in ihre Vertragsunterlagen aufzunehmen. Sie müssen dann zwar mit erhöhten Preisen rechnen, weil der Auftragnehmer die Risiken zusätzlichen Aufwands durch diskontinuierliches Arbeiten einpreisen wird. Andererseits sind sie aber grundsätzlich vor diesbezüglichen Nachforderungen geschützt. Vorsicht ist dann aber geboten, wenn der Auftraggeber zudem einen detaillierten Bauzeitenplan vorgibt. Diesem kommt im Zweifel ein Vorrang gegenüber den übrigen Regelungen zur Bauausführung zu, mit der Folge, dass es trotz einer Klausel wie der streitgegenständlichen zu Mehrvergütungsansprüchen kommen kann.

Auftragnehmer sollten entsprechende Klauseln in den Vertragsunterlagen zum Anlass nehmen, die Risiken des zusätzlichen Aufwands angemessen bei der Angebotskalkulation zu berücksichtigen. Nur dann, wenn sich der vom Auftraggeber vorgegebene Bauzeitenplan bei einer kleinteiligen und diskontinuierlichen Ausführung unmöglich realisieren lässt, kann ein Argumentationsansatz zur Begründung der Unbeachtlichkeit der Klausel bestehen.