

Update Bauen und Immobilien

Kein Kostendeckel vereinbart – Obacht bei Vergleichsschluss

OLG München, Beschluss vom 13.12.2021 - 28 U 1128/21 Bau; (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen)

Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) streiten darüber, ob AN auf Grundlage eines im Rahmen von Streitigkeiten über Baumängel geschlossenen Vergleichs einen weiteren Kostenvorschuss schuldet. In einem vorangegangenen Rechtsstreit waren durch Gutachten des Sachverständigen (S) Mängel der von AN erbrachten Bauleistung festgestellt worden. AN und AG schlossen hieraufhin einen Vergleich dahingehend, dass die im Gutachten festgestellten Mängel fachgerecht durch AN beseitigt werden und S dabei als Schiedsgutachter fungiert. Aus steuerlichen Gründen wurde der diesbezügliche Vertrag nur zwischen AN und S geschlossen. Da die im Gutachten prognostizierten Kosten der Mängelbeseitigung erheblich überschritten wurden und S den mit AN geschlossenen Vertrag kündigt, jedoch einen entsprechenden Vertrag mit AG schließt, verweigert AN die Zahlung eines weiteren von AG verlangten Kostenvorschusses. Die hierauf gerichtete Klage des AG hat Erfolg, weshalb AN Berufung einlegt.

Ohne Erfolg! Das OLG verneint den von AN behaupteten Wegfall der Geschäftsgrundlage, da der Vergleich sich ohne Beschränkung auf eine Obergrenze allein auf die fachgerechte Beseitigung der gutachterlich festgestellten Mängel bezieht. Auch wenn AN anscheinend hoffte, dass die im Gutachten eindeutig als Schätzung prognostizierten Kosten nicht überschritten würden, führt diese subjektive Sichtweise nicht zur Bewertung derselben als Geschäftsgrundlage. Für eine Bindung des Vergleichsabschlusses an eine Kostenobergrenze seien im Rahmen der Auslegung des Vergleichs keine Anhaltspunkte ersichtlich. Auch die Tatsache des Auftraggeberwechsels für die Beauftragung des Schiedsgutachters führe zu keinem anderen Ergebnis, da dessen Pflicht zur Neutralität weiterhin und unabhängig davon, dass er nur von einer der Parteien beauftragt ist, bestehe.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung arbeitet klar heraus, dass es in der Praxis häufig zwischen dem, was eine Partei bei Vergleichsabschluss - ggf. verbunden mit der Hoffnung auf eine möglichst gering belastende Streitbeilegung - erwartet, und dem, was sie im Streitfall als Vertragsgrundlage darlegen kann, folgenschwere Differenzen bestehen. Hätte AN bei der Vergleichsverhandlung auf die Einhaltung der im Gutachten eindeutig als Schätzung dargestellten Kosten beharrt, wäre - wenn überhaupt - vermutlich nur eine Deckelung unter Berücksichtigung eines erheblichen Risikozuschlags erreichbar gewesen. Vielleicht aber nicht einmal das, denn immerhin hatte AN wegen Schlechtleistung sachverständig festgestellte Mängel zu beseitigen, weshalb die Akzeptanz einer Deckelung seitens des AG nicht ohne Weiteres plausibel dargelegt werden konnte. In entsprechenden Sachverhaltskonstellationen bedarf es daher der Aufnahme einer eindeutigen Regelung zur Kostendeckelung, da anderenfalls der Nachweis darüber, dass gutachterliche Kostenschätzungen Vertragsgrundlage eines Vergleichs sind, kaum geführt werden kann.