Update Bauen und Immobilien

Vom öffentlichen Auftraggeber gestellte Vertragsbedingungen sind regelmäßig Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

OLG Köln, Urteil vom 23.06.2021 – 16 U 10/19; BGH, Beschluss vom 26.04.2023 – VII ZR 770/21 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Die Klägerin K wurde vom Beklagten B, einen städtischen Krankenhausträger, im Ergebnis eines europaweiten Vergabeverfahrens im Wege eines Generalübernehmervertrages (GÜ-V) mit der Erweiterung eines Krankenhauses sowie dessen Management beauftragt. Alle vertraglichen Regelungen enthielten Vertragsstrafenregelungen für den Fall des Verzugs der Leistungserbringung. Nachdem sich der Bau verzögerte, wurde ein Gebäude später als ursprünglich vereinbart durch B mit einer Mängelrüge abgenommen und die Vertragsstrafe von B geltend gemacht. Gegen die Geltendmachung dieser Vertragsstrafe sowie weiterer Forderungen und wegen noch ausstehender Zahlungen des B, erhob K Klage vor dem Landgericht (LG). Dieses wies die Klage teilweise ab, verneinte jedoch den Abzug der Vertragsstrafe vom restlichen Werklohnanspruch des K, da der Wortlaut der Regelung bzgl. der „Nettoauftragssumme“ durch seine Unbestimmtheit gegen das Transparenzgebot verstieße und der AGB-Kontrolle nicht standhielte. Insbesondere sei nicht klar, auf welchen Auftragswert sich die Vertragsstrafe letztendlich beziehe.

Alle Beteiligten legten daraufhin Berufung ein und waren teilweise erfolgreich. B wurde dabei der Anspruch aus der Vertragsstrafe zuerkannt. Bei der Vertragsstrafenklausel handele es sich zwar um eine nicht ausgehandelte und einseitig gestellte allgemeine Geschäftsbedingungen, auf die K keinen Einfluss hatte; allerdings verstieße diese bei objektiver Betrachtung weder gegen das Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, noch sei eine unangemessene Benachteiligung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben. Die Formulierung „Nettoauftragssumme“ sei entgegen der Meinung des LG nicht intransparent, da durch eine diesbezügliche Zusatzvereinbarung abzusehen sei, auf welches Gebäude und welche Auftragssumme sich die zu errechnende Vertragsstrafe beziehe. Zudem seien für die Anzahl der Tage laut der vertraglichen Vereinbarungen „alle Kalendertage“ und somit auch Sonn- und Feiertage für die Frage der Verspätung maßgeblich.

Bedeutung für die Praxis

Bei Verträgen mit öffentlichen Auftraggebern besteht regelmäßig keine echte Verhandlungschance, sodass es sich bei den Vertragsbedingungen, worauf das Urteil ausdrücklich hinweist, um AGB handelt. Vertragsbedingungen öffentlicher Ausschreibungen sind als AGB objektiv auszulegen, um zu bestimmen, ob sie gegen das Transparenzgebot verstoßen.