

Absicherung des Bezugstermins durch Vertragsstrafen – Chancen und Risiken

18. Mai 2021

Beim Wohnungsbau ist kaum ein Thema konfliktträchtiger als das Terminmanagement. Egal ob Vermietung oder Verkauf: In Anbetracht der vorherrschenden Wohnungsnot werden in der Regel sich noch im Bau befindliche Wohnungen bereits vermietet bzw. verkauft.



Vermietung/Veräußerung „vom Reißbrett“

Diese Vermietung/Veräußerung vor der Fertigstellung – „vom Reißbrett“ – hat zur Folge, dass der Bauherr sich gegenüber den Mietern/Erwerbern bereits während der Bauphase auf einen Fertigstellungs- und Bezugstermin festlegt. Kommt das Bauprojekt in Verzug drohen dem Bauherrn empfindliche Schadensersatzforderungen der Mieter/Erwerber, die bei einem verzögerten Bezug der Wohnungen die ihnen dadurch entstehenden Schäden, wie z. B. die Kosten der Anmietung einer Ersatzwohnung oder eines angemessenen Hotelzimmers etc. ersetzt verlangen können.

Absicherung des Fertigstellungstermins durch Vertragsstrafen

Um einen Verzug des Bauvorhabens möglichst zu vermeiden, ist die Vereinbarung von Vertragsstrafen üblich. Die Absicherung (nur) des Fertigstellungstermins ist für den Bauherrn aber im Rahmen großer Gewerke, wie z. B.

betreffend den Rohbau, nicht ausreichend:

Entscheidend für die Gesamtbezugsfertigkeit des Gebäudes ist nicht, dass der Rohbauer den Gesamtfertigstellungstermin einhält, sondern, dass die Übergabe an die Folgegewerke für den Innenausbau, z. B. Maler, Elektriker und Bodenverleger reibungslos funktioniert. So ist in der Regel vereinbart, dass nicht alle Wohnungen gleichzeitig fertig werden müssen, sondern, dass der Rohbauer bestimmte Wohneinheiten fertigstellt und dann an die Folgegewerke übergibt, um im Anschluss in anderen Wohneinheiten weiter zu arbeiten.

Notwendige Vereinbarung von Zwischenfristen

Um die Übergabe an die Gewerke des Innenausbaus nahtlos zu gestalten, werden bei großen Wohnungsbauprojekten mit dem Rohbauer daher regelmäßig Zwischenfristen für die Fertigstellung einzelner Wohneinheiten vereinbart.

Diese Zwischenfristen für die Fertigstellung des Rohbaus sind gleichzeitig „Starttermine“ für die Gewerke des Innenausbaus, mit denen der Bauherr zumeist gleichfalls vertragsstrafenbewehrte Fertigstellungstermine vereinbart.

Erhebliche Folgen einer Fristüberschreitung für das gesamte Terminmanagement

Dies bedingt auch die erhebliche Auswirkung, die eine Verzögerung bei der Fertigstellung des Rohbaus auf die Gesamtfertigstellung des Gebäudes hat: Werden die Zwischenfristen für die Fertigstellung des Rohbaus für bestimmte Wohneinheiten überschritten, besteht die Gefahr, dass auch die Folgegewerke ihrerseits den mit ihnen vereinbarten Fertigstellungstermin nicht einhalten können bzw. nicht mehr an den ursprünglich vereinbarten Fertigstellungstermin gebunden sind.

Vor diesem Hintergrund sind wohneinheitenbezogene Vertragsstrafen für das Terminmanagement so entscheidend. Gleichfalls bieten diese Vertragsstrafen allerdings ein hohes Unwirksamkeitsrisiko.

Hohe Wirksamkeitsvoraussetzungen für vertragsstrafenbewehrte Zwischenfristen

Die Rechtsprechung hat sich in jüngerer Zeit vermehrt mit der Wirksamkeit von Vertragsstrafen für Zwischenfristen befasst und diese mehrheitlich kritisch bewertet.

Dies gilt trotz des Umstandes, dass sich hinsichtlich der zulässigen Höhe einer Vertragsstrafe für die Überschreitung des Vollendungstermins und die zulässigen Anknüpfungspunkte zwischenzeitlich eine gefestigte Rechtsprechung herausgebildet hat.

Diese Rechtsprechung kann indes nicht 1:1 auf Vertragsstrafen für die Überschreitung von Zwischenfristen übertragen werden: Diese sind vielmehr ungleich schwieriger zu bilden und werden durch die Gerichte einzelfallabhängig bewertet. Hier bedarf es mithin einer konkreten Anpassung an das jeweilige Bauvorhaben.

Keine Anknüpfung an die (Netto-)Gesamtauftragssumme

So benachteiligt die in vielen gängigen Vertragsmustern zu findende Begrenzung der Vertragsstrafen für Zwischenfristen auf 5% der (Netto-)Gesamtauftragssumme nach der jüngeren Rechtsprechung des BGH den Auftragnehmer unangemessen mit der Folge, dass die gesamte Vertragsstrafenklausel unwirksam ist. Nach der Entscheidung des BGH ist die Gesamtauftragssumme zwar tauglicher Anknüpfungspunkt für die Vertragsstrafe betreffend den Gesamtfertigstellungstermin, nicht aber für Zwischenfristen. Die Vertragsstrafe für Zwischenfristen muss vielmehr in einem angemessenen Verhältnis zum Werklohn stehen, den der Auftragnehmer durch seine bis zur Zwischenfrist erbrachte Leistung verdient hat.

Für eine wirksame Vertragsstrafenvereinbarung bedarf es einer konkreten Begrenzung auf den Werklohnanteil, der auf die bis zu diesem Termin zu erbringenden Leistungen entfällt, mithin einer nachvollziehbaren Aufsplittung des Werklohns.

Vermeidung einer unzulässigen Kumulation von Vertragsstrafen

Zudem ist eine Kumulation von Vertragsstrafen, die z. B. dann eintritt, wenn mehrere Fristen verletzt werden, kritisch zu prüfen, da auch hier die Rechtsprechung bereits eine Unwirksamkeit der gesamten Vertragsstrafenregelung angenommen hat, wenn aufeinander folgende Zwischenfristen und ggf. der Endtermin auf Grund eines verzugauslösenden Ereignisses nicht eingehalten werden und sowohl die Vertragsstrafe für die zuerst versäumte, als auch die danach verstrichenen Fristen verwirkt sind.

Um eine unzulässige Kumulierung zu verhindern, bedarf es einer exakten Abstimmung der Höhe des jeweils verwirkten Tagessatzes und unter Umständen einer Anrechnung der Vertragsstrafe für die zuerst versäumte (Zwischen-)Frist auf die danach verstrichene (Zwischen- bzw. End-)Frist.

Konkrete Prüfung im Einzelfall


Im Hinblick auf die hohen Anforderungen der Rechtsprechung sollte die gesamte vertragliche Regelung der Vertragsstrafen, das heißt insbesondere im Hinblick auf das „Zusammenspiel“ verschiedener Vertragsstrafen für Zwischenfristen und den Vollendungstermin im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, um eine Unwirksamkeit auszuschließen und das Bauvorhaben vor einer Fristüberschreitung zu bewahren.

AUTOREN



Dr. Stefanie Selle

📍 Standort Düsseldorf

 +49 211 600500-425

 stefanie.selle@kapellmann.de