



Wann sind Vertragsstrafeklauseln für Zwischenfristen unwirksam?

VON RA DR. OLAF HOFMANN

In vielen Bauverträgen finden sich heute Vertragsstrafeklauseln, mit denen die vereinbarten Fertigstellungstermine abgesichert werden sollen. Häufig wird gleichzeitig ein Bauzeitenplan mit Zwischenfristen vereinbart, deren Nichtbeachtung ebenfalls eine Vertragsstrafe auslösen könnte.

In der Regel unterliegen solche Klauseln einer strengen Wirksamkeitskontrolle (§§ 307 BGB). Dies deshalb, weil sie nur in seltenen Fällen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer „individuell ausgehandelt“ werden, sondern sich in den so genannten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) befinden. Hierbei handelt es sich um Vertragsregelungen, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert und von einem Vertragspartner

dem anderen Vertragspartner bei Vertragsabschluss „gestellt“ werden (§ 305 Abs. 1 BGB). Dies ist für die meisten Bestandteile von Bauverträgen der Regelfall. So werden bei öffentlichen Auftraggebern die Vertragsbedingungen immer von einer Vertragsseite (dem Auftraggeber) „gestellt“. Ein „Aushandeln“ oder Nachverhandeln ist bei den üblichen Vergabeverfahren sogar ausdrücklich untersagt (§ 15 VOB/A). Aber auch im Privatsektor ist es in

der Regel so, dass zumeist der Auftraggeber standardisierte Vertragsunterlagen vorgibt, über deren Inhalt in großen Teilen nicht oder nicht – was für ein echtes „Aushandeln“ erforderlich ist – gleichberechtigt verhandelt wird.

1. Welche allgemeinen Anforderungen sind an Vertragsstrafeklauseln zu stellen?

Eine Vertragsstrafeklausel in AGB ist nach der Rechtsprechung nur dann wirksam, wenn ihr Wortlaut

- eine angemessenen Begrenzung nach oben enthält, die den Teil des Werklohns überschaubar macht, der durch Vertragsstrafe aufgezehrt werden könnte. Dies sind maximal 5 % der Auftragssumme.
- eine pro Zeiteinheit vertretbare Vertragsstrafenhöhe aufweist (etwa 0,2 % pro Werktag)
- die Verschuldensabhängigkeit der Vertragsstrafe verdeutlicht, also nur anfallen darf, wenn der Auftragnehmer die Ausführungsfrist zumindest fahrlässig überschritten hat
- und ausschließt, dass der Verwender zusätzlich vollen Schadensersatz fordern kann.

2. Sonderproblem: Vertragsstrafeklauseln bei Zwischenfristen

Wurde – wie dargestellt – etwa ein Bauzeitenplan vereinbart und gleichzeitig festgelegt, dass auch diese Zwischenfristen durch eine Vertragsstrafe abgesichert werden, so ist eine besonders strenge Wirksamkeitskontrolle angebracht. Dies deshalb, weil sich hier – je nach Formulierung der Klausel – unangemessen hohe Vertragsstrafen ergeben können.

Beispiel:

Die Vertragsstrafeklausel lautet:
„Für jeden Werktag des Verzugs fällt eine Vertragsstrafe von 0,2 % pro Werktag, höchstens jedoch 5 % der Auftragssumme an. Dies gilt auch für die im Bauzeitenplan festgelegten Zwischenfristen“.

Bei dieser Formulierung kann sich trotz eines sehr geringen Ver-

zugs des Auftragnehmers eine hohe Vertragsstrafe ergeben. Verfehlt beispielsweise der Auftragnehmer die erste Zwischenfrist um 2 Tage und gelingt es ihm nicht, diese 2 Tage bei den anschließenden 4 Zwischenfristen wieder wettzumachen, so ergibt sich bei dieser Formulierung im genannten Beispiel ein Vertragsstrafe für einen Verzug von 10 Tagen, obwohl der Auftragnehmer nur ganze zwei Tage verspätet fertig wird. Die Klausel für die Zwischenfrist ist daher unangemessen und somit unwirksam.

3. Ist die genannte Vertragsstrafeklauseln insgesamt unwirksam?

Nach Meinung des BGH (Urteil vom 27.11.2013; Az: VII ZR 371/12; Baurechts-Report 2014,1) ist zu prüfen, ob die Klausel in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil aufgegliedert werden kann.

Ist „die Vertragsstrafe für die Überschreitung des Fertigstellungstermins nach der Vertragsgestaltung eine **eigenständige Regelung, die inhaltlich, optisch und sprachlich** von der Vertragsstrafe für die Überschreitung sonstiger Termine **getrennt** und ist der trennbare Teil aus sich heraus verständlich, so kann er einer **eigenen Inhaltskontrolle** unterzogen werden“.

Bezogen auf die oben behandelte Klausel bedeutet dies, dass die Vertragsstrafeklausel für den Fertigstellungstermin gültig bleibt. Der Klauselteil, mit dem die Zwischenfristen einer Vertragsstrafe unterworfen werden, ist dagegen unwirksam.

4. Was gilt, wenn die Vertragsstrafeklausel für die Zwischenfristen unwirksam ist?

Wie ausgeführt, kann nun der Auftraggeber für die Verfehlung der Zwischenfristen keine Vertrags-

strafe mehr durchsetzen. Ihm verbleibt aber die Möglichkeit, nachzuweisen, dass ihm durch die Verfehlung der vertraglich vereinbarten Zwischenfristen ein Schaden entstanden ist. Gelingt ihm dieser Nachweis, so kann er den Schaden vom Auftragnehmer ersetzt verlangen.



BAUSUCHDIENST
Experten finden
Anwalts- und Mediatorensuche!
Bau-Spezialisten finden Sie auf
www.bausuchdienst.de



Der Autor

Dr. Olaf Hofmann
Rechtsanwalt, Lehrbeauftragter
für Baurecht, München

Kontakt: drolaf.hofmann@googlemail.com