

Vertragsstrafe bei Bauverzögerung Pönale-Forderung ging ins Leere

In einer aktuellen Entscheidung hatte sich der Oberste Gerichtshof (OGH) wieder einmal mit dem Thema Vertragsstrafe (Pönale) zu beschäftigen. Die Entscheidung des OGH zeigt, dass es durchaus Umstände gibt, durch die sich der Bauunternehmer aus der Vertragsstrafenregelung befreien kann.

Im Prozess hatte der Bauunternehmer (AN) den restlich offenen Werklohn eingeklagt. Der Auftraggeber (AG) wendete vor allem eine Vertragsstrafe wegen verspäteter Baufertigstellung als Gegenforderung ein. Im Bauvertrag war als Fertigstellungstermin der 31.1.2002 vereinbart worden. Bereits am 9.11.2001 verständigten sich die Vertragsparteien auf eine einvernehmliche Verschiebung des Fertigstellungstermins auf den 10.5.2002.

In weiterer Folge hat der Bauunternehmer in den Baubesprechungen vom 30.1. und 6.2.2002 mitgeteilt, dass ihm zur Fertigstellung noch diverse Detailpläne und Angaben von Auftraggeberseite fehlen würden. Im Wesentlichen ging es dabei um einen Detailplan über die Terrassenausgänge diverser Wohnungen, Fassadenschnitte, Gesimseausbildung, Farbgestaltung und Putzstruktur der Vollwärmeschutzfassade, Verlegepläne für verflieste Flächen, Detailpläne für Sanitärräume sowie Fußbodenaufbauten.

Der Bauunternehmer rügte in weiterer Folge mittels diverser Schreiben vom Februar und März 2002, dass ihm nach wie vor auftraggeberseitige Angaben und Detailpläne fehlten. Die Fertigstellung der Wohnungen Top 26 und Top 27 verzögerte sich, weil die Eigentümer noch diverse Änderungswünsche äußerten und bauseitige Vorleistungen nicht rechtzeitig fertiggestellt waren.

Zeitplan wurde „über den Haufen geworfen“

Das Berufungsgericht ist der Pönaleinrede des beklagten AG nicht gefolgt. Nur überschaubare, kurzfristige Verzögerungen aus der Sphäre des Auftraggebers würden die vertraglich vereinbarten Fertigstellungsfristen entsprechend verlängern. In diesem Fall sichere die Vertragsstrafe dann die Einhaltung der verlängerten Ausführungsfristen. Wenn aber die Verzögerungen aus der Sphäre des Werkbestellers das zeitliche Maß des Üblichen überschreiten würden, der Zeitplan somit „über den Haufen ge-

worfen“ würde, dann gäbe es keine verbindlichen Fertigstellungsfristen mehr und die Vertragsstrafenabrede gehe ins Leere. Wie bereits angeführt, wurde zunächst der ursprüngliche Fertigstellungstermin per 31.1.2002 einvernehmlich auf den 10.5.2002 erstreckt.

Bei einer Verschiebung des ursprünglichen Fertigstellungstermins um nahezu vier Monate könne man keinesfalls mehr von einer überschaubaren Verzögerung sprechen.

Einer der Knackpunkte im Verfahren war die Frage, ob die Vertragsstrafenregelung überhaupt auch für den einvernehmlich verschobenen Termin 10.5.2002 gelten sollte. Das Berufungsgericht kam diesbezüglich zum Ergebnis, es sei davon auszugehen, dass die Werkvertragsparteien, hätten sie die Vertragsstrafenabrede auch nach Terminneufestsetzung aufrecht erhalten wollen, dies ausdrücklich hätten regeln müssen. Da sie dies nicht getan haben, seien die in der Sphäre des Bauunternehmers liegenden Verzögerungen (auch solche hat es gegeben) nicht strafbewehrt gewesen; das heißt, auf diese Verzögerungen sei die Vertragsstrafenregelung nicht anwendbar. Der OGH bestätigte die Entscheidung des Berufungsgerichtes. Allerdings „schwindelte“ sich der OGH um die Beantwortung der Frage, ob bei Vereinbarung eines neuen Fertigstellungstermines wegen Verzögerungen aus der Sphäre des Auftraggebers die Pönalvereinbarung dann für den neuen Fertigstellungstermin gelte, herum.

Der OGH betonte nämlich, dass es auch nach Vereinbarung des neuen Fertigstellungstermins auftraggeberseitig zu neuerlichen Verzögerungen gekommen sei (fehlende Pläne, zahlreiche Änderungswünsche ... etc.). Allein dieser Sachverhalt rechtfertige die Beurteilung, dass auch der Zeitplan für den neuen Fertigstellungstermin „über den Haufen geworfen“ worden sei. Aus diesem Grund sei ein an den neuen Fertigstellungstermin geknüpftes Pönale obsolet. Der beklagte AG

kam somit im abgeführten Prozess mit seiner Pönale-Forderung nicht durch.

Bauunternehmen Achtung: Im oben geschilderten Fall lag dem Bauvertrag offenbar nicht die Önorm B2110 zugrunde. Diese sieht nämlich vor, dass bei einvernehmlicher Verlängerung der Leistungsfrist die Vertragsstrafe für die anstelle der alten Termine tretenden vereinbarten neuen Termine aufrecht bleibt. Bei Vereinbarung neuer Fertigstellungstermine ist sohin tunlichst darauf zu achten, ob dem Vertrag die Önorm B2110 zugrunde liegt. Ist dies der Fall, dann ist davon auszugehen, dass auch die neuen Termine pönalisiert sind. Noch etwas: **im dargestellten Fall konnte der AN obsiegen, weil er in Form entsprechender Korrespondenz dokumentieren konnte**, dass es auftraggeberseitige Verzögerung gab, die über das Übliche hinausgingen. So gelang es ihm zu beweisen, dass die Pönalabrede obsolet wurde. Wieder einmal zeigt sich, dass gute Dokumentation das Um und Auf in Bauprozessen darstellt.



DER AUTOR

Mag. **Wolfgang Stockinger** ist Partner der vorwiegend auf Wirtschaftsrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Köllensperger/Stockinger, Schubertstraße 20, 4600 Wels. Er ist als Rechtsanwalt überwiegend auf dem Gebiet des Bau- und Architektenrechts befasst. Nähere Informationen:

www.wels-law.at