



ZIRNGIBL

LANGWIESER

ZL Aktuell Immobilien- und Baurecht 06/2011

I. Widersprüchliche vertragliche Regelungen können zu einem Verstoß gegen die Schriftform führen

Werden in der Vertragsurkunde und in Anlagen, die Bestandteil dieses Vertrags sind, widersprüchliche Regelungen getroffen, ohne dass eine Konfliktregelung existiert, so ist die Schriftform des § 566 Satz 1 a.F. BGB nicht gewahrt, da nicht alle wesentlichen Regelungen des Vertrages schriftlich festgelegt worden sind. Die unterbliebene Wahrung der Schriftform nach § 566 Satz 1 BGB a.F. hat zur Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Eine Kündigung kann dann unter Einhaltung der in § 580 a Abs. 2 BGB normierten Frist erfolgen.

(OLG Naumburg, Urteil vom 07.06.2011 – 9 U 213/10)

Das in § 550 BGB geregelte Schriftformerfordernis gilt für alle wesentlichen Vertragsbedingungen, beispielsweise den Gegenstand des Mietverhältnisses, die Miethöhe oder die Dauer des Mietverhältnisses. Widersprüchliche mietvertragliche Regelungen können zu einem Verstoß gegen § 550 BGB führen, wenn und soweit die Urkunde den mit dieser Regelung verfolgten Zweck, einen zukünftigen Erwerber des Grundbesitzes in Anwendung von § 566 BGB vollständig über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietvertrag zu unterrichten, nicht genügt. Es empfiehlt sich daher, in den Mietvertrag eine klarstellende Regelungen aufzunehmen, aus der hervorgeht, welche Regelungen im Zweifel vorrangig gelten soll.

II. Zur Abweichung von der vertraglich vereinbarten Funktion infolge der Anordnung einer untauglichen Ausführungsweise

Eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit liegt vor, wenn der mit dem Vertrag verfolgte Zweck der Herstellung eines Werkes nicht erreicht wird und das Werk seine vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllt. Berufet sich der Unternehmer zu seiner Entlastung darauf, er habe aufgrund bindender Anordnung einer untauglichen Ausführungsweise durch den Auftraggeber die vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllen können, trägt er die Darlegungs- und Beweislast für eine solche Behauptung.

(BGH, Urteil vom 29.09.2011 – VII ZR 87/11)

Ist eine bestimmte Funktionsweise vertraglich vereinbart, geht diese wohl regelmäßig auch etwaigen Vorgaben zur Art und Weise der Ausführung vor. In seinem Urteil stellt der BGH insoweit nämlich klar, dass sich ein Unternehmer nur dann auf die Anordnung einer untauglichen Ausführungsweise durch den Besteller berufen kann, wenn er seine Prüfungs- und Hinweispflicht erfüllt hat. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür liegt beim Unternehmer. Der Nachweis, dass der Besteller trotz eines entsprechenden Hinweises an seiner Anordnung zur Ausführungsweise festhält, dürfte in der Praxis freilich die Ausnahme sein.

III. Zur Fälligkeit von Werkleistungen im Falle fehlender vertraglicher Regelungen zu Ausführungs- und Fertigstellungsfristen

1. Bei einem Werkvertrag hat der Unternehmer – wenn keine ausdrückliche Frist vereinbart ist – im Zweifel mit der Herstellung alsbald zu beginnen und sie in angemessener Zeit zügig zu Ende zu führen, wobei die für die Herstellung notwendige Zeit in Rechnung zu stellen ist. Mit Ablauf der angemessenen Fertigstellungsfrist tritt Fälligkeit ein.

2. Im Rahmen von § 323 BGB trifft den Besteller die Beweislast für das Vorliegen der Fälligkeit. Angesichts der gesetzlichen Regelung, wonach der Gläubiger die Leistung sofort verlangen kann (§ 271 Abs. 1 BGB), braucht der Besteller jedoch zur Fälligkeit der geltend gemachten Forderung nicht besonders vorzutragen; es ist vielmehr Sache des Unternehmers darzulegen, dass erst zu einem bestimmten anderen späteren Zeitpunkt zu leisten war bzw. ist.

3. Beim Werkvertrag obliegt es dementsprechend dem Unternehmer die maßgeblichen Umstände darzulegen und zu beweisen, aus denen sich ergibt, dass die angemessene Fertigstellungsfrist noch nicht abgelaufen ist und deshalb keine Fälligkeit eingetreten ist.

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Vertrag fehlte eine Regelung zu den Fertigstellungsfristen. Der Auftraggeber kündigte, weil der Auftragnehmer die aus seiner Sicht fällige Leistung auch nach Setzung einer entsprechenden Nachfrist nicht erbracht hatte. Das OLG sieht beim Werkvertrag die Darlegungs- und Beweislast letztlich beim Unternehmer, der nachweisen muss, dass die angemessene Fertigstellungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Zur Vermeidung von Unsicherheiten sollten Besteller und Unternehmer aber grundsätzlich auch Ausführungsfristen vertraglich vereinbaren.

Fragen können Sie gerne an einen der Ihnen bekannten Ansprechpartner des Teams Immobilien- und Baurecht oder an munich@zl-legal.de richten.

ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft, Partnerschaftsregister AG München PR 579
Weitere Pflichtangaben finden Sie auf der Webseite der ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft unter <http://zl-legal.de/footer/impressum/>. Der Newsletter richtet sich an Geschäftsfreunde und Bekannte der ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft. Sein Inhalt ist nicht als Rechtsrat zu verstehen und ohne vorherige Beratung auch nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Eine Haftung für den Inhalt der Beiträge kann trotz gewissenhafter Bearbeitung nicht übernommen werden. Sofern der Newsletter Links zu fremden Angeboten enthält, macht sich ZIRNGIBL LANGWIESER diese fremden Seiteninhalte nicht zu Eigen. ZIRNGIBL LANGWIESER hat keinen Einfluss auf die fremden Seiteninhalte, übernimmt dafür keinerlei Verantwortung und distanziert sich ausdrücklich davon. Sollten durch die fremden Inhalte Rechte oder gesetzliche Vorschriften verletzt werden, wird ZIRNGIBL LANGWIESER den Link unverzüglich beseitigen, sobald ihr die Rechtsverletzung bekannt gemacht wurde.

Wenn Sie unseren Newsletter ZL Aktuell nicht mehr erhalten möchten, können Sie ihn unter munich@zl-legal.de abbestellen.

Büro München
Brienner Straße 9
D-80333 München
Tel: +49 (89) 2 90 50 – 0
munich@zl-legal.de

Büro Berlin
Kurfürstendamm 54/55
D-10707 Berlin
Tel: +49 (39) 88 03 31 – 0
berlin@zl-legal.de

Büro Frankfurt am Main
Platz der Republik 6
D-60325 Frankfurt/Main
Tel: +49 (69) 5 89 99 58 – 0
frankfurt@zl-legal.de

Büro Wien
Esslinggasse 9
A-1010 Wien
Tel: +43 (1) 90 10 10
vienna@zl-legal.at