

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Kann der Bauherr nach Rücktritt vom Bauvertrag wegen Verzugs des Werkunternehmers noch eine Vertragsstrafe verlangen?

- Eine Entscheidungskommentierung von Dr. Dietmar Onusseit –

BGH, Urteil vom 22.05.2025- VII ZR 129/24

Vorbemerkung

Die Vereinbarung von Vertragsstrafen zur Sanktionierung einer Schlechtleistung, vor allem bei nicht fristgemäßer Leistung, ist, insbesondere beim Bauvertrag, gängige Praxis. Ihre gesetzliche Regelung findet eine solche Vertragsstrafe in den §§ 339 bis 345 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Die für den Besprechungsfall maßgeblichen Vorschriften finden sich in § 339 BGB und § 341 Abs. 1 BGB:

„§ 339 Verwirkung der Vertragsstrafe

Verspricht der Schuldner dem Gläubiger für den Fall, dass er seine Verbindlichkeit nicht oder nicht in gehöriger Weise erfüllt, die Zahlung einer Geldsumme als Strafe, so ist die Strafe verwirkt, wenn er in Verzug kommt. Besteht die geschuldete Leistung in einem Unterlassen, so tritt die Verwirkung mit der Zuwiderhandlung ein.“

„§ 341 Strafversprechen für nicht gehörige Erfüllung

(1) Hat der Schuldner die Strafe für den Fall versprochen, dass er seine Verbindlichkeit nicht in gehöriger Weise, insbesondere nicht zu der bestimmten Zeit, erfüllt, so kann der Gläubiger die verwirkte Strafe neben der Erfüllung verlangen.

(2) Steht dem Gläubiger ein Anspruch auf Schadensersatz wegen der nicht gehörigen Erfüllung zu, so findet die Vorschrift des § 340 Abs. 2 Anwendung.

(3) Nimmt der Gläubiger die Erfüllung an, so kann er die Strafe nur verlangen, wenn er sich das Recht dazu bei der Annahme vorbehält.“

Eine Vertragsstrafe, die bei nicht rechtzeitiger Leistung verwirkt wird, soll zweierlei Funktionen erfüllen. Zum einen dient eine solche Strafe regelmäßig dazu, den Schuldner zur pünktlichen Leistungserbringung anzuhalten (Druckfunktion). Zum anderen soll sie pauschaliert einen dem Gläubiger durch den Verzug des Schuldners entstehenden Schaden ersetzen und insbesondere den Gläubiger davon entlasten, dessen Entstehung und Höhe im Einzelnen darzulegen und zu beweisen (Ausgleichsfunktion).

Unter den Voraussetzungen des Verzugs mit der Bauleistung kann der Bauherr im Allgemeinen auch vom Vertrag zurücktreten. Dies kann auf den gesetzlichen Vorschriften beruhen, aber auch individuell vereinbart werden. Nach § 346 BGB sind im Falle des Rücktritts die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und die gezogenen Nutzungen herauszugeben.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Im Besprechungsfall hatte der Bundesgerichtshof (BGH) zu klären, ob der Bauherr eine vor dem Rücktritt vom Vertrag durch den Werkunternehmer verwirkte Vertragsstrafe noch verlangen kann, wenn er später wegen Verzugs des Werkunternehmers vom Vertrag zurücktritt. Der BGH stellt seiner Entscheidung folgenden Leitsatz voran:

„Tritt ein Besteller aufgrund eines ihm in einem Bauträgervertrag vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts wegen nicht termingerechter Fertigstellung eines abnahmereifen Bauwerks von dem Vertrag zurück, erlischt hierdurch nicht der Anspruch auf Zahlung einer vereinbarten und bereits verwirkten Vertragsstrafe wegen des Verzugs des Unternehmers mit der Fertigstellung, sofern die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben.“

Der zu entscheidende Fall

Die Klägerin (Bauherrin) verlangt von der Beklagten (Werkunternehmerin) die Zahlung einer Vertragsstrafe.

Mit dem am 18.10.2018 geschlossenen notariellen Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück mit Bauverpflichtung sollte die Beklagte für einen Nettokaufpreis von 7.300.000 € ein sanierungsbedürftiges Fabrikgebäude zu einem Wohnhaus mit 27 Wohnungen umbauen und das Grundstück übereignen. Zugunsten der Klägerin wurde eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Der Vertrag enthielt unter anderem folgende Regelungen:

Nach Ziffer 5.9. Abs. 1 hatte die Fertigstellung des Kaufgegenstands – mit Ausnahme der der Endabnahme nicht entgegenstehenden unwesentlichen Restarbeiten und Mängelbeseitigungen – spätestens bis zum 17.10.2020 zu erfolgen („Fertigstellungstermin“).

5.9. Abs. 2: „Vom Verkäufer nicht zu vertretende Bauverzögerungen (zum Beispiel [...]) führen zu einer Verschiebung des Fertigstellungstermins um die Dauer, die der Verkäufer an der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtung gehindert ist.“

Ziffer 6.8.: „Kann der Verkäufer den Fertigstellungstermin aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht einhalten, schuldet er dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1.276,57 pro Werktag, maximal jedoch 5% des Kaufpreises insgesamt.“

Nach Ziffer 18.2. des Vertrags stand beiden Parteien bis zum 15.12.2022 ein Rücktrittsrecht zu, sofern die Kaufpreisfälligkeit bis zum 15.08.2022 nicht eingetreten war („Longstop-Date“). Für die Kaufpreisfälligkeit sind nach Ziffern 4.1., 4.2. d) unter anderem eine Abnahme oder abnahmefähige Bauleistungen erforderlich.

Das Bauvorhaben wurde nicht abnahmereif fertiggestellt. Unter dem 14.12.2022 trat die Klägerin von dem Vertrag zurück.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Das Landgericht Berlin II (LG) hat der zunächst nur auf die Zahlung eines Teilbetrags der Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 € und die Feststellung der Verpflichtung zur Zahlung einer weitergehenden Vertragsstrafe gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht Berlin (KG, es entspricht den Oberlandesgerichten in den übrigen Bundesländern) die Beklagte nach einer Klageerweiterung verurteilt, an die Klägerin 365.000 € nebst Zinsen Zug um Zug gegen eine von der Klägerin zu erklärende Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung zu zahlen. Die Revision der Beklagten wies der BGH zurück. - Die von der Beklagten erhobene Widerklage auf Löschung der Auflassungsvormerkung spielte in der Revisionsinstanz keine Rolle mehr.

Die Begründung des BGH

Der BGH davon aus, dass die vertraglichen Voraussetzungen eines Anspruchs auf Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 5% des Kaufpreises und damit in der zuerkannten Höhe bis zum Rücktritt der Klägerin am 14.12.2022 vorlagen. Dieser Anspruch sei durch den von der Klägerin erklärten und wirksamen Rücktritt nicht erloschen.

Die Vertragsauslegung durch das KG, dass der Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe gemäß Ziffer 6.8. des Vertrags einen pauschalierten Ausgleich für einen Verzugschaden bilde und die Klägerin die Vertragsstrafe auch im Fall ihres Rücktritts nach Ziffer 18.2. des Vertrags beanspruchen könne, sei revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei den Vertragsbestimmungen um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele, die der BGH selbst auslegen könne, seien nicht geltend gemacht worden.

Der BGH lässt offen, ob die Parteien vertraglich vereinbart haben, ein Vertragsstrafenanspruch bestehe auch nach einem Rücktritt der Klägerin gemäß Ziffer 18.2. des Vertrags fort, oder ob der Vertrag dahin zu verstehen sei, er stehe dem Fortbestehen des Anspruchs (nur) nicht entgegen.

Im ersten Fall wäre die Klage ohne Weiteres begründet. Zwingende gesetzliche Vorschriften zur Wirkung eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts auf eine vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe bestünden nicht.

Im zweiten Fall führe die Anwendung des dispositiven (abdingbaren) Rechts ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der Rücktritt der Klägerin ihren Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe unberührt gelassen habe.

Gesetzlich seien die Wirkungen des Rücktritts vom Vertrag in Bezug auf eine – wie hier – zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits verwirkte, jedoch noch nicht gezahlte Vertragsstrafe nicht geregelt. Die Vorschriften über den Rücktritt (§§ 346 ff. BGB) und die Vertragsstrafe (§§ 339 ff. BGB) seien dahin auszulegen, dass durch einen Rücktritt der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe grundsätzlich nicht erlösche.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Der Rücktritt von einem Vertrag führe nur zu dessen Umgestaltung für die Zukunft; der Rücktritt wirke lediglich vom Zeitpunkt seiner Erklärung an (ex nunc). Zwar würden durch den Rücktritt die ursprünglichen Leistungspflichten beider Parteien erlöschen, das führe jedoch nicht ohne weiteres dazu, dass der rechtliche Zustand wieder eintrete, der ohne den Vertragsschluss bestanden hätte. Vielmehr sei im Einzelnen zu prüfen, welche Ansprüche erlöschen oder verändert würden oder neu entstünden, um den Vertrag rückabzuwickeln.

Vorliegend folge aus dem Umstand, dass die Ansprüche der Klägerin auf Umbau des Gebäudes und Übereignung des Grundstücks erloschen seien, nicht, dass der verwirkte Strafanspruch ebenfalls erlösche. Insbesondere ergebe sich das nicht daraus, dass die §§ 339 Satz 1, 341 Abs. 1 BGB jeweils eine „Verbindlichkeit“ des Schuldners voraussetzen, die nicht in gehöriger Weise erfüllt werde. Denn zum Zeitpunkt der Verwirkung der Strafe, dem Eintritt des Verzugs, habe die Verbindlichkeit der Beklagten bestanden, ohne dass der Rücktritt hieran [rückwirkend] etwas ändere.

Auch der [in der Vorbemerkung dargestellte] Zweck einer Vertragsstrafe, die bei nicht rechtzeitiger Leistung verwirkt sein soll, spreche dafür, diese bei einem nachfolgenden Rücktritt nicht wieder entfallen zu lassen.

Dieser Zweck könnte nicht oder nur deutlich abgeschwächt erreicht werden, wenn ein bereits entstandener Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe durch einen Rücktritt wieder entfiel. Die Druckfunktion wäre herabgesetzt, weil der Schuldner – sogar gerade durch fortgesetzte Verzögerung seiner Leistung – darauf spekulieren könnte, den Gläubiger zu einem Rücktritt vom Vertrag zu provozieren. Die Ausgleichsfunktion wäre in zweierlei Hinsicht beeinträchtigt: Der Gläubiger erhielte zum einen nach einem Rücktritt vom Vertrag keinen pauschalen Ersatz eines vor dem Rücktritt entstandenen Schadens. Zum anderen müsste er auch ohne einen Rücktritt spätestens bei Eintritt eines Schuldnerverzugs Maßnahmen treffen, um sicherzustellen, bei einem nur eventuellen späteren Rücktritt seinen durch den Verzug bedingten Schaden darlegen und beweisen zu können; hiervor solle ihn die vereinbarte Vertragsstrafe jedoch gerade entlasten.

Der Klägerin sei schließlich die Berufung auf die verwirkte Vertragsstrafe nicht gemäß § 242 BGB wegen eines Verstoßes gegen Treu und Glauben in Form unzulässiger Rechtsausübung verwehrt. Ein Vertragsstrafengläubiger verletze weder eine Schadensminderungsobliegenheit noch handele er treuwidrig, wenn er ein wegen Verzugs des Schuldners erworbenes Rücktrittsrecht in dem hierfür vertraglich vorgesehenen Zeitraum ausübe. Insbesondere bestehe keine Obliegenheit des Vertragsstrafengläubigers, von einem Rücktritt abzusehen, um dem Schuldner noch eine Chance darauf zu geben, dass die Strafe nicht mehr verlangt werden könnte, wenn der Gläubiger sich das Recht dazu bei der Annahme der Erfüllung nicht vorbehalten sollte [was für den Fortbestand des Vertragsstrafenanspruchs bei Annahme der Erfüllung nach § 341 Abs. 3 BGB vorgeschrieben ist].