

UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

FESTVERGÜTUNG IST NICHT MIT PAUSCHALPREIS GLEICHZUSETZEN

OLG Brandenburg, Urteil vom 18.02.2021 - 12 U 114/19

Kläger (K) fordert vom Beklagten (B) restlichen Werklohn für Dachsanierungsarbeiten. Streitig ist, ob ein Pauschalpreis oder lediglich die Pauschalierung des Quadratmeterpreises vereinbart wurde, und ob K für von ihm behauptete Mehrmengen eine Vergütung beanspruchen kann. Unter wirksamer Einbeziehung der VOB/B, Ausgabe 2012, regelt der schriftliche Werkvertrag hinsichtlich der Vergütung für die zu erbringenden Dachsanierungsleistungen für „ca.“ 14.635 m² eine „Festvergütung“ i. H. v. 306.603,25 €. Weiter ist vertraglich geregelt, dass die Festvergütung von 364.857,86 € brutto einer Pauschalvergütung pro Quadratmeter von 20,95 € entspricht. Gegen das der Werklohnklage stattgebende Urteil des LG wendet sich die Berufung des B.

Mit Erfolg! K habe die Vereinbarung einer Abrechnung nach Einheitspreisen (EP) nicht nachgewiesen, so dass seiner Werklohnforderung der nach der Behauptung des B vereinbarte und bereits gezahlte Pauschalpreis zugrunde zu legen sei. Beruft sich der Auftraggeber in einem VOB/B-Vertrag auf die Vereinbarung einer geringeren als der vom Auftragnehmer begehrten Vergütung wegen eines Globalpauschalpreises, hat der Auftragnehmer, wenn er nach EP abrechnen will, deren Vereinbarung darzulegen und zu beweisen. Dies sei nicht gelungen. Die vertraglichen Regelungen sprächen insgesamt und auch mit Blick auf im Zuge der Vertragsverhandlungen gestrichene Formulierungen zur Abrechnung nach Aufmaß vorliegend für die Globalpauschalpreisabrede.

Bedeutung für die Praxis

Das Urteil verdeutlicht, dass sich die sorgfältige Abfassung der Vergütungsregelung und die Verwendung eindeutiger Begriffsdefinitionen (nicht nur) im Bauvertrag lohnen, um Streitigkeiten zu vermeiden. Auch wenn hier die „ca.-Angabe“ zur Dachfläche und die begriffliche Unterscheidung zwischen Fest- und Pauschalvergütung zunächst auf die Vereinbarung einer Abrechnung nach EP hindeuteten, und das LG zutreffend darauf hinwies, dass eine Festvergütung auch dahingehend verstanden werden kann, dass der Auftragnehmer selbst bei unerwarteten Preissteigerungen grundsätzlich an die vereinbarten EP gebunden sein sollte (OLG Celle, Urt. vom 27.04.1999, Az. 16 U 285/98), reichte es vorliegend nicht zum Beweis des höheren Vergütungsanspruchs. Grund hierfür ist insb. die Verwendung des Begriffs der Festvergütung im Zusammenhang mit dem Gesamtpreis und nicht im Zusammenhang mit dem - vorliegend allerdings ebenfalls pauschalieren - Quadratmeterpreis. Zudem enthielt der Werkvertrag unklare Verweise auf die Preisänderungsregeln des § 2 VOB/B. Auch die in der Vertragsverhandlung in Vertragsentwürfen dokumentierte Verwendung des Begriffs „Festvergütung“ führte hier zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Unklarheiten zu Lasten des beweispflichtigen Klägers gingen.