

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



RECHNUNGSPRÜFUNG: KEIN ANERKENNTNIS, ABER U.U. BEWEISLASTUMKEHR

Worum geht es?

Der Auftragnehmer verlangt Werklohn für Gartenbauarbeiten. Ein Teil dieser Leistungen wird vom Bauleiter des Auftraggebers geprüft und bestätigt. Später entsteht Streit zwischen den Parteien über Mängel und Restfertigstellungsleistungen. Der Auftragnehmer klagt seinen Werklohn ein. Vor dem Landgericht Lübeck kann der gerichtlich bestellte Sachverständige einen Teil der erbrachten Leistungen rekonstruieren. Im Übrigen hätten Bauteilöffnungen durchgeführt werden müssen, um die erbrachten Leistungen überprüfen zu können, die der Auftraggeber verweigerte. Das Landgericht Lübeck verurteilte den Auftraggeber nur im Umfang der vom Sachverständigen bestätigten Mengen und Massen.

Die Entscheidung:

Das OLG Schleswig gibt dem Auftragnehmer auf seine Berufung im Urteil vom 22.04.2026 – 1 U 5/21 recht und verurteilt zur Zahlung von weiterem Werklohn. Durch die Prüfung und Bestätigung der Rechnung und des Aufmaßes des Auftragnehmers durch den Bauleiter des Auftraggebers und den Ausgleich der zugehörigen Abschlagsrechnung sei zwar kein Anerkenntnis erklärt worden. Allerdings sei durch das bestätigte Aufmaß eine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast eingetreten. Der Auftraggeber hätte zu den von ihm akzeptierten Mengen und Massen vortragen und gleichzeitig beweisen müssen, dass die Mengen- und Massenangaben des Auftragnehmers nicht stimmten. Dies sei nicht erfolgt.



Bestätigte Aufmaße machen den Unterschied

Der Praxistipp!

Je genauer die Prüfung der Abschlagsrechnung durch den Bauleiter des Auftraggebers erfolgt, umso eher wird ein solcher Wechsel der Beweislast in Betracht gezogen werden können. Eine Beweislastumkehr wird auch angenommen, wenn der Auftraggeber die Beweisführung vereitelt. Häufig geschieht dies durch Baustellenverbote oder verweigerte Bauteilöffnungen. Ohne die im entschiedenen Fall vom Auftraggeber verweigerte Bauteilöffnung hätte das OLG Schleswig vermutlich anders entschieden. Im Regelfall bleibt es dabei, dass die Zahlung von Abschlagsrechnungen keinen Wechsel der Darlegungs- und Beweislast herbeiführt. Vor allem den Auftragnehmern kann nur geraten werden, ein gemeinsames Aufmaß auch schon vor der Abnahme herbeizuführen, wenn Leistungen des Auftragnehmers durch den Leistungsfortschritt verdeckt werden oder sich eine konfliktbehaftete Beendigung des Vertragsverhältnisses abzeichnet.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de

OHNE ABNAHME KEINEN WERKLOHN

Worum geht es?

Der Auftraggeber erteilt einem Generalunternehmer den Auftrag zum Bau eines Einfamilienhauses. Im Zuge der Bauausführung erteilte er einzelnen, vom Generalunternehmer gebundenen Nachunternehmern Hausverbot und setzte dem Generalunternehmer Fristen zur Mangelbeseitigung und Restfertigstellung.

Einige offene Leistungen ließ er durch Ersatzunternehmen erledigen, nachdem der Generalunternehmer noch vor Ablauf der letzten Frist zur Mangelbeseitigung die Baustelle verlassen hatte. Eine Abnahme erklärte der Auftraggeber nicht, er bestritt u.a. die Fälligkeit des Werklohnanspruches. Der Generalunternehmer klagte seinen Werklohn ein, unterlag in erster Instanz und legte Berufung ein.

Die Entscheidung:



Abnahme bleibt die wesentliche und unterschätzte Zäsur

Das OLG München half dem Generalunternehmer durch Urteil vom 21.01.2026 – 27 U 1708/25 nicht. Der Werklohnanspruch sei nicht fällig, weil keine Abnahme erklärt worden sei. Die Abnahme sei Fälligkeitskriterium. Ein Abrechnungsverhältnis, das eine Fälligkeit entbehrlich machen könnte, habe ebenfalls nicht vorgelegen. Einzelne Ersatzvornahmen genügten für den Eintritt in ein Abrechnungsverhältnis nicht.

Der Praxistipp!

Jeder Auftragnehmer sollte darauf bedacht sein, das Leistungspensum zunächst abzuarbeiten, um mindestens die Abnahmereife behaupten zu können. Der Auftragnehmer kann auch bei fehlendem Abnahmewillen des Auftraggebers versuchen, durch eine fristbewehrte Abnahmeaufforderung eine fiktive Abnahme herbeizuführen. Wenn dies nicht gelingt, kann nur noch der Übergang in ein Abrechnungsverhältnis die Fälligkeit des Werklohnanspruchs erzeugen. Dieses setzt voraus, dass der Werkvertrag das Erfüllungsstadium endgültig verlassen hat, z.B. durch die Unmöglichkeit der weiteren Leistungserbringung oder die ernsthafte und endgültige Weigerung des Bestellers, weitere Leistungen entgegenzunehmen. Eine endgültige Weigerung setzt voraus, dass der Besteller ausdrücklich oder konkludent unmissverständlich erklärt, selbst für den Fall ordnungsgemäßer Leistung nicht mehr mit dem Unternehmer zusammenarbeiten zu wollen. Bloße Fristsetzungen, Mängelrügen oder Maßnahmen zur Vorbereitung von Ersatzvornahmen genügen hierfür nicht (BGH, Urteil vom 19.01.2017 - VII ZR 301/13).

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



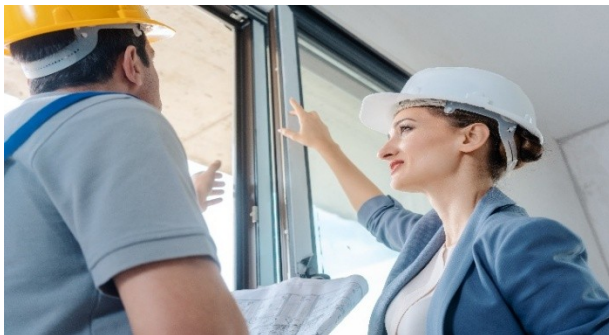
VERLUST VON MÄNGELANSPRÜCHEN BEI FEHLENDEM VORBEHALT IM ABNAHMEPROTOKOLL?

Worum geht es?

Der Erwerber eines Wohnungseigentumsanteils erklärte die Abnahme des Gemeinschaftseigentums, gleichzeitig jedoch, dass die Abnahme in Bezug auf überdeckte Stellplätze mit dem Zugang zum Objekt sowie den Außenanlagen nicht erfolgt sei. Zu diesem Zeitpunkt hatte ein Privatgutachter im Auftrag anderer Wohnungseigentümer ohne das Wissen des Erwerbers bereits festgestellt, dass Fassadenplatten nicht fachgerecht und Gabionenwände zu hoch errichtet worden waren. Bei einer späteren Auseinandersetzung vor Gericht meinte der Bauträger, der Erwerber könne sich nicht mehr auf die nicht fachgerecht montierten Fassadentafeln und die zu hoch gesetzte Gabionenwände berufen, weil das Wohnungseigentum von ihm vorbehaltlos abgenommen worden sei (§ 640 Abs. 3 BGB).

Die Entscheidung:

Das OLG Koblenz sah dies im Urteil vom 20.03.2025 - 2 U 112/24; BGH, Beschluss vom 14.01.2026 - VII ZR 54/25 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen) nicht so. Die verweigerte Abnahme der überdeckten Stellplätze mit dem Zugang zum Objekt sowie den Außenanlagen hindere zwar nicht die Abnahme des restlichen Gemeinschaftseigentums, weil Teilabnahmen zulässig seien. Auf einen Ausschluss der Geltendmachung von Mangelrechten müsse sich der Erwerber jedoch nicht verweisen lassen. § 640 Abs. 3 BGB setze eine vorbehaltlose Abnahme trotz positiver Kenntnis von den vorliegenden Mängeln voraus. Der Besteller müsse um das Vorhandensein des konkreten Mangels, also jedenfalls des Mangelsymptoms, wissen und dessen Bedeutung für die Auswirkungen auf Beschaffenheit und Verwendbarkeit des Werkes beurteilen können; bloßes (auch grob fahrlässig unterlassenes) Kennenmüssen genüge nicht.



Hohe Anforderungen an das Vorliegen positiver Kenntnis

Der Praxistipp!

Selbst wenn im Einzelfall von einer positiven Kenntnis des Bestellers von einem Mangel auszugehen ist, verliert der Besteller nicht einen mangelbedingten Schadenersatzanspruch, der ebenfalls auf die Erstattung der Ersatzvornahmekosten gerichtet sein kann. Allerdings setzt der Schadenersatzanspruch Verschulden voraus, das nicht immer vorliegen muss.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



AUFRECHUNG MIT GEGENFORDERUNGEN IN DER INSOLVENZ

Worum geht es?

Der Insolvenzverwalter über das Vermögen eines Elektronunternehmens klagt Werklohn ein. Der zugrunde liegende Vertrag war vom Auftraggeber nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens nach § 8 Abs. 3 VOB/B gekündigt worden. Der Auftraggeber verteidigte sich gegen die Werklohnforderung des Insolvenzverwalters mit einer Aufrechnung der Mehrkosten der Fertigstellung durch Ersatzunternehmen. Der Insolvenzverwalter focht die Aufrechnung des Auftraggebers nach § 130 Abs. 1 Nr. 2 InsO an, sodass die Gegenforderungen des Auftraggebers nicht berücksichtigt wurden.

Die Entscheidung:

Das OLG Celle bestätigte im Beschluss vom 23.01.2026 – 16 U 102/25 die fehlende Aufrechnungsmöglichkeit mit den Fertigstellungsmehrkosten. Die Herbeiführung einer Aufrechnungslage nach der Insolvenzeröffnung führe zur Anfechtbarkeit der Aufrechnung, weil in ihr eine Benachteiligung der übrigen Gläubiger liege. Die Möglichkeit der Anfechtung habe der Insolvenzverwalter genutzt.



Die Insolvenz des Vertragspartners erfordert Wachsamkeit.

Der Praxistipp!

Die Entscheidung wäre vermutlich anders ausgefallen, wenn die Kündigung und Aufrechnungserklärung des Auftraggebers vor dem Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens erklärt worden wären. Ob dieser Beschluss eine allgemeingültige Aussage enthält, ist dennoch zweifelhaft. Gegen den Beschluss wird eingewandt, dass ein Abrechnungsverhältnis automatisch mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entsteht. Dabei ist jedoch streitig, ob Restfertigstellungskosten in dieses Abrechnungsverhältnis eingehen oder eine ausdrückliche Aufrechnungserklärung nötig bleibt (BGH, Urteil vom 23.06.2005 VII ZR 197/03). Auftraggebern kann bei Vorliegen eines klaren Kündigungsgrundes unter diesen Umständen nur geraten werden, eine ohnehin veranlasste Kündigung bzw. Aufrechnung nicht unnötig lange aufzuschieben.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de

KEINE ZURECHNUNG EINES PLANUNGSVERSCHULDENS BEI EINER KOORDINATIONSPFLICHTSVERLETZUNG

Worum geht es?

Die Klägerin begehrte Schadenersatz im Zusammenhang mit der Errichtung von Penthousewohnungen auf einem Bestandsgebäude. Bei der Errichtung bediente sich die Klägerin unterschiedlicher Planer, die eine Entwurfsplanung (Streithelfer), eine Ausführungsplanung (Beklagte zu 2) und eine Objektüberwachungs- mit einer Gesamtkoordinationsleistung (Beklagte zu 1) schuldeten. Schon die Entwurfsplanung sah den Verbleib einer horizontale Abdichtungslage im Bestand vor, auf der das Penthouse errichtet werden sollte. Dies stellte sich später als mangelhaft, weil mit Gesundheitsgefahren verbunden, heraus. Die Beklagte zu 1) wandte ein, die Klägerin müsse sich ein planerisches Verschulden der Streithelferin zurechnen lassen. Dem folgte das Kammergericht.

Die Entscheidung:

Der BGH sah dies im Urteil vom 15.01.2026 – VII ZR 119/24 anders. Er hielt zwar fest, dass den Besteller in seinem Vertragsverhältnis zum bauüberwachenden Architekten regelmäßig die Obliegenheit trafe, diesem einwandfreie Pläne zur Verfügung zu stellen. Geschehe dies nicht, müsse sich der Besteller nach § 254 Abs. 2 Satz 2, § 278 BGB die Mitverursachung des Schadens durch den von ihm beauftragten planenden Architekten auch im Verhältnis zum objektüberwachenden Architekten zurechnen lassen. Im vorliegenden Fall sei der Beklagten zu 1) jedoch vor allem ein Koordinationsverschulden vorzuwerfen gewesen. In diesem Fall fehle es an einer Obliegenheit des Bestellers, der Beklagten zu 1) zur Wahrnehmung ihrer Koordinationsaufgabe eine mangelfreie Entwurfsplanung zur Verfügung zu stellen.



Augen auf bei der Verschuldenszurechnung

Praxistipp!

Eine Zurechnung des planerischen Verschuldens hat der BGH angenommen, wenn der Besteller einem Tragwerksplaner durch den von ihm mit der Planung beauftragten Architekten Pläne und Unterlagen zur Verfügung stellt, in denen die von der Tragwerksplanung zu berücksichtigenden Boden- und Grundwasser-verhältnissen nicht zutreffend ermittelt worden waren. Diese Rechtsprechung hat der BGH auch auf das Verhältnis des Bestellers zu einem mit der Planung der Außenanlagen beauftragten Architekten erstreckt, soweit dieser Pläne und Unterlagen des mit der Objektplanung beauftragten Architekten benötigt, um seine eigene Planungsleistung zu erbringen.