

# Das Wichtigste zur Kündigung beim Bauvertrag

Zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Bauvertrages (z.B. zum Bau eines Einfamilienhauses) besteht meist noch „Euphorie“ zwischen den Vertragspartnern. Doch es kann sich sehr schnell Ernüchterung während der Bauphase breit machen. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth, zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen ein Bauvertrag gekündigt werden kann und was sonst noch beachtet werden muss:

1. Nach § 649 Satz 1 BGB kann der Besteller (Auftraggeber) einen Bauvertrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen sowie ohne vorherige Fristsetzung kündigen. Im Regelfall schuldet er aber dem Unternehmen den vollen Vergütungsanspruch abzüglich ersparter Aufwendungen des Unternehmers. Nach § 649 Satz 3 BGB wird (bezüglich der ersparten Aufwendungen) gesetzlich davon ausgegangen, dass der Unternehmer einen Anspruch auf 5% der Restvergütung hat, wobei diese Vermutung von beiden Vertragsparteien widerlegt werden kann.
2. Davon zu unterscheiden ist eine Kündigung aus einem wichtigen Grund. Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt vor, wenn der Unternehmer den Vertragszweck so stark gefährdet, dass ein Festhalten am Vertrag für den Besteller/Auftraggeber nicht mehr zumutbar ist (z.B. wochenlanges „Hinhalten“ mit der Ausführung). Bei diesen Fällen sollte der Besteller den Unternehmer in der Regel erst abmahnen und/oder eine Nachfrist setzen, um seinen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachzukommen.

Beruhet nun die Kündigung auf einem wichtigen Grund, kann der Unternehmer für die noch auszuführenden Leistungen anders als bei der freien Kündigung nach § 649 Satz 1 BGB (siehe Ziffer 1) seine volle Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen nicht verlangen. Vielmehr hat er lediglich einen Anspruch auf seinen Werklohn für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen, soweit diese mangelfrei sind.

3. Kündigt der Besteller aus wichtigem Grund den Werkvertrag, kann er eine Nachfolgefirma beauftragen und die kündigungsbedingten Mehrkosten gegenüber seinem ursprünglichen, gekündigten Vertragspartner geltend machen.

Aus den vorgenannten Ausführungen ergibt sich, dass die Kündigung beim Werkvertrag weitreichende rechtliche Folgen haben kann. Insofern empfiehlt es sich dringend, juristische Beratung einzuholen, wenn ein Bauvertrag gekündigt werden soll.

## Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



### Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches  
Baurecht, Architektenrecht,  
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,  
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

4. Soweit wirksam gekündigt ist, sind die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen (z.B. Werkleistungen durch den Unternehmer/Zahlungen durch den Besteller) nicht gegenseitig zurückzugewähren.
5. Der Unternehmer ist auch nach der Kündigung verpflichtet, Mängel an seinen Werkleistungen zu beseitigen.
6. Zur Rechtsicherheit empfiehlt es sich, die schriftliche Kündigung in jedem Fall beweisbar (z.B. per Einschreiben/Rückschein) dem Vertragspartner zuzustellen.
7. Ist für Werkleistungen zwischen den Parteien die VOB/B wirksam vereinbart, sind weitere besondere (formale) Voraussetzungen für eine Kündigung zu beachten.