LEGAL UPDATE BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Hamburg, 29. September 2026

Fertigstellung ohne wirksamen Vertragstermin

Ruben Schmidt

Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbaren immer wieder Bauverträge, die von vornherein einen bestimmten Fertigstellungstermin nicht kennen. Aber auch wer in seinem Bauvertrag einen Fertigstellungstermin vereinbart hat, muss sich nicht selten die Frage stellen: „Was gilt denn jetzt?“, wenn Störungen und Projetänderungen wirken und möglicherweise der gesamte Terminplan außer Takt geraten ist.

Dass diese Thematik immer wieder die Gerichte beschäftigt, zeigt die Relevanz für die Praxis. In diesem Beitrag wird auf drei OLG-Entscheidungen eingegangen, die die geschuldete Fertigstellung ganz verschieden akzentuieren.

Akzent Kündigung wegen unterlassener Abhilfe i. S. v. § 5 Absatz 3 VOB/B

In dem vom OLG München gefassten Beschluss vom 13. August 2024 – „28 U 4768/23 Bau e“ ist nachzulesen, dass ein Auftraggeber, der seinen Auftragnehmer mit Abbrucharbeiten inklusive Erdarbeiten für mehrere Bauabschnitte beauftragt, auf die eindeutige Bestimmung von Fertigstellungsfristen für verschiedene Baubereiche besser achtet. Im beurteilten Fall fand sich in den mitgeltenden Besonderen Vertragsbedingungen, dass die Leistungen in der 50. Kalenderwoche 2016, spätestens aber am letzten Werktag der Kalenderwoche abnahmereif fertigzustellen waren. Gleichzeitig war ausweislich der vertraglichen Leistungsbeschreibung ein Bauabschnitt vorgesehen, der bis spätestens Anfang 2017 durchgeführt werden sollte. Die Leistungsausführung für den Auftragnehmer hing zusätzlich von einer auftraggeberseitig beizubringenden Teilbaugenehmigung sowie von der Analyse von Haufwerken ab.

Der Auftraggeber hatte trotz mehrfacher Aufforderung mit Kündigungsandrohung - zur Abhilfe in Form der Aufstockung der Baustelle mit Arbeitskräften und Geräten sowie Fristsetzung bis zum 24. Mai 2017 - schon deswegen keinen Erfolg, weil selbst eine Terminfortschreibung wegen einer auftraggeberseitigen Störung vor der Beendigung einer anderen auftraggeberseitigen Störung gegen einen Ablauf einer angemessenen Herstellungsfrist spricht. Dass der Auftraggeber vorgerichtlich und während des Verfahrens zwischen verschiedenen Fertigstellungfristen mehrfach gewechselt hatte, wertete das OLG als Bestätigung. Der Vortrag des Auftraggebers, die letzte Störung sei ursächlich auf die pflichtwidrig unterlassene Aufstockung des Auftragnehmers zurückzuführen, blieb wegen seiner Pauschalisierung vom Gericht unberücksichtigt. So bemisst sich die angemessene Herstellungsfrist ab dem Ende der letzten Störung, umfasst auch eine erforderliche Vorlaufzeit und eine vermeintliche Mahnung des Auftraggebers vor dem Fälligkeitszeitpunkt entfaltet keine Wirksamkeit.

Akzent Verzugsschaden

Wird in einem Bauvertrag keine Fertigstellungsfrist vereinbart, ist für die Fälligkeit der Bauleistung von § 271 BGB, also von einer angemessenen Herstellungszeit, auszugehen. Der Fall des OLG Köln, Beschluss vom 13. Februar 2025 – „I-16 U 144/23“, illustriert, dass der Auftraggeber sowohl die terminlichen Auswirkungen als auch die Mahnung nach Fälligkeit beachten muss, will er vom Auftragnehmer einen Verzugsschaden ersetzt verlangen. Ohne jegliche zeitlichen Vorgaben beziehungsweise ohne verbindlich vereinbarte Bauablaufpläne lässt sich für das Gericht nicht feststellen, dass sich aus den Umständen ein Fertigstellungszeitpunkt ergibt, wie er für den Verzugsschadensersatzanspruch des Auftraggebers erforderlich wäre. Zudem geht die Unklarheit, ob zusätzliche Leistungen die Fertigstellungsfrist verlängern, zulasten des anspruchsbegründenden Auftraggebers. Die im Regelfall erforderliche Mahnung ist nur wirksam, wenn sie nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt ist.

Akzent Wiederaufnahme von Leistungen

Ein Auftragnehmer, der nach einer berechtigten Behinderung seiner Leistungsausführung nicht mit der Erbringung von wesentlichen Vertragsleistungen beginnt, riskiert die außerordentliche Kündigung. Im zugrunde liegenden Fall des OLG Naumburg, Urteil vom 22. Juli 2025 – „2 U 70/24“, beanspruchte der Auftragnehmer, der mit Dachdeckerleistungen beauftragt war, seine Vergütung für nicht erbrachte Bauleistungen. Dabei war die ursprünglich vertraglich vereinbarte Fertigstellungsfrist wegen von der Auftragnehmerin nicht zu verantwortenden Bauablaufstörungen nach Auffassung des Gerichts hinfällig, jedenfalls aber terminlich entsprechend verschoben. Der Auftragnehmer lehnte die Aufforderung des Auftraggebers, die Leistungsausführung nach der Störung wieder aufzunehmen, ab – unter anderem mit dem Hinweis, er habe derzeit keine Personalkapazitäten wegen anderweitiger Beschäftigung seines Personals. Außerdem hielt sich der Auftragnehmer wegen der Art und Weise der Gerüststellung hinsichtlich seiner Leistungsausführung unter anderem für behindert. Nach der Einholung eines Sachverständigengutachtens verfing diese Begründung hinsichtlich des Gerüsts nach Auffassung des Gerichts nicht und auch der Hinweis auf fehlende Kapazitäten ohne jede Angabe, wann mit der geschuldeten Leistung begonnen werden würde, war zu wenig. Das Gericht erkannte auf dieser Grundlage eine schwerwiegende Pflichtverletzung des Auftragnehmers, sodass die unter Einhaltung der formellen Erfordernisse ausgesprochene außerordentliche Kündigung des Auftraggebers gehalten hat.

Fazit

Im Sinne der Rechtssicherheit ist es ratsam, sein Augenmerk auf erreichbare und widerspruchsfreie Fertigstellungstermine bei der Verhandlung von Bauverträgen zu richten. Ausschließen lassen sich Terminverschiebungen aufgrund von Ablaufstörungen zwar nicht, aber Auftraggeber tun gut daran, vorsorglich mehrere Mahnungen zeitlich gestaffelt auszusprechen, weil regelmäßig Unsicherheit über die angemessene Herstellungsfrist besteht. Auftragnehmer sollten sich vergegenwärtigen, dass auch eine ungeschriebene angemessene Herstellungsfrist ablaufen kann und dass die Wiederaufnahme der Leistungsausführung nach einer Behinderung unter Beachtung der Kooperationspflicht regelmäßig eine wesentliche Vertragspflicht ist.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung – wir unterstützen und beraten Sie gern!

Hinweis
Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Ruben Schmidt unter +49 40 500360-634 oder RSchmidt@GOERG.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist, und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN
Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG
Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN
Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN
Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN
Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90