1. Einleitung

"Pacta sunt servanda", Verträge sind einzuhalten. Dieser alte Grundsatz kann bei einem Bauvorhaben nur schwer umgesetzt werden. Es liegt fast schon in der Natur eines Bauvertrages, dass dieser nicht in seiner ursprünglichen Fassung umgesetzt werden kann.

Trotz einer peniblen Planung wird es zwangsläufig zu Änderungen im vereinbarten Vertrag kommen. Zwar können langjährige Erfahrungen, welche bei der Planung einfließen, die Abweichungen vom vereinbarten Vertrag sicherlich verringern, gänzlich wird das aber nicht gelingen. Ein Beispiel ist die Gründung eines Bauwerkes. Im Vorfeld wird stichprobenartig der Baugrund von einem sachverständigen Geotechniker durch Entnahme von Bohrprofilen untersucht. Der Boden zwischen den Profilen wird in der Praxis oft einfach nur abgeschätzt. Befindet sich aber nun zwischen den Profilen z. B. eine wenig tragfähige Tonschicht, kann eine völlig andere Gründungsart erforderlich werden. Diese Tatsache wird meistens erst während den Bauarbeiten sichtbar und muss nachträglich berücksichtigt werden.

Es sind aber nicht immer die Bauleistungen, welche durch unvorhersehbare Ereignisse zu einer Vertragsänderung führen. Häufig kommt es zwischen den Parteien zu Auseinandersetzungen, die im schlimmsten Fall mit einer Kündigung enden.

Ist die Arbeitsweise des Unternehmens für den Bauherren nicht weiter zumutbar, kann er den Vertrag vorzeitig beenden. Im Gegenzug dazu hat der Unternehmer auch das Recht, sich bei unzulässigem Verhalten des Bauherren vom Vertrag zu lösen. Das ist der Fall, wenn dieser seine Mitwirkungspflicht verletzt oder in Zahlungsverzug gerät.

Einige Bauvorhaben werden noch vor Beginn der Ausführung vom Bauherren gekündigt, weil die Kosten des Projekts unerwartet sein Budget sprengen. Oder aber der Bauherr wird während der Bauzeit insolvent und kann die Kosten des laufenden Projektes nicht weiter tragen.

Eine Kündigung kann also sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber ausgesprochen werden. Schauen wir uns die Gründe, die zu einer Kündigung führen können einmal genauer an. Dem Bauherren steht es zu, sich aus dem Vertrag zu lösen, wenn er selbst den Grund dafür liefert (Überschreitung des Budgets, Insolvenz). Weiterhin kann ein schlechtes Verhalten des Unternehmens zu einer vom Bauherren ausgesprochenen Kündigung führen. Hier liefert also das Unternehmen den Grund. Anders ist es bei einer Kündigung, die durch den Auftragnehmer ausgesprochen wird. Er kann sich nur von dem Vertrag lösen, wenn der Bauherr ihm einen Grund dazu bietet.

Es gibt also die Kündigung aus wichtigem Grund, die von beiden Parteien ausgesprochen werden kann und die Kündigung ohne wichtigen Grund, auch

"freie Kündigung" genannt, welche nur vom Bauherren ausgesprochen werden kann. Dabei ist anzumerken, dass der Bauherr keinen Grund angeben muss. Er kann sich jederzeit von dem vereinbarten Vertrag lösen.

In der Baupraxis geht man vermeintlich davon aus, dass dieses Sonderrecht der freien Kündigung der Ausnahmefall ist. Doch im Angesicht der wirtschaftlichen Lage, der viele Bauherren ausgesetzt sind, kommt es immer häufiger zu einer Kündigung ohne wichtigen Grund.

Die Unternehmen stehen in so einem Fall vor einem großen Fragehaufen, den es zu beantworten gilt. Diese Fragen drehen sich hauptsächlich um die Abrechnung nach einer Kündigung. Neben der großen Unsicherheit des Unternehmers bezüglich der Erstellung einer prüffähigen Kündigungsabrechnung, muss dieser sich auch mit Unstimmigkeiten zwischen ihm und dem Bauherren auseinandersetzen. Uneinigkeiten zwischen den Parteien sind so gut wie nie auszuschließen. Im schlimmsten Fall kommt es dann zu einem Rechtsstreit, was nicht die Seltenheit ist.

So klar die Rechtsgrundlage scheint, so schwierig können sich eine Kündigungsabrechnung und deren mit sich führenden Probleme gestalten. Aus diesem Grund soll diese Thesis eine Hilfestellung zur Bewältigung der Folgen einer freien Kündigung geben. Hierbei wird das größte Augenmerk auf die Erstellung einer prüffähigen Kündigungsabrechnung gelegt.

Ein Auftragnehmer muss im Falle einer Kündigung eine prüffähige Kündigungsabrechnung erstellen, welche auch im Rechtsstreit ihre Standhaftigkeit behalten muss. Auf welche Aspekte sollte der Auftragnehmer achten, um den Anforderungen einer prüffähigen Abrechnung gerecht zu werden?

Immer wieder hört man die Bezeichnung "Luxuskündigung" für den Auftragnehmer. Das bezieht sich auf den Anspruch der Vergütung, der dem Auftragnehmer nach einer freien Kündigung zusteht. Ist diese Bezeichnung gerechtfertigt oder wird hier voreilig geurteilt?

Weiterhin stellt sich die Frage, wie mit den verschiedenen Vertragstypen "Einheitspreisvertrag" und "Pauschalvertrag" im Bezug auf die Kündigungsabrechnung zu verfahren ist. Wo liegen hier die Unterschiede?

Wenn, wie oben erläutert, schon vor einer Kündigung Konflikte zwischen den Parteien kaum vermieden werden können, wird der Umstand einer Kündigung das Konfliktpotential eher noch erhöhen. Wie können die kündigungsbedingt auftretenden Probleme zwischen den Vertragsparteien reduziert werden?

Aufbau der Thesis

Es wird zuerst auf die Rechtsgrundlagen einer freien Kündigung eingegangen, der daraus resultierende Grundsatz soll mit Hilfe der Rechtsprechung erläutert werden.

Für die Umsetzung des erläuterten Grundsatzes wird anschließend die einschlägige Literatur ausgewertet. Ein Überblick über den Aufbau einer Kündigungsabrechnung wird durch eine bildliche Darstellung gewonnen.

Im Folgenden werden weitere Hinweise, getrennt nach Vertragstyp, für eine richtige Umsetzung in der Baupraxis aufgegriffen und einige Randthemen werden angesprochen. Ein grober Ablaufplan zeigt alle wichtigen Schritte einer Kündigungsabrechnung auf.

Das Ziel dieser Thesis ist der Aufbau eines Leitfadens, welcher dem Auftragnehmer zur Erstellung seiner Kündigungsabrechnung eine Hilfestellung geben soll. Dies wird mit den letzten beiden Kapiteln des Hauptteils erreicht, in denen ein Leitfaden jeweils getrennt für einen Einheitspreisvertrag und einen Pauschalvertrag erstellt wird.

In einem Fazit wird das erarbeitete des Hauptteils zusammengefasst und ausgewertet.