

# Der Rücktritt vom Werkvertrag

12.11.2018

Recht

**Im Vertragsrecht gilt „pacta sunt servanda“, Verträge sind einzuhalten! Trotzdem schwebt oft ein Vertragsrücktritt wie das Damoklesschwert über einem Bauprojekt.**

Mit dem Abschluss des Werkvertrages sind die Parteien grundsätzlich aneinander gebunden. Natürlich kommt es bei der Abwicklung des Bauvorhabens immer wieder zu Problemen. Unabhängig von vertraglich vereinbarten Kündigungsgründen gibt es die gesetzliche Möglichkeit, sich bei Vertragswidrigkeiten vom Vertrag zu lösen.

## Zum Rücktritt nach § 918 ABGB

Jeder Vertragspartner ist nach § 918 ABGB berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn der andere Vertragsteil seine Leistung nicht zur gehörigen Zeit am gehörigen Ort oder auf die bedungene Weise erbringt. In der Praxis spielen Terminverzögerungen und Schlechterfüllung die Hauptrolle. Der Leistungsempfänger hat dann das Wahlrecht, am Vertrag festzuhalten oder unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten. Dem Schuldner muss eine letzte Chance gewährt werden, seiner Leistung nachzukommen. Die konkrete Dauer der Nachfrist ist nur im Einzelfall zu beurteilen, sie muss jedenfalls so gewählt werden, dass der Auftragnehmer die reale Chance zur Nachholung seiner Leistung hat. Es gilt daher: Je aufwendiger die zu erbringende Leistung ist, desto länger muss die Nachfrist sein. Die Nachfrist beginnt mit der Rücktrittserklärung zu laufen. Leistet der Schuldner innerhalb der Nachfrist, so wird die Rücktrittserklärung hinfällig, der Vertrag bleibt aufrecht. Andernfalls wird das Vertragsverhältnis aufgehoben und bereits Geleistetes ist rückabzuwickeln. Der vorzeitige Rücktritt ist nur dann möglich, wenn die Leistungsfrist verstrichen ist und wenn unstrittig ist, dass der Vertragspartner nicht mehr bereit ist zu leisten.

## Zum Rücktritt aus wichtigem Grund

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, aus wichtigem Grund von einem Vertrag zurückzutreten. Auch dieses Recht steht beiden Vertragspartnern zu, wenn sie das Vertrauen in den Vertragspartner wegen dessen treuwidrigen Verhaltens verloren haben, sodass ihnen die Aufrechterhaltung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden kann. Dabei gibt es keine (Kündigungs-)Frist. Die Vertragsauflösung kann aber immer nur der letzte Ausweg sein. Wichtige Gründe können vorab vertraglich vereinbart werden. Zu beachten ist allerdings, dass nicht jeder beliebige Grund als wichtiger Grund definiert werden kann. Ob ein wichtiger Grund vorliegt, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, ist durch eine Abwägung zwischen dem Auflösungsinteresse der einen Vertragspartei und dem Bestandsinteresse der anderen Vertragspartei zu entscheiden. Die Kündigung aus wichtigem Grund kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Jedenfalls wichtige Gründe sind erhebliche Vertragsverletzungen sowie die Erschütterung der Vertrauensbasis. Im Unterschied zum Verzug, der auf die Leistung abstellt, beziehen sich die wichtigen Gründe meist auf die Person des Schuldners und dessen Handlungen.

## Praxistipp

Der Vertragsrücktritt ist vor allem dann interessant, wenn die Gesamtleistung noch nicht erbracht wurde. Sollte das Bauwerk hingegen bereits weitgehend errichtet worden sein, führt ein Rücktritt vom Vertrag zu einem unbefriedigenden Ergebnis: Im Zuge der Rückabwicklung wäre vom Auftragnehmer nämlich die Wiederherstellung des vorigen Zustands und somit der Abriss zu verlangen. Der Auftragnehmer hätte seinerseits den bereits entrichteten Werklohn zurückzuzahlen. In diesem Fall wäre ein Teilrücktritt wohl sinnvoller. Ein solcher ist unter der Voraussetzung einer teilbaren Gesamtleistung möglich.



Autor/in:

**Mag. Christoph Gaar**

ist Juniorpartner bei Müller Partner Rechtsanwälte  
Rockgasse 6, A-1010 Wien  
[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)

*Dieser Beitrag ist online auf [www.bauforum.at](http://www.bauforum.at) erschienen.*