

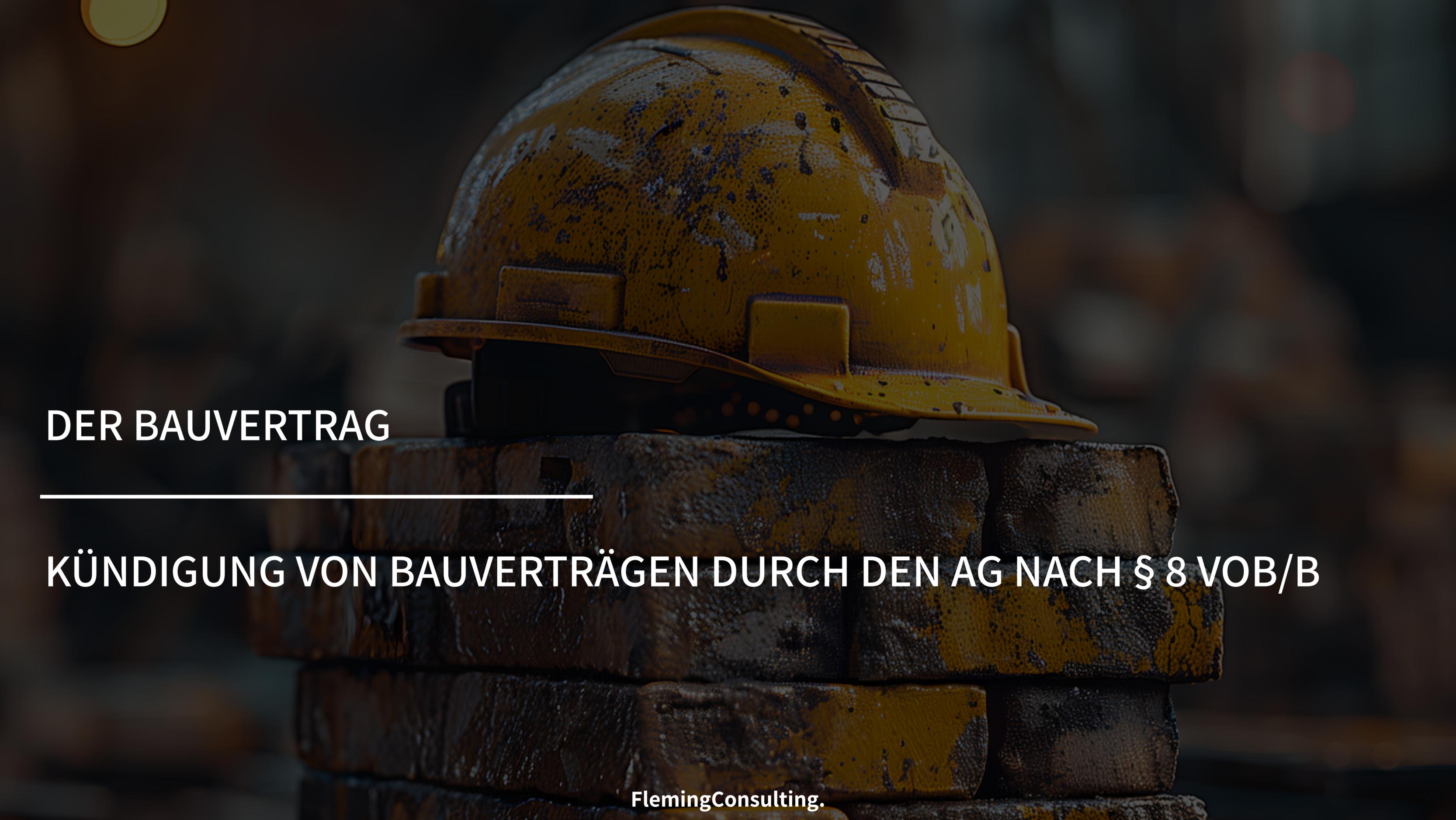


VOB/B

---

Praxisseminar

FlemingConsulting.



**DER BAUVERTRAG**

---

**KÜNDIGUNG VON BAUVERTRÄGEN DURCH DEN AG NACH § 8 VOB/B**

# KÜNDIGUNG OHNE GRUND - § 8 ABS. 1 VOB/B

## Die freie Kündigung

- **Grundlage BGB:** § 648 Satz 2 BGB
- **Grundlage VOB:** § 8 Abs. 1 VOB/B (Schriftform)
- **1. Folge der Kündigung:** dem AN steht die vereinbarte Vergütung zu (BGB +VOB/B)
- **2. Folge der Kündigung:** mit der vereinbarten Vergütung ist zu verrechnen was „er infolge der Aufhebung des Vertrags an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft und seines Betriebs erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt (§ 649 BGB)“ § 8 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 VOB/B



### **Vereinfachung nach BGB**

5 % der Restleistung ohne detaillierten Nachweis.

## § 648 BGB - Kündigungsrecht des Bestellers

„Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen. Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer **5 vom Hundert** der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.“

## **§ 8 Abs. 1 VOB/B - Kündigung durch den Auftraggeber**

- (1) „Der Auftraggeber kann bis zur Vollendung der Leistung jederzeit den Vertrag kündigen.
- (2) Dem Auftragnehmer steht die vereinbarte Vergütung zu. Er muss sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft und seines Betriebs erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt (§ 649 BGB).“

# KÜNDIGUNG OHNE GRUND - § 8 ABS. 1 VOB/B

## Die freie Kündigung

- **Grundsatz:** Es ist sowohl eine Gesamtkündigung als auch Teilkündigung möglich
- **BGB-Vermutung:** die Vermutungsregelung nach BGB (95 % = ersparte Aufwendungen) ist nicht nur auf BGB Verträge beschränkt
- **Ersparte Aufwand:** Die Nachweispflicht der ersparten Aufwendungen kann beiderseits erfolgen (zu hoch vs. zu niedrig)



### **Bauzustandsfeststellung**

Immer prüfen, ob eine Bauzustandsfeststellung nach § 4 Abs. 10

VOB/B möglich ist.

# STEUERRECHTLICHER SONDERFALL BEI KÜNDIGUNGSABRECHNUNG



**NEU: EuGH-Urteil vom 28.11.2024 (Rs. C-622/23):** Vergütung infolge einer Kündigung unterliegt der Umsatzsteuer

**ALT: BFH-Urteil vom 26.08.2021 (VR 13/19):**

Vergütung infolge einer Kündigung unterliegt nicht der Umsatzsteuer

## Abrechnung des entgangenen Gewinns

- ➔ In Folge einer freien **Kündigung** des Werkvertrages und der damit verbundenen **Kündigungsabrechnung** (entgangener Gewinn) ist der Sonderfall zu beachten: Entgangener Gewinn stellt **(stellte bislang)** aufgrund
- ✘ des **Fehlens eines „Austauschverhältnisses“** keine umsatzsteuerpflichtige Vergütung dar
- Im Fall der **Abrechnung** des **entgangenen Gewinns**
- ✘ wird empfohlen (stets individuell und zeitlich begrenzt) die **Steuerberatung** hinzuzuziehen