Mündliche Nachtragsvereinbarungen können unabhängig vom Hauptvertrag widerrufen werden!

Wer baut ist mit Verträgen konfrontiert, die oft Klauseln enthalten, nach denen Nebenabreden der Schriftform bedürfen. In der Praxis sieht es anders aus: Zusatzaufträge werden auf der Baustelle mündlich erteilt. Das OLG Karlsruhe musste sich daher mit der Frage beschäftigen, wie diese Aufträge einzuordnen sind und ob ein Auftraggeber sie einzeln und unabhängig vom Hauptvertrag widerrufen kann. Mit Beschluss vom 14.04.2023, Az.: 8 U 17/23 wurde entschieden: Sofern es sich nicht um eine Änderung einer mit Hauptvertrag beauftragten Leistung handelt, sondern um eine Zusatzleistung, so sind vor Ort getroffene Absprachen als eigenständige Verträge anzusehen. Da diese außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, steht dem Auftraggeber nach § 312g BGB ein unabhängig vom Hauptvertrag bestehendes Widerrufsrecht bezüglich jeder Zusatzleistung zu. So muss nicht gleich der gesamte Hauptvertrag widerrufen werden und der Widerruf führt dazu, dass alle empfangenen Leistungen zurückzugewähren sind. Das ist in der Regel in Bezug auf ausgeführte Arbeiten nicht möglich, bei Zahlungen schon. Der Unternehmer hat dann nur nach § 357a BGB Anspruch auf Wertersatz für die Zusatzleistungen. Unter Umständen sogar gar keinen Anspruch. Übrigens: Wurde der Auftraggeber nicht über sein Widerrufsrecht belehrt, verlängert sich dieses um 12 Monate ab Vertragsschluss.

mitgeteilt von
Herrn Rechtsanwalt Falk Ostmann
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht