

Abrechnungsverhältnis durch Hausverbot?

Grundsätzlich ist die Abnahme zentrale Voraussetzung für die Fälligkeit des Anspruchs des Unternehmers auf den vereinbarten Werklohn. Als Ausnahme hierzu gibt es das sog. **Abrechnungsverhältnis**, das jedenfalls im Hinblick auf die Abnahmewirkung „Fälligkeit der Vergütung“ die Abnahme ersetzt. Ein Abrechnungsverhältnis liegt vor, wenn der Auftragnehmer das Werk **als fertiggestellt zur Abnahme anbietet** und der die Abnahme verweigernde **Auftraggeber nicht mehr primär die Erfüllung des Vertrages**, sondern Sekundärrechte, wie z.B. Minderung, Schadensersatz oder Vorschuss (umstritten) für die Mängelbeseitigung und damit nur noch auf Geld gerichtete Ansprüche **geltend macht**. Der Geltendmachung der vorgenannten Sekundärrechte **steht es gleich**, wenn der Auftraggeber die **Abnahme ernsthaft und endgültig verweigert**, also unmissverständlich zu verstehen gibt, die Abnahme nie zu erklären. In dem Fall, über den das **OLG Köln (Urt. v. 31.10.2019 - 3 U 125/15; BGH, Beschluss vom 14.12.2022 - VII ZR 37/19 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen))** zu entscheiden hatte, ging es um die Frage, ob die **Erteilung eines Hausverbots** gegenüber dem Auftragnehmer, der die Mängelbeseitigung bzw. Erbringung von Restleistungen angeboten hat, nachdem er die geschuldeten Leistungen als im Wesentlichen vollständig und mangelfrei erbracht angezeigt hatte, zum **Vorliegen eines Abrechnungsverhältnisses** führt. Zur Entscheidung führt das OLG Köln mit folgenden (nicht amtlichen) Leitsätzen aus: **1. Einer Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung für den Werklohnanspruch bedarf es nicht, wenn der Auftraggeber nicht mehr die Erfüllung des Vertrags verlangt, sondern er etwa wegen Mängeln nur noch auf Zahlung gerichtete Ansprüche oder lediglich Gegenansprüche geltend macht. Dadurch wird das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis umgewandelt. 2. Ein Abrechnungsverhältnis tritt auch ein, wenn die Abnahme des Werks ernsthaft und endgültig abgelehnt wird, der Auftraggeber also - aus welchen Gründen auch immer - erklärt, er werde die Werkleistung des Unternehmers überhaupt nicht (also nie) abnehmen. 3. Die Frage, ob ein vom Auftraggeber ausgesprochenes Hausverbot zum Vorliegen eines Abrechnungsverhältnisses führt, ist differenziert zu beantworten. Das Hausverbot darf nicht isoliert betrachtet werden, vielmehr ist auch der Kontext zu berücksichtigen, in dem dieses Hausverbot ausgesprochen wurde.** In den Entscheidungsgründen legt das OLG dar, dass das Hausverbot wegen einer mit dem Besteller nicht abgesprochenen und zuvor nicht angekündigten Maßnahme ausgesprochen worden ist. Es handelte sich im Übrigen nicht um ein generelles Hausverbot, sondern um ein Betretungsverbot wegen Maßnahmen, die mit dem Besteller nicht zuvor kommuniziert bzw. heimlich durchgeführt worden sind. Daher lasse sich aus dem Hausverbot nicht ableiten, dass der Besteller nicht mehr an einer Nacherfüllung durch den Auftragnehmer interessiert gewesen sei. Mangels Entstehung eines Abrechnungsverhältnisses wäre die Vergütung daher nicht fällig. Die Klage wurde dennoch nicht als „derzeit unbegründet“ abgewiesen, da der Auftragnehmer die Nachbesserung ordnungsgemäß angeboten, der Besteller diese jedoch nicht entgegengenommen hatte. Daher befindet sich der Besteller in Annahmeverzug, weshalb der eigentlich vorleistungspflichtige Auftragnehmer gem. § [322](#) Abs. 2 BGB Zahlung verlangen kann, sobald (Zug um Zug) der Besteller die Nachbesserungsleistungen empfangen hat. **Praxishinweis:** Mit dem Aussprechen pauschaler Hausverbote sollte daher vorsichtig umgegangen werden. Im Übrigen gibt es Haus- bzw. Betretungsverbote gegen einzelne Personen, die im Betrieb des Auftragnehmers beschäftigt sind. So kommt es in der Praxis durchaus häufig vor, dass einzelne Personen aus dem Betrieb des Auftragnehmers wegen Meinungsverschiedenheiten über die Qualität der Ausführung Beleidigungen bzw. Drohungen ggü. dem Auftraggeber aussprechen und diesen Personen dann ein Hausverbot erteilt wird. Das bedeutet jedoch nicht, dass dem Auftragnehmer an sich oder seinen Nachunternehmern ein Hausverbot erteilt worden ist.