

PROZESS- UND SCHIEDSVERFAHRENSRECHT - SPANIEN**Verzug bei der Erschließung und Änderung der sachlichen Geschäftsbedingungen. Ein jüngstes Urteil des Obersten Gerichtshofes Spaniens.**

In dem jüngsten Urteil Nr. 736/2015 des spanischen Obersten Gerichtshofes vom 30.12.2015, das durch den unterzeichneten Rechtsanwalt erwirkt wurde, wird eine interessante Doktrin bezüglich der Klagen zur Kündigung von Bodenkaufverträgen für Bauprojekte eingeführt.

Im fraglichen Fall wurde ein Kündigungsanspruch für den Kaufvertrag über ein Grundstück wegen Verzugs bei der Fertigstellung der im Vertrag vorgesehenen Erschließungsarbeiten vorgesehen. Wenngleich keine bestimmte Übergabe- und Fertigstellungsfrist für die Erschließungsarbeiten im Bauabschnitt vereinbart worden war, bestand sehr wohl eine Planung für die Fertigstellung zu einem bestimmten Termin, der später bei weitem überschritten wurde.

Der OGH versteht dies so, dass der Verzug einen ausreichenden Grund dafür darstellt, den Vertrag zu kündigen, selbst wenn die Erfüllung der Frist nicht als wesentlicher Bestandteil des Vertrages festgelegt worden war, denn solch eine Ausdehnung der Frist lässt die Erwartungen der Käuferseite bezüglich der Bauausführung und Baufinanzierung scheitern, wobei man außerdem Bezug auf wesentliche Wandlungen während dieser Zeit nimmt, die bezüglich des Firmenzwecks eingetreten sind (das Betreiben eines Bauprojektes).

Dies war eine allgemein sehr übliche Lage bei vielen Bauherren, die in den unmittelbar vor der Wirtschaftskrise liegenden Jahren Boden erworben hatten. Die Tatsache, dass unser Oberster Gerichtshof die Ansicht vertritt, ein Verzug der Erschließungsarbeiten von fünf Jahren stelle aufgrund der daraus während dieses Zeitraums folgenden Veränderung der finanziellen und geschäftlichen Erwartungen einen Grund für die Kündigung des Kaufvertrages dar, wird zweifelsohne für neue Sichtweisen bezüglich der zahlreichen anhängigen Verfahren infolge von Verträgen über den Grundstückserwerb für die Wahrnehmung der bauunternehmerischen Tätigkeit sorgen.

**Fernando Íscar Álvarez***Abogado*efiscar@bertramruland.com**BERTRAM & RÜLAND**

Abogados