

Verzögerungen beim Bauen

Wenn der Bauträger nicht rechtzeitig fertig wird

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Ich habe eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage erworben. Diese wollte ich nicht selbst nutzen, sondern nur vermieten. Der Fertigstellungstermin wurde um sechs Wochen überschritten. Der Bauträger hat dies damit begründet, dass er wegen Schlechtwettertagen den Termin nicht einhalten konnte und deshalb auch nicht verantwortlich sei. In diesen sechs Wochen liefen meine Zinszahlungen weiter und Mieteinnahmen konnte ich in dieser Zeit auch nicht erzielen. Kann ich diese Zahlungen und die nicht erhaltenen Mieten als Schaden gegen den Bauträger geltend machen? (561 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Um hier konkret antworten zu können, müsste ich das gesamte Vertragswerk kennen. Aber einige Anmerkungen kann ich doch machen. In § 6 Nr. 2 Abs. 2 VOB/B (Die Verlängerung der Ausführungsfristen) ist festgelegt, dass Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, nicht als Behinderung gelten. Bloße „Schlechtwettertage“ reichen regelmäßig nicht. Sie entsprechen nur dem allgemeinen vorzusehenden Witterungsablauf. Außergewöhnliche und unerwartet stark auftretende Witterungseinflüsse können dagegen zu einer Verlängerung der Ausführungsfrist führen. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ob die VOB/B überhaupt vereinbart wurde oder ob Sie bezüglich der Schlechtwettertage Regelungen in besonderen oder zusätzlichen Vertragsbedingungen vereinbart haben, bleibt zu prüfen. Kommt man hier zu dem Ergebnis, dass sich die Ausführungsfrist nicht verlängert hat, so können Sie Schadensersatz aus einer Vertragsstrafeklausel verlangen, sofern Sie diese vereinbart und die Voraussetzungen (z. B. Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme) erfüllt haben. Schadensersatz können Sie aber auch aus Verzug gem. § 280 Abs. 2 BGB verlangen. Der Schadensersatzanspruch dürfte aber wohl nur die entgangenen Mieten umfassen. Die laufenden Zinszahlungen können Sie nicht als Schaden geltend machen, da die Zahlungspflicht auch ohne den Bauverzug bestanden hat. (1.420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Wenn Sie einen sogenannten „Bauträgervertrag“ (Bauvertrag und Kaufvertrag über ein Grundstück) schließen, bedarf dieser Vertrag der notariellen Beurkundung. Hierbei sollten Sie sich nicht nur auf die Neutralität des Notars verlassen. Vor Abschluss dieses Vertrages ist es eigentlich unerlässlich, einen Experten für Baurecht hinzuzuziehen. Er berät Sie einseitig (im Gegensatz zum Notar, der zur Neutralität verpflichtet ist) und wird versuchen, die für Sie günstigste Regelung einzelner Klauseln herbeizuführen. Selbstverständlich können Sie eine Vertragsstrafe für den Fall der verspäteten Fertigstellung vereinbaren oder eine Entschädigung für den Nutzungsausfall der Wohnung festlegen. Das Bauträgermerkblatt der Landesnotarkammer Bayern (notare.bayern.de) weist auf die Risiken der Vertragsgestaltung hin. (810 Zeichen)