

Bauverzug – ein fast alltäglicher Fall

Von Rechtsanwalt Dr. Ehrenkönig, Berlin

Immer wieder hört man davon, dass der Bau schleppend vorangeht, ja sogar teilweise stillsteht. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Unter dem Druck der gefallen Baupreise übernehmen sich manche Baufirmen und kommen schließlich ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nach. Nicht selten haben die Bauherren bereits neue Möbel gekauft, die geliefert werden sollen, und die Wohnung gekündigt. Gerät dann der Bau ins Stocken kann es problematisch werden. Es entstehen zum Beispiel erhöhte Finanzierungskosten, Mietkosten, Lagerkosten für Möbel/Küche. Nicht selten verlangt sogar der Bauunternehmer Mehrkosten aus verlängerter Bauzeit.

Es ist deshalb dringend zu empfehlen, in Bauverträgen einen Fertigstellungstermin zu vereinbaren und eine Vertragsstraferegelung aufzunehmen. Ohne einen klar vereinbarten Fertigstellungstermin mit einer eindeutigen Vertragsstraferegelung kann es zu langwierigen Auseinandersetzungen kommen. Es ist allerdings darauf zu achten, dass eine wirksame Klausel aufgenommen wird. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Jahr 2003 seine bisherige Rechtsprechung teilweise aufgegeben und neue Maßstäbe gesetzt (BGH, Urteil vom 23. Januar 2003 (AZ VII ZR 210/01)). Bis zu diesem Zeitpunkt konnte als Obergrenze – in Allgemeinen Geschäftsbedingungen - für die Vertragsstrafe 10% der Auftragssumme vereinbart werden. Nach der neuen Rechtsprechung ist jedoch die Vertragsstrafe auf höchstens 5% der Auftragssumme zu begrenzen. Daneben muss allerdings für jeden Tag des Bauverzugs ein

Vomhundertsatz für jeden verspäteten Kalender-, Werk- oder Arbeitstag festgelegt werden. Dieser darf höchstens 0,3% je Tag betragen. Nur wenn beide Parameter vereinbart wurden hat der Bauherr Anspruch auf diese Form der Vertragsstrafe.

Nach wie vor ist es allerdings möglich, in Individualverträgen eine höhere Vertragsstrafe zu vereinbaren.

Ein weiterer „Fallstrick“ wartet allerdings auf den Bauherrn. Der Bauherr muss sich die - hoffentlich wirksam vereinbarte - Vertragsstrafe auch noch bei der Abnahme vorbehalten. Dies gilt sowohl für den BGB-Bauvertrag (§ 341 Abs. 3 BGB), als auch für den VOB-Bauvertrag (§ 11 Nr. 4 VOB/B). Hierzu ist es notwendig, dass er den Anspruch auf Vertragsstrafe in das Abnahmeprotokoll aufnimmt. Versäumt er dies, so verliert er den Anspruch auf Vertragsstrafe. Es reicht also nicht, den Vorbehalt vor oder nach der Abnahme auszusprechen. Besondere Probleme bereitet der Vorbehalt bei der fiktiven Abnahme gem. § 12 Nr. 5 VOB/B. Nach Absatz 2 der Vorschrift gilt die Abnahme als erfolgt, wenn der Bauherr die Leistung in Benutzung genommen hat und sechs Tage verstrichen sind. Diese Regelung ist den privaten Bauherren meist unbekannt. Allerdings ist der Bauherr nicht rechtlos. Er muss dann allerdings seinen konkreten Schaden darlegen und beweisen und kann sich nicht mehr auf die Vertragsstrafeklausel berufen.

Es empfiehlt sich dringend vor Abschluss eines Bauvertrages fachkundigen Rat einzuholen. Der er-

fahrene Berater wird Bauherren auf Fallen im Bauvertrag hinweisen und so zu einem reibungsloseren Bauablauf beitragen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Notar in Berlin und auf Immobilienrecht, Baurecht und Mietrecht spezialisiert.

Zeichen mit Leerzeichen 3.266