

Gilt mündlich genannter Fertigstellungstermin?

21.11.2005 23:05

Preis: *****,00 € Baurecht, Architektenrecht**



Unsere Situation ist wie folgt.

Eine Baufirma baut gerade unser Reihenhaus (Holzständerbauweise) und wir stehen hilflos den von dort verschuldeten Verzögerungen gegenüber. Als der Vertrag im Februar 2005 unterschrieben wurde, war der Bauantrag noch nicht gestellt, so daß weder der Baubeginn noch der Einzugstermin festgelegt werden konnte. Im Bauvertrag ist auch keinerlei Hinweis auf einen Fertigstellungstermin zu finden. Natürlich sind wir davon ausgegangen, daß wir dann bei Baubeginn einen Termin genannt bekommen würden, was aber bis heute nicht passiert ist. Seit Baubeginn Anfang September wird uns zwar immer wieder mündlich versichert, wir könnten Weihnachten drin feiern, schriftlich haben wir aber trotz hartnäckigem (auch schriftlichem) Nachfragen nie etwas bekommen. Wir haben nur ein Fax, von unserer Baufirma an eine dritte Firma, in dem auf eine Fertigstellung im Dezember hingewiesen wird (Zitat "Wir möchten erwähnen, daß das Haus W1 noch in diesem Jahr bezugsfertig sein soll"). Die Verzögerungen bei der Beauftragung der einzelnen Gewerke (z.B. Glaser, Sanitärfachmann) sind mittlerweile so gravierend, daß es unmöglich sein wird, heuer noch einzuziehen. Wir bekommen aber nach wie vor nur Ausflüchte wegen eines genauen Termins zu hören. Ähnlich ergeht es uns seit Monaten mit vielen anderen ungeklärten Punkten, wo man auf (auch schriftliche) Anfragen mit Terminsetzung einfach keine Reaktion bekommt.

Nun unsere Fragen:

- Gilt uns gegenüber auch die mündliche Aussage über den Fertigstellungstermin?
- Wenn nicht, wie können wir die Baufirma zwingen, überhaupt einen schriftlichen Termin zu nennen, an den sie sich dann halten muß? Fällige Abschlagszahlungen einbehalten nützt hier nicht, sofort wird mit Einstellung der Baustelle gedroht. Das wäre natürlich auch nicht in unserem Sinn.
- Können wir die Firma irgendwie in Verzug setzen, auch ohne schriftlichen Einzugstermin?
- Welche Möglichkeiten haben wir generell, eine schriftliche Beantwortung unserer Anfragen zu erzwingen?

Vielen Dank im Voraus für eine Antwort!

Sehr geehrte Fragestellerin,
sehr geehrter Fragesteller,

vielen dank für Ihre Anfrage. Diese beantworte ich auf Grundlage Ihrer Sachverhaltsschilderung gerne wie folgt:

Dann ist natürlich sehr ärgerlich, dass Sie keinen Fertigstellungstermin vereinbarten, die Erkenntnis hilft Ihnen nun aber auch nicht weiter. Sie sind aber nicht schutzlos.

1.

Zunächst gilt natürlich auch die mündliche Zusage. Denn solange nicht durch Gesetz oder Vertrag eine einfache oder qualifizierte Schriftform vorgeschrieben ist, kann eine Willenserklärung natürlich auch mündlich abgegeben werden. Hier sehe ich eher Problem der Darlegungslast, d.h. SIE müssen die anspruchsbegründenden Tatsachen beweisen könnenn.

2.

Ausgehen ist von §§ 5 und 6 VOB / B (deren Anwendung ich als üblich einmal unterstelle).

§ 5 Ausführungsfristen

1. Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.

2. Ist für den Beginn der Ausführung keine Frist vereinbart, so hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Beginn zu erteilen. Der Auftragnehmer hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen. Der Beginn der Ausführung ist dem Auftraggeber anzuzeigen.
3. Wenn Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile so unzureichend sind, dass die Ausführungsfristen offenbar nicht eingehalten werden können, muss der Auftragnehmer auf Verlangen unverzüglich Abhilfe schaffen.
4. Verzögert der Auftragnehmer den Beginn der Ausführung, gerät er mit der Vollendung in Verzug, oder kommt er der in Nummer 3 erwähnten Verpflichtung nicht nach, so kann der Auftraggeber bei Aufrechterhaltung des Vertrages Schadensersatz nach § 6 Nr. 6 verlangen oder dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehe (§ 8 Nr. 3).

§ 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung

1. Glaubt sich der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er es dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem Auftraggeber offenkundig die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.
2. (1) Ausführungsfristen werden verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist:
 - a) durch einen Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers,
 - b) durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb,
 - c) durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände.
- (2) Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung.
3. Der Auftragnehmer hat alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Sobald die hindernden Umstände wegfallen, hat er ohne weiteres und unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und den Auftraggeber davon zu benachrichtigen.
4. Die Fristverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.
5. Wird die Ausführung für voraussichtlich längere Dauer unterbrochen, ohne dass die Leistung dauernd unmöglich wird, so sind die ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen abzurechnen und außerdem die Kosten zu vergüten, die dem Auftragnehmer bereits entstanden und in den Vertragspreisen des nicht ausgeführten Teils der Leistung enthalten sind.
6. Sind die hindernden Umstände von einem Vertragsteil zu vertreten, so hat der andere Teil Anspruch auf Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens, des entgangenen Gewinns aber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
7. Dauert eine Unterbrechung länger als 3 Monate, so kann jeder Teil nach Ablauf dieser Zeit den Vertrag schriftlich kündigen. Die Abrechnung regelt sich nach den Nummern 5 und 6; wenn der Auftragnehmer die Unterbrechung nicht zu vertreten hat, sind auch die Kosten der Baustellenräumung zu vergüten, soweit sie nicht in der Vergütung für die bereits ausgeführten Leistungen enthalten sind.

Das in dem von Ihnen beschriebenen Fall die Gegenseite die Verzögerung zu vertreten hat und auch ihre Anzeigepflichten grob ignorierte, liegt auf der Hand. Sie können mit dem in § 5 beschriebenen Procedere die Baufirma leicht in Verzug setzen – siehe § 5 Nr.2 und 4. Aus diesen ergibt sich auch Ihr Schadensersatzanspruch; eine unter bestimmten Kautelen mögliche Entziehung des Auftrages ist in Ihrer Situation leider kein Thema oder Druckmittel.

Da es sich hier um eine gröbliche Verletzung vertraglicher Pflichten handelt und es für Sie „um einiges geht“, kann ich Ihnen nur dringend anraten, einen mit dem privaten Baurecht gut vertrauten Kollegen vor Ort einzuschalten. Denn hier wird wahrscheinlich auch massiver Druck auf die Baufirma nötig sein, was die Kosten für die Beauftragung des Kollegen in Relation zu dem anstehenden Schaden und Ärger allemal aufwiegt.

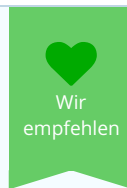
Ich hoffe, Ihnen mit dieser Antwort zunächst einmal weitergeholfen zu haben. Für Rückfragen stehe ich Ihnen im Rahmen der kostenlosen Nachfragefunktion von „Frag einen Anwalt“ gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Thomas Schimpf
- Rechtsanwalt -

ra.schimpf@gmx.de

www.anwalt.de/rechtsanwalt_schimpf



Die Anwalt Flatrate

Sie sind Handwerker, dauernd unterwegs und sitzen kaum am Schreibtisch?

[Mehr Informationen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

