

Pressemitteilung

ARGE Baurecht rät: Fertigstellungstermine am besten vertraglich festschreiben

24. Januar 2012, BERLIN (DAV) – Terminverzögerungen gehören zu den typischen Ursachen für Streitigkeiten am Bau. Die lassen sich vermeiden, wenn Fristen und Termine bereits im Bauvertrag konkret geregelt werden. „Ärger ist dagegen programmiert, wenn im Bauvertrag keine Terminvereinbarungen enthalten sind“, weiß Baurechtsanwalt Dr. Jörg Schudnagies, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

„Ein Vertrag ist selbstverständlich auch ohne entsprechende Fristen und Terminvereinbarung im Grundsatz wirksam. Weil aber unklar ist, wann der Unternehmer die Arbeiten aufnehmen und fertigstellen muss, kommt es hier regelmäßig zu Auseinandersetzungen. Der Bauherr hat ein starkes wirtschaftliches Interesse daran, den Bau möglichst schnell zu übernehmen: Der Investor will mit seiner Kapitalanlage endlich Einkünfte erzielen. Der private Bauherr steht meist unter Zeitdruck, weil er die Mietwohnung gekündigt hat oder ihm sogar die Räumung droht.“

„Aber auch wenn im Bauvertrag keine Fristen zur Arbeitsaufnahme und zur Fertigstellung genannt werden, liegt es nicht im Ermessen des Auftragnehmers, wann er mit der Ausführung beginnt beziehungsweise den Bau fertigstellt“, erläutert Fachanwalt Schudnagies und präzisiert: „Solche Termine ergeben sich nämlich aus den so genannten Umständen. Diese werden zum Beispiel bestimmt durch den Vertragswortlaut, oder durch den Inhalt eines Verkaufsprospekts oder durch die wirtschaftliche Bedeutung einer fristgemäßen Fertigstellung für den Bauherrn.“

Der Auftragnehmer muss grundsätzlich nach Vertragsschluss relativ zügig mit dem Bau beginnen und ihn auch in angemessener Zeit zu Ende zu bringen. „Im Streitfall trägt der Auftragnehmer sogar die Beweislast und muss belegen können, dass die angemessene Herstellungs- beziehungsweise Fertigstellungsfrist noch nicht abgelaufen ist“, fügt der Baurechtler hinzu, „beziehungsweise, dass er aufgrund besonderer Umstände bestimmte Arbeiten erst zu einem bestimmten Zeitpunkt erledigen konnte.“

Verstreicht der angemessene Zeitrahmen, ohne dass der Bau fertiggestellt wird, hat der Bauherr verschiedene Möglichkeiten, sich zu wehren. Er kann, je nach Lage der Dinge, entweder Fristen und Nachfristen setzen, den Vertrag kündigen oder den Auftragnehmer auf Schadenersatz verklagen. „In jedem Fall bedeutet dies viel Ärger für die Parteien und unter Umständen langfristige Verfahren. Wir Baurechtsanwälte raten deshalb: Auch wenn der Auftragnehmer einen Bauvertrag ohne verbindliche Termine und Fristen in angemessener Zeit erfüllen muss, ist es doch wesentlich einfacher für alle Beteiligten, wenn Herstellungsbeginn

und Fertigstellung im Vertrag exakt terminiert werden. Dann weiß jede Partei, worauf sie sich einstellen muss. Konkrete Verträge vermeiden unnötige Streitigkeiten.“

BauR 01/12 (2.796 Anschläge)

Pressekontakt:

Deutscher Anwaltverein:

Rechtsanwalt Swen Walentowski

Telefon: 030 726152-129

Telefax: 030 726152-193

E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht:

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Telefon: 06257 507990

Telefax: 06257 507994

E-Mail: presse@arge-baurecht.com

Diesen Presstext mailen wir Ihnen auch gerne zu. Bitte rufen Sie uns kurz an: 06257 507990. Sie finden den Text außerdem zum Herunterladen unter dem Stichwort „Presse“ der Internetadresse www.arge-baurecht.com.