

Bauherr verhindert Bauleistung

Rechtsfolgen bei Annahmeverzug

Welche Rechtsfolgen hat es, wenn der Bauherr verhindert, dass eine bestellte Bauleistung tatsächlich ausgeführt wird? Aus einer solchen Situation können sich schwierige Rechtsfragen ergeben.

Hat der Bauherr die Annahme zurecht verweigert? Welche Rolle spielt es, wenn der Bauherr ohne Verschulden an der Annahme gehindert ist? Und welche Zahlungen kann das Bauunternehmen fordern? Leider gibt es auf diese Fragen keine einfachen Antworten.

Obliegenheit der Annahme

Nach dem Gesetz obliegt es dem Bauherrn, eine Bauleistung, die das Bauunternehmen in der vertraglich vereinbarten Form anbietet, zu ermöglichen. Was aber ist, wenn der Bauherr dazu gar nicht in der Lage ist? Es könnte sein, dass ein objektives unüberwindliches Hindernis besteht. Das kommt nicht sehr oft vor. Beispiel wäre, dass das Grundstück, auf dem ein Haus gebaut werden soll, in einen Tagebausee rutscht und verschwindet.

Viel häufiger wird der Fall sein, dass nur vorübergehende Hindernisse bestehen. Ein typischer Fall ist, dass ein Handwerksunternehmen seine Leistung nicht rechtzeitig fertigstellen konnte, wodurch ein anderes Unternehmen, das auf dieser Leistung aufbauen sollte, mit der Arbeit nicht wie geplant anfangen kann. Das zweite Unternehmen kann grundsätzlich vom Bauherrn die Kosten ersetzt verlangen, die dadurch entstehen, dass die Bauleistung nicht wie vorgesehen umgesetzt werden konnte.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Bauherrn für die Verzögerung ein Verschulden trifft. Er muss grundsätzlich die vereinbarte Leistung annehmen, sobald sie ihm in der vereinbarten Form angeboten wird. Dazu gibt es aber wieder eine Ausnahme, und von der Ausnahme wiederum eine Ausnahme von der Ausnahme. Ist nämlich kein konkreter Termin für die Leistung vereinbart und kann der Bauherr nur vorübergehend die Bauleistung nicht ermöglichen, kommt er nicht in Annahmeverzug.

Fristsetzung

Das Bauunternehmen kann dem Bauherrn eine Frist zur Annahme der Bauleistung setzen. Diese muss aber angemessen sein. Leider gibt es keine Formel, nach der sich zuverlässig bestimmen lässt, was angemessen ist. Immer kommt es auf den Einzelfall an, innerhalb welcher Zeit das Bauunternehmen vom Bauherrn erwarten darf, die angebotene Bauleistung zu ermöglichen. Hat das Unternehmen eine angemessene Frist gesetzt und der Bauherr kommt der Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach, kann das Bauunternehmen den Vertrag kündigen.

Gerät der Bauherr in Annahmeverzug, kann das Bauunternehmen eine „angemessene Entschädigung“ verlangen. Allerdings ist sehr

umstritten, welche Ansprüche dem Bauunternehmen konkret zustehen und wie diese zu berechnen sind.

Volle Vergütung?

Unter engen Voraussetzungen kann das Bauunternehmen in solch einer Situation womöglich sogar einen Anspruch auf die volle Vergütung geltend machen. Wie bei einer freien Kündigung durch den Bauherrn muss sich das Bauunternehmen auf den Vergütungsanspruch nur die ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Dieser Anspruch besteht aber nur, wenn die Bauleistung objektiv nicht mehr erbracht werden kann. Zusätzlich muss die Verantwortung dafür den Bauherrn treffen oder jedenfalls dieser Zustand erst entstanden sein, als sich der Bauherr im Annahmeverzug befand. Und dann darf das Bauunternehmen auch noch nicht den Vertrag wegen Annahmeverzugs gekündigt haben.

Langer Rede kurzer Sinn: Bauunternehmen können in eine schwierige Situation geraten, wenn der Bauherr die vereinbarte Leistung nicht entgegennimmt. Allerdings sollte es auch kein Bauherr darauf ankommen lassen, Bauunternehmen hinzuhalten. Denn bei Annahmeverzug kann ein Bauunternehmen eine womöglich erhebliche Entschädigung einklagen oder nach Fristsetzung kündigen. Eine weitere Option für Bauunternehmen kann sein, eine sogenannte Sicherungshypothek im Grundbuch des Baugrundstücks eintragen zu lassen. Und unter sehr engen Voraussetzungen kann sogar ein Anspruch auf die gesamte Vergütung abzüglich der ersparten Aufwendungen gegeben sein.

Rechtsanwalt Percy Ehlert
Immobilien- und Baurecht
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
Tel. 030/700 159 815
kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de



Percy Ehlert *Maître en Droit*
RECHTSANWALT

Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Fon 030. 700 159 815

kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de