

## **Wenn`s mal wieder länger dauert – wie man "richtig" Behinderungen am Bau anzeigt**

Beim Bau kommt es immer wieder zu Verzögerungen. Die unterschiedlichsten Gründe können dazu führen, dass sich der Unternehmer gehindert sieht, die Arbeiten überhaupt aufzunehmen oder weiter ausführen. Ein ins Stocken geratener Bauablauf birgt großes Konfliktpotential. Die verzögerte Fertigstellung eines Gewerks kann dazu führen, dass nachfolgende Gewerke erst verspätet ihre Arbeiten aufnehmen können mit der Folge, dass vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können. Das kann für den Bauherren erhebliche Nachteile und finanzielle Schäden nach sich ziehen. Hat z.B. ein Bauherr seine angemietete Wohnung in dem Vertrauen darauf, dass das von ihm in Auftrag gegebene Einfamilienhaus zu einem bestimmten vertraglich festgelegten Termin fertiggestellt ist, bereits gekündigt, müsste der Bauherr ggf. für die Dauer der Verzögerung in einem Hotel oder einer Ferienwohnung wohnen, bis er sein neues Haus beziehen kann. Die dadurch entstandenen Mehrkosten wird er dann ersetzt haben wollen und wendet sich hierzu an den Bauunternehmer. Bei Bauzeitenverzögerungen kommt es nicht selten auch deshalb zu Kostensteigerungen, weil beispielsweise für die Baustelleneinrichtung Gerüste, Mobiltoiletten und Bauwagen länger als geplant und kalkuliert auf der Baustelle vorgehalten werden müssen. Darüber hinaus sind Arbeitskräfte, Maschinen und Werkzeuge gebunden, was ebenfalls Zusatzkosten verursacht. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass zwischenzeitlich die Materialkosten steigen, beispielsweise für Beton und Stahl. In Bauverträgen finden sich zudem oft Vertragsstrafklauseln, wonach der Bauunternehmer an den Bauherren eine Vertragsstrafe zu zahlen hat, wenn der vereinbarte Fertigstellungszeitpunkt nicht eingehalten wird.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass Bauzeitenverzögerungen häufig Mehrkosten für die Bauherren nach sich ziehen können. Die Mehrkosten werden diese dann gegenüber dem aus Ihrer Sicht für die Verzögerung verantwortlichen Bauunternehmer geltend machen.

Sieht sich der Bauunternehmer in der ordnungsgemäßen Ausführung der geschuldeten Arbeiten behindert, sollte er gegenüber dem Bauherrn unverzüglich die Hinderungsgründe anzeigen, um eine Inanspruchnahme auf Erstattung der durch die Verzögerung entstandenen Mehrkosten zu vermeiden. Das gilt insbesondere, wenn der Bauvertrag unter Einbeziehung der VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) zustande gekommen ist. Unterlässt er diese Anzeige, hat er gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 VOB/B nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der ihn hindernden Umstände, wenn dem Bauherrn offenkundig die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.

Indes zeigt die Praxis, dass Bauunternehmer von Behinderungsanzeigen häufig nicht oder nicht richtig Gebrauch machen. Dabei ist eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige zum einen Voraussetzung für einen Anspruch auf Bauzeitverlängerung. Zum anderen ist bei Einbeziehung der VOB/B eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige auch Voraussetzung für Ansprüche auf Ersatz der mit der Behinderung verbundenen bauzeitabhängigen Mehrkosten. Die richtige Abgabe einer Behinderungsanzeige sollte daher jedem Bauunternehmer und Bauleiter geläufig sein. Denn nur wenn

eine Behinderungsanzeige zur rechten Zeit und mit dem richtigen Inhalt an die richtige Person adressiert ist, kann sie sich positiv für den Bauunternehmer auswirken.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 21.10.1999 - VII ZR 185/98) muss eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige alle Tatsachen enthalten, aus denen sich für den Bauherren mit hinreichender Klarheit und erschöpfend die dem Bauunternehmer bekannten Hinderungsgründe ergeben. Die Angaben müssen sich darauf erstrecken, ob und wann Arbeiten, die nach dem geplanten Bauablauf nunmehr hätten ausgeführt werden müssen, nicht oder nicht wie vorgesehen ausgeführt werden können.

Eine Behinderungsanzeige muss zwar nicht zwingend schriftlich erfolgen. Zu Beweiszwecken sollte eine Behinderungsanzeige gleichwohl stets schriftlich erfolgen. Denn kann der Bauunternehmer nicht nachweisen, dass er die ihn hindernden Umstände rechtzeitig dem Bauherrn angezeigt hat, trifft ihn die Darlegungs- und Beweislast für die Behauptung, dass er die Überschreitung der Fertigstellungsfrist nicht zu vertreten hat bzw. dass der Zeitplan infolge von Umständen gestört wurde, die er nicht zu vertreten hat.

Im Falle absehbarer Bauzeitenverzögerungen sollte also rechtzeitig eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige abgegeben werden. In Zweifelsfällen ist anwaltlicher Rat einzuholen.

**Björn Lippke**

Rechtsanwalt

in der Kanzlei **KH&S**

**Dr. Kruse, Hansen & Sielaff**

**Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,**

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg,

Tel. 0461 – 5 20 77 0

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter [www.khs-flensburg.de](http://www.khs-flensburg.de) nachlesen)