

Welche Verzögerungen gehen nicht zu Lasten des Bauträgers?

Muss aufgrund von Nachbareinwendungen ein zeitaufwändiges Vogelgutachten eingeholt werden, befreit dies den Bauträger nicht von seiner Vertragspflicht zur pünktlichen Fertigstellung des Bauvorhabens. Das hat das LG Düsseldorf am 12.10.2018 (11 O 256/16) entschieden. Das Gericht hatte in seinem Urteil Gelegenheit, sich auch mit anderen Verzögerungsgründen im Hinblick auf die Frage auseinanderzusetzen, inwieweit sie einen Bauträger entlasten können.

In dem konkreten Fall hatte der Bauträger einen Termin für die vollständige Fertigstellung des Bauvorhabens zugesichert. Wie nach den meisten Bauträgerverträgen üblich, sollte sich dieser Termin verschieben, wenn die Bauzeit wegen höherer Gewalt oder anderer nicht vom Bauträger zu vertretender Gründe verlängert würde. Aufgrund verschiedener Ursachen verzögerte sich die Fertigstellung um rund ein Jahr. Das wollte der Käufer nicht hinnehmen und trat von dem Vertrag zurück. Der Bauträger hielt den Rücktritt für unwirksam und berief sich darauf, dass ihn für die Verzögerungen keine Verantwortung treffe.

Dem folgte das Landgericht nicht. Ein Bauträger müsse Nachbarwidersprüche und damit einhergehende Zeitverluste einkalkulieren, weil solche Widersprüche „nie gänzlich auszuschließen“ seien. Den Bauträger entlaste auch nicht, dass der von ihm beauftragte Tiefbauer die Baugrube entgegen der Regeln der Technik ohne Verbau herstellen wollte, was ebenfalls zu Verzögerungen geführt habe. Denn das Verschulden des Tiefbaus müsse sich des Bauträgers gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. Auf Verzögerungen aufgrund schlechten Wetters könne sich der Bauträger nicht berufen, weil er nicht genau dargelegt habe, an welchen konkreten Tagen die angeführten Arbeiten wetterbedingt nicht ausgeführt werden konnten. Schließlich seien weder die Kündigung des Bauleiters noch die längerfristige Erkrankung des Baustatikers als höhere Gewalt zu qualifizieren. Vielmehr fielen diese Umstände in den Risiko- und Verantwortungsbereich des Bauträgers. Ob den Bauträger die Insolvenz des beauftragten Fensterbauers entlasten könne, brauchte das Gericht nicht grundsätzlich zu klären. Denn insofern seien keine signifikanten Verzögerungen ersichtlich oder vorgetragen gewesen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 – 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

