

Expertentipp (für Bauunternehmen, Handwerksbetriebe und Bauherren)

ARGE Baurecht empfiehlt Behinderungsanzeige als „erste Hilfe“ bei Bauverzögerungen!

Berlin, 25. Juni 2015. Bauablaufpläne sind meist so eng gestrickt, dass kaum ein Bauvorhaben innerhalb der vorgegebenen Fristen realisiert werden kann. Schon Zwischentermine zur Erbringung bestimmter Gewerke oder Bauabschnitte können häufig nicht eingehalten werden. Mit der Störung des Bauablaufs wankt das gesamte Termingefüge. Als typische Folge weisen Auftragnehmer und Auftraggeber sich gegenseitig die Verantwortung zu. Auftragnehmer beanspruchen dann Mehrkosten wegen zusätzlicher Aufwände, während Auftraggeber Vertragsstrafen und darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche geltend machen wollen. Es stellt sich daher bei Verzögerungen für jeden Beteiligten zwingend die Frage: Was tun?

Als „erste Hilfe“ empfiehlt die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht), die Behinderungsanzeige einzusetzen, um Störungsfolgen möglichst frühzeitig entgegenzuwirken. Denn dieses Instrument stellt sich – anders als Auftraggeber vielfach glauben – weniger als Angriffsmittel dar, sondern informiert und schützt den Auftraggeber. Dieser erkennt in der Regel erst durch eine konkrete Behinderungsanzeige, dass auf der Baustelle ein Problem besteht und ergreift deswegen auch erst dann Gegenmaßnahmen. Deswegen sollen dem Auftraggeber mit einer Behinderungsanzeige zugleich Wege aufgezeigt werden, die Störungsauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Der Auftraggeber seinerseits sollte die Behinderungsanzeige unvoreingenommen prüfen und im Sinne einer kooperativen Zusammenarbeit den weiteren Bauablauf mit den beteiligten Parteien gemeinsam regeln. „Gegebenenfalls empfehlen sich Interimslösungen zum Zwecke der Beschleunigung, wenn die Verantwortung für die Störung zwischen den Parteien streitig ist. So kann etwa der Auftragnehmer sich verpflichten, eine geleistete Beschleunigungsvergütung in dem Falle zurück zu erstatten, wenn sich im Nachgang heraus stellt, dass er für die Störung verantwortlich ist, oder aber der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine gesonderte Vergütung für den Fall versprechen, dass sich die Verantwortung des Auftraggebers beweist“, erläutert Dr. Birgit Franz, stellvertretende Vorsitzende der ARGE Baurecht und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht.

Ganz unabhängig davon empfehlen die ARGE-Experten dem Auftragnehmer, gleichzeitig mit der Behinderungsanzeige seine Leistungen ausdrücklich anzubieten, um auch einen Entschädigungsanspruch gemäß § 642 BGB sicherzustellen.

Was die Darstellung bauzeitlicher Ansprüche anbelangt, ist zwingender Ausgangspunkt der Betrachtung ein Soll-Bauzeitenplan, der alle vertraglichen Vorgaben beinhaltet und Grundlage für die Erstellung eines störungsmodifizierten Terminplans ist. Der störungsmodifizierte Terminplan muss die bauzeitrelevanten Störungen abbilden. Die eingetretenen Störungen und deren Auswirkungen sind sodann anhand des ausgeführten Bau-Ist zu untersuchen und abzubilden. Wirkt sich eine im Bau-Soll durchaus relevante Störung im Ist nicht aus, etwa weil der Auftragnehmer den Bauablauf umgestellt hatte, so wird der Störungszeitraum nicht bauzeitverlängernd berücksichtigt. „Im Ergebnis werden nur die tatsächlich eingetretenen zeitlichen Auswirkungen betrachtet und mit dem Soll-Bauablauf abgeglichen“, so die Baurechtsexpertin Dr. Franz abschließend.

Über die ARGE Baurecht

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.900 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. Weitere Informationen unter www.arge-baurecht.com

Pressekontakt

Deutscher Anwaltverein

Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht

Guido Balke
Telefon: 0221 800 471-12
Telefax: 0221 800 471-26
E-Mail: presse@arge-baurecht.com