



Sachstand

Schadensersatzansprüche aufgrund von Verzögerungen bei Bauvorhaben

Schadensersatzansprüche aufgrund von Verzögerungen bei Bauvorhaben

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 138/18
Abschluss der Arbeit: 11. Juni 2018
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Reform des Bauvertragsrechts	4
2.	Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 286 BGB	5
3.	Vertraglicher Schadensersatzanspruch nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen/Teil B	6
4.	Vertragsstrafe	7

1. Reform des Bauvertragsrechts

In der Bundesrepublik Deutschland wurde in den letzten Jahren so viel gebaut wie schon lange nicht mehr. Allerdings gehen Bauvorhaben auch mit Risiken einher. Zu diesen zählen insbesondere auch Verzögerungen, die den Bauherren oft große Probleme bereiten. Damit stellt sich die Frage, ob und welche Schadensersatzansprüche dem Bauherren bei solchen Verzögerungen zustehen vor allem dann, wenn ein fester Termin – zum Beispiel in einem notariellen Kaufvertrag – vereinbart worden ist. Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages erteilen zwar keine Rechtsauskünfte im Einzelfall,¹ sie können aber einen Überblick über die in Frage kommenden Anspruchsgrundlagen und deren Voraussetzungen geben.

Der Gesetzgeber hat im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)² mit Wirkung zum 1. Januar 2018 das Bauvertragsrecht neu gestaltet,³ um für die komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträge klarere gesetzliche Vorgaben zu schaffen. Denn die bisher gültigen Regeln des Werkvertragsrechts sind gerade mit Blick auf die unterschiedlichen Vertragsgegenstände sehr allgemein gehalten. Für Bauvorhaben hat der Gesetzgeber daher spezielle Vertragstypen eingeführt, unter anderem:

- den **Bauvertrag** nach § 650a Abs. 1 BGB, bei dem ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon geschlossen wird,
- den **Bauträgervertrag** nach § 650u Abs. 1 BGB, bei dem ein Vertrag über die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks geschlossen wird und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen, und
- den **Verbraucherbauvertrag** nach § 650i Abs. 1 BGB, in dem ein Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Für jeden dieser Verträge hat der Gesetzgeber bestimmte Vorschriften eingeführt bzw. allgemeine Vorschriften ergänzt oder abgewandelt. Diese speziellen Regelungen gehen dann jeweils den allgemeinen vor. So ist zum Beispiel für den Verbraucherbauvertrag in § 651k Abs. 3 BGB festgelegt, dass der Bauvertrag verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder,

1 Leitfaden für die Unterabteilung Wissenschaftliche Dienste (WD) vom 18. Februar 2016, Punkt 1.7 Satz 1.

2 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787), abrufbar unter <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> [letzter Abruf: 11. Juni 2018].

3 Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren, Gesetz 28. April 2017, Inkrafttreten: Gemäß Art. 10 Satz 2 des Gesetzes treten Reformen zum Bauvertragsrecht zum 1. Januar 2018 in Kraft, BGBl. I 2017, S. 969 ff., 978.

wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten muss.

Neben diesen Vorschriften gelten aber nach wie vor die allgemeinen Regeln des Schuldrechts, insbesondere auch die des Verzuges,⁴ wenn ein Bauvorhaben nicht fristgerecht erstellt wird.

Wurde ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen, so wird es sich in der Regel um einen Bauträgervertrag nach § 650u Abs. 1 BGB handeln. Denn nur wenn mit dem Vertrag eine Eigentumsübertragung an einem Grundstück einhergeht, ist die notarielle Schriftform nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB geboten. In diesem Fall ist dann allerdings auch der gesamte Vertrag – einschließlich der Baubeschreibung – beurkundungspflichtig.⁵

2. Verzugschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 286 BGB

Vereinbaren die Parteien eines Bauvertrages (§ 650a BGB) oder eines Bauträgervertrages (§ 650u BGB) einen bestimmten Zeitpunkt für die Fertigstellung des Werkes, so kann dem Besteller bei Nichteinhaltung des vereinbarten Termins ein Anspruch auf Schadensersatz gegen den Unternehmer aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB zustehen.

Danach kann der Gläubiger wegen Verzögerung der Leistung Schadensersatz nur unter der zusätzlichen Voraussetzung des § 286 BGB verlangen. Der Schuldner befindet sich nach § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verzug, wenn er auf eine Mahnung des Gläubigers, die nach Eintritt der Fälligkeit erfolgt ist, nicht leistet. Einer Mahnung bedarf es nach § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB dann nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist. Eine solche Zeitbestimmung kann vertraglich durch beide Parteien erfolgen.

Weitere Voraussetzung des Verzugs ist es, dass die Leistung des Schuldners noch möglich ist, § 275 BGB. Außerdem muss die Leistung auch fällig sein, § 271 BGB, es sei denn, die Parteien haben eine abweichende vertragliche Vereinbarung getroffen. Im Rahmen eines Bauvertrages nach § 650a BGB oder eines Bauträgervertrages nach § 650u BGB kann der Besteller die Ablieferung des Werkes – beim Bauträgervertrag die Übertragung des Eigentums an dem Werk – nicht vor der Abnahme nach § 640 BGB fordern.⁶

Die Forderung des Gläubigers muss ferner durchsetzbar sein. Das ist sie dann nicht, wenn der Schuldner sich mit einer Einrede gegen die Forderung verteidigen kann. Der Werkunternehmer kann im Rahmen von Verträgen nach §§ 650a, 650u BGB die Zug-um-Zug-Einrede erheben (vgl.

4 So ausdrücklich für den Verbraucherbauvertrag, Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 18. Mai 2016, Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, BT-Drs. 18/8486, S. 63.

5 Dazu vgl. Zander, Die Reform des Bauvertragsrechts und ihre Auswirkung auf die notarielle Praxis, Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg (BWNNotZ) 2017, 115, 125.

6 Voit, in: Beck'scher Online Kommentar BGB, hrsg. von Bamberg/Roth/Possek/Hau, Stand: 45. Edition, 1. Dezember 2017, § 631, Rn. 47.

§§ 320, 322 BGB), da er nur gegen Zahlung der Vergütung zur Ablieferung des Werkes verpflichtet ist.

Weitere Voraussetzung des Anspruchs ist, dass der Schuldner die Verzögerung der Leistung auch zu vertreten hat, § 286 Abs. 4 BGB. Er hat nach § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen, wenn eine strengere oder mildere Haftung weder bestimmt noch aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses zu entnehmen ist. Dabei muss sich der Schuldner nach § 278 Satz 1 BGB das Verschulden seiner gesetzlichen Vertreter und seiner Erfüllungsgehilfen zurechnen lassen. Bei § 286 Abs. 4 BGB handelt es sich um eine dispositive Vorschrift, womit die Parteien sich in Bezug auf eine abweichende Regelung verständigen können.⁷ Ist die abweichende Vereinbarung Bestandteil von allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB) sind die Grenzen der §§ 307 ff. BGB zu beachten.

Ferner muss ein nach den §§ 249 ff. BGB ersatzfähiger Schaden adäquat und äquivalent kausal durch den Schuldner verursacht worden sein.

Neben dem Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB kann der Gläubiger auch einen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 280 Abs. 1, 3 BGB unter den zusätzlichen Voraussetzungen des §§ 281, 282 oder 283 BGB verlangen.⁸

3. Vertraglicher Schadensersatzanspruch nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen/Teil B

Sind die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen (VOB/B)⁹ Bestandteil des Vertrages geworden, so kann dem Besteller im Falle der verzögerten Erbringung der geschuldeten Leistung ein vertraglicher Schadensersatzanspruch aus §§ 5 Abs. 4 Var. 2, 6 Abs. 6 VOB/B zustehen, der den allgemeinen Anspruch aus §§ 280 Abs. 2, 3, 286 BGB verdrängt. Die Regelungen der VOB/B stellen abändernde und verdrängende Sonderregelungen im Verhältnis zu den §§ 280 ff. BGB dar.¹⁰

7 Ernst, in: Münchener Kommentar zum BGB (MüKo-BGB), 7. Auflage 2016, § 286 Rn. 119.

8 Siehe zu dem Verhältnis der Anspruchsgrundlagen Ernst, in: MüKo-BGB, § 281 Rn. 114 ff.

9 Bekanntmachung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B, Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen vom 31. Juli 2009 (BAnz. Nr. 155a), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 7. Januar 2016 (BAnz AT 19.01.2016 B3, ber. BAnz AT 01.04.2016 B1), eine bereinigte, nichtamtliche Fassung der VOB/B ist abrufbar unter: https://www.bam.de/SharedDocs/DE/Downloads/Ausschreibungen-des-Einkaufs/bam-praeambel-bau.pdf?__blob=publicationFile [letzter Abruf: 11. Juni 2018].

10 Sacher, in: Kappellmann/Messerschmidt, VOB-Kommentar Teil A/B, 6. Auflage 2018, § 5 VOB/B Rn 139,.

4. Vertragsstrafe

Verspricht der Schuldner dem Gläubiger für den Fall, dass er seine Verbindlichkeit nicht oder nicht in gehöriger Weise erfüllt, die Zahlung einer Geldsumme als Strafe (Vertragsstrafe), so ist die Strafe verwirkt, wenn er in Verzug kommt, § 339 Abs. 1 BGB.

Haben die Parteien die VOB/B zur Grundlage ihres Vertrages gemacht und darin eine Vertragsstrafe vereinbart, so gelten gemäß § 11 Abs. 1 VOB/B die Regelungen der §§ 339 bis 345 BGB. Wurde die Vertragsstrafe für den Fall vereinbart, dass der Auftragnehmer nicht in der vereinbarten Frist erfüllt, so wird die Vertragsstrafe nach § 11 Abs. 2 VOB/B fällig, wenn der Auftragnehmer in Verzug gerät.

* * *