

Rundschreiben 05/2019

Thema: Bauzeit – Ausführungsfristen am Bau / Baurecht

1. Einleitung

Einer der wichtigsten Punkte des Bauvertrages ist neben der Definition der Leistung sowie der Bestimmung der für diese Leistung zu zahlenden Vergütung auch die Bestimmung der Leistungszeit. Die Länge der Bauzeit ist sowohl für den Auftraggeber als auch für den Auftragnehmer von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Sie ist Kalkulationsgrundlage.

Es ist daher für beide Seiten empfehlenswert, bei Bauvertragsabschluss Klarheit über die zeitliche Dauer der Baumaßnahme zu haben und zumindest den Ausführungsbeginn als auch den Fertigstellungstermin festzulegen. Sofern dies nicht mit einem Datum konkret erfolgen kann, kann zumindest die Dauer der Ausführung festgelegt werden. Dadurch errechnet sich der Fertigstellungstermin aus dem tatsächlichen Ausführungsbeginn zuzüglich der vereinbarten Ausführungsfrist.

Je größer das Bauvorhaben ist, desto empfehlenswerter ist es, Terminpläne zu vereinbaren, um damit frühzeitig feststellen zu können, ob das Bauvorhaben im Zeitplan ist oder nicht.

2. Arten von Fristen

Als mögliche Vertragsfristen können im Bauvertrag vereinbart werden Termine zum Beginn der Ausführung, Zwischentermine sowie der Fertigstellungstermin:

| Arten der Fristen | | |
|---|---|--|
| Beginn | Zwischenfristen | Fertigstellung |
| Je nach Bauvertrag ist auszulegen, ob damit gemeint ist: - Beginn der Arbeiten auf der Baustelle (Einrichten der Baustelle) - Beginn der Vorfertigung vor Anlieferung auf der Baustelle | Einzeltermine, zu denen näher definierte Teilleistungen des Bauvorhabens abgeschlossen sein sollten (Meilensteine). | Grundsätzlich Vollendung ohne wesentliche Mängel (Abnahmereife), so dass auch unerhebliche Mängel oder Restleistungen noch ausstehen können. |

Die Parteien versäumen es häufig Regelungen zur Frist zu treffen, obwohl kalkulatorisch bedeutsam. Häufig wird, selbst wenn an Fristen gedacht wird, diese nicht eindeutig geregelt. Das BGB schweigt, die VOB/B enthält in § 5 VOB/B allgemeine Regelungen zur Vereinbarung von Ausführungsfristen. Dabei wird in der Vorschrift selbst ausdrücklich klargestellt, dass in einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen grundsätzlich keine Vertragsfristen darstellen. Dazu müsste eine Vereinbarung getroffen werden.

In der Baupraxis wird häufig der Ausdruck „Verzug“ verwendet, aber ebenso häufig missverstanden, was zu bösen Überraschungen führen kann. Verzug ist ein gesetzlich definierter Begriff:

Ein Auftragnehmer kann erst dann in Verzug kommen, wenn zuvor die von ihm zu erbringende Leistung (hier Bauleistung) „fällig“ ist.

Eine Leistung kann nicht verspätet sein, wenn man nicht weiß, wann sie pünktlich zu erbringen gewesen wäre.

Voraussetzung des Verzuges ist folglich, dass der Auftragnehmer vertragsgemäß eine bestimmte Leistung zu einem bestimmten Zeitpunkt erbringen muss; er muss verbindlich verpflichtet sein, die Leistung gerade zu diesem Zeitpunkt (Fälligkeit) zu erbringen. Die Regelung solcher Zeitpunkte (Fristen) findet sich in § 5 VOB/B. Das BGB kennt derartige Fristen nicht.

Bei der Wortwahl ist zu unterscheiden.

In § 5 VOB/B wird der Oberbegriff „**Ausführungsfristen**“ benutzt. Hierunter sind aber zwei verschiedene Fristen zu verstehen, nämlich **Vertragsfristen** und **Einzelfristen** (Nicht-Vertragsfristen).

Diese Unterscheidung hat Bedeutung hinsichtlich der Verbindlichkeit der Fristen, beides sind aber Ausführungsfristen.

Nur an die Nichteinhaltung an „Vertragsfristen“ sind die Rechtsfolgen nach § 5 Abs. 4 i. V. m. § 8 Abs. 3 (Kündigung) sowie nach § 6 Abs. 6 VOB/B (Schadensersatz) geknüpft. Die Überschreitung von Vertragsfristen führt somit sofort zu Rechtsfolgen.

Bei Nichteinhaltung von Einzelfristen wird hieran unmittelbar keine Rechtsfolge geknüpft. Will der Auftraggeber Rechtsfolgen auslösen, muss er bei Einzelfristen zunächst nach § 5 Abs. 3 VOB/B verfahren und Abhilfe verlangen. Wenn nämlich „Arbeitskräfte, Gerät, Gerüste, Stoffe oder Bauteile“ so unzureichend sind, dass die Ausführungsfristen offenbar nicht eingehalten werden können, muss der Auftragnehmer auf Verlangen unverzüglich Abhilfe schaffen. Die Einzelfristen müssen quasi erst fällig gemacht werden.

MERKE:

Die Erstellung einer Bauleistung ist fällig, wenn eine Vertragsfrist überschritten ist oder wenn eine Einzelfrist überschritten ist und der Auftraggeber anschließend ohne Erfolg eine wirksame Abhilfeaufforderung ausgesprochen hat.

3. Verzug

Um aus der Fälligkeit einen „Verzug“ des Auftragnehmers zu machen, müssen weitere Voraussetzungen erfüllt sein.

Wenn der Auftragnehmer entweder nach

- a) Ablauf einer Kalenderfrist oder einer eigenen Frist nach § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB oder
- b) bei einer Nichtkalenderfrist nach Ablauf der in einer Mahnung gesetzten Frist die Leistung nicht erstellt hat, so ist er in Verzug, vorausgesetzt, er hat diese Leistungsverzögerung auch verschuldet.

Im praktischen Alltag spielt das Verschuldenserfordernis kaum eine Rolle, weil dieses Verschulden zu Lasten des verspäteten Auftragnehmers wie überhaupt zu Lasten des jeweiligen verspäteten Vertragspartners vermutet wird, § 286 Abs. 4 BGB.

4. Zusammenfassung

Die Parteien sollten zum Thema „Bauzeit“ sich folgende Differenzierungen merken:

- a) Die VOB/B regelt Ausführungsfristen, Behinderungen, als auch deren Rechtsfolgen.
- b) Die VOB/B verwendet den Begriff „Ausführungsfristen“ als Oberbegriff. Es gibt verbindliche Fristen (Vertragsfristen) und nicht verbindliche Fristen (Kontrollfristen).
- c) Bei Vertragsfristen gerät der Auftragnehmer ohne weitere Mahnung in Verzug.
- d) Vertragsfristen sind zunächst nur solche, die im Werkvertrag auch ausdrücklich so bezeichnet worden sind. Es gibt nur zwei Ausnahmen, die Frist für den Baubeginn ist immer eine Vertragsfrist, also verbindlich, ebenfalls die Fertigstellungsfrist. Fristen in einem Bauzeitenplan sind dagegen ohne entsprechende Vereinbarung keine Vertragsfristen.