

Verzögerung beim Bau: Müssen wir das akzeptieren?

Recht Wir haben eine Generalunternehmerin mit der Renovierung unseres Hauses beauftragt. Die Übergabe wurde auf Ende März 2023 vereinbart. Nun teilt sie uns mit, dass sie wegen ausstehender Materiallieferungen uns das Haus erst Ende Juni 2023 übergeben kann. Haben wir dafür Anrecht auf einen Schadenersatz?

Seit der Coronapandemie hat die Bauwirtschaft mit Lieferproblemen für Baumaterialien zu kämpfen. Bauunternehmungen sind entsprechend gefordert, ihre Baumaterialien auf dem Markt erhältlich zu machen und rechtzeitig auf die Baustelle zu bekommen, damit sie das von ihnen zu erstellende Werk der Bauherrschaft rechtzeitig übergeben können.

Verschulden der Unternehmerin?

Die Unternehmerin muss das von ihr geschuldete Werk rechtzeitig herstellen und der Bauherrschaft übergeben. Wenn sich die Unternehmerin mit der Übergabe ihres Werks oder mit der Einhaltung von Zwischenterminen verspätet, kann sie auch ohne eigenes Verschulden in Verzug geraten. Die Bauherrschaft kann die Unternehmerin mahnen und eine angemessene Nachfrist setzen. Lässt die

Unternehmerin diese Nachfrist ungenutzt verstreichen, kann die Bauherrschaft immer noch auf Erfüllung des Werkvertrages beharren. Die Bauherrschaft kann aber auch durch unverzügliche Erklärung auf die weitere Ausführung des Werks verzichten oder vom Vertrag zurücktreten.

Ist der Verzug durch die Unternehmerin verschuldet,

Kurzantwort

Ist mit der Generalunternehmerin die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vereinbart, hat sie Anspruch auf eine angemessene Fristerstreckung, wenn sie an der Verzögerung keine Schuld trifft. Ist die Verzögerung dagegen verschuldet, hat die Generalunternehmerin der Bauherrschaft den Schaden zu ersetzen. *(heb)*

wird sie der Bauherrschaft schadenersatzpflichtig. Zwar ist ein Materiallieferant keine Hilfsperson der Unternehmerin, sodass die Unternehmerin an Lieferstörungen von Lieferanten grundsätzlich keine Schuld trifft. Die Unternehmerin selbst hat aber die Pflicht, alle zumutbaren Massnahmen zur Einhaltung der vertraglichen Fristen zu treffen, sodass bei einem entsprechenden Versäumnis ein Verschulden der Unternehmerin gegeben ist. Die Unternehmerin hat demnach die Pflicht, vorausschauend und frühzeitig die für ihr Werk erforderlichen Materialien zu bestellen.

Verzögerung sofort anzeigen

Die SIA-Norm 118 weicht von der gesetzlichen Regelung bedingt zu Gunsten der Unternehmerin ab. Ist – wie fast üblich – in einem Werkvertrag

die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vereinbart, hat die Unternehmerin nach Art. 96 Abs. 1 dieser Norm Anspruch auf angemessene Fristerstreckung, wenn sich die Ausführung des Werkes ohne ihr Verschulden verzögert und sie die ihr möglichen Beschleunigungsmassnahmen getroffen hat. Zudem setzt der Anspruch voraus, dass die Unternehmerin die Verzögerung und ihre Ursache der Bauherrschaft sofort anzeigt.

Ist mit der Generalunternehmerin die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vereinbart, hat sie Anspruch auf eine angemessene Fristerstreckung, wenn sie an der Verzögerung keine Schuld trifft. Dies bedingt, dass eine Materiallieferung unerwartet trotz frühzeitiger Bestellung ausbleibt. Ist die Verzögerung dagegen verschuldet, hat die Generalunternehmerin der Bauherrschaft

den Schaden zu ersetzen. Ein Verspätungsschaden ist zum Beispiel der Mehraufwand an Baukreditzinsen. Können Wohnungseigentümer nicht rechtzeitig einziehen, sind auch Hotel- und Möbellagerkosten ersatzfähige Schäden.



Dr. iur. Thomas Röthlisberger
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht Voser Rechtsanwälte, Baden; www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr an.

Lesen Sie alle unsere Beiträge auf
www.luzernerzeitung.ch/ratgeber.