

Pressemitteilung

ARGE Baurecht: Auch beim gekündigten Bauvertrag Abnahme durchführen!

24. Juli 2012, BERLIN (DAV) – „Ein fertiges Werk muss abgenommen werden. Das ist allgemein bekannt. Dass aber nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung auch ein unfertiger Bau abgenommen werden muss, wenn der Bauvertrag gekündigt wurde, das ist vielen Handwerkern und Bauunternehmern nicht geläufig“, konstatiert Johannes Jochem, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Wiesbaden und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

Wird ein Vertrag gekündigt, kommt es nach Erfahrung des Baujuristen oft zum Streit zwischen den Parteien. Ursache dafür ist häufig die Frage, ob am unfertigen Baukörper Mängel bestehen, für die dann ein Nacherfüllungsrecht des Unternehmers existiert beziehungsweise ein Recht auf zweite Andienung. Baufachleute suchen seit langem nach einer praktikablen Lösung, wie unterschieden werden kann zwischen einem Mangel am unfertigen Baukörper einerseits und Restleistungen andererseits, die aufgrund der Kündigung noch nicht erbracht wurden und nun auch nicht mehr zu erbringen sind.

Baufachanwalt Jochem schlägt als grobe Faustregel vor: „Das zum Zeitpunkt der Kündigung bestehende, unfertige Werk ist mangelfrei, wenn es ohne zusätzliche ungeplante Maßnahmen für die Vollendung des ursprünglich geschuldeten Werkes geeignet ist.“ Er präzisiert weiterhin: „Lässt der unfertige Baukörper also ein „Weitermachen“ zu, so kann die Abnahme gefordert werden. Ist dagegen ein teilweiser Rückbau erforderlich, so besteht grundsätzlich auch bei Kündigung die Mangelbeseitigungspflicht des Bauunternehmers und sein Recht auf Nacherfüllung.“

„Die Abnahme des unfertigen Bauwerks ist zur korrekten Werklohn-Abrechnung und zur Fälligkeit des Werklohns notwendig“, erläutert der Baurechtsanwalt. „Mit der Kündigungserklärung wird ein Schnitt gezogen: Die bis dahin erbrachte Teilleistung wird in jedem Fall anteilmäßig am Gesamtwerklohn abgerechnet. Der Wert der Arbeit lässt sich nur mit einer Begehung und einem Aufmaß verlässlich ermitteln. Je nachdem, auf welcher rechtlichen Grundlage der Vertrag gekündigt wurde, muss der Auftraggeber eventuell aber auch einen Teil der nicht erbrachten Leistung bezahlen, zum Beispiel bei der sogenannten freien Kündigung.“

BauR 07/12 2.215 Anschläge)

Pressekontakt:

Deutscher Anwaltverein:

Rechtsanwalt Swen Walentowski

Telefon: 030 726152-129

Telefax: 030 726152-193

E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht:

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Telefon: 06257 507990

Telefax: 06257 507994

E-Mail: presse@arge-baurecht.com

Diesen Presstext mailen wir Ihnen auch gerne zu. Bitte rufen Sie uns kurz an: 06257 507990.
Sie finden den Text außerdem zum Herunterladen unter dem Stichwort „Presse“ der Internet-
adresse www.arge-baurecht.com.