

## **Eigentumswohnung zu spät fertiggestellt**

### ***Schiebt das Bauunternehmen die Verzögerung auf die Pandemie, muss es deren Wirkungen auf den Bauablauf genau dokumentieren***

Herr S hatte vor Jahren mit einem Wohnungsbauunternehmen einen Bauträgervertrag abgeschlossen, d.h. er erwarb eine noch zu bauende Eigentumswohnung. Laut Vertrag sollte die Wohnung bis Ende Juni 2018 bezugsfertig sein. Tatsächlich stellte das Bauunternehmen die Wohnanlage erst im Sommer 2020 fertig. Käufer S musste für die Zwischenzeit eine Wohnung mieten und forderte vom Bauunternehmen Schadenersatz für die Mietkosten.

Der Bauträger behauptete, die Verzögerung gehe nicht auf sein Konto. Teilweise sei sie auf die Corona-Pandemie zurückzuführen: 2020 hätten ausländische Arbeitskräfte vorübergehend nicht nach Deutschland einreisen können, die er fest eingeplant habe. Außerdem seien wiederholt Lieferungen von Baustoffen ausgeblieben.

Mit dieser Auskunft gab sich Herr S nicht zufrieden: Dass die Corona-Pandemie den Auftragnehmer tatsächlich beeinträchtigt habe, könne er nicht erkennen — zumal sie erst im Februar/März 2020 einsetzte. Da sei der Bauunternehmer bereits eineinhalb Jahre in Verzug gewesen.

So beurteilte auch das Kammergericht Berlin den Fall (21 U 156/21). Generell gelte: Sei eine verspätete Leistung auf unvorhersehbare, gravierende Änderungen der wirtschaftlichen, politischen oder sozialen Rahmenbedingungen zurückzuführen, treffe das Bauunternehmen kein Verschulden. Dann müsse es nicht für die Folgen haften. Diesen Zusammenhang müsse der Auftragnehmer aber belegen, anstatt sich nur abstrakt auf erschwerte Bedingungen zu berufen.

In so einem Fall müsse das Bauunternehmen konkret darlegen, wie sich der schwerwiegende und unvorhersehbare Umstand, auf den es sich berufe, auf den Ablauf des Bauvorhabens ausgewirkt habe. Konkret bedeute: Das Unternehmen müsse belegen, welche Arbeitsabläufe wann und wie lange gestört wurden — zum Beispiel durch die Corona-bedingte Grenzsperrung. Wie habe konkret welche ausbleibende Lieferung welchen Materials die Fertigstellung der Arbeiten beeinflusst?

Bauunternehmer müssten schon während der Bauarbeiten alle Umstände (auch baubeschleunigende) ausreichend dokumentieren, um zu zeigen, wie die Bauzeit beeinflusst wurde. Im konkreten Fall habe das Bauunternehmen — trotz Aufforderung des Gerichts — so eine "bauablaufbezogene Darlegung" nicht geliefert. Daher hafte die Firma für Folgen der vertragswidrigen Verzögerung und müsse die Mietkosten des Käufers S übernehmen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.