

## Terminprobleme wegen Lieferschwierigkeiten in Bauvorhaben

Immer umfassender werden neben den Materialpreisverteuerungen die Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien. Die Probleme, besonders beim Bauholz, Gipskarton und Metall, stehen inzwischen in vielen Zeitungen und werden von den Medien aufgegriffen. Aber auch Malermaterialien wie Dämmstoffe (WDVS), Abdeckfolien, Farben und Lacke uvm sind als Baumaterial betroffen.

Daher stellt sich die Frage, wie hier die Haftung aussieht, wenn dringend benötigtes Material nicht geliefert werden kann.

### 1.) Vertraglich vereinbarte Zwischen- und Endtermine oder einseitiger Bauzeitenplan

In vielen Verträgen ist ein starrer Zeitplan vorgegeben. Eine sehr wichtige Frage ist, ob die Termine zur Fertigstellung vertraglich vereinbart sind, oder nicht. Nur sog. „Vertragstermine“ können eine Vertragsstrafe auslösen. Voraussetzung bei einer Vertragsstrafe (sofern die Klausel wirksam ist) ist, dass die Überschreitung des Vertragstermins schuldhaft erfolgte, also der Auftragnehmer dafür verantwortlich gemacht werden kann.

Aber auch ohne die Vereinbarung einer Vertragsstrafe kann es zu einer Haftung für die Überschreitung von Terminen im Bauzeitenplan kommen. Das ist z. B. dann der Fall, wenn der Auftraggeber einen Bauzeitenplan einseitig vorgibt und der Auftragnehmer sich widerspruchslos darauf einlässt.

### 2.) Widersprechen Sie zu engen Bauzeitenplänen

Wenn Sie bei der Vorlage vom Bauzeitenplan bereits erkennen können, dass dieser nicht einzuhalten ist, weil die inzwischen langen Lieferzeiten bei den vertraglich vereinbarten Materialien vom Bauzeitenplan abweichen, dann widersprechen Sie **schriftlich** dem Bauzeitenplan und verweisen Sie aktiv auf die momentanen Lieferzeiten.

Die Musterformulierung fügen wir als Word-Dokument bei.

#### Musterformulierung

Guten Tag Frau.../ Guten Tag Herr....,

Sie haben uns am ... einen (überarbeiteten?) Bauzeitenplan vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Lieferzeiten für folgende vertraglich vereinbarten Materialien deutlich länger sind und bereits jetzt trotz frühzeitiger Bestellung des Materials aufgrund der Lieferzeiten der Bauzeitenplan nicht eingehalten werden kann. Wir widersprechen daher den einseitig von Ihnen vorgenommenen Planungen zu den Bauzeiten und akzeptieren diese nicht.

Material: .....

Momentane Lieferzeit voraussichtlich .....

Mit freundlichem Gruß

### 3.) Baubehinderung unbedingt schriftlich anmelden

Erkennen Sie erst später, dass sich Lieferzeiten entgegen Ihren Erwartungen verlängert haben, so müssen Sie unbedingt eine Baubehinderung anzeigen.

Das gilt ohnehin für VOB-Verträge, aber auch für alle sonstigen Vertragsverhältnisse nach BGB.

Zeigen Sie **keine** Baubehinderung an und weisen Sie den Auftraggeber **nicht** auf die potentiellen Verzögerungen hin, sind Sie allein deshalb schon in der Haftung.

Nur mit der rechtzeitigen Baubehinderungsanzeige verlängern sich auch entsprechend die Ausführungsfristen. Haben Sie z. B. eine Lieferverzögerung angezeigt, z. B. von 6 Wochen und verlängert sich die Lieferverzögerung weiter, so müssen Sie eine weitere Behinderung rechtzeitig anzeigen, damit der Auftraggeber informiert ist.

### 4.) Wann haften Sie für Bauverzögerungen aufgrund nicht rechtzeitig durchgeführter Leistung?

Eine Schadenersatzhaftung für Bauverzögerung setzt immer Verschulden voraus. Das Verschulden wird bereits vermutet, wenn eine Baubehinderungsanzeige fehlt. Dabei kann man nicht davon ausgehen, dass der Auftraggeber die Lieferschwierigkeiten bei dem konkreten Produkt kennt. Daher ist die Baubehinderungsanzeige unverzichtbar.

Als Auftragnehmer sind Sie dafür verantwortlich Materialien so frühzeitig zu bestellen, dass die Materialien rechtzeitig für die Arbeiten verwendet werden können und zur Verfügung stehen. War in der Vergangenheit z. B. eine Lieferzeit von bis zu drei Tagen normal, so ist bei den meisten Materialien inzwischen klar, dass sich die Lieferzeiten zum Teil **erheblich** verlängert haben.

Im Zweifel müssen Sie also nachweisen können, dass Sie das Erforderliche getan haben, um das Material rechtzeitig zur Verfügung zu haben.

Ist das der Fall und verzögert sich die Lieferung trotzdem, z. B. weil inzwischen bei bestimmten Materialien noch weitere Verzögerungen eingetreten sind, so ist das nicht Ihr Verschulden.

Der Lieferant ist nicht Ihr Erfüllungsgehilfe. Sie müssen ggf. darlegen, dass in der Vergangenheit der Lieferant immer ein zuverlässiger Partner war. Sie haften also nicht für solche Lieferverzögerungen, die für Sie trotz Sorgfalt nicht absehbar waren. Folge: Mit der Baubehinderungsanzeige verlängern sich entsprechend die Ausführungsfristen. Vertragsstrafen werden ohnehin kaum durchsetzbar sein, wenn Verzögerungen bereits bei Vorgewerken aufgrund von Lieferproblemen eingetreten sind.

Will der Auftraggeber einen Verzugsschaden geltend machen, so muss er Sie in Verzug setzen und er muss Ihnen das Verschulden nachweisen. Das wird dem Auftraggeber in aller Regel schwerfallen. Vermutlich wird der Auftraggeber vermeintliche Ansprüche von der Schlussrechnung abziehen. Dann liegt es bei Ihnen diesem Abzug zu widersprechen und den Abzugsbetrag notfalls auf dem Klageweg einzufordern.

### 5.) Wechsel auf ein anderes Material?

Vielleicht gibt es beim Material Alternativen, die schneller lieferbar sind. Dann können Sie mit dem Auftraggeber –selbstverständlich schriftlich –eine Vertragsänderung vereinbaren, wenn der Auftraggeber sich darauf einlässt. Aber Vorsicht! Bei WDVS muss man im System bleiben, sonst besteht keine bauaufsichtliche Zulassung mehr. Das bedeutet, Sie können am Ende die nötige Fachunternehmerbescheinigung sonst nicht mehr abgeben und das kann Auswirkungen auf etwaige Fördermittel haben und Schadenersatzansprüche nach sich ziehen! Ohne bauaufsichtliche Zulassung wäre die Leistung zudem mangelhaft.

Die Musterformulierung fügen wir als Word-Dokument bei.

**Musterformulierung für eine Behinderungsanzeige aufgrund von Lieferverzögerungen:**

**Bauvorhaben.....**

Guten Tag Frau.../ Guten Tag Herr....,

hiermit zeigen wir Ihnen eine Baubehinderung an.

Über die Medien wurde vielfältig auf die starken Lieferengpässe und dadurch bedingten Lieferverzögerungen im Besonderen bei Baumaterialien berichtet und hingewiesen.

Trotz rechtzeitiger Bestellung werden die für die Bauausführung benötigten .....(z. B. Wärmedämmplatten) nicht rechtzeitig geliefert. Üblicherweise können .....(z. B. Wärmedämmplatten) innerhalb von ...[3 Tagen?] geliefert werden. Aufgrund eines Hinweises unseres Lieferanten haben wir das Material bereits am .....bestellt mit einem Vorlauf von mindestens ....(z. B. ..Wochen). Nunmehr wird uns von unserem Lieferanten mitgeteilt, dass eine Lieferung voraussichtlich mindestens .....Wochen dauert, da dieses Material derzeit nicht lieferbar ist. D. h. auf Basis des bisherigen Vertrags wäre eine Weiterführung der Arbeiten mit Ausführung der ... (z. B. Dämmplatten) frühestens erst ab dem .....möglich. Die genaue Ursache dieser Lieferschwierigkeiten ist uns nicht bekannt. Wir hatten in der Vergangenheit diesbezüglich nie Schwierigkeiten mit unserem Lieferanten oder diesem Produkt. Eine Verlängerung der Lieferdauer von .....(Wochen) auf mehr als ..... (Wochen) war für uns nicht vorhersehbar und ist unsererseits nicht verschuldet.

Damit können jedoch die Fertigstellungs- als auch Zwischenfristen aus dem Vertrag nicht eingehalten werden. Vorläufig sind wir aus den vorbezeichneten Gründen gezwungen, die Arbeiten ab dem .... einzustellen.

Das hat zur Folge, dass sich auch die weiteren Ausführungsfristen und der Fertigstellungstermin um den Zeitraum der Behinderung und einen angemessenen zeitlichen Zuschlag für die Wiederaufnahme der Bauarbeiten verlängern werden.

Wir werden uns bemühen, möglichst schnell die Lieferung zu erhalten.

Alternativ können wir nur den zügigen Wechsel auf ein anderes Produkt vorschlagen. Vorschlagen möchten wir .....

Dieses Produkt hat gegenüber dem Vereinbarten folgende andere Eigenschaften auf die ich Sie hinweisen möchte:

...(ausführlich und vollständig hinweisen nach Produktmerkblatt!)

Für ein Gespräch und eine entsprechende Leistungsänderung, stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

### 6.) Vorkasse bei Auftragvergabe

Eine Möglichkeit dem Kunden die im Angebot kalkulierten Materialpreise auch über einen längeren Zeitraum zu garantieren ist, das Material zu den aktuellen Konditionen zu ordern.

Um nicht in eine endlose Vorfinanzierung zu geraten, kann dem Kunden die Vorkasse für den Materialbezug angeboten werden. Wenn der Kunde es wünscht, dass die Materialpreise auch bei Lieferverzögerungen garantiert sind, muss er auf das Material eine Vorauszahlung leisten.

Somit hat der Kunde die Sicherheit, dass für seinen Auftrag der kalkulierte Materialpreis sich nicht erhöht, der Betrieb bestellt zu den gültigen Konditionen und bezahlt das Material. Das Lieferdatum sollte dann fest mit dem Lieferanten/Großhändler vereinbart werden.

Länger als 14 Tage sollte sich derzeit niemand an ein Angebot fest binden, da der Materialmarkt starken Schwankungen und ständigen Materialpreiserhöhungen unterliegt.

Die Musterformulierung fügen wir als Word-Dokument bei.

#### **Schlussvereinbarung**

Zur Zeit sind die Baustoffmärkte mit starken Preiserhöhungen konfrontiert.

Das obige Angebot kann nur zu den dort genannten Preisen ausgeführt werden, wenn das dazu benötigte Material unmittelbar nach Vertragsabschluss bestellt wird. Hierzu ist eine Vorkasse Ihrerseits notwendig, damit Sie sich die günstigen Angebotspreise sichern können.

Im Falle der Auftragserteilung (maximal innerhalb einer Woche) fordern wir Sie hiermit auf, binnen weiterer drei Tage eine Vorauszahlung auf das Material in Höhe von.....Euro zu leisten.

Erst durch die geleistete Vorauszahlung wird der Vertragsschluss zu den Angebotspreisen wirksam.