

## Zur Haftung des Bauträgers bei Verzugsschäden

Die termingerechte Herstellung des Bauwerks gehört zu den elementaren Pflichten des Bau-trägers. Falls es zu einer Bauzeitverzögerung kommt, steht dem Erwerber grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch gegen den Bauträger zu. Oftmals ist allerdings in notariellen Bau-verträgen die Haftung für Verzugsschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Das bedeutet, der Bauträger haftet in diesen Fällen nicht für einfache Fahrlässigkeit. Die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches wird erheblich erschwert. Ist eine solche Klausel im Bauvertrag möglich?

Nach Ansicht des Oberlandesgerichts München (Urteil vom 15.11.2011, Az.: 13 U 15/11) jedenfalls nicht in einer solchen Form, dass die Haftung per Allgemeiner Geschäftsbedingung ausgeschlossen wird. Die Haftung für die Erfüllung wesentlicher Vertragspflichten darf nicht formularmäßig ausgeschlossen werden. Anders, so das Gericht, sei der Fall möglicherweise zu beurteilen, wenn die Haftung nicht in einer Allgemeinen Geschäftsbedingung, sondern durch Individualverein-

barung, ausgeschlossen wird. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Viele Regelungen im Bauträgervertrag sind problematisch. Es empfiehlt sich, und zwar vor Abschluss des Bauträgervertrages, die Beratung durch einen Fachmann.

**Rechtsanwalt Falk Ostmann,  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dingeldein Rechtsanwälte**

[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)

[www.baurecht-darmstadt.de](http://www.baurecht-darmstadt.de)

