

Pressemitteilung

ARGE Baurecht rät: Vor Abschluss Vertragsart sorgfältig wählen

13. Dezember 2011, BERLIN (DAV) – Kaufvertrag oder Werkvertrag? Beide Vertragsarten sind am Bau üblich. Nach der Entscheidung des BGH vom 23.07.2009 (Az. VII ZR 151/08) wird die Unterscheidung in Zukunft immer wichtiger. Vor allem Architekten und Fachplaner sollten sie nicht auf die leichte Schulter nehmen, rät die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

„Architekten und Fachingenieure sind hier in Zukunft besonders gefordert, denn sie müssen ihre Bauherren über die Besonderheiten der Verträge und die sich daraus ergebenden Konsequenzen aufklären können“, erläutert Baurechtsanwalt Kay Prochnow, Mitglied der ARGE Baurecht. „Je nach Vertrag ergeben sich unterschiedliche Zahlungs- und Gewährleistungsregelungen.“

Schließt beispielsweise ein Bauherr einen Werkvertrag mit einer Firma ab, über die Erstellung eines Rohbaus, so unterliegt er dem Werkvertragsrecht. Das Gebäude gilt als „Werk“. Bei einem Werkvertrag hat der Bauherr bestimmte Gewährleistungsansprüche, falls Mängel auftreten. Der Unternehmer wiederum hat das Recht auf Sicherheitsleistungen und kann entscheiden, wie er eventuelle Mängel beseitigt. Bestellt der Bauherr dagegen ein bewegliches Bauteil, etwa eine Solaranlage, Fenster oder eine Markise, so unterzeichnet er dazu in der Regel einen Kaufvertrag. In diesem Fall muss er – zumindest theoretisch – den Kaufpreis sofort bezahlen und darf damit nicht warten, bis mögliche Mängel beseitigt sind. Im Alltag spielt die Entscheidung des BGH noch keine große Rolle, denn die meisten Firmen, die einen solchen Kaufvertrag mit dem Bauherrn abschließen, verzichten darauf, den Kaufpreis bereits bei der Bestellung einzufordern. Das wäre zwar ihr gutes Recht, stieße aber mit Sicherheit auf Unverständnis bei den Kunden.

Interessant wird die Frage nach der Vertragsform in der Regel erst, wenn Mängel auftauchen und es zum Streit kommt. Beahlt dann der Bauherr die Rechnung nicht, verklagt ihn der Fensterbauer oder Solarinstallateur – und bekommt Recht, denn diese Bauteile gelten als bewegliche Bauteile und unterliegen damit, gemäß BGH-Urteil, dem Kaufrecht. Das heißt, sie müssen erst einmal bezahlt werden, über Mängel und deren Beseitigung wird anschließend gesprochen.

Hinzu kommen im Kaufrecht unter Umständen besondere Untersuchungspflichten. Dann nämlich, wenn der Auftraggeber Unternehmer oder Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) ist. Der Architekt, der in der Regel das Bauteil technisch abnimmt, hat dann nur maximal zwei Wochen Zeit, den Mangel zu untersuchen und anzuzeigen. Erledigt er dies nicht

fristgerecht, verliert der Bauherr seine Mängelrechte. „Architekten müssen das wissen und sollten ihre Bauherren deshalb immer zum Abschluss von Werkverträgen raten“, empfiehlt der Baurechtsanwalt. „Es dürfte sogar bei der Beratung ein haftungsrelevanter Beratungsfehler sein, wenn Architekten im Einzelfall nicht darauf hingewiesen haben, dass aufgrund dieser Problematik eine Rechtswahl zu Gunsten des Werkvertragsrechts erforderlich ist.“

Besondere Brisanz bekommt das Ganze, wenn bewegliche Bauteile mit Kaufvertrag im Ausland geordert werden, was heute dank Internet logistisch immer einfacher wird. Bestellt der Bauherr etwa Marmorfliessen in Italien und stellen sich die Fliesen später als fehlerhaft heraus, dann greift internationales Recht. „Auch hier muss der Architekt bestimmte Fristen einhalten, um Mängel zu prüfen und Beschwerde einzureichen. Lässt er die verstreichen, weil er die Rechtslage nicht kennt, bleibt sein Bauherr auf dem Schaden sitzen. Mehr noch“, befürchtet Kay Prochnow, „voraussichtlich weigert sich auch seine Versicherung, den Schaden zu regulieren. Sie wird sich auf den Standpunkt stellen, der Planer hätte die Fristen grob fahrlässig oder gar vorsätzlich verstreichen lassen.“ Architekten und auch Fachplaner, die beispielsweise energetische Anlagen konzipieren und realisieren, sollten sich deshalb im Vorfeld genau informieren und vom Baurechtler beraten lassen, damit sie im eigenen und im Sinne ihrer Auftraggeber die optimale Vertragsart wählen.

BauR 12/11 (4.055 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 Internetadresse www.arge-baurecht.com.