

Baurechtsseminar:

Warnung vor »Bauträgern«

Am 11. März informierte der Deutsche Naturwerkstein-Verband (DNV) zum Thema Baurecht. Prof. Dr.-Ing. Ulrich Nagel referierte über die aktuelle Baurechtssprechung und gab wertvolle Tipps.

Zwei Themenschwerpunkte zogen sich wie ein roter Faden durch das Seminarprogramm: die aktuelle Rechtsprechung, die sich auf die Schuldrechts- und VOB/B-Reform bezieht und die in der Baubranche weit verbreitete schlechte Zahlungsmoral.

Weniger Risiken mit Bauherren

Prof. Dr.-Ing. Nagel wies die ca. 80 Teilnehmer gleich darauf hin, dass sich Forderungen gegen Bauherren oft nur schwer durchsetzen lassen. Viele Bauherren (der Referent sprach von »Bauträgern«) würden die Zahlung verweigern, weil sie schlicht kein Geld hätten. Stattdessen machten sie sich auf die Suche nach Mängeln und behielten Geld ein, mit dem sie dann andere Bauvorhaben finanzierten. »Bauen Sie vor. Auch wenn Sie vor Gericht einen Streit gewinnen, kann es sein, dass Sie dem Bauherrn in die leere Tasche greifen und kein Geld sehen«, so Prof. Dr.-Ing. Nagel. Kleinere Unternehmen geraten dadurch häufig in eine finanzielle Schieflage. Um das zu verhindern, sollten Handwerker die Streitsummen möglichst klein halten. »Trennen Sie unstrittig fällige Forderungen ab, schreiben Sie eine Rechnung und machen Sie Verzugszinsen geltend«, riet er. So könne die Liquidität erhalten und Kosten gespart werden.

Außerdem könne der Handwerker vom Bauherrn verlangen, dass er einbehaltenes Geld zur Sicherheit auf ein

Sperrkonto einbezahlt. Auch eine Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 648 a BGB sei empfehlenswert. Komme der Bauherr diesem Verlangen nicht nach, könne der Handwerker nach Ablauf einer Frist die Arbeiten am Bau einstellen und den Vertrag kündigen und aufheben.

Der neue Mangelbegriff

Ein Schwerpunkt lag auf dem neuen Mangelbegriff, der sich aus der Schuldrechtsreform 2002 ergeben hat. Der Mangelbegriff ist erheblich erweitert worden, da bindende EU-Richtlinien im deutschen Zivilrecht umgesetzt werden mussten. Jetzt zählt, welche Beschaffenheit die Vertragspartner miteinander ausgemacht haben, die Eignung für den Vertragszweck, die sonst übliche Beschaffenheit und die Erwartung des Verbrauchers.

Mit diesem etwas verwirrenden Mangelsystem gilt nun eine für den Unternehmer deutlich verschärfte allgemeine Hinweispflicht. Die Kunden müssen umfassend über Beschaffenheit, Eignung und Pflege verlegter Natursteinböden aufgeklärt werden. Diese Hinweispflicht gilt vor, während und nach Vertragsschluss. Sie hat ihren

»Trennen Sie unstrittig fällige Forderungen ab, schreiben Sie eine Rechnung und machen Sie Verzugszinsen geltend.«

Ursprung im verstärkten Verbraucherschutz auf EU-Ebene. »Man kann nicht mehr davon ausgehen, dass der Kunde mit gesundem Menschenverstand ausgestattet ist«, erklärte Prof. Dr.-Ing. Nagel. »Offensichtlich hat der Gesetzgeber den Pisa-Deutschen vor Augen gehabt, der leider nicht mit allzu großer Verstandesreife ausgestattet ist.«

Der gewandelte Mängelbegriff bringt eine neue Begriffsstruktur mit sich.

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Nagel.



(Foto: Arthur Schröder)

Die zur Mangelfreiheit erforderliche vereinbarte Beschaffenheit kann sich mittlerweile auch aus speziellen Werbeversprechungen ergeben; der Gesetzgeber hat für solche Fälle extra die verbraucherfreundliche so genannte »Ikea-Klausel« geschaffen. »Es ist daher sehr wichtig, die vereinbarte Beschaffenheit gerichtsfest zu dokumentieren.«

Prof. Dr.-Ing. Nagel grenzte anhand zahlreicher ober- und höchstgerichtlicher Entscheidungen die anerkannten Regeln der Technik vom Stand der Technik und dem Stand der Wissenschaft und Technik ab. Er erörterte den Einfluss der DIN-Normen auf den Begriff der anerkannten Regeln der Technik und stellte klar, dass DIN-Normen keine Rechtsnormen, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter sind, die aber mit den anerkannten Regeln der Technik nicht zwingend deckungsgleich sein müssen.

Weiterhin stellte er klar, dass man nicht von Mangel sprechen kann, wenn nur ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik vorliegt, ohne dass es zu Gebrauchsnachteilen beim Kunden kommt (NATURSTEIN 12 /2005 ▷ S. 76).

Abnahme muss erfolgen

Im weiteren Verlauf des Seminars ging Prof. Dr.-Ing. Nagel auf die verschiedenen Formen der Abnahme nach § 640 Abs. 1 BGB und nach § 12

VOB/B ein. Er erklärte, was zu tun ist, wenn der Auftraggeber die Abnahme verweigert. Hier hat der Unternehmer die Möglichkeit, dem Kunden eine angemessene Nachfrist zu setzen. Wenn nichts geschieht, gilt die Abnahme nach drei bis sechs Monaten als erfolgt. Wenn der Kunde den Bau in Gebrauch nimmt, gilt das als Anerkennung der Vertragsleistung.

Kurz wurden Haftungsfragen angesprochen. Falls Dritte die Vertragsleistung nach Begehrbarkeit, aber vor Abnahme beschädigen, haftet der Werkunternehmer nicht, wenn der Auftraggeber die tatsächliche Gewalt und damit die alleinige Schutzmöglichkeit inne hat.

Schuldnerverzug und Sicherung von Vertragsansprüchen

Schließlich erläuterte der Referent den durch die Schuldrechtsreform ebenfalls neu ausgestalteten Schuldnerverzug des § 286 BGB. Zur Herbeiführung des Verzugs muss nicht

mehr gemahnt werden, wenn die Voraussetzungen des § 286 Abs. 3 BGB beachtet werden.

Dann rückte das leider immer wichtiger werdende Thema der Sicherung von Vertragsansprüchen in den Mittelpunkt. Prof. Dr.-Ing. Nagel stellte verschiedene Sicherungsmöglichkeiten vor. Zuerst fand die Unsicherheitsrede des § 321 BGB Erwähnung. Sie führt laut Nagel unberechtigterweise ein Schattendasein, obwohl sie auch bei Privatpersonen ein wichtiges Instrumentarium darstelle. Die Bauhandwerkersicherungshypothek des § 648a BGB bringe Bauhandwerkern große Vorteile. So habe der Auftraggeber keinerlei Kosten für die Stellung einer Hypothek nach § 648a BGB. Er könne von seiner Hausbank ohne weiteres eine entsprechende Bürgschaft erhalten, wenn er ausreichend liquide ist. Der Bauhandwerker kann mit einem Vorrat von § 648a-Bürgschaften seine Bank »beruhigen«.

Zu guter Letzt fand noch das Gesetz über die Sicherung von Bauforderungen von 1909 (das so genannte »Reichsgesetz«) Erwähnung. Es stellt, so Nagel, ein scharfes Schwert gegen betrügerisches Verhalten des Bauträgers dar, weil das Strafgesetz den Säumigen bis zu fünf Jahren Freiheitsstrafe androhe. Der betroffene Auftraggeber werde zur Führung eines Baubuchs und zur Weitergabe des empfangenen Baugelds verpflichtet. Allein die Androhung des Vorgehens nach diesem Gesetz bewirke bei manchen Vertragspartnern wahre Wunder.

Fazit: Eine gelungene Veranstaltung unter kompetenter und sachkundiger Leitung von Prof. Dr.-Ing. Ulrich Nagel. Erwähnenswert sind noch die den Teilnehmern ausgehändigten Tagungsunterlagen; sie sind sehr übersichtlich und klar strukturiert.

Felix Haußmann

Focchini Forlani

RIPRODURRE È UN'ARTE,

Forma Olonne

UNA CONQUISTA TECNOLOGICA

OMAG
Via Stezzano, 31 - 24050 Zanica (Bg) Italy
Tel. +39 035 670070 - Fax +39 035 670259
E mail: info@omagsrl.it - Internet: www.omagsrl.it

Stone+tec 2005
Halle 7A, Stand 116

OMAG in Germany - Austria - Swiss
JANSSEN - STEINTECHNIK
Brandstuecken, 24 D-22549 Hamburg
Tel. 040/822 79 750 - Fax 040/822 79 751
E-mail: info@janssen-teintechnik.de