



Jansen - Rossbach

Mandantenrundbrief Nr. 11

Sehr geehrte Damen und Herren,

wenn sich über bedeutende Rechtsfragen gestritten wird und verschiedene Oberlandesgerichte unterschiedliche Meinungen haben, wartet man auf eine richtungweisende Entscheidung des Bundesgerichtshofes. Aber auch hierauf ist kein hundertprozentiger Verlass, wie die Entwicklung der Rechtsprechung zur Dauer der Gewährleistung beim Bau von Photovoltaikanlagen zeigt.

1.

Wir hatten bereits früher über die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 09.10.2013 berichtet. Der Bundesgerichtshof hat in dieser Entscheidung ausgeurteilt, dass Ansprüche des Käufers wegen Mangelhaftigkeit der Komponenten einer Photovoltaikanlage, die auf dem bereits vorhandenen Dach einer Scheune angebracht worden war, nicht in 5 Jahren, sondern in 2 Jahren (Kaufrecht) verjähren. Diese Entscheidung war von dem 8. Zivilsenat getroffen worden, der für Kaufrecht zuständig ist. Jetzt liegt eine neue Entscheidung des 7. Zivilsenates vom 02.06.2016 vor. Der 7. Zivilsenat ist für Bau- und Architektenrecht zuständig. Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Eigentümer einer Tennishalle beauftragte den Auftragnehmer mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach dieser Halle. Die Photovoltaikanlage wurde so errichtet, dass sie mit dem Dach fest verbunden war, aber unter statischen Gesichtspunkten das Dach nicht beeinträchtigte. Die Anlage wurde verkabelt und mit den im Innern der Halle angebrachten Wechselrichtern verbunden. Es kam zu einem

*Rechtsstreit über Mängel an der Photovoltaikanlage, wobei die Klage zwei Jahre nach Bau und Abnahme der Photovoltaikanlage eingereicht worden war. Der Auftragnehmer hatte sich unter Bezugnahme auf die Entscheidung des BGH vom 09.10.2013 auf die Verjährung der Gewährleistungsansprüche berufen. Der 7. Senat des BGH hat jedoch entschieden, dass die Verjährungsfrist **5 Jahre** beträgt. Er hat das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien als Werkvertrag qualifiziert, wonach § 634a BGB gilt. Die Leistungen wurden für ein Bauwerk erbracht. Die Photovoltaikanlage wurde in die Tennishalle zur dauernden Nutzung fest eingebaut. Das hatte zur Folge, dass der BGH Werkvertragsrecht und nicht, wie in der Entscheidung aus dem Jahr 2013, Kaufrecht anwendete. Die Folge war eine Gewährleistungszeit von fünf Jahren.*

Die letzte Entscheidung überzeugt. Weil eine Photovoltaikanlage üblicherweise an einem Bauwerk Verwendung finden soll.

2.

In unserem Mandantenbrief Nr. 10 hatten wir über die bevorstehende Neuregelung des Bauvertragsrechtes berichtet. Zwischenzeitlich hat eine öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestages stattgefunden. Wir zitieren nachfolgend einen Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Anhörung, der in der Zeitschrift IBR 8/2016 veröffentlicht wurde:

Bei einer öffentlichen Anhörung im Rechtsausschuss zu einem Gesetzentwurf der Bundesregierung (18/8486) "zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung" sind viele Einwände zur Sprache gekommen. Ziel der Novelle ist zum einen, privaten Bauherren mehr Sicherheit vor unliebsamen Überraschungen zu geben, und zum anderen, Handwerker vor hohen Folgekosten zu schützen, wenn ihnen mangelhaftes Material verkauft worden war.

Zwar betonten die geladenen Experten wiederholt, wie wichtig diese Reform sei, doch warfen sie in verschiedener Hinsicht die Frage auf, ob der vorliegende Gesetzentwurf im Bemühen, Rechtssicherheit zu schaffen, nicht neue Rechtsunsicherheit erzeugt. Mehrere Sachverständige gaben dem ursprünglichen Referentenentwurf, der als Ergebnis eines intensiven Konsultationsprozesses mit den betroffenen Gruppen entstanden war, den Vorzug gegenüber der schließlich nach der Ressortabstimmung vom Kabinett beschlossenen Fassung.

So sieht der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Olaf Lenkeit eingebaute Umgehungsmöglichkeiten in einer Regelung, die es Bauherren eigentlich erlauben soll, im Fall von Baumängeln einen größeren Teil des Endpreises als bisher einzubehalten. Denn Bauunternehmen könnten nach dem von der Regierung vorgelegten Gesetzestext die bisher üblichen ganzheitlichen Verträge in mehrere Einzelverträge aufspalten mit dem Ergebnis einer "Absenkung des Verbraucherschutzes", warnte Lenkeit.

Der ehemalige Bundesrichter und Vorsitzende des Deutschen Baugerichtstages, Stefan Leupertz, machte seine Kritik vor allem am geplanten Anordnungsrecht fest. Es soll Bauherren ermöglichen, Änderungen am Bauvorhaben anzuordnen, falls sich die Baufirma nicht freiwillig dazu bereitklärt. Diese "Zentrale Vorschrift" sei gegenüber dem Referentenentwurf "abgeschwächt" worden, indem das Verfahren zur rechtlichen Durchsetzung einer solchen Anordnung komplizierter geworden sei, bemängelte Leupertz. Dies sei eine "Einladung zur Obstruktion und Verzögerung".

Vor gravierenden Folgen dieses Anordnungsrechts für Baufirmen warnte Philipp Mesenburg, Justiziar des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes. Der Bau erfordere eine komplizierte Disposition von Mitarbeitern, Gerätschaften und beteiligten Gewerken. Wenn nun ein Bauherr beispielsweise anordnen könne, das im Entstehen befindliche Haus ein Stockwerk höher zu bauen, habe das unweigerlich Auswirkungen auf andere Baustellen des Unternehmens. Mesenburg sprach von einem "Dominoeffekt".

Eine vorgesehene Bestimmung in diesem Zusammenhang besagt für den Fall, dass sich Bauherr und Bauträger nicht auf den Preis einer solchen angeordneten Veränderung einigen können, dass 80 Prozent des Angebots der Baufirma gelten sollen. Nach Ansicht des Heidelberger Wirtschaftsrechtlers Thomas Pfeiffer wird damit ein Anreiz geschaffen, schon beim Angebot deutlich zu übertreiben, so dass selbst 80 Prozent davon noch überteuert wären. Pfeiffer schlug vor, die Einführung des Anordnungsrechts mit einem wirksamen und schnellen Streitbeilegungsmechanismus zu unterlegen.

Auch an dem anderen Teil des Reformvorhabens, der Mängelhaftung, gab es viel Kritik. Dabei bestand durchaus Einigkeit, dass die jetzige Rechtslage schnellstens geän-

dert werden sollte. Denn derzeit kann ein Handwerker, dem fehlerhaftes Material verkauft wurde, vom Lieferanten nur Ersatz durch fehlerfreies Material verlangen, auf den oft hohen Kosten für den Aus- und Wiedereinbau an dem Gebäude aber bleibt er sitzen. Künftig soll der Lieferant auch dafür geradestehen. Doch der Gesetzentwurf sieht vor, dass ein Händler in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen genau diese Haftung ausschließen kann. Die Leiterin der Rechtsabteilung des Zentralverbands des Deutschen Handwerks, Manja Schreiner, verwies darauf, dass kleine Handwerker praktisch keinen Einfluss auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen nehmen könnten und nicht selten auch auf einen einzigen Fachhändler in ihrer Region angewiesen seien. Sie prophezeite, dass alle Händler diese Ausnahmemöglichkeit anwenden würde, sollte sie in Kraft treten, mit der Folge, dass die ganze Reform "nichts bringt".

Viel Kritik gab es daran, dass Lieferanten von mangelhaftem Material die Möglichkeit gegeben werden soll, anstelle einer Kostenerstattung für den Handwerker den Aus- und Wiedereinbau selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Dies würde dazu führen, dass auf der Baustelle eines Einfamilienhauses Arbeitskräfte auftauchen, die der Bauherr nie beauftragt hat, folgerte Peter Mauel, Rechtsanwalt und Vorsitzender des Bauherren-Schutzbundes. Dies sei ein Eingriff in die Vertragsfreiheit. Eine Koordination mit anderen auf der Baustelle laufenden Arbeiten sei nicht möglich. Zudem stelle sich die Frage der Gewährleistung in dem Fall, dass die Nachbesserung wiederum fehlerhaft ausgeführt wird. Der Bauherr habe ja nur mit dem von ihm beauftragten Handwerker ein Vertragsverhältnis.

Christin Moldenhauer, ehrenamtliche Vorsitzende des Ausschusses Vertragsrecht beim Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie, wandte sich dagegen, die Ausweitung der Mängelhaftung auch in Geschäftsbeziehungen ohne Verbraucherbezug anzuwenden. Da es vergleichbare Regelungen in anderen Ländern nicht gebe, drohe ein Wettbewerbsnachteil für die deutsche Industrie. Nicht namens ihres Verbandes, sondern ihres Arbeitgebers Siemens schlug Moldenhauer vor, die Anwendung des Gesetzes auf Handwerker und Kleinunternehmen zu beschränken.

Corinna Merzyn, Architektin und Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren, appellierte an die Abgeordneten, das Gesetzesvorhaben trotz der vielen Änderungswünsche schnell zum Abschluss zu bringen. Jedes Jahr begönnen 21.000 Bau-

herrenfamilien einen Eigenheimbau, zitierte Merzyn die Statistiken, und das wegen der geltenden Rechtslage "im Blindflug". 30 Prozent aller Altersvorsorgemittel fließen in Immobilien, gesetzliche Rentenbeiträge mitgerechnet. Andererseits zeigten die Auswertungen ihres Verbandes, dass in den Bauverträgen mit privaten Bauherren im Durchschnitt Leistungen im Wert von 16.000 Euro, die für die Fertigstellung zwingend erforderlich wären, nicht aufgeführt sind. Die entsprechenden Mehrkosten müssten die Bauherren dann aufbringen, um ihr Eigenheim fertigstellen zu können. Diese Rechtslage müsse dringend geändert werden.

(Quelle: Bundestag)

Wir berichten weiter.

Dr. Rossbach