

Vertragstypen in der Baurechtspraxis (I):

Es geht um Ihr Geld

Dr. Hans-Michael Dimanski und Falk Kalkbrenner

Das Vertragsrecht begleitet den Glaser und Fensterbauer auf Schritt und Tritt. Bunt, wie die Arbeiten auf der Baustelle, sind auch die möglichen Vertragsvarianten. Leider ist die Begriffswelt der Verträge oft nicht gerade geeignet, Klarheit hinsichtlich der Bestimmung und Inhalte zu vermitteln. Das Vertragsrecht stellt sich dann nicht mehr als Irrgarten dar, wenn der Unternehmer die rechtlichen Vorgaben und Möglichkeiten kennt und die Chancen nutzt, die ihm das Recht bietet. Die **glaswelt** will für ihre Leser mit einer 3-teiligen Serie zu Baurechtsfragen hier etwas Licht ins Dunkel bringen.

In der Praxis wird von Werkverträgen oder Bauverträgen, von Werklieferungsverträgen, Reparaturverträgen, Wartungsverträgen, Montageverträgen etc. gesprochen. Zugleich stellt sich für den Handwerker und Unternehmer die Frage nach der Verquickung zwischen Werk- und Kaufverträgen, da gerade in diesem Bereich in der Vergangenheit krasse Haftungsrisiken für den Werkunternehmer lagen.

Die häufigsten Verträge, die der Bauunternehmer schließt, sind Werk- und Kaufverträge. Bilden die Werkleistungen überwiegend den Tätigkeitsschwerpunkt einer Baufirma, so benötigt der Handwerker zur Erbringung seiner Leistungen eben Material, was er im Rahmen von Kaufverträgen von Lieferanten oder Herstellern bezieht. Abgesehen davon werden neben Werkverträgen unter Umständen auch Kaufverträge mit Kunden abgeschlossen. Deshalb ist es für den Handwerker der Glas-, Fassaden und Fensterbranche wichtig, sich sowohl im Werk-, als auch im Kaufvertragsrecht gut auszukennen. Betrachten wir deshalb zunächst die Rechtsbeziehung zwischen dem Händler bzw. Lieferanten und dem Handwerker.

Der Kaufvertrag

In einem Kaufvertrag (§ 433 BGB) verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer die Kaufsache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu übertragen. Der Käufer hat die bestellte Kaufsache abzunehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen.

§ 433

Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(1) *Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.*

(2) *Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.*

Kaufvertragsbeziehungen werden in der Praxis überwiegend zusätzlich durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gestaltet und zwar zumeist durch die des Verkäufers. Hier lauern für den Käufer Gefahren. Nach der Schuldrechtsmodernisierung gelten allerdings veränderte Maßstäbe für den Gebrauch von AGB. Insbesondere vor dem Hintergrund der neuen verbraucherrechtlichen Bestimmungen müssen AGB klar und zweifelsfrei abgefasst werden.

Neue AGB der Lieferanten und des Großhandels

Die Kaufbeziehungen zu den Lieferanten und zum Großhandel laufen in der Regel überwiegend unproblematisch ab. In einigen Fällen bilden die AGB-Klauseln des Handels für den Handwerker Grund zur Sorge oder zum Ärgern, nämlich dann, wenn z. B.:

- feste Liefertermine, an denen der Handwerker ein vitales Interesse hat, abgeschlossen werden
- der Handwerker zum Abladen der Waren vom Lieferfahrzeug verpflichtet werden soll



- sich die AGB auch an Verbraucher richten, was in der Praxis insofern problematisch sein kann, als gegenüber Verbrauchern bestimmte Klauseln nicht verwendet werden dürfen (z. B. die Herabsetzung der gesetzlichen Frist für Mängelrechte beim Kauf von beweglichen Sachen von 2 Jahren auf 1 Jahr oder weniger)
- bei Lieferung auf Wunsch des Bestellers zu einem anderen Ort als dem Erfüllungsort (d. h. Geschäftssitz des Großhändlers) zusätzliche Kosten entstehen
- der Handwerker verpflichtet wird, für eine Entsorgung der Verpackung auf eigene Kosten zu sorgen
- die Kosten für eine gewünschte Transportversicherung dem Besteller auferlegt werden und schließlich
- die Haftungsfrist für Mängelansprüche des Handwerkers ohne Einschränkungen auf 12 Monate nach Gefahrübergang begrenzt wird.

Die Veränderungen der Verkaufs- und Lieferbedingungen haben die Lieferanten und der Handel eingeführt, als die Tinte der Schuldrechtsmodernisierung noch nicht richtig trocken war. Offensichtlich haben aber auch Unsicherheiten im Umgang mit dem neuen Recht und insbesondere mit den neu eingeführten Gewährleistungsfristen zu diesen „Schnellschüssen“ geführt, die im Nachhinein Änderungsbedarf hervorrufen.

Verjährungsfristen für Mängelansprüche beim Kaufvertrag

Die Verjährungsfristen für Mängelbeseitigungsrechte aus Kaufvertragsbeziehungen betragen für bewegliche Sachen zwei Jahre (§ 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB) unabhängig davon, ob Käufer Verbraucher oder Unternehmer ist und ob Kaufsache neu oder gebraucht ist und fünf Jahre für Baumaterialien, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise in ein Bauwerk eingebaut werden (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 b BGB). Das ist das neue gesetzliche Leitbild zu den kaufvertraglichen Verjährungsfristen für Mängelansprüche (Gewährleistung).

§ 438

Verjährung der Mängelansprüche

(1) *Die in § 437 Nr. 1 und 3 bezeichneten Ansprüche verjähren*



Die Autoren:

Dr. jur. Michael Dimanski
(ra.dimanski@t-online.de)
ist Gesellschafter der
Rechtsanwaltssozietät
Dr. Dimanski & Partner.



RA Falk Kalkbrenner
(kalkbrennerRA@gmx.net)
ist Partner und Gesell-
schafter der selben
Kanzlei.

Dr. Dimanski & Partner
Tel. (03 91) 6 26 96 57
www.ra-dp.de

1. in 30 Jahren, wenn der Mangel
 - a) in einem dinglichen Recht eines Dritten, aufgrund dessen Herausgabe der Kaufsache verlangt werden kann, oder
 - b) in einem sonstigen Recht, das im Grundbuch eingetragen ist, besteht
 2. in fünf Jahren
 - a) bei einem Bauwerk und
 - b) bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat, und
 3. im Übrigen in zwei Jahren.
- (2) Die Verjährung beginnt bei Grundstücken mit der Übergabe, im Übrigen mit der Ablieferung der Sache.
- (3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 2 und 3 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.
- (4) Für das in § 437 bezeichnete Rücktrittsrecht gilt § 218. Der Käufer kann trotz einer Unwirksamkeit des Rücktritts nach § 218 Abs. 1 die Zahlung des Kaufpreises insoweit verweigern, als er aufgrund des Rücktritts dazu berechtigt sein würde. Macht er von diesem Recht Gebrauch, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.
- (5) Auf das in § 437 bezeichnete Minderungsrecht finden § 218 und Absatz 4 Satz 2 entsprechende Anwendung.

Die zweijährige kaufvertragliche Verjährungsfrist korrespondiert mit der zweijährigen Verjährungsfrist für Mängelrechte aus dem „kleinen“ Werkvertrag und die fünfjährige kaufvertragliche Verjährungsfrist korrespondiert mit dem „großen“ Werkvertrag. Einfach ausgedrückt: für Sachen, die der Handwerker für die Ausführung von „kleinen“ Werkarbeiten, z.B. kleinere Reparaturen, beim Lieferanten kauft, kann er auf eine zweijährige Gewährleistungshaftung des Lieferanten zurückgreifen. Für Sachen, die er für die Ausführung eines „großen“

Werkvertrages kauft, muss der Lieferant fünf Jahre Mängelansprüche erfüllen.

Unter Sachen, die üblicherweise in ein Bauwerk eingebaut werden und für die nun uneingeschränkt eine fünfjährige kaufvertragliche Gewährleistungsfrist gelten soll, versteht der Gesetzgeber alle Sachen, die der Handwerker für die Erbringung seiner Werkleistung beim Vorlieferanten kauft und die der Neuerrichtung eines Bauwerks, oder Erneuerungs- oder Umbauarbeiten mit wesentlicher Bedeutung für den Bestand und die Erhaltung des Gebäudes dienen. Es wird demnach nun kaufrechtlich abgesichert, was werkvertraglich bislang im Risikobereich des Handwerkers lag. Wenn sich ein vom Auftraggeber einer Werkleistung angezeigter Mangel beispielsweise auf fehlerhaftes Material bezog, hatte der Handwerker vor der Schuldrechtsmodernisierung das Problem, dass er aus der Kaufvertragsbeziehung zum Lieferanten lediglich sechs Monate Rückgriff nehmen konnte. Er selbst war – auch für fehlerhaftes Material – dem Kunden allerdings in der Regel fünf Jahre zur Gewährleistung verpflichtet. Diese Haftungsfälle wird mit der Schuldrechtsmodernisierung entscheidend eingegrenzt. Bei den Baumaterialien kann es sich um Sachen handeln, die vom Dübel über Anlagenteile, Zusatzgeräte, Nachrüstätze bis zu Großanlagen reichen. Entscheidend ist die Bestimmung des Kaufmaterials für einen „großen“ Werkvertrag.

Ob die Sachen klein oder groß, ob sie billig oder teuer sind, spielt keine Rolle.

Die Frist für die Verjährung von Mängelrechten beginnt beim Kaufvertrag mit dem Zeitpunkt der Ablieferung der Sachen beim Handwerker. Die werkvertragliche Verjährungsfrist zwischen Firma und Kunden/Bauherren beginnt erst mit der Abnahme. Daraus ergibt sich eine zeitliche Differenz, in der das Risiko der „Handwerkerfalle“ fortbesteht. Sollte sich in dieser Zeit tatsächlich ein Haftungsfall wegen Mängeln ergeben, die zum Zeitpunkt der Abnahme bereits herstellungsbedingt an den eingebauten Baumaterialien vorlagen, kann dem verarbeitenden Betrieb nur eine Kulanzentscheidung des jeweiligen Herstellers oder Lieferanten weiterhelfen. Unter Umständen wird es möglich sein, bereits in den Vertragsverhandlungen über Materiallieferungen mit dem Vertragspartner hierzu einvernehmliche Regelungen zu treffen. Das Ziel dieser Vereinbarungen könnte darin bestehen, nicht nur jegliches Haftungsrisiko für mangelhaft hergestelltes Material auszuschließen, sondern darüber hinaus auch die Aufwendungen des Handwerkers im Zusammenhang mit der Mangelbeseitigung vom Hersteller/Mangelverursacher ersetzt zu bekommen.

Im folgenden Teil der **glaswelt**-Rechtsserie werden Verlängerungen der Verjährungsfristen besprochen. Daneben wird die Thematik des Werkvertrags behandelt. ■

Navigationssysteme für Handwerksfahrzeuge:

Schneller ans Ziel

Auch kleine und mittlere Betriebe der Glas- und Fensterbranche profitieren von Navigationssystemen (GPS) in Baustellenfahrzeugen, da sie Fahrzeiten und damit entsprechend Kosten reduzieren.

Für Montage- und Baustellenfahrzeuge gewinnen Navigationssysteme mit Streckenanzeige und -ansage zunehmend an Bedeutung. Solche Hilfe ist kein Luxus, sondern bedeutet oft einen Wettbewerbsvorsprung, da die Fahrer bei Montageaufträgen häufig nicht ortskundig sind. Hinzu kommt eine Verkürzung der Anfahrtszeit, weil neben direkter Routenanweisung häufig Staus umfahren werden können.

Navigationssysteme sind meistens in ein Paket eingebunden etwa mit Radio und Multifunktionsanzeige. Radio kommt heute ohnehin in die meisten Fahrzeuge, deshalb sollten die Kosten für das GPS losgelöst von anderen Extras betrachtet werden. Ist ein Baustellenfahrzeug nur vier Jahre im Betrieb, dann hat GPS bei niedrigst angenommener Einsparung – abzüglich der Mehrkosten für die Anschaffung – in dieser Zeit schnell mehr als 4000 € verdient.

Kosten sparen leicht gemacht:

Spart ein Glas- oder Fensterbetrieb mit Hilfe eines Navigationssystems durch geringere Fahrzeiten (kein langwieriges Suchen, kein Verfehlen, Umgehen von Staus etc.) ungefähr 25,- € pro Woche ein, summiert sich das leicht auf 1000 bis 1300 € im Jahr. ■

