

Vertragstypen in der Baurechtspraxis (III):

Vorsicht bei Werkverträgen

Dr. Hans-Michael Dimanski und Falk Kalkbrenner

In der dritten und letzten Folge dieser **glaswelt**-Rechtsreihe für Unternehmer der Glas-, Fenster- und Fassadenbranche geht es um die Unzulässigkeit von Vereinbarungen über die Verjährung von Handwerksleistungen sowie um Bauverträge in Form von „großem oder kleinem Werkvertrag“ und ihre Einordnung unter die gesetzlichen Vorschriften in Deutschland.

Der „große“ Werkvertrag

Der Bauvertrag, auch der „große“ Werkvertrag genannt, ist grundsätzlich bezüglich seiner Einordnung unter die gesetzlichen Vorschriften als ein Werkvertrag anzusehen. Es gelten also die gesetzlichen Vorschriften aus dem Werkvertragsrecht.

§ 634a

Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1.
2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und
3.

(2) Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.

(3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer 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 § 634 bezeichnete Rücktrittsrecht gilt § 218. Der Besteller kann trotz einer Unwirksamkeit des Rücktritts nach § 218 Abs. 1 die Zahlung der Vergütung insoweit verweigern, als er auf Grund des Rücktritts dazu berechtigt sein würde. Macht er von diesem Recht Gebrauch, kann der Unternehmer vom Vertrag zurücktreten.

(5) Auf das in § 634 bezeichnete Minderungsrecht finden § 218 und Absatz 4 Satz 2 entsprechende Anwendung.

Bei wirksamer Vereinbarung der VOB/B gilt die Grundverjährungsfrist von nunmehr vier Jahren für die vertragliche Haftung des Auftragnehmers im Falle von Bauwerksarbeiten.

Die Grundverjährungsfrist in der VOB/B wurde von zwei Jahren (Fassung 2000) auf vier Jahre (Fassung 2002) angehoben.

In diesem Zusammenhang sei noch einmal darauf hingewiesen, dass vorsorglich immer eine Kopie des vollständigen Wortlautes der VOB/B an den Kunden bei Angebotserstellung und Vertragsabschluss ausgehändigt werden sollte, um wirksam einen VOB-Bauvertrag abzuschließen.

In der Bauvertragspraxis wird jedoch in den überwiegenden Fällen trotz Vereinbarung der VOB/B die gesetzliche Gewährleistungsfrist von fünf Jahren nach dem BGB vereinbart.

Unter die 5-jährige Verjährungsfrist fallen Arbeiten an einem „Bauwerk“, also Arbeiten im Hochbau, mit den entsprechenden Ausbaugewerken sowie im Tiefbau einschließlich der Erbringung von Planungs- und Überwachungsleistungen hierfür.

Im Wesentlichen sind hier zwei grundlegende Inhaltskomplexe erfasst, nämlich

a) Neuerrichtungen
bei der Herstellung einzelner wesentlicher Teile eines Gebäudes oder eines Gesamtgebäudes. Hierzu zählen der Einbau von Elementen oder Anlagen in ein Gebäude, wenn diese zur Errichtung des Gebäudes notwendig sind, z. B.

- die Errichtung eines Glasdaches,
- der Einbau von Fenstern und Türen in einen Neubau,
- die Errichtung eines individuell geplanten Wintergartens,
- sowie auch sonstige Erweiterungen an der Gebäudesubstanz (Auf- und Anbauarbeiten)

und
b) Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk,

wenn diese Arbeiten für die Konstruktion, den Bestand, die Erhaltung oder die Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden, z. B.

deutung sind und die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden, z. B.

- die Veränderung eines Eingangsbereiches durch die Errichtung eines Glasvorbaus,
- die komplette Auswechslung von Fenstern an einem Mehrfamilienhaus mit dem Zweck der Energieeinsparung und der Verbesserung des Schallschutzes,
- die Errichtung einer Glasfassade an einem Altbau,
- der Einbau von Glas- und Spiegelelementen in einer Diskothek,
- die Ausführung einer Glasdachreparatur mit wesentlicher Bedeutung für die Erhaltung und Benutzbarkeit des Gebäudes, d. h. nicht lediglich das Auswechseln eines Dachelements.

Mitunter ist es schwierig, den sogenannten „großen“ Werkvertrag vom „kleinen“ Werkvertrag zu unterscheiden, der im wesentlichen Reparatur- und Wartungsleistungen erfasst, für den eine 2-jährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche gemäß BGB und VOB/B 2002 besteht.

Das Unterscheidungskriterium besteht darin, dass die mit diesem sogenannten „kleinen“ Werkvertrag geregelten Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten keine wesentliche Bedeutung für den Bestand eines bereits errichteten Gebäudes haben, obgleich die hier ausgeführten Leistungen auch mit dem Gebäude verbunden werden.

Der „kleine“ Werkvertrag

Mängelansprüche verjähren in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht einschließlich der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür.

§ 634a

Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, ...