

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Freitag, 4. Juli 2014 - Nr. 152/27 D3

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, HOLGER STELTZNER

Mehr Rechte für die Bauherren

Neue Urteile stärken die Auftraggeber am Bau. Architekten und Bauunternehmen dürfen ihr Spezialwissen nicht einseitig ausnutzen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 3. Juli. Es beginnt meist bei der Begründung von Bau- und Architektenverträgen und setzt sich über den Baufortschritt fort: die Fragen nach dem begründeten maßgeblichen Vertragsinhalt und dem vertraglich Gewollten. Beide Themen sind jüngst dem Bausenat in Karlsruhe zur Bewertung vorgelegt worden. Mit seiner Entscheidung vom 14. Mai 2014 (Az.: VII ZR 334/12) stand ein nicht unübliches Auftragnehmerverhalten zur Beurteilung an. Der Auftraggeber übersandte dem bauausführenden Unternehmer einen Auftrag mit bestimmten Zahlungsbedingungen. Der Auftrag wurde vom ausführenden Unternehmer unterzeichnet und an den Auftraggeber mit der Bemerkung zurückgeschickt, beide Exemplare des Bauvertrages seien dem entsprechenden Schreiben unterzeichnet beigefügt. Zudem bat er um das Gegenzeichnen dieses Vertrages. Nicht erwähnt wurde vom Auftragnehmer jedoch, dass er den Vertragsinhalt textlich abgeändert hatte, und zwar insbesondere hinsichtlich der maßgeblichen Regelungen für die Zahlungen. Da der Auftraggeber dies nicht bemerkte, unterzeichnete er den Vertrag und übersandte ihn entsprechend zurück.

Einem solchen Verhalten erteilten die Karlsruher Richter eine eindeutige Absage. Will der Empfänger eines Vertragsangebotes von dem dokumentierten Vertragswillen des Anbieters abweichen, so ist er verpflichtet, dies eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck zu bringen. Folgt der Vertragspartner dieser Maxime nicht, so kommt der Vertrag nach den Bedingungen des Angebots zustande. Folglich werden die abändernden Vertragsbedingungen des Auftragnehmers nicht Vertragsgegenstand.

Ein Auftragnehmer, der sich gegen dieses Postulat verhält, muss sich also darüber im Klaren sein, dass die von ihm abweichend untergeschobenen Vertragsänderungen bei späteren Streitigkeiten nicht zum Tragen kommen, er sich also auf diese nicht berufen können. Et was anderes gilt nur dann, wenn die ver-

traglich gewollten Abänderungen deutlich und unmissverständlich dem Auftraggeber – was auch im umgekehrten Verhältnis gilt – dargelegt werden und hierauf in warnender Form hingewiesen wird, so dass der sich hiermit konfrontierende Vertragspartner entweder die Entscheidung trifft, das abgeänderte Angebot seinerseits anzunehmen oder aber auch eine Ablehnung gegenüber dem insoweit neu anbietenden Vertragspartner zu erklären.

Hiermit wird das Transparenzgebot postuliert, ein Ausfluss des Treu- und Glauben-Grundsatzes, das in allen insbesondere im Rahmen von Angebot und Annahme charakterisierenden Werkver-

tragungen kommenden vorgespannten Glasscheiben keine zerstörenden Einschlüsse haben. Dazu wurde ein Testverfahren vereinbart, um möglichst auszuschließen, dass es vorbelastete Glasscheiben gibt, die zu einem Glasbruch führen können. Trotz dieses aufwendigen Untersuchungsverfahrens kam es zu Brüchen mehrerer Glasscheiben, so dass sich auf der Auftraggeberseite die Befürchtung breitmachte, dass alle thermisch vorgespannten Scheiben – mehr als 3000 Stück – ebenfalls mangelbehaftet sein könnten. Die Richter hoben diesbezüglich hervor, dass auf den maßgeblichen Willen des Bauherrn, bezogen auf die Funktion der Fassade, abzustellen sei.

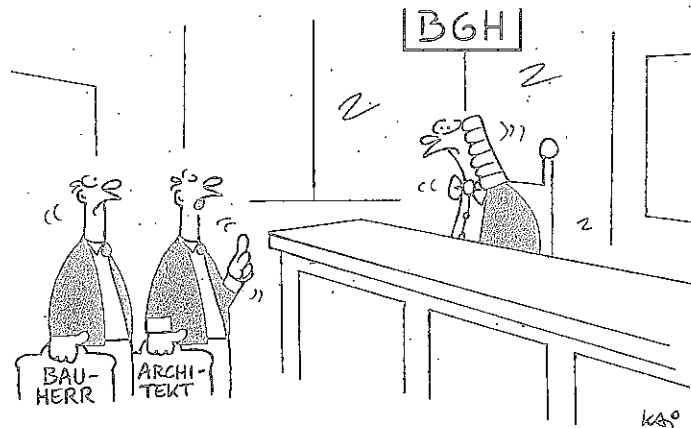
dass der ausführende Unternehmer die Verpflichtung übernommen habe, nur solche Glasscheiben zu verwenden, bei denen kein Risiko eines Glasbruches bestehe. Davon kann sich der Unternehmer nur dann freizeichnen, wenn er unmissverständlich gegenüber dem Bauherrn erklärt, dass er dieses Risiko – trotz des Untersuchungsverfahrens könnte es zu Glasbrüchen kommen – nicht tragen wolle; hierauf ist ausdrücklich hinzuweisen. Der Unternehmer darf den Bauherrn hierüber nicht im Ungewissen lassen. Er hat sich bestenfalls für seine Absicherung darum zu bemühen, einen vertraglichen Risikoausschluss herbeizuführen.

Hiermit unterstreicht der Bausenat die insbesondere im Bau- und Architektenbereich weitverbreitet auftretende asymmetrische Informationsverteilung und das damit einhergehende Informationsgefälle. Der zumeist mit Spezialkenntnissen und -wissen ausgestattete Unternehmer oder Architekt hat dies in adäquater Weise gegenüber dem Bauherrn zu vermitteln und darf insoweit nicht vom eigenen Erkenntnisstand ausgehen und dies insbesondere auftraggeberseitig erwarten.

Zwar wird in der Praxis das Informationsgefälle nicht ausdrücklich kommuniziert, schwingt aber konkludent bei den Vertragsabschlüssen des Bauherrn mit den ausführenden Unternehmern, Architekten und Sonderfachplanern mit. Es gilt also der Grundsatz: Hätte der Auftraggeber die entsprechenden eigenen Fachkenntnisse, bedürfte es der Beauftragung der Spezialisten nicht. Diese jedoch müssen ihre Fachkenntnisse dergestalt einsetzen und aufklärend wirken, um den zentralen Auftraggeberinteressen gerecht zu werden.

Dies setzt nicht nur ein Herausarbeiten der Interessen voraus, sondern auch eine maßgebliche spezifische Fachkenntnis, ob die entsprechenden postulierten Bauherrenziele mit den jeweils gewählten Ausführungsmitteln gewährleistet werden können oder nicht. Nur derjenige Unternehmer, der sich verantwortlich dieser Thematik aufklärend stellt, wird sich vor Haftungsansprüchen schützen können. Jeder andere hat sich zu vergegenwärtigen, dass ihn die erfolgsbezogene Haftung des Werkvertragsrechtes einholt und er die damit einhergehenden vertragsrechtlichen Konsequenzen zu tragen hat.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).



Aber im Kleingedruckten habe ich extra reinschreiben lassen, dass ich heimlich Vertragsänderungen vornehmen darf.?

trägen gilt, seien es nun Bau- oder Architektenverträge.

Ist es erst einmal zum Vertragsabschluss gekommen, bedeutet dies nur allzu häufig nicht das Ende von aufwendigen Auslegungs- und Interpretationsfragen, was insbesondere den begründeten Parteiwillen betrifft. Mit seiner Entscheidung vom 8. Mai 2014 (Az.: VII ZR 203/11) hebt abermals das höchste deutsche Zivilgericht hervor, dass es bei der Auslegung des maßgeblichen Parteiwillens insbesondere auf das Bestellerinteresse ankommt. Für eine aufwendige Glassassadenkonstruktion hatte sich der auftragnehmende Unternehmer verpflichtet, nachzuweisen, dass die zur Verwen-

Dieser habe im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung, dass keine zerstörenden Einschlüsse in den Glasscheiben vorhanden sind, deutlich zum Ausdruck gebracht, welche Eigenschaften die Glasfassade haben muss. Dass unterstützend zur Risikominimierung eine Untersuchung der vorgespannten Glasscheiben durchzuführen war, entlastet den ausführenden Unternehmer nicht. Er kann sich nicht darauf berufen, dass im Rahmen der Untersuchung keine glaszerstörenden Einschlüsse gefunden wurden, so dass er also für die nunmehr auftretenden Glasbrüche nicht einstandspflichtig sei. Vielmehr, so das Gericht, sei der vertraglichen Vereinbarung zu entnehmen,