



Architektenrecht Aktuell

Oktober 2010

BGH: Missbrauch der Prüfbarkeit beendet

„Der Bundesgerichtshof hat am 22. April 2010 mit einer alten Unsitte am Bau Schluss gemacht – dem Missbrauch der Prüfbarkeit von Rechnungen“, erläutert Rechtsanwalt Martin Kuschel, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) und Vertrauensanwalt des BDA (Bund Deutscher Architekten). „Mit dem neuen Urteil (Aktenzeichen: VII ZR 48/07) haben Auftragnehmer nun die Gewissheit, dass sich die Auftraggeber nicht mehr auf formale Positionen zurückziehen können, sondern sich mit der Forderung inhaltlich auseinandersetzen müssen.“

Die jahrzehntelang übliche Praxis, Rechnungen zurückweisen zu können, wenn auch nur ein einzelner Abschnitt nicht prüfbar war, hat damit ein Ende. „Bislang konnten Auftraggeber die Rechnung eines Unternehmers schon wegen kleiner Ungereimtheiten ablehnen“, erläutert Rechtsanwalt Kuschel. „Das war eine regelrechte Einladung zum Missbrauch, und mancher Auftraggeber hat damit Schindluder getrieben und monatelang gar nichts bezahlt, bis die Sache geklärt war.“

Der Gesetzgeber hat das Problem bereits vor einigen Jahren erkannt und versucht, Missbrauch vorzubeugen, indem er dem Unternehmer bei der verzögerten Auszahlung unbestrittener Guthaben hohe Zinsansprüche einräumt. Das bewährt sich allerdings in der Praxis nur begrenzt, denn viele Unternehmer setzen ihre Ansprüche auf Zinsen nicht durch, um die Geschäftsbeziehung mit dem Auftraggeber nicht zu belasten.

„Mit dem neuen Urteil hat der BGH die Rechte der Bauunternehmer erheblich gestärkt. Laut BGH ist die Prüfbarkeit kein Selbstzweck, sondern dient dazu, die Abrechnung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu beschleunigen“, erläutert Martin Kuschel. „Bauverträge leben von der Kooperation der Vertragspartner. Der Auftragnehmer muss die Rechnung liefern, und der Auftraggeber muss sie prüfen und das Ergebnis mitteilen. Nicht prüfbare Rechnungen“, weiß Kuschel aus langjähriger Erfahrung, „sind Exoten.“ In der Regel diente das Argument nur dazu, Auszahlungen auf die lange Bank zu schieben. Jetzt muss der Auftraggeber zahlen. Lediglich die Bezahlung des beanstandeten Teils der Rechnung kann er noch zurückhalten, bis dieser auch geklärt ist. Damit ist für viele Firmen die ständige Gefahr der Insolvenz gebannt.

Planer sollten klare vertragliche Vereinbarungen treffen

Wo gebaut wird, da gibt es zuweilen Ärger. Das lässt sich kaum vermeiden, denn ein Bauwerk ist eine komplexe, planerische und handwerkliche Leistung – nicht immer perfekt, aber meist ordentlich und funktionsfähig, so die Erfahrung der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Zu den Hauptproblemen, die die ARGE immer wieder beobachtet, gehören auch weniger schlampige Arbeit auf den Baustellen, als vielmehr mangelnde Kommunikation, schlechte Absprachen und lückenhafte Verträge im Vorfeld. Ein ständig wiederkehrendes Problem für Planer sind die Sonderwünsche der Bauherren. Unter dem Motto „wir bauen ja nur einmal im Leben“ wird im Laufe der Bauzeit das Budget kräftig überzogen. Der Architekt hat hinterher den doppelten Schaden: Er muss sich für die Mehrausgaben kritisieren lassen (typisches Vorurteil: Mit Architekt wird alles teurer!) und er bekommt für die Extras kein Honorar. Es sei denn, er hat dies frühzeitig und vertraglich geregelt. Der Baurechtler hilft ihm bei der Regelung seiner Interessen.

Vergütungsansprüche verjähren nach drei Jahren

Wer seine Vergütungsansprüche nicht rechtzeitig durchsetzt, der geht leer aus, warnt die Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Bei Vergütungsansprüchen, die auf der Gebührenordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beruhen, kommt es für den Beginn der Verjährung auf den Zeitpunkt der Abnahme an, an dem der Architekt oder Ingenieur eine prüfbare Schlussrechnung abgegeben hat. Die Verjährungsfrist beginnt dann ab dem jeweils nächsten Jahresanfang. Für alle in einem bestimmten Jahr beendeten und in Rechnung gestellten Arbeiten also jeweils am nächsten 1. Januar des darauf folgenden Kalenderjahres, und der Anspruch verjährt entsprechend zum 31. Dezember zwei Kalenderjahre später. Fachleute bezeichnen das als „Ultimoverjährung“. Wer diese Fristen nicht genau beachtet, der läuft Gefahr, seine Ansprüche zu verlieren. Das passiert im hektischen Alltag schnell. Die ARGE Baurecht warnt: Es reicht nicht, nur eine Mahnung zu schicken, gleich ob eingeschrieben oder nicht. Wenn die Verjährung droht, dann müssen gerichtliche Maßnahmen ergriffen werden, um den Anspruch zu erhalten. Das kann ab Forderungen von 5.000 Euro und mehr nur der Anwalt veranlassen. Dazu braucht er Zeit. Deshalb sollten alle, die Ansprüche geltend machen müssen, frühzeitig den Baurechtler aufsuchen.

Rechtsanwalt
Martin Kuschel
Kölner Straße 28
57439 Attendorn

Telefon: 02722 – 63 44 96
Telefax: 02722 – 63 44 97

E-Mail: info@RA-Kuschel.eu
Internet: www.RA-Kuschel.eu