



Bauvertrag über Erhaltungs- und Baumaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum Aktuelles Urteil des BGH vom 09.11.2023 = VII ZR 190/22

Im aktuellen Urteil des Bausenates des BGH vom 09.11.2023 (VII ZR 190/22) geht es um einen Bauvertrag, den der baubegleitende Architekt seinem Auftraggeber zur Verfügung gestellt hat: Kann der Auftraggeber gegen den Architekten Schadenersatzansprüche wegen **Fehler im Bauvertrag** geltend machen kann?

Das ist eine Konstellation, die häufig auch bei Werkverträgen zwischen der GdWE und Auftragnehmern über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorliegt, wenn der Verwalter vom baubetreuenden Architekten einen Vertrag gestellt bekommt bzw. der Architekt diesen Vertrag im Namen der GdWE auf Veranlassung des Verwalters mit dem Bauunternehmer abschließt.

1.

Zunächst dürfte es im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung geboten sein, dass – jedenfalls bei größeren Maßnahmen – ein **schriftlicher Bauvertrag** im Sinne der §§ 650 a ff. BGB, meist in Form eines sogenannten „Verbraucher-Bauvertrages“ gem. §§ 650 i ff. BGB abgeschlossen wird, da die auftraggebende Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel Verbraucher ist. Wenn sich der Verwalter bei solchen Verträgen darauf beschränkt, lediglich eine sogenannte „Auftragsbestätigung“ zu erteilen, indem er den vom Unternehmer vorgelegten Auftrag oder die Auftragsbestätigung unterschreibt, liegt zwar auch ein schriftlicher Bauvertrag vor, jedoch ausschließlich auf der Grundlage der Vorgaben des Unternehmers und insbesondere ohne die üblichen Regelungen zu Sicherheitsleistungen (Vorauszahlungssicherheit, Fertigstellungssicherheit und Gewährleistungssicherheit), Skonto-Abzügen, Zahlungsfreigaben, der Abnahme sowie umfangreiche in Betracht kommende Nebenleistungen. Dieser Weg ist in der Regel für die GdWE nachteilig. Deshalb sollte bereits bei dem Beschluss über die Auftragsvergabe der Abschluss eines Bauvertrages, ggf. unter anwaltlicher Mithilfe, beschlossen werden.

2.

Oft wird dies seitens der Verwaltung aber nicht für erforderlich gehalten, weil „**unser Architekt den Bauvertrag macht**“. Hierzu hat jetzt der BGH entschieden, dass die mit der Architektenleistung angebotene Zurverfügungstellung und Verwendung eines Bauvertrages gegen das sog. Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) verstößt mit der Folge, dass alle diesbezüglichen Leistungsabsprachen zwischen der GdWE und dem Architekten, bezogen auf den gestellten Bauantrag, nichtig sind, was wiederum dazu führt, dass daraus keine Gewährleistungsansprüche abgeleitet werden können, also auch keine negativen Rechtsfolgen für Vertragsfehlern gegen den Architekten geltend gemacht werden können. das kann im ungünstigen Fall sogar auf den Verwalter zurückfallen, wenn er auf dieses Risiko nicht ausdrücklich hinweist.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Brandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht