

► Architektenrecht

### Kostenobergrenze: BGH bringt (hoffentlich) bald Klarheit

| Stellt eine vertragliche Baukostenobergrenze eine Beschaffensvereinbarung des Werks des Architekten oder Ingenieurs dar? Diese Frage wird in Kürze der BGH klären. Bei ihm sind zwei Musterprozesse anhängig. |

**Hintergrund** | Viele Verträge öffentlicher und privater Auftraggeber enthalten Baukostenobergrenzen als „Beschaffensvereinbarung“. Das sind Regelungen, mit denen Sie sich verpflichten, so zu planen, dass ein bestimmter Betrag nicht überschritten wird. Ist das trotzdem der Fall, ist Ihr Werk mangelhaft. Sie müssen kostenlos umplanen, wenn das noch möglich ist. Es drohen Kündigung, die Rückzahlung von Abschlagszahlungen und Schadenersatz. Am 29.06. fällt der BGH sein Urteil, ob es zulässig ist, dass die öffentliche Hand Baukostenobergrenzen in den RBBau-Verträgen vorgibt oder ob es AGB-widrig ist. Das hat PBP von Rechtsanwalt Dr. Carl-Stephan Schweer von RAUE PartmbB erfahren. Er vertritt den Kläger, den Verein fairtrag e.V.

**PRAXISTIPP** | Ebenfalls beim BGH hängt ein Fall, den das KG Berlin in der Vorinstanz zugunsten der Planer entschieden hat (KG Berlin, Urteil vom 28.08.2018, Az. 21 U 24/16, Abruf-Nr. 204400, PBP 10/2018, Seite 16). Darin ging es nicht um die AGB-Frage, sondern um eine individuell vereinbarte Kostenobergrenze. Das KG hatte deren Bedeutung relativiert. Sie konkretisierte kostenbezogene Vertragspflichten des Architekten nur, sei aber keine Beschaffensvereinbarung für die Werkleistung. Das Verfahren wird beim BGH unter dem Az. VII ZR 192/18 geführt.

► Werkvertragsrecht

### Integrierte Fotovoltaikanlage: Fünf Jahre Gewährleistungsdauer

| Wird ein Bürogebäude vollständig entkernt und als Studentenwohnheim neu aufgebaut, steht dies einer vollständigen Neuerrichtung gleich. Das hat zur Folge, dass für den Planer, der eine Fotovoltaikanlage in die Fassade über mehrere Stockwerke hinweg integriert, die fünfjährige Verjährungsfrist nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB gilt. Das hat der BGH entschieden. |

**Wichtig** | Die fünfjährige Verjährungsfrist gilt nicht nur bei der Neuerrichtung eines Bauwerks, sondern auch bei einer grundlegenden Erneuerung. Als solche gelten Umbauarbeiten, wenn sie für Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden. Leistungen für ein Bauwerk setzen voraus, dass das Werk dauerhaft genutzt werden soll und dass ein typisches – bauwerksbedingtes – Risiko vorliegt, die der Grund für die längere Verjährungsfrist ist. Dieses Risiko liegt in der späten Erkennbarkeit eventueller Mängel aus Gründen der Verdeckung durch aufeinanderfolgende Arbeiten sowie der Witterung und Nutzung. Der Einbau der Fotovoltaikanlage ist ein Teilbereich der grundlegenden Erneuerung des Gesamtgebäudes, die einer vollständigen oder teilweisen Neuerrichtung gleichsteht (BGH, [Urteil vom 10.01.2019, Az. VII ZR 184/17, Abruf-Nr. 207504]).

Karlsruhe  
verhandelt zwei  
Musterprozesse

BGH präzisiert  
Rechtsprechung