

FALLBEISPIELE AUS DEM BAURECHT

RÜCKGABE VON BÜRGSCHAFTEN IN VOB/B-VERTRÄGEN

Frühestens nach zwei Jahren, spätestens nach Ablauf der Mängelgewährleistungsfrist

Entscheidet sich der Bauunternehmer im Rahmen eines VOB/B-Vertrages dafür, eine vereinbarte Sicherheit durch Bürgschaft zu leisten, so hat er ein Interesse daran, die durch die Bürgschaft entstehenden laufenden Kosten möglichst gering zu halten.

Der Fall:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in einem sehr aktuellen Urteil vom 9. Juli 2015 (Az.: VII ZR 5/15) darüber zu entscheiden, was nach Ablauf der Mängelgewährleistungsfristen mit einer zur Sicherung dieser Gewährleistungsansprüche übergebenen Bürgschaftsurkunde geschieht.

Die Parteien hatten in einem VOB/B-Vertrag über die Anbringung von Fassadenelementen an einem Neubau unter anderem eine Sicherheit für Mängelgewährleistungsansprüche in Höhe von 5 Prozent der Auftragssumme vereinbart.

Diese Sicherheit konnte durch eine unbefristete Bürgschaft in gleicher Höhe abgelöst werden. Der Bauunternehmer stellte eine solche Bürgschaft, der Auftraggeber rügte zwar Mängel, machte diese jedoch weder gerichtlich geltend, noch machte er von der Bürgschaft Gebrauch. Nach Ablauf der Mängelgewährleistungsfristen berief sich der Unternehmer auf Verjährung der Mängelansprüche und verlangte die Rückgabe der Bürgschaft.

Die Entscheidung:

Eine nicht verwertete Sicherheit ist regelmäßig nach Ablauf von nur zwei Jahren zurückzugeben, § 17 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B.

Eine Ausnahme davon besteht nur dann, wenn der Auftraggeber Mängelansprüche bereits geltend gemacht hat, diese jedoch wie im vorliegenden Fall noch nicht erfüllt sind. Dann darf die Sicherheit noch zurückgehalten werden.

Der BGH stellt in seiner Entscheidung jedoch klar, dass die Vereinbarung einer Sicherheit regelmäßig nicht die Rechte des Auftraggebers zur Durchsetzung von Mängelansprüchen erweitern soll, sodass die Sicherheit jedenfalls dann zurückzugeben ist, wenn die Mängelansprüche dauerhaft nicht mehr durchsetzbar sind.

Im entschiedenen Fall kam hinzu, dass die Verjährung von Ansprüchen nicht immer („von Amts wegen“) zu beachten ist, sondern nur dann, wenn sich der Verpflichtete (bei Mängelansprüchen: der Unternehmer) darauf beruft.

Fazit:

Die Rückgabefrist sowie die Verjährungsfristen für Mängel laufen regelmäßig taggenau ab Abnahme des Bauwerks. Unternehmer sind sehr gut beraten, bereits bei Abnahme die Rückgabefrist (zwei Jahre) im Kalender zu notieren und bei

Ablauf sofort die Herausgabe der Bürgschaft zu verlangen, sofern keine Mängelansprüche geltend gemacht werden. Jeder Monat, den die Bürgschaft unnötig länger beim Auftraggeber liegt, kostet den Unternehmer bares Geld.

Gleiches gilt bei Ablauf der Mängelgewährleistungsfristen. Hier ist jedoch zu beachten, dass der Unternehmer sich – am besten ausdrücklich und schriftlich – auf den Ablauf der Frist berufen muss.

*PASCHEN Rechtsanwälte PartGmbH
RA Hartmut Barsch, LL.M.*