

A. Ausschreibung/Vergabeverfahren

1. EU-Vergaberecht

Das Vergabesystem nach dänischem Recht ist im Prinzip zweispurig.

Zum einen gibt es das Vergaberecht gemäß der EU Baukoordinierungsrichtlinie und der Sektorenrichtlinie. Diese Richtlinien sind im dänischen Recht inkorporiert dadurch, daß der Richtlinientext direkt zum dänischen Gesetz erhoben worden ist.

Inhaltlich besteht somit Übereinstimmung zwischen den Gesetzgebungen der EU-länder auf diesem Gebiet.

Die Bieter haben Anspruch auf Einhaltung der Vergabevorschriften, und die Vergabe unterliegt der Nachprüfung in einem Klagenausschuß, Klagenævnet for Udbud. Diese Instanz wurde 1992 ins Leben gerufen. 1992 wurde ein Urteil gefällt, 1993 keine, aber seitdem wird der Ausschuß immer häufiger angerufen. In seiner bisherigen Praxis geht der Klagenausschuß von einer außerordentlich rigiden Auslegung der Richtlinien aus.

2. Ausschreibungsrecht

Außerhalb vom Gebiet des Vergaberechtes sind Ausschreibungen nur im geringen Maße geregelt. Es besteht ein Ausschreibungsgesetz (siehe Anhang an AB 92) mit insgesamt 9 Paragraphen. Das Gesetz sieht 3 Formen von Vergaben vor:

- Öffentliche Ausschreibung
- Beschränkte Ausschreibung
- Freie Vergabe

Bei einer freien Vergabe darf maximal 2 Angebote eingeholt werden. Der Bauherr kann sich bei allen Vergabeformen vorbehalten frei unter den Angeboten zu wählen. Das heißt, er muß nicht unbedingt das preisgünstigste Angebot annehmen.

Bei öffentlichen oder öffentlich subventionierten Bauarbeiten (außerhalb des Vergaberechtes) ist der Bauherr jedoch verpflichtet die Aufgabe an den preisgünstigsten Anbieter zu vergeben.

Darüber hinaus enthält das Ausschreibungsgesetz lediglich einige Formvorschriften für den Ablauf des Ausschreibungsverfahrens.

Es wird in Übrigen seit längerem überlegt das Gesetz völlig aufzuheben.

Schließlich gibt es in den allgemeinen Bedingungen für Arbeiten und Lieferungen im Hoch-, Tief- und Ingenieurbau – AB 92 – auf die ich gleich zurückkomme, einige generelle Bestimmungen über das Ausschreibungsverfahren. Gemäß AB 92 § 2 muß der Bauherr eindeutige Verdingungsunterlagen herstellen, aus denen der Umfang und die Art der Leistungen deutlich hervorgehen, und die Unterlagen müssen einen Bauzeitplan enthalten. Ferner setzt § 3 eine Bindefrist des Bieters von 20 Arbeitstagen fest.

B. Vertragsschluss – Vertragsinhalt

1. AB 92

Die allgemeinen Bedingungen, AB 92, regulieren den Inhalt des Bauvertrages von der Ausschreibung – wie erwähnt – bis hin zur Abnahme und Abschluß der Mängelbeseitigung, und bilden den absoluten Schwerpunkt im dänischen privaten Baurecht.

Die AB 92 ist kein Gesetz, sondern wie die deutsche VOB ein Agreed Document. Die Bedingungen sind ausgefertigt vom dänischen Wohnungsbauministerium in 1992 auf Empfehlung eines Ausschusses eingesetzt von dem Ministerium. An diesem Ausschuss nahmen alle relevanten Verbände der Bauherren und Unternehmer in Dänemark teil. Auf

diesem Hintergrund wird die AB 92 als Ausdruck eines ausgewogenen Interessenausgleiches angesehen. Es gibt in Dänemark kein Gesetz über allgemeine Geschäftsbedingungen.

Die öffentliche Hand benutzt die AB 92 ohne Ausnahme und das Gleiche gilt für die meisten privaten Bauherren. Wird die AB 92 angewendet, besteht durchaus die Möglichkeit die AB 92 auf einzelne Punkte abzuändern im konkreten Bauvertrag. Die Tendenz geht jedoch in die Richtung solche Abänderungen möglichst zu vermeiden, da die AB 92 wie erwähnt generell als ausgewogen gilt.

Neben der AB 92 bestehen allgemeine Bedingungen für die Vergabe von Bauleistungen durch Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm, ABT 93. Die ABT 93 weicht nur auf sehr vereinzelte Punkte von der AB 92 ab.

2. Schuldrecht

Wird AB 92 nicht zwischen den Parteien vereinbart, so fällt man auf das allgemeine und besondere Schuldrecht zurück, das in Dänemark weitgehend unkodifiziert ist. Es besteht jedoch die Besonderheit, daß generell angenommen wird, daß die Regel der AB 92 weitgehend eine Kodifizierung des Schuldrechtes auf dem Gebiet des Baurechtes darstellt.

Aus diesem Grund bildet die AB 92 eine natürliche Informationsquelle über das dänische Baurecht. Es bestehen jedoch mindestens zwei wesentliche Unterschiede zum Schuldrecht. Zum Einen bezüglich der Gewährleistungsfrist und zum Zweiten bezüglich des Ausschlußes des normalen Rechtsweges. Diese Ausnahmen werden nachstehend näher beschrieben.

Der Vertragsschluß ist in der AB 92 nur dahingehend geregelt, daß der § 4 festlegt, daß der Bauvertrag entweder durch schriftliche Annahme des abgegebenen Angebotes oder durch eine besondere Urkunde abgeschlossen wird. Der Vertrag unterliegt keine Formvorschriften.

Bei größeren Verträgen wird in der Regel eine kurze Vertragsurkunde ausgefertigt, in der der Preis und die Höhe der Sicherheiten festgelegt werden, und wo auf die Verbindungsunterlagen als Vertragsgrundlage verwiesen werden.

3. Partnering

In den letzten Jahren findet eine neue Vertragsform, die von dem AB 92-Modell abweicht, immer mehr Anwendung. Das Modell geht in Dänemark unter dem Begriff „Partnering“ (GPM). Das Hauptprinzip dieses Modelles ist, daß Bauherr und Generalunternehmer enger zusammen arbeiten. Anstatt eines festgelegten Projektes auszuschreiben versucht man weitgehend von vorne hinein den Preis festzulegen. Die Parteien planen dann gemeinsam, welches Projekt innerhalb des ökonomischen Rahmens realisierbar ist.

Es bestehen grundsätzlich keine ausschreibungsrechtlichen Vorschriften, die solche Verträge unzulässig machen. Bei Vergaben nach den EU Richtlinien läßt sich das Modell jedoch nicht praktizieren.

--- oo0oo ---

Wie erwähnt bildet die AB 92 den absoluten Schwerpunkt im dänischen Baurecht und die folgende Beschreibung der baurechtlichen Regeln folgt die Aufstellung in der AB 92, die versucht die Problemkreise in der Reihenfolge zu beschreiben, in der sie während der Bauaufgabe auftauchen.

C. Sicherheitsleistungen

Der Ausgangspunkt in AB 92, §§ 6 und 7, ist, daß sowohl Unternehmer wie private Bauherren eine Sicherheit für die Erfüllung ihrer gegenseitigen Verpflichtungen stellen müssen.

1. Unternehmer

Der Unternehmer muß Sicherheit leisten binnen 8 Arbeitstagen nach Vertragsabschluss. Er kann nach seiner Wahl die Sicherheit bar hinterlegen, eine Bürgschaft, eine Kautions oder andere verläßliche Sicherheiten leisten. In der Regel wird eine Bürgschaft gestellt. Leistet er die Sicherheit nicht, ist der Bauherr im Prinzip berechtigt den Vertrag zu kündigen.

Die Sicherheit muß bis zur Durchführung der Abnahme 15% der Angebotssumme betragen. Bei der Abnahme wird die Sicherheit auf 10% herabgesetzt. Ein Jahr nach dem Zeitpunkt der Abnahme wird sie wiederum auf 2% herabgesetzt, jedoch erst wenn Mängel, die vor diesem Zeitpunkt geltend gemacht wurden, beseitigt sind. Die Sicherheit erlischt 5 Jahre nach dem Zeitpunkt der Abnahme, bzw. wenn Mängel, die bis zu diesem Zeitpunkt geltend gemacht wurden, ausgebessert sind.

2. Bauherr

Der private Bauherr muß nur dann eine Sicherheit für die Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen leisten, wenn der Unternehmer dies verlangt. Genau so wie der Unternehmer wählt der Bauherr frei, auf welcher verlässlichen Weise er die Sicherheit leistet. Auch hier wird in der Regel eine Bürgschaft benutzt. Die Sicherheit beträgt den durchschnittlichen Betrag von 3 monatlichen Zahlungen an den Unternehmer aber mindestens 10% der Angebotssumme. Sie erlischt, wenn alle Zahlungen eingegangen sind.

Normalerweise gibt die Sicherheitsfrage nicht Anlaß zu Meinungsverschiedenheiten unter den Parteien. Wünscht der Bauherr nicht eine Sicherheit zu stellen, so wird er dies bereits in den Verdingungsunterlagen angeführt haben. Versäumt er dies, ist er zur Sicherheitsstellung verpflichtet.

D. Ausführung

1. Arbeitsplan

Nach Eingang des Bauvertrages müssen die Parteien schnellstmöglich einen Arbeitsplan ausarbeiten. Der Arbeitsplan ist im Prinzip eine Detaillierung des Verdingungszeitplanes, der lediglich den Anfang und Abnahmezeitpunkt des Bauvorhabens angibt. Wenn dieser Arbeitsplan vorliegt, ist er für den Unternehmer bindend in allen Details.

2. Unklarheiten

Die Verdingungsunterlagen müssen den Umfang und die Art der Leistungen deutlich angeben (§ 2, Abs. 2) und das Angebot des Unternehmers und damit der Vertrag umfaßt

nur die Leistungen, die aus den Verdingungsunterlagen hervorgeht (§ 3, Abs. 4). Trotzdem ist der Unternehmer laut § 15, Abs. 1, verpflichtet die Anordnung der Bauherren einzuholen, wenn der Vertrag und die Vertragsgrundlage unklar sind.

Ferner kann der Bauherr festsetzen, daß eine Projektbesprechung nach Vertragserteilung stattfinden soll. Bei dieser Besprechung gehen die Parteien die Vertragsgrundlage gemeinsam durch um eventuelle Unklarheiten klarzulegen (§ 11). Der Unternehmer übernimmt durch eine solche Besprechung nicht die Verantwortung des Bauherrn für Fehler und Mängel an dem Projekt.

3. Mehr- und Minderleistungen

Durch die Projektbesprechung und/oder das Aufmerksammachen auf Unklarheiten kann der Bauherr abdecken, ob das Projekt mit zusätzlichen Leistungen ergänzt oder eingeschränkt werden soll. Gemäß § 14 hat der Bauherr ein freies Recht den Umfang der Aufgabe zu verändern. Er kann dabei sowohl eine Verminderung des Umfanges verlangen wie Extraarbeiten bestellen. So lange die Extraarbeiten in einem natürlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Arbeiten steht, hat der Unternehmer ein Recht darauf die Extraarbeiten auszuführen.

Bezüglich der Vergütung von Mehr- oder Minderleistungen kommt es darauf an, ob die Veränderungen Arbeiten betreffen, für die im Vertrag Einheitspreise vereinbart sind. Ist dies der Fall, so wird die vereinbarte Vertragssumme erhöht bzw. herabgesetzt auf der Grundlage dieser Einheitspreise. Dies gilt so lange die Änderungen sich innerhalb von +/- 15% der Vertragssumme halten und innerhalb von +/- 100% der einzelnen Posten in der Angebotsliste für die betroffenen Einheitspreise.

Werden diese Grenzen überschritten, so werden Extraarbeiten, falls nicht anderes vereinbart wird, gegen Rechnung geleistet. Das heißt, der Bauherr zahlt, was der Unternehmer verlangt, solange die verlangte Vergütung nicht unangemessen ist. In der Praxis sieht man häufig, daß der Bauherr im Vertrag genauere Vergütungsmodelle vereinbaren und bestimmen, daß keine Extraarbeit angefangen werden darf, ohne das vorher eine Vereinbarung über die Vergütung getroffen worden ist.

Wird die Arbeit trotzdem ohne Vereinbarung ausgeführt, so verliert der Unternehmer nicht unmittelbar seinen Anspruch auf Zahlung der Vergütung. Er trägt aber die Be-

weilast für den Umfang der Extraarbeiten und steht somit in Prinzip schwächer ohne vorherige Vereinbarung.

Bei Minderleistungen muß der Unternehmer seine Kostenbesparung dem Bauherrn zugute kommen lassen, in dem Umfange die Veränderungen mehr als 15% der Vertragssummen betreffen.

E. Zahlungsverpflichtung des Bauherrn

1. Laufende Rechnungen

AB 92 schlägt in § 22 zwei verschiedene Zahlungsformen vor: Monatliche Abschlagszahlungen für ausgeführte Arbeiten oder Zahlungsplan. Wenn nicht anderes im Vertrag vereinbart wird, so kann der Unternehmer monatlich die bis dahin geleisteten Arbeiten in Rechnung stellen. Die Zahlungsfrist betrifft 15 Arbeitstage nach Erhalt der Rechnung.

Bei größeren Bauarbeiten wird jedoch meist die andere Möglichkeit benutzt. In diesen Fällen wird ein Zahlungsplan ausgearbeitet, der den Bauzeitplan folgt. Die Zahlungen erfolgen dann zu den vereinbarten Zeitpunkten. Auch hier hängt die Zahlung jedoch davon ab, daß die Leistungen, die die Zahlungen betreffen, geleistet sind.

Für Zusatzarbeiten enthält § 22, Abs. 5 die ausfüllende Regel, daß die Arbeiten monatlich in Rechnung gestellt werden können.

2. Schlußrechnung

Wenn die Abnahme erfolgt ist, muß der Unternehmer eine vollständige Schlußrechnung dem Bauherrn übermitteln. Nach Ausstellung dieser Schlußrechnung kann der Unternehmer keine weiteren Forderungen gegen den Bauherrn geltend machen, es sei denn er hat sich dies ausdrücklich vorbehalten.

Die Abschlußrechnung muß eingereicht werden spätestens 25 Arbeitstagen nach der Abnahme (35 Arbeitstage nach der Abnahme für Hauptunternehmer und 60 Arbeitstage bei Anlagearbeiten).

Wird keine Schlußrechnung ausgestellt, so kann der Bauherr dem Unternehmer eine Frist von 10 Arbeitstagen setzen um die Schlußrechnung auszustellen. Läuft diese Frist

auch ab, so verliert der Unternehmer seinen Anspruch auf Vergütung von Extraarbeiten, die gegen Rechnung geleistet werden, sowie seinen eventuellen Anspruch auf Lohn- und Preiserhöhungen.

3. Arbeitseinstellung

Gerät der Bauherr in Zahlungsverzug, so ist der Unternehmer dazu berechtigt die Arbeiten einstellen, wenn die Zahlung nicht innerhalb einer Frist von 5 Tagen nach schriftlicher Abmahnung erfolgt.

Dasselbe Recht hat der Unternehmer, wenn der Bauherr in Konkurs gerät, oder sonst außerstande scheint seine Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Im Gegensatz zum „normalen“ Zahlungsverzug kann der Bauherr jedoch in den hier erwähnten Fällen die Einstellung der Arbeit dadurch abwehren, daß er eine Sicherheit für die Erfüllung des verbleibenden Teiles des Vertrages stellt.

F. Fristverlängerung und Verzug

1. Unternehmer

§ 24 AB 92 regelt die Fälle, wo der Unternehmer recht hat auf Verlängerung der Fristen, die im Zeit- und Arbeitsplan festgehalten sind. Tritt eine Verzögerung ein, die nicht zurückgeführt werden kann auf einen der Fristverlängerungsgründe in § 24, ist der Unternehmer schadensersatzpflichtig.

Die Fristverlängerungsgründe sind Verzögerungen, die zurückzuführen sind auf:

- Änderungen der Art und des Umfanges der Leistungen, die vom Bauherrn verlangt werden (§ 24, Abs. 1, 1)
- Umstände die der Bauherr zu vertreten hat, hierunter Verzögerungen eines anderen Unternehmers der an derselben Baustelle beteiligt ist (§ 24, Abs. 1, 2)
- Höhere Gewalt (§ 24, Abs. 1, 3)
- Außergewöhnliche Witterungseinflüsse (§ 24, Abs. 1, 4)
- Öffentliche Gebote oder Verbote, die nicht auf Umstände, die der Unternehmer zu vertreten hat, beruhen (§ 24, Abs. 1, 5)

Der Unternehmer trägt die Beweislast dafür, daß die Verzögerung auf den Fristverlängerungsgrund zurückzuführen ist, auf den er sich beruft. Er muß unvorzüglich dem Bauherrn anzeigen, daß ein solcher Umstand vorliegt. Tut er dies nicht, verliert er nicht dadurch unbedingt seinen Anspruch. Jedoch stellt sich seine Beweissituation um so schlechter.

Liegt eine Verzögerung vor, die nicht auf einen Verlängerungsgrund zurückzuführen ist, so muß er den ökonomischen Schaden ersetzen, den der Bauherr dadurch leidet. Der Ersatz muß so berechnet werden, daß der Bauherr ökonomisch so gestellt wird, als wäre die Verzögerung nicht eingetreten.

Der Bauherr trägt die Beweislast für die Größe seines Verlustes. Aus diesem Grund wird häufig vereinbart, daß anstelle des tatsächlichen Verlustes eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Es bestehen im Prinzip keine Begrenzungen für die Höhe einer solchen Vertragsstrafe. Eine Strafe von 1 Promille der Vertragssumme pro Arbeitstag ist jedoch gewöhnlich.

Die Vertragsstrafe entfällt unabhängig davon, ob der Bauherr tatsächlich einen Verlust in der Höhe der Vertragsstrafe gelitten hat. Dafür fordert die Rechtsprechung um Vertragsstrafen anzuerkennen, daß der Vertrag klar und eindeutig die strauslösende Termine festlegt. Ferner wird verlangt, daß der Bauherr sofort nach Eintritt der Verzögerung seine Vertragsstrafenforderung gegenüber dem Unternehmer anzeigt.

Sind Vertragsstrafen für Überschreitungen von anderen Terminen als der Abnahmetermin festgelegt, so muß der Bauherr nach ständiger Rechtsprechung zusätzlich darlegen können, daß die Einhaltung der strafbelegten Termine von großer Bedeutung für die Bauaufgabe sind.

2. Bauherr

Der Bauherr kann Fristverlängerung verlangen in Verbindung mit Abänderungen der Arbeiten (§ 24, Abs. 1, 1), bei höherer Gewalt (§ 24, Abs. 1, 3), außergewöhnlichen Witterungseinflüssen (§ 24, Abs. 1, 4) und bei öffentlichen Geboten oder Verbote, die nicht auf Umstände beruhen, die er zu vertreten hat (§ 24, Abs. 1, 5).

Wird das Bauvorhaben durch einen Umstand verzögert, den der Bauherr fahrlässig zu vertreten hat oder durch die haftungsbewirkende Verzögerung eines anderen Unternehmers (§ 24, Abs 1, 2), so muß der Bauherr dem Unternehmer seinen dadurch erlitten Schaden ersetzen.

Bei Änderungen der Arbeit (§ 24, Abs. 1, 1) und bei öffentlichen Geboten oder Verbote (§ 24, Abs. 1, 5), die verhängt werden, hat der Bauherr zwar recht auf Zeitverlängerung. Der Unternehmer hat aber trotzdem das Recht auf eine Vergütung, die den Schaden, die er durch die Verzögerung erlitten hat, entspricht mit Ausnahme des entgangenen Gewinns des Unternehmers durch Behinderung der Ausführung anderer Arbeiten während des Verzögerungszeitraumes.

Eine Vergütung kommt ebenfalls in Frage, wenn die Verzögerung auf einen Umstand, die der Bauherr oder ein anderer Unternehmer zu vertreten hat (§ 24, Abs. 1, 2), wenn diese Umstände dem Bauherrn oder dem anderen Unternehmer nicht als Fehler oder fahrlässigkeit anzulasten sind.

Lediglich bei höherer Gewalt (§ 24, Abs. 1, 3) und bei Witterungseinflüssen (§ 24, Abs. 1, 4) kommen weder Schadensersatz noch Vergütung in Frage.

G. Abnahme

1. Rechtswirkungen

Die nach dänischem Recht wichtigsten Rechtswirkungen der Abnahme sind die Folgenden:

- Mit der Abnahme geht die Leistungsgefahr – und damit auch die Vergütungsgefahr – auf den Bauherrn über. Der Unternehmer muß also bei einer Beschädigung oder Zerstörung der Leistung vor der Abnahme diese erneut auf eigene Kosten wiederherstellen (siehe AB 92, § 12). Dasselbe gilt für Stoffe oder Bauteile, die von dem Bauherrn zwecks des Einbaus an den Unternehmer übergeben worden sind, egal ob der Einbau stattgefunden hat oder nicht.

Um diese Bestimmung auszubalanzieren ist der Bauherr nach AB 92 § 8 dazu verpflichtet eine Feuer- und Sturmschadenversicherung für das Bauwerk zu zeichnen die alle Bauleistungen des Unternehmers decken soll.

- Mit der Abnahme fängt die Gewährleistungsfrist für Mängel an.

Bis zur Abnahme werden nicht vertragsgerechte Leistungen grundsätzlich nicht als Mängel bezeichnet. Solange eine abnahmereife Ausführung des Bauvorhabens nicht vorliegt, spricht man stattdessen davon, daß der Unternehmer mit seiner Leistung in Verzug ist.

- Mit der Abnahme hört eine eventuelle Verzugsstrafe auf zu laufen.
- Schließlich beginnt mit der Abnahme die Frist für die Erstellung der Schlußrechnung zu laufen.

2. Verlauf der Abnahme

AB 92 sieht eine förmliche Abnahme vor in §§ 28 und 29. Der Unternehmer zeigt dem Bauherrn schriftlich an, wenn daß Bauwerk seines Erachtens abnahmereif ist. Darauf hin lädt der Bauherr zu einer förmlichen Abnahme ein, die binnen 10 Arbeitstagen nach der Anzeige stattzufinden hat. Im Prinzip muß die gesamte Arbeit bei der Abnahme fertiggestellt sein. Die Parteien können jedoch vereinbaren, daß verschiedene Bauabschnitte zu verschiedenen Zeitpunkten abzunehmen sind.

Bei der förmlichen Abnahme werden Mängel registriert und in einem Abnahmeprotokol festgehalten. Wenn diese förmliche Abnahme stattgefunden hat, gilt die Leistung als abgenommen, wenn keine wesentlichen Mängel festgestellt worden sind. Wesentlich sind solche Mängel, die die Inbrauchnahme der Leistung in bedeutender Weise behindert oder verspätet. Wird die Abnahme wegen Mängel abgewiesen, findet eine neue förmliche Abnahme nach Beseitigung der Mängel statt.

Lädt der Bauherr nicht nach Erhalt der Fertigstellungsanzeige des Unternehmers zu einer förmlichen Abnahme ein, so gilt die Arbeit 10 Arbeitstage nach dem in der Fertigstellungsanzeige genannten Zeitpunkt als abgenommen.

Erscheint bei der förmlichen Abnahme nur die eine Partei, so ist die andere Partei berechtigt, trotzdem die förmliche Abnahme durchzuführen, und ein Abnahmeprotokoll eigenhändig auszufertigen. Dies muß dann sofort der anderen Partei zugestellt werden.

H. Mängel der Arbeit – Gewährleistung – Besichtigung

1. Begriff des Mangels

Die Mangelfrage wird wie erwähnt erst dann relevant, wenn das Bauwerk Abnahmereif ist, siehe § 30, Abs. 4. Ein Mangel liegt gemäß AB 92, § 30 vor, wenn die Leistung:

- nicht erbracht wurde,
- nicht vertragsgerecht ausgeführt ist,
- nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht,
- die eventuellen Anordnungen des Bauherrn für die Ausführung bei Unklarheiten in der Vertragsgrundlage nicht entspricht,
- die eventuell vertraglich zugesicherten Eigenschaften nicht hat.

Stoffe und Bauteile sind mangelhaft, wenn sie nicht vertragsgerecht sind oder nicht von üblicher Güte sind.

2. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist für Mängel beträgt 5 Jahre nach der Abnahme gemäß AB 92 § 36. Der Unternehmer ist somit einerseits verpflichtet, aber andererseits auch berechtigt Mängel, die bei der Abnahme und bis zu 5 Jahre danach festgestellt werden, auf eigene Rechnung zu beseitigen.

Es gilt lediglich die Begrenzung, daß der Bauherr die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist, nachdem er die Mängel entdeckt hat oder hätte entdecken müssen schriftlich anzeigen muß. Diese Anzeigepflicht gilt jedoch nicht im Falle grober Fahrlässigkeit des Unternehmers.

Die Pflicht des Unternehmers zur Mängelbeseitigung erlischt, wenn die Beseitigung mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden ist – die sogenannte Opfergrenze. Es kön-

nen keine festen Richtlinien für die Beurteilung der Opfergrenze angegeben werden. Sie kommt jedoch nur sehr selten in der Praxis zur Anwendung.

Der Bauherr muß dem Unternehmer eine Frist zur Mängelbeseitigung schriftlich setzen, und der Unternehmer muß schriftlich anzeigen, wenn die Mängelbeseitigung stattgefunden hat. Sind die Mängel immer noch nicht voll beseitigt, so ist der Bauherr berechtigt die Mängel auf Kosten des Unternehmers beseitigen zu lassen. Bei Mängel die bei der Abnahme festgestellt werden, muß der Bauherr jedoch dem Unternehmer zuvor eine weitere zweiwöchige Frist für die Beseitigung setzen.

Statt der Mängelbeseitigung auf Kosten des Unternehmers ist der Bauherr berechtigt eine Minderung der Vergütung zu verlangen. Dieses Recht hat der Bauherr auch, wenn der Unternehmer nicht zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist wegen Überschreitung der Opfergrenze. Die Minderung entspricht als Ausgangspunkt die Mängelbeseitigungskosten. Bei Opfergrenzenüberschreitungen findet eine schätzungsweise Minderung statt.

3. Besichtigungen

In den §§ 37-39 ist vorgesehen, daß die Parteien eine gemeinsame Besichtigung des Bauwerkes vornehmen sowohl ein Jahr nach der Abnahme wie unmittelbar vor Ablauf der 5 Jahres Frist. Die Besichtigungen haben zum Zweck eventuelle Mängel zu entdecken. Diese Besichtigungen sind reine Beweismaßnahmen. Die Rechtspositionen der Parteien ändern sich grundsätzlich nicht, wenn die Besichtigungen ausbleiben.

4. Unterschiede zum Schuldrecht

Die hier erwähnte Gewährleistungsfrist von AB 92 unterscheidet sich grundsätzlich von den schuldrechtlichen Verjährungsfristen, die Anwendung finden, wenn AB 92 nicht vereinbart ist. Gemäß diesen Regel verjähren Mängelansprüche grundsätzlich 5 Jahre nach der Abnahme. Diese 5 Jahresfrist ist jedoch suspendiert/gehemmt, solange die Mängel verdeckt bleiben. Erst wenn sie zum Schein kommen, beginnt die 5 Jahresfrist somit zu laufen. Solche verdeckte Mängel können bis zu 20 Jahren nach der Abnahme geltend gemacht werden. Die Verjährung wird unterbrochen durch Schuldanerkenntnis

oder durch Klageerhebung. In Gegensatz hierzu wird die 5-jährige Gewährleistungsfrist der AB 92 durch die außergerichtliche schriftliche Anzeige des Bauherrn unterbrochen.

I. Kündigung

1. Kündigung durch den Bauherrn

Es besteht kein freies Kündigungsrecht der Parteien. Die Kündigung eines Bauvertrages durch den Bauherrn wird als eine sehr eingreifende Maßnahme betrachtet, die schnell zu großen Wertverlusten und Verluste für andere Parteien führen kann. Daher gibt es nur enge Möglichkeiten für den Bauherrn den Vertrag zu kündigen. Kündigung kommt nur bei Vorliegen eines der Kündigungsgründe, die in den §§ 40-41 von AB 92 erwähnt sind in Frage. Der Bauherr kann kündigen:

- wenn eine wesentliche Verzögerung der Ausführung vorliegt, die erhebliche Nachteile für den Bauherrn mit sich führen,
- wenn wesentliche Verzögerung des Unternehmers vorliegt hinsichtlich anderer Umständen von entscheidender Bedeutung für den Bauherrn, z.B. fehlende Sicherheitsleistung,
- wenn die bisher ausgeführten Leistungen so miserabel sind, daß anzunehmen ist, daß der Unternehmer außerstande sein wird die Arbeiten ohne wesentliche Mängel fertig zu stellen.

In allen Fällen muß der Bauherr vor der Kündigung den Unternehmer schriftlich dazu auffordern die beanstandeten Probleme auszubessern. Erst wenn der Bauherr feststellt, daß keine Ausbesserung stattfindet, kann er den Vertrag kündigen.

2. Kündigung durch den Unternehmer

Das Hauptinteresse des Unternehmers ist, daß seine Zahlung gesichert ist. Diese Sicherung erzielt er in erster Linie durch seine Möglichkeit die Arbeit einzustellen gemäß AB 92 § 23. Die ausbleibende Zahlung ist daher kein direkter Kündigungsgrund.

Gemäß AB 92, § 41 kann der Unternehmer nur kündigen, wenn das Bauvorhaben aus Umständen, die der Bauherr zu vertreten hat, verzögert ist, und der Bauherr die Ausführung nicht angemessen fördert. Ferner kann er kündigen, wenn seitens des Bauherren eine wesentliche Verzögerung vorliegt, hinsichtlich Umständen von entscheidender Bedeutung für den Unternehmer.

Auch der Unternehmer kann erst nach einer vergeblichen Abmahnung an den Bauherrn den Vertrag kündigen.

3. Kündigung bei Konkurs etc.

Die AB 92 enthält weiter eine Spezialregelung für den Fall, daß über das Vermögen einer der Parteien das Konkursverfahren eröffnet wird, oder ein anderes gerichtliches Insolvenzverfahren eröffnet wird, sowie für den Fall, daß eine Partei stirbt.

In diesen Fällen ist die Konkursmasse, bzw. die Nachlassverwaltung oder die Erben dazu berechtigt in den Vertrag einzutreten gegen die Leistung einer Sicherheit für die noch ausstehenden Leistungen. Findet ein solcher Eintritt nicht statt, ist die andere Partei berechtigt den Vertrag zu kündigen.

J. Streitigkeiten

Eine wesentliche Besonderheit der AB 92 ist der Ausschluß in den §§ 45-47 des ordentlichen Rechtsweges zu Gunsten eines Schiedsverfahrens. Nach ständiger Rechtsprechung genügt es für die Vereinbarung der Schiedsgerichtsklausel, daß in der Vertragsgrundlage auf die AB 92 verwiesen wird. Es muß keine gesonderte Urkunde wegen der Schiedsklausel aufgestellt werden.

1. Schiedsgericht

AB 92 verweist alle Streitigkeiten der Parteien auf einem ständigen Schiedsgericht für die Bau- und Anlagetätigkeit in Kopenhagen. Das Schiedsgericht besteht im Typenfall aus einem Richter entweder aus dem höchsten Gericht Dänemarks (Højesteret), oder der unmittelbaren Unterstufe (Østre Landsret/Vestre Landsret), sowie aus zwei sachkundige Richter. Die Richter werden ausgewählt aus einem festen Stamm und haben somit große

Erfahrung in Bausachen. Das Schiedsgericht hat hierdurch fast den Charakter eines Spezialgerichtes angenommen und ist in der Baubranche weitgehend respektiert.

Das Schiedsverfahren bietet außer des Fachkenntnisses auch den unmittelbaren Vorteil, daß das Schiedsgericht keine Gerichtsgebühr bei Klageerhebung von den Parteien verlangt. Bei den Zivilgerichten muß bei der Klageerhebung eine Gebühr erlegt werden von 2% der Klageforderung. Diese Gerichtsgebühr geht bei einem Vergleich nach der Klageerhebung verloren. Beim Schiedsgericht berechnet das Gericht sich zwar eine Gebühr von ca. 4%. Diese Gebühr wird jedoch erst fällig mit der Durchführung der abschließenden Hauptverhandlung. Wird die Sache vorher verglichen, entfällt nur eine sehr ermässigte Gebühr.

Im übrigen wird das Schiedsgerichtsverfahren durchgezogen wie ein normaler Prozess vor den zivilen Gerichten. Es findet somit einen Schriftswechsel statt, wonach eine Hauptverhandlung anberaumt wird, wo eventuelle Zeugen vernommen werden, und die Sache plädiert wird. Gegen Urteil kan keine Berufung eingelegt werden.

2. Sachverständige

Mit der AB 92 werden zwei weitere Institute ins Leben gerufen.

Zum Einen verpflichten sich die Parteien statt der gerichtlichen Beweisaufnahme zur Beweissicherung einen Sachverständigen zu verwenden, der von dem Schiedsausschuß für die Bau- und Anlägetätigkeit ernannt wird.

Zum Anderen hat man das Institut der „Entscheidung eines Sachverständigen über geleistete Sicherheit etc.“ eingerichtet. Dieses Institut soll eine Sicherheit bieten gegen unberechtigte Inanspruchnahmen der geleisteten Sicherheiten. Ferner soll es Konflikte aus unberechtigte Einbehalte von Zahlungen oder unberechtigte Aufrechnungen vermeiden. Bei Inanspruchnahme einer Garantie hat die Partei, die die Sicherheit z.B. eine Bürgschaft gestellt hat, die Möglichkeit binnen 10 Tagen nach der Inanspruchnahme die Entscheidung eines Sachverständigen zu verlangen. Verlangt sie eine solche Entscheidung, darf die Bürgschaft nicht ausgezahlt werden, ehe die Entscheidung vorliegt.

Hat der Bauherr Zahlungen einbehalten oder Gegenforderungen in Aufrechnung gebracht, kann der Unternehmer ebenfalls die Entscheidung eines Sachverständigen verlangen. Hier gibt es keine Fristen.

Es ist vorgesehen, daß der Sachverständige seine Entscheidung binnen sehr kurzen Fristen trifft. In der Praxis kann sich ein solcher Prozess jedoch über Monate hinwegschleppen.

Bei der Entscheidung gibt der Sachverständige bekannt, ob die Anspruchnahme der Garantie, bzw. der Zahlungseinbehalt begründet scheint. Es ist also eine vorläufige Entscheidung, und ein später angerufenes Schiedsgericht ist nicht an die Entscheidung gebunden.

Im Prinzip kann die Entscheidung nicht zwangsvollstreckt werden. Zahlt z.B. der Bauherr nicht z.B. die einbehaltenen Beträge trotz einer Entscheidung gegen ihn, so ist der Unternehmer darauf hingewiesen ein Schiedsgericht anzurufen, wenn er die Zahlung durchsetzen möchte. Bei Sicherheiten besteht im Prinzip dasselbe Problem. Die meisten Sicherheiten werden jedoch durch Bürgschaften erlegt, und hier verpflichtet sich der Bürge normalerweise direkt die Entscheidung eines Sachverständigen zu folgen.