

Vorsicht am Bau geboten

Die zehn größten Fehler bei Bauvorhaben in Rumänien

Von Oana Somesan

In Rumänien ist derzeit ein Bauboom zu verzeichnen. Bei der Abwicklung der Bauvorhaben ist jedoch aus rechtlicher Sicht Vorsicht geboten. Leider begehen viele Investoren sowohl beim Abschluss von Bauwerkverträgen mit den Bauunternehmern als auch während der Ausführung der Bauarbeiten und der Abnahme der Bauleistungen zahlreiche Fehler. Diese resultieren meist aus der Unkenntnis der rumänischen baurechtlichen Bestimmungen.

Nachfolgend werden die zehn schlimmsten Fehler von (schlecht oder gar nicht beratenden) Investoren dargestellt, die in der Praxis des rumänischen Baurechts leider häufig auftreten:

Fehler 1: Vereinbarung der deutschen VOB

Einer der am häufigsten festgestellten Fehler deutscher Bauherren ist die Einbeziehung der deutschen Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) in Bauwerkverträge. In der Regel nehmen diese Verträge schematisch auf gewisse Vorschriften der deutschen VOB Bezug und legen die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen ohne weitere Erklärungen fest. Da die Bauwerkverträge jedoch regelmäßig zwischen zwei rumänischen juristischen Personen abgeschlossen werden und die vertragliche Leistung (Bauvorhaben in Rumänien) ausschließlich einen Rumänienbezug hat, kann mangels Verbindung zum Ausland auch keine Verweisung auf ausländische Rechtsnormen erfolgen. Derartige Verweisungen sind nach rumänischem Recht nichtig.

Fehler 2: Pläne und Ausführungsdetails nur in deutscher Sprache

Viele Investoren bringen fertige Ausführungspläne und -details aus Deutschland als Anlagen für den Bauwerkvertrag mit, ohne eine rumänische Anpassung und Übersetzung hiervon erstellen zu lassen. Dies führt in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten und Unklarheiten bei der Bewertung der Ausführung von Bauarbeiten. Insbesondere gilt dies im Rahmen des mehrstufigen gesetzlichen Verfahrens zur Überprüfung der Qualität der Bauarbeiten (Überprüfungen nach entscheidenden Bauphasen, Abnahme am Ende der Bauarbeiten etc.), das zwingend unter Teilnahme von Vertretern der rumänischen Baubehörden durchgeführt werden muss. Ferner besorgt sich bei Streitigkeiten jede Partei von den (oftmals überforderten) Übersetzern diejenige Übersetzung, die für sie günstig ist. Daher sollte nicht nur der Vertrag selbst, sondern es sollten auch alle Anlagen in die rumänische Sprache übersetzt werden.

Fehler 3: Keine Überprüfung der Ausführungsprojekte durch zugelassene Sachverständige

Weil viele Investoren keine rumänische Übersetzung der Ausführungsprojekte erstellen lassen und auch keine Anpassung dieser Projekte an die rumänischen Gegebenheiten durchführen, werden diese Projekte auch nicht - wie gesetzlich vorgesehen - durch zu-

gelassene Prüfer von Bauprojekten (Verificatori de proiecte atestati) überprüft. Diese Verstöße werden in der Regel im Rahmen der regelmäßigen Kontrollen der rumänischen Bauaufsichtsbehörde (Inspectoratul de Stat in Constructii) als Ordnungswidrigkeit festgestellt und entsprechend sanktioniert.

Fehler 4: Keine Bestellung eines in Rumänien zugelassenen Bauleiters

Aufgrund Unkenntnis der rumänischen gesetzlichen Bestimmungen unterlassen es viele Auftraggeber, einen in Rumänien zugelassenen Bauleiter (Diriginte de santier) zu bestellen. Dadurch ist der Auftraggeber auf der Baustelle nicht ordnungsgemäß vertreten. Ferner sanktionieren die Bauaufsichtsbehörden diesen Verstoß gegen zwingende Bestimmungen des rumänischen Baurechts.

Fehler 5: Keine Vereinbarung zur Überprüfung des Leistungsstandes

Die Parteien eines Bauwerkvertrages regeln häufig nicht die Überprüfung des Leistungsstandes durch den Auftraggeber zwecks Freigabe der Teilrechnungen und der Schlussrechnung. Gesetzliche Bestimmungen hierzu fehlen in Rumänien. Fehlt auch eine vertragliche Regelung, verliert der Auftraggeber schnell den Überblick über das Verhältnis zwischen den geleisteten Zahlungen und den tatsächlich ausgeführten Bauarbeiten. Dies kann zu großen finanziellen Nachteilen für den Auftraggeber führen.

Fehler 6: Keine Vereinbarung von Gewährleistungsfristen

Die rumänische Gesetzgebung enthält nur wenige Bestimmungen über Gewährleistungsfristen für Bauleistungen. Vereinbaren die Parteien keine vertraglichen Gewährleistungsfristen, haftet der Auftragnehmer gemäß den Bestimmungen des rumänischen Baurechts ausschließlich für versteckte (nicht offensichtliche) Mängel, die binnen zehn Jahren nach der Abnahme am Ende der Bauarbeiten erkennbar werden, und für versteckte Mängel an der Struktur des Gebäudes während der gesamten Dauer des Bauwerkbestandes. Es ist daher wichtig, vertraglich die Haftung des Auftragnehmers zu erweitern.

Fehler 7: Keine Vereinbarung von Sicherungsleistungen

Die Vereinbarung von Sicherungsinstrumenten für Vorauszahlungen, Vertragserfüllung und Gewährleistungen sind von besonderer Bedeutung. Obwohl vielen rumänischen Baufirmen derartige Sicherungsleistungen noch fremd sind, sollten diese in den Bauwerkverträgen vereinbart werden. Ansonsten ist der Auftraggeber nur unzureichend gegen Rechtsverletzungen, Insolvenzen etc. geschützt.



✳ Die Autorin Oana Somesan ist Rechtsanwältin bei Stalfort Rechtsanwälte, Bukarest - Bistrita - Berlin, und Leiterin der Baurechtsabteilung der Kanzlei.

Fehler 8: Keine Vereinbarung über den Mindestinhalt eines Bankgarantiebriefs

Die von den rumänischen Banken ausgestellten Bankgarantiebriefe, die oftmals zur Sicherung von Primär- oder Sekundäransprüchen des Auftraggebers eingesetzt werden, sind oft unvollständig und undeutlich formuliert. Dies kann in der Praxis zu großen Schwierigkeiten und manchmal zur Unmöglichkeit ihrer Vollstreckung führen. Daher ist es besonders wichtig für die Parteien, bereits beim Abschluss der Bauwerkverträge einen eindeutig und rechtssicher formulierten Mindestinhalt des verlangten Bankgarantiebriefes zu vereinbaren oder das von beiden Parteien akzeptierte Muster eines Bankgarantiebriefes dem Vertrag als Anlage beizufügen.

Fehler 9: Keine Organisation einer gesetzlichen Abnahme der Bauleistungen

Die Abnahme der Bauarbeiten ist in Rumänien durch einen Regierungsbeschluss detailliert gesetzlich geregelt. Unter anderem muss ein Vertreter der Baubehörde bei der Abnahme anwesend sein und es ist ein gesetzlich vorgegebenes Abnahmeprotokoll zu unterzeichnen. Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bei der Organisation der Abnahme von Bauleistungen kann zur Verhängung von Ordnungsgeldern, zu Schwierigkeiten bei der Eintragung des Gebäudes ins Grundbuch und zu Problemen bei der Erlangung von notwendigen Betriebsgenehmigungen führen.

Fehler 10: Rechtswirkungen der Abnahme werden nicht erkannt

Die gesetzlich geregelte Abnahme wird von vielen Investoren häufig als reine Formalität betrachtet. Deshalb wird diese Abnahme häufig vorschnell und ohne ausdrücklichen Vermerk von Mängeln auf dem gesetzlich vorgegebenen Abnahmeprotokoll akzeptiert. Dieser Fehler führt regelmäßig zu Rechtsverlusten des Auftraggebers. Er kann bei einer Durchführung der gesetzlichen Abnahme ohne Einwendungen keine Ansprüche mehr gegenüber dem Auftragnehmer wegen mangelhafter Leistungen, Durchführung von Restarbeiten etc. geltend machen.

Deutsches Recht ist nichtig

Deutsche Bauherren in Rumänien müssen sich bewusst machen, dass rumänisches Baurecht regelmäßig bei Bauvorhaben in Rumänien zur Anwendung kommt und die Vereinbarung von deutschen Regelungen grundsätzlich nichtig ist. Das rumänische Baurecht unterscheidet sich wesentlich von den deutschen Regelungen. Daher sollte bereits vor Vertragsabschluss fachkundiger Rat eingeholt werden.

KONTAKT

STALFORT Rechtsanwälte, Büro Bukarest

Tel.: 0040 / 21 / 314 46 57

Fax: 0040 / 21 / 315 78 36

osomesan@stalfort.ro