

Expertentipps für private Bauherren

24.07.2014, 18:29 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner Augsburg*
Presseagentur: *45 Nord*



Rechtsanwalt Thomas Schmitt

Garantie auf Solaranlagen zwei oder fünf Jahre lang

Viele private Bauherren lassen sich Photovoltaikanlagen aufs Dach setzen und verdienen mit der Einspeisung des Solarstromes ins öffentliche Netz gutes Geld. Was aber, wenn die Anlage defekt ist? Wie lange reicht eigentlich die Garantie, sprich Gewährleistungsfrist? Zu Photovoltaikanlagen, und speziell zur Gewährleistungsfrist, gibt es inzwischen eine Reihe von Urteilen, allerdings keine einheitliche Rechtsprechung. Ob private Bauherren zwei oder fünf Jahre Gewährleistung auf ihre Anlage haben, richtet sich nämlich vor allem nach der Installationsweise der Anlage. Das haben der Bundesgerichtshof (BGH) und diverse Oberlandesgerichte in verschiedenen Urteilen definiert. Einfache Anlagen, die nur auf dem Dach montiert sind, genießen bei Mängeln die übliche zweijährige Verjährungsfrist (BGH, Urteil vom 09.10.2013 – Aktenzeichen: VIII ZR 318/12). Sind Solaranlage und Haus aber baulich voneinander abhängig, steigt die Verjährungsfrist auf fünf Jahre (Urteil des Oberlandesgerichts München vom 10.12.2013 Aktenzeichen: 9 U 543/12 Bau). Das ist beispielsweise beim Solar- oder Plus-Energie-Haus der Fall: Ohne Photovoltaikanlage funktioniert das Haus nicht. Die Materie ist komplex. Aus Sicht der Bauherren ist anzuraten, da die Gewährleistung von der Art der Anlage abhängt, sich von ihren Planern entsprechend beraten lassen. Fünf Jahre Gewährleistung sind schließlich besser als nur zwei Jahre!

Erst die Abnahme klärt die Verhältnisse!

Sechs Monate nach Einzug gilt die Architektenleistung als abgenommen! Dies hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 26.09.2013 (VII ZR 220/12) entschieden. Der BGH geht davon aus, dass der Bauherr ein Gebäude automatisch abnimmt, sobald er einzieht und sich dann sechs Monate lang nicht rührt. Das betrifft auch die Architektenleistung, wenn er diese nicht rügt.

Das Urteil des BGH scheint gut für den Rechtsfrieden zwischen Architekten und Auftraggeber zu sein. Allerdings sind die Planer mit dem neuen BGH-Urteil nicht automatisch aus dem Obligo und klare Verhältnisse nicht in jedem Fall

geschaffen. Denn selbst wenn der Bauherr schon eingezogen ist, das Gebäude bereits übernommen hat, läuft die architektenrechtliche Verjährungsfrist solange nicht, wie noch Restarbeiten zu erledigen sind, noch Mängel beseitigt werden müssen oder der Bauherr noch auf Pläne und Unterlagen vom Planer wartet. Dies trifft vor allem dann zu, wenn Architekten auch die 4 Bauüberwachung (Leistungsphase 8 HOAI) erbringen. In diesem Fall kann die Abnahme der Bauleistungen nicht gleichgesetzt werden mit der Abnahme der Architektenleistungen.

Denn der Bauüberwacher muss auch noch die Mangelbeseitigung der bei Abnahme erkannten Mängel überwachen und gegebenenfalls eine Nachabnahme durchführen (Vgl. Anlage 10 HOAI 2013 LPH 8 Buchstabe p). Dies kann sich einige Zeit hinziehen, auch nachdem der Bauherr das Gebäude längst bezogen hat. In diesem Fall wären die vom BGH genannten sechs Monate erst ab der Nachabnahme und nicht bereits ab dem Einzug zu berechnen.

Der Autor, Rechtsanwalt Thomas Schmitt, ist Partner der Kanzlei JuS Rechtsanwälte, Augsburg (www.jus-kanzlei.de). Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Schlichter gemäß der Schiedsordnung Bau (SOBau) des DAV. Er beschäftigt sich über 16 Jahren vornehmlich mit sämtlichen rechtlichen Fragen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts. Zudem ist Herr Rechtsanwalt Schmitt Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsvereins (ARGE BauR).

Portrait

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner ist eine der größten Anwaltskanzleien in Augsburg und Schwaben. Rechtsanwälte und Fachanwälte kümmern sich um die anwaltliche Beratung in den Gebieten Gesellschaftsrecht, Handelsrecht, Arbeitsrecht, Mietrecht, Wettbewerbsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Internetrecht und Insolvenzrecht.

News-ID: 807659 • Views: 900 (Stand: 08.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/807659/Expertentipps-fuer-private-Bauherren.html>