



Madeleine Hampel

# Das private Bauvertragsrecht im russischen Recht

Ein bewertender Vergleich  
zum deutschen Recht



PETER LANG

## Einleitung

Der politische und gesellschaftliche Wandel in Russland zu Beginn der 90er Jahre führte zu einer beachtlichen Dynamik im Bereich des privaten Bausektors. Betrug die Grundfläche der für den privaten Hausbau, den Datschen- und Garagenbau vorgesehenen Grundstücke im Jahre 1991 noch 70.400 Hektar, wuchs sie im Jahre 2005 auf 771.800 Hektar an<sup>1</sup>. Ebenso verzeichneten die Grundstücke, die in erster Linie zur Gartennutzung, als Anbaufläche oder zum Betreiben einer – ursprünglich neben der Kolchose betriebenen – privaten Nebenerwirtschaft bestimmt sind und erst in zweiter Linie die Errichtung von Wohn- und Wirtschaftsräumen zur Unterstützung der Nutzung vorsehen<sup>2</sup>, einen Anstieg von 1.964.400 Hektar im Jahre 1991 auf 8.653.800 Hektar im Jahre 2005<sup>3</sup>. Verglichen mit der Grundfläche des erschlossenen Bodens in Russlands von 1.805.300.000 Hektar<sup>4</sup>, fällt der Umfang dieser sechs Grundstückskategorien zwar gering aus. Von dieser erschlossenen Gesamtfläche werden aber nur 114.600.000 Hektar, d. h. 6,7 %, als städtische und dörfliche Siedlungsfläche genutzt<sup>5</sup>. Damit kann der Boden auch nur in dieser Größenordnung und neben der schon vorhandenen Bebauung zur Errichtung von privaten Häusern, Garagen und Datschen<sup>6</sup> bzw. von die Grundstücksnutzung unterstützenden Wohn- und Wirtschaftsräumen<sup>7</sup> nutzbar gemacht werden. Umgerechnet auf die Grundfläche dieser sechs Grundstückskategorien aus dem Jahre 2005, steckt in der Siedlungsfläche Russlands also noch ein erhebliches Potential als Bebauungsfläche.

Damit gewinnt das private Baurecht an Bedeutung. Im Bereich des Wirtschaftsrechts regelt es die Planung, Finanzierung, Verwaltung und Durchführung von Bauvorhaben. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Durchführung von Bauvorhaben, welche als ein vergleichbarer Lebenssachverhalt sowohl im russischen als auch im deutschen Recht geregelt ist. Der augenfälligste und spannendste Unterschied zwischen diesen beiden Rechtsordnungen besteht darin, dass im russischen Recht innerhalb eines Zeitraums von 72 Jahren<sup>8</sup> das Privateigentum und die Vertragsfreiheit erst abgeschafft und dann wieder ein-

---

1 *Kalinin* ChiP 2006, Nr. 8, S. 12 (14 f.).

2 Ebd. S. 13.

3 Ebd. S. 14.

4 Vgl. *Popov*, S. 10.

5 Vgl. ebd.

6 Zur Nutzung der Siedlungsfläche für den privaten Hausbau, den Datschen- und Garagenbau vgl. *Bogoljubov / Žarikov*, S. 312.

7 Zur Nutzung der Siedlungsfläche für die private Nebenerwirtschaft, die Gartennutzung und Nutzung als Anbaufläche vgl. ebd. S. 314.

8 S. dazu u. Kapitel 1.

geführt wurden. Das deutsche Recht blickt hingegen auf eine über 110 Jahre ungestört entwickelte Zivilrechtspraxis zurück<sup>9</sup>. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen eines russisch-deutschen Rechtsvergleichs dargestellt werden, wie der russische Gesetzgeber seit Ende des 20. Jahrhunderts<sup>10</sup> das private Bauvertragsrecht neugestaltet und welche Ausgestaltung demgegenüber das deutsche Recht mit den Jahren gefunden hat.

Die Ausführung eines Bauvorhabens zeichnet sich dadurch aus, dass an ihr in der Regel mindestens zwei Personen beteiligt sind: Der Auftraggeber, der den Bau in Auftrag gibt und der Auftragnehmer, der die Bauarbeiten verrichtet. Ihr gemeinsames Ziel ist die Errichtung eines Bauwerks. Neben diesem gemeinsamen Interesse existieren eine Reihe von sich gegenüberstehenden Belangen. So hat der Auftraggeber ein Interesse daran, dass das Bauwerk innerhalb eines vernünftigen Zeitraums und zu einem fairen Preis gebaut wird. Am Ende möchte er daraus wohnlichen oder wirtschaftlichen Nutzen ziehen. Im Einzelnen heißt das, dass während und/oder nach der Bauausführung auftretende Hindernisse, die den Weiterbau und die baldige Nutzung verzögern, schnell beseitigt werden sollen. Außerdem sollen die einkalkulierten und zusätzlich anfallenden Kosten den Auftraggeber nicht unnötig finanziell belasten. Die Absicht des Auftragnehmers ist hingegen auf die Abgeltung des finanziellen Aufwands (Material-, Geräte- und Lohnkosten) gerichtet. Er ist daran interessiert, dass er trotz der während und/oder nach der Bauausführung auftretenden Hindernisse in der Lage ist, den Vertrag zu erfüllen, um den Vergütungsanspruch nicht zu verlieren. Zudem soll während und am Ende der Bauarbeiten die Vergütung hinreichend gesichert sein. Im Rahmen dieser Arbeit wird anhand eines Rechtsvergleichs ermittelt, ob und wie effektiv diese Interessen im russischen und deutschen Recht gewahrt werden.

Das russische Recht kennt zwei verschiedene Organisationsformen des Bauens: Die Werkvertragsmethode und die Wirtschaftsmethode. Die Werkvertragsmethode (*podrjadnyj sposob*) zeichnet sich dadurch aus, dass spezialisierte, auf Dauer angelegte Bauunternehmen für eine andere Person auf der Grundlage eines Vertrages Bauarbeiten ausführen<sup>11</sup>. Im Unterschied dazu verrichtet im Rahmen der Wirtschaftsmethode (*chozjajstvennyj sposob*) ein Nicht-Bauunternehmen derartige Arbeiten mit eigenen Kräften ohne vertragliche Heranziehung von Baufirmen<sup>12</sup>. Für den Zeitraum des Baus zieht das Nicht-Bauunternehmen eigenes Personal heran, ohne mit ihm einen Vertrag über die Verrichtung von Bauarbeiten abzuschließen. Die Wirtschaftsmethode des Bauens wird z. B. dann praktiziert, wenn das geplante Bauobjekt vom Einzugsbereich professioneller

---

9 S. u. Kapitel 2, B. I.

10 S. u. Kapitel 2, A. I.

11 Liberman, S. 36; Kornijčuk, S. 41.

12 Liberman, S. 37; Kornijčuk, S. 41, 42.

Baufirmen zu weit entfernt, der Arbeitsumfang zu unbedeutend oder die Heranziehung einer Baufirma unzweckmäßig ist<sup>13</sup>. Ihren Ursprung haben beide Methoden im sowjetischen Recht, als Bauvorhaben hauptsächlich i. R. von Planverträgen<sup>14</sup> umgesetzt wurden. Ob sich die Wirtschaftsmethode weiterhin behaupten wird, bleibt abzuwarten. In den genannten Fällen kann nämlich auch ein Einsatz von Baufirmen denkbar sein, indem z. B. deren Personal für die Dauer des Bauvorhabens in der Nähe des Baugeländes untergebracht wird. Im Grunde steht es im Ermessen des Nicht-Bauunternehmens, für welche Form des Bauens es sich entscheidet. In dieser Arbeit wird ausschließlich auf die Werkvertragsmethode des Bauens eingegangen, weil nur sie einen Bauvertrag zur Grundlage hat.

Neben der Regelung des einfachen Werkvertragsrechts und dem Bauvertragsrecht enthält das russische Zivilgesetzbuch Vorschriften über den Werkvertrag für den Staatsbedarf und den Werkvertrag zwischen Verbrauchern und Unternehmern<sup>15</sup>, die auch auf Bauverträge Anwendung finden können. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Bündigkeit liegt dieser Arbeit die Darstellung der rechtlichen Ausgestaltung des Bauvertrages zwischen zwei gleichrangigen Rechtssubjekten des Privatrechts zugrunde. Deshalb wird auf Bestimmungen über den Bauvertrag mit dem Staat und dem Verbraucher nur insoweit eingegangen, wie es zur Erläuterung des privaten Bauvertragsrechts erforderlich ist. Für die eingehende Beschäftigung mit diesen beiden Bauvertragsformen wird auf grundlegende Darstellungen in der Literatur verwiesen<sup>16</sup>.

Dem russischen Bauvertragsrecht werden im deutschen Recht die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs<sup>17</sup> und des Teils B der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B)<sup>18</sup> gegenübergestellt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, dass in der deutschen Baupraxis Bauverträge, welche sich allein auf die Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuchs beziehen, lediglich einen geringen Anteil ausmachen. Dagegen ist die Verbreitung von Bauverträgen, denen die VOB/B zugrunde liegt, der am häufigsten anzutreffende Praxisfall<sup>19</sup>. Um den Rahmen der Arbeit nicht zu sprengen, werden die

---

13 Liberman, S. 37.

14 S. dazu u. Kapitel 1, B. III.

15 S. u. Kapitel 2, A. I.

16 Für den Bauvertrag für den staatlichen Bedarf auf Juškevič, S. 93-105; Kornijčuk, S. 97-105; Braginskij / Vittrjanskij, Buch 3, S. 169-188; Suchanov / Vittrjanskij, Zivilrecht III, S. 700-713. Für den Bauvertrag mit einem Verbraucher auf Kornijčuk, S. 85-89; Braginskij / Vittrjanskij, Buch 3, S. 80-101; Suchanov / Šerstobitov, Zivilrecht III, S. 633-651; Miščenko Jurist 2003, Nr. 7, S. 26-30; Čužova Zakon 2001, Nr. 7, S. 98-100.

17 S. dazu u. Kapitel 2, B. I.

18 S. u. Kapitel 2, B. III. 1.

19 Ingenstau / Korbion / Vygen Einl. RN 11.

Bestimmungen der VOB/B dabei unabhängig davon erläutert, ob die VOB/B als Ganzes oder nur einzelne VOB/B-Regelungen dem Bauvertrag zugrunde liegen<sup>20</sup>. Zur Frage der Wirksamkeit der Einbeziehung einzelner VOB/B-Bestimmungen in den Bauvertrag wird deshalb auf die entsprechenden Kommentierungen zur VOB/B verwiesen<sup>21</sup>. Im Übrigen wird auf die für den privaten Bauvertrag relevanten Regelungen im deutschen Recht nur insoweit eingegangen, wie es für den Rechtsvergleich erforderlich ist. Die Darstellung des deutschen privaten Baurechts erhebt also keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Arbeit gliedert sich thematisch in Kapitel, welche – bis auf das erste Kapitel zur Geschichte des russischen Bauvertragsrechts (Kapitel 1) – Länderberichte des russischen und des deutschen Rechts sowie eine abschließende Zusammenfassung der Gegenüberstellung beinhalten. Dabei erstreckt sich die Darstellung der russischen Länderberichte nicht nur auf die Beschreibung der rechtlichen Regelung, sondern versucht unter Hinzuziehung der Rechtsprechung Rechtsprobleme aufzuzeigen und eine Lösung zu entwerfen. Zwar zeichnet sich auch das deutsche Bauvertragsrecht durch eine Vielzahl von zu erörternden Problemen aus. Um die Bündigkeit der Arbeit zu wahren, muss ihre Darstellung in den deutschen Länderberichten aber kurz ausfallen bzw. ganz wegfallen, wenn sie nicht als Vergleichspunkt dem russischen Recht gegenübergestellt werden.

Inhaltlich wird nach dem Kapitel über die Rechtsquellen (Kapitel 2) näher auf die Beteiligten am Bauvertrag und in einem Exkurs auf die kommerziellen Formen des Bauens (Kapitel 3) eingegangen. Danach widmet sich die Arbeit der Einordnung, dem Abschluss und den Vertragsbestandteilen des Bauvertrages (Kapitel 4). Es wird u. a. erläutert, welche Vertragsbestandteile wesentlich sind und welche Konsequenzen ihr Fehlen für die Bauvertragsbeziehung hat. Diese Erörterung findet auch in Bezug auf die den Bauvertrag ergänzenden Dokumente statt. Daran schließt sich das umfangreiche Kapitel über die Pflichten des Auftragnehmers und des Auftraggebers sowie der gemeinsamen Pflichten der Bauvertragsparteien an (Kapitel 5). Es beginnt mit einem Überblick zum Charakter der Pflichten und zum Leistungsstörungenrecht. Anschließend werden u. a. die Mitteilungspflicht des Auftragnehmers und die Abnahme- sowie die Vergütungspflicht des Auftraggebers erörtert. Nach der Darstellung der Gefährtragung der Bauvertragsparteien für die Beschädigung und den Untergang des Bauwerkes und der zum Einbau bestimmten Sachen (Kapitel 6) werden die während der Bauausführung häufig auftretenden Probleme und ihre rechtliche Handhabung näher untersucht (Kapitel 7). Zu solchen Problemen zählen Zusatzarbeiten, Preisänderungen und Bauzeitveränderungen. Im Anschluss daran wid-

---

20 Zur Einbeziehungsproblematik s. u. Kapitel 2, B. III. 1. b.

21 Jeweils zu Beginn der Kommentierung der einzelnen Bestimmungen der VOB/B z. B. in Ingenstau / Korbion oder Kapellmann / Messerschmidt.

met sich das Kapitel über die Sachmängelhaftung (Kapitel 8) u. a. ausführlich dem Mangelbegriff, der Garantiehaftung, der gesetzlichen Haftung vor und nach der Abnahme sowie der Verjährung der Sachmängelansprüche. Der Vollständigkeit wegen wird zudem die außervertragliche Haftung der Bauvertragsparteien untereinander und gegenüber Dritten dargestellt (Kapitel 9). Fast zum Ende geht die Arbeit auf die Sicherungsmöglichkeiten in Bezug auf die Ansprüche der Bauvertragsparteien, wie z. B. auf die fristgemäße Errichtung oder Vergütung, näher ein (Kapitel 10). Den Abschluss bilden die speziellen und allgemeinen einseitigen Vertragsbeendigungsgründe zugunsten des Auftraggebers und des Auftragnehmers und ihre Auswirkungen für die Bauvertragsbeziehung (Kapitel 11).

In den Zusammenfassungen, die sich am Ende der einzelnen Kapitel und als Gesamtzusammenfassung am Ende der Arbeit befinden, werden die Ergebnisse des Rechtsvergleichs festgehalten. Die Fragestellungen, mit denen sich dort im Einzelnen beschäftigt wird, handeln im russischen Recht z. B. davon, ob die zu Sowjetzeiten der planvertraglichen Gestaltung des Bauvertragsverhältnisses innewohnende staatliche Regulierung noch heute in den zivilrechtlichen Bauvertragsbestimmungen zu finden ist. Im Vergleich dazu wird dargestellt, wie das deutsche Recht mit der Regelung der davon betroffenen Bereiche umgeht. Weiterhin wird erläutert, welche Vor- und Nachteile die speziellen im russischen Zivilgesetzbuch und die allgemeinen im deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Normen für den privaten Bauvertrag in der Rechtsanwendung mit sich bringen. Dabei wird auch darauf eingegangen, welchen Einfluss nicht-normative, aber für die Anwendung auf Bauvertragsbeziehungen vorgesehene Regelungen auf die Behandlung von bauvertraglichen Problemen haben. Das führt zu einem weiteren untersuchungswürdigen Problemkreis, der sich damit beschäftigt, ob und in welchen Bereichen fehlende oder nicht eindeutig formulierte rechtliche Regelungen in beiden Rechtskreisen zu Unsicherheiten bei der Rechtsanwendung führen. Den größten Raum wird aber die Darstellung der Gemeinsamkeiten und Unterschiede der rechtlichen Ausgestaltung der privaten Bauvertragsbeziehung einnehmen. Soweit es möglich ist, werden die Gründe für die vergleichbaren und divergierenden Lösungen herausgearbeitet. Daneben werden die Gemeinsamkeiten daraufhin untersucht, ob sie das Ergebnis einer identischen oder unterschiedlichen rechtlichen Behandlung bauvertraglicher Umstände sind. Bei den Unterschieden wird danach gefragt, welche Vor- und Nachteile sie für die Bauvertragsparteien mit sich bringen.