

SCHLÜTER GRAF & PARTNER



RECHTSANWÄLTE • NOTARE
LEGAL CONSULTANTS

LEITFADEN BAURECHT
GRUNDZÜGE DES BAURECHTS
DER VEREINIGTEN
ARABISCHEN EMIRATE

SCHLÜTER GRAF & PARTNER



Kanzlei Dubai/Vereinigte Arabische Emirate

P.O. Box 29337
Khalid Bin Al Waleed Road (Bank Street)
The Business Centre/Juma Al Majid Building
4. Stock, Büro 410
Dubai, Vereinigte Arabische Emirate
Tel.: +971 - 4 - 397 1119
Fax: +971 - 4 - 397 3869
eMail: dubai@schlueter-graf.com
Website: www.schlueter-graf.de
Ansprechpartner:

Wolf Zacharias,

Rechtsanwalt & Legal Consultant

Christine Baltzer-Zacharias,

Rechtsanwältin & Legal Consultant

Heinrich Zimmermann-Stock, MBL,

Rechtsanwalt & Legal Consultant

Ulf-Gregor Schulz,

Rechtsanwalt & Legal Consultant

Jan Gonell

Rechtsanwalt & Legal Consultant

Kanzlei Dortmund/Deutschland

Partnerschaftsgesellschaft
Register: AG Essen, PR 1635
Königswall 26
44137 Dortmund
Deutschland
Tel.: 0049 - 231 - 914 455 0
Fax: 0049 - 231 - 914 455 30
eMail: info@schlueter-graf.de
Website: www.schlueter-graf.de
Ansprechpartner:

Peter Schlüter,

Rechtsanwalt, Notar & Legal Consultant

Christoph Keimer,

Rechtsanwalt & Legal Consultant

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen, Stand: 10. Januar 2007, dienen als Orientierungshilfe und ersetzen nicht eine anwaltliche Beratung im Einzelfall. Trotz sorgfältiger Überarbeitung kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden.

Inhaltsverzeichnis

Kanzlei Dubai/Vereinigte Arabische Emirate 2

I. Liefergeschäfte auf Einzelfallbasis 4

1. Lieferbedingungen und Zahlungsbedingungen 5
 - a) INCOTERMS 2000 5
 - b) Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) 6
 - c) Zahlungsbedingungen 7
2. Eigentumsvorbehalt 8
3. Gewährleistungsrecht und Verjährung der Ansprüche 9
 - a) Gewährleistungsrecht 9
 - b) Verjährung 10
4. Zinsen 11
5. Rechtswahl, Gerichtsstand und Schiedsgerichtsbarkeit 12
 - a) Rechtswahl 12
 - b) Gerichtsstand 13
 - c) Schiedsgerichtsbarkeit 14

II. Werkverträge 15

1. Gewerbliche Aktivitäten in den VAE 16
2. Pflichten des Unternehmers 18
3. Pflichten des Bestellers 19
 - a) Werkabnahme 19
 - b) Werklohn 19
4. Zurückbehaltungsrecht 20
5. Mängelgewährleistung und Verjährung 21
 - a) Mängelgewährleistung 21
 - b) Verjährung 22
6. Vertragsbeendigung 25

III. Bauverträge – Projektgeschäft 26

1. Lizenzen 27
2. Verhältnis Generalunternehmer und Subunternehmer 28
 - a) Haftungsfragen 28
 - b) Vergütung 28

IV. Schlüter Graf & Partner 30

1. Kanzlei 30
2. Dezernat Middle East 31
3. Dienstleistungsangebot 32
4. Übersetzungen 33
5. Unsere Philosophie 34

V. LINKS 34

1. Verbände, Institutionen und Vereine 34
2. Messekalender 35
3. Botschaften, Ministerien und Behörden .. 35
4. Freihandelszonen in den VAE 36
5. Länder, Städte und Projekte 36

VI. WEITERE PUBLIKATIONEN VON

SCHLÜTER GRAF & PARTNER 37

Einleitung

Jeder 4. Baukran der Welt steht nach Angaben des Dubai Government derzeit im Emirat Dubai in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE). Die VAE sind seit langer Zeit für bauwirtschaftliche Großprojekte bekannt, die weltweit ihresgleichen suchen. So erreichte im Sommer 2006, nach nur 900 Tagen Bauzeit, der „Burj Dubai“ die Höhe des Frankfurter Commerzbank-Towers, der als höchstes Bauwerk Deutschlands gilt. Mit seiner Fertigstellung im Jahr 2008 soll er mit über 700 Metern das höchste Bauwerk der Welt werden. Gegenwärtig wächst der „Burj Dubai“ alle 4 Tage um eine Etage.

Währenddessen wird mit Hochdruck am Dubai World Central International Airport (vormals Jebel Ali International Airport) gearbeitet. Bei seiner Fertigstellung soll er mit einer Gesamtfläche von ca. 140 Quadratkilometern der größte Flughafen der Welt sein und 120 Millionen Passagiere sowie mehr als zwölf Millionen Tonnen Fracht jährlich abfertigen können. Der Flughafen soll den „kleineren“ Dubai International Airport ergänzen und liegt in der 250 Quadratkilometer großen Entwicklungszone „Dubailand“. Vor diesem Hintergrund sollen bis 2010 die Hotelkapazitäten mehr als verdoppelt werden.

Neben dem Emirat Dubai öffnet sich nun auch das größte und noch finanzstärkere Emirat Abu Dhabi zunehmend. Abu Dhabi verfügt mit ca. 85 % der Landesfläche über reichlich Platz für die ehrgeizigen industriellen Pläne. Dazu kommen mehr als 300 km noch nicht verbauter Küstenstreifen und rund 200 natürliche Inseln. „Saadiyat Island“ ist das jüngste einer Reihe von Großprojekten, die seit dem Tod des Landesvaters und Staatsgründers der VAE im November 2004 initiiert wurden. Dazu gehören das

Mega-Projekt „Raha Beach“ (54 Mrd. AED), „Reem Island“ (45 Mrd. AED) sowie der Flughafenausbau für weitere 25 Mrd. AED. Derzeit plant Abu Dhabi einen neuen Hafen mit Industriezone für ca. 8 Mrd. AED. Vorbild ist der Hafen mit angeschlossener Freihandelszone „Jebel Ali“ in Dubai, der mittlerweile zu den 10 größten Containerhäfen der Welt zählt.

In Anbetracht der derzeitigen Projektplanung und der Finanzkraft beider Emirate ist ein Ende des Baubooms in den VAE nicht in Sicht. Allein im Emirat Dubai wurde das Projektvolumen der Bauwirtschaft im Jahr 2005 auf ca. 30 Mrd. US\$ geschätzt. In den ersten 3 Monaten des Jahres 2006 wurden 560 neue Gebäude errichtet. Auf der „Abu Dhabi Conference“ am 12.11.2006 wurde bekannt gegeben, dass das Emirat Abu Dhabi bis zum Jahr 2012 Investitionen im Gesamtumfang von 170 Mrd. US\$ plant, deren Löwenanteil auf die Bauwirtschaft entfallen soll.

Während derzeit ca. 80 % des Bauvolumens auf die Emirate Dubai und Abu Dhabi entfällt, profitieren auch die fünf übrigen, nicht mit Öl bedachten Emirate, zunehmend vom wirtschaftlichen Wachstum und von dem günstigen Investitionsklima, das von den beiden finanzstarken Emiraten ausgeht. Auch andere Staaten des Golf-Kooperationsrats (GCC) kurbeln die Bauwirtschaft an. Saudi-Arabien, das massiv die anfallenden Überschüsse aus dem Erdöl-export im eigenen Land investiert, nimmt dabei die Spitzenstellung ein. Aber auch in Qatar, Bahrain, Kuwait und dem Oman werden im großen Stil Bauvorhaben angeschoben. Nach offiziellen Angaben hat das gesamte Projektvolumen am Golf zusammen mit Infrastruktur- und Industrievorhaben inzwischen die Grenze von 1.000 Mrd. US\$ überschritten.

Mit dem weiter anhaltenden Bauboom ergeben sich immer wieder eine Vielzahl von Fragen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen aus den Bereichen des Werkvertragsrechts, des allgemeinen Zivilrechts sowie des Handels- und Gesellschaftsrechts. Gemeinhin wird dieser Fragenkatalog unter den Begriff „Construction Law“ zusammengefasst. Ein eigenständiges Gesetz im Sinne eines „Construction Law“ existiert indes nicht, gleichwohl ist die Erarbeitung eines solchen Gesetzes zumindest in der öffentlichen Diskussion. Welche inhaltlichen Schwerpunkte dieses Gesetz abdecken soll, ist nicht bekannt.

Eine umfassende vorbereitende Beratung in diesem Bereich ist unabdingbare Voraussetzung einer erfolgreichen Geschäftstätigkeit vor Ort.

Die nachfolgenden Grundinformationen sollen dem Interessierten einen ersten Überblick verschaffen. Sie ersetzen aber keinesfalls die erforderliche Beratung durch einen spezialisierten Rechtsanwalt. Schlüter Graf & Partner steht Ihnen mit über 60 Jahren Berufspraxis in Deutschland und 10 Jahren Berufspraxis in den VAE sowie enger Kooperationsarbeit mit lokalen Kanzleien gerne zur Seite.

I. Liefergeschäfte auf Einzelfallbasis

Eine der häufigsten Formen des Geschäftsverkehrs stellt das Liefergeschäft auf Einzelfallbasis dar, d.h. der Verkauf von Waren und Gütern auf der Grundlage einer Bestellung durch ein in den VAE ansässiges Unternehmen oder eine Privatperson.

In diesem Zusammenhang sei noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen

die Ernennung eines Handelsvertreters **nicht** notwendig ist. Vielmehr bedarf der Käufer lediglich einer die Warenart umfassende Importlizenz mit der er zur Einfuhr der Waren in die VAE berechtigt ist. Eine ausführlichere Darstellung des Handelsvertreterrechts finden Sie in unserer Broschüre „Leitfaden Wirtschaftsrecht - Investitionen in den Vereinigten Arabischen Emiraten“ (S.11 – 14).

Grundlage des Rechtsgeschäfts sollte stets ein die Besonderheiten des Rechtssystems der VAE berücksichtigender Exportvertrag sein, der die wesentlichen Einzelheiten des Geschäfts sowie Fragen der Gewährleistung, der Zahlungsbedingungen, Gerichts- bzw. Schiedsgerichtsklauseln, etc. berücksichtigt. Nachfolgend seien die Punkte des Kaufvertragsrechts der VAE kurz dargestellt, welche erfahrungsgemäß im Rechtsverkehr immer wieder zu Streitfragen zwischen den Parteien führen. Rechtliche Grundlage des Kaufvertragsrechts sind zum einen das Zivilgesetzbuch der VAE (UAE Civil Code – Federal Law No. 5 of 1985; Art. 489 – 613 ZGB-VAE)) und zum anderen das Handelsgesetzbuch der VAE (UAE Commercial Code – Federal Law No. 18 of 1993; Art. 96 - 163 HGB-VAE). Sofern das zu Grunde liegende Liefergeschäft auf Einzelfallbasis ein Handelsgeschäft, d.h. ein Vertrag zwischen Kaufleuten oder ein auf eine gewerbliche Aktivität gerichtetes Geschäft darstellt, so haben die Bestimmungen des HGB-VAE Vorrang (Art. 1, 10 HGB-VAE).

1. Lieferbedingungen und Zahlungsbedingungen

a) INCOTERMS 2000

Besonderes Augenmerk sollte auf die Vereinbarung der Lieferbedingungen für das zugrundeliegende Liefergeschäft gerichtet werden. Das Handelsrecht

der VAE sieht in den Art. 133- 163 HGB-VAE eine ausdrückliche Normierung der Lieferbedingungen vor. Es wird im Gesetz ausdrücklich auf die im Rechtsverkehr üblichen Abkürzungen wie F.O.B. (free on board) oder C.I.F. (cost, insurance and freight) Bezug genommen, ohne dass zwingend davon auszugehen ist, dass diese Abkürzungen den durch die INCOTERMS 2000 der Internationalen Handelskammer (ICC) in Paris verliehenen Definitionen entsprechen. Vielmehr legt das HGB-VAE eigene Definitionen zu Grunde, die nicht in allen Fällen inhaltsgleich mit dem jeweiligen Regelungsgehalt der INCOTERMS 2000 sind. Daher sollte ausdrücklich im Vertrag auf die INCOTERMS 2000 der ICC Bezug genommen werden. Fehlt ein entsprechender Hinweis im Vertrag ist im Zweifel davon auszugehen, dass die jeweiligen Definitionen bzw. Bestimmungen des HGB-VAE zur Anwendung kommen.

b) Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

An dieser Stelle sei zudem auf die Problematik der Anwendbarkeit und Geltungskraft der AGB hingewiesen. Nach dem Recht der VAE sind AGB unwirksam wenn lediglich ein allgemeiner Hinweis auf diese im Vertrag erfolgt. Vielmehr müssen diese ausdrücklich und in vollständiger Schriftform in den Vertrag mit aufgenommen und von den Vertragsparteien unterzeichnet werden. Der Abdruck der AGB auf der Rückseite des Vertrages genügt nicht.

Eine davon abweichende Problematik stellen die Geschäfte mit der öffentlichen Hand auf der Grundlage von öffentlichen Ausschreibungen dar. Sofern die lokalen öffentlichen Institutionen Aufträge oder ähnliche Order in dieser Form vergeben, wird dem vielfach ein entsprechender Katalog an Vorschriften und Bedingungen zu Grunde gelegt. Diese Auftragsbedingungen werden mit den weiteren Aus-

schreibungsdokumenten versandt und sind im Regelfall nicht verhandelbar. Sie können daher quasi als Allgemeine Geschäftsbedingungen von behördlicher Seite angesehen werden und sind dann als verbindlich zu betrachten.

c) Zahlungsbedingungen

In der Praxis sind nur zwei Formen der Zahlung tatsächlich zu empfehlen, die Bestellung eines von einer international anerkannten Bank **bestätigten, bedingungsfreien und unwiderruflichen Akkreditivs, das auf erstes Anfordern** zahlbar ist (confirmed, unconditional, irrevocable letter of credit payable on first demand) sowie **Vorkasse** (payment cash up-front).

Bei der Vereinbarung der Zahlung mittels Akkreditiv sollte ausdrücklich auf die **ERA 500** der ICC bzw. ab dem 1. Juli 2007 auf die überarbeiteten und neu gefassten Richtlinien der **ERA 600** der ICC Bezug genommen werden.

Oftmals wird die Zahlung per Scheck, häufig mittels sogenannter postdated cheques, d.h. vordatierter Schecks, vorgenommen. Dies stellt jedoch nur eine relative Sicherheit für den Verkäufer dar, da die Deckung des Schecks in dieser Form nicht garantiert ist. Die Ausstellung eines Schecks der zum Fälligstellungsdatum bzw. bei der Einlösung nicht gedeckt ist, stellt nach dem Recht der VAE einen Straftatbestand dar. In der Praxis kommen diese Fälle jedoch immer wieder vor. Die rechtliche Verfolgung solcher Sachverhalte ist insbesondere im internationalen Zusammenhang aufwendig und somit kostenintensiv.

2. Eigentumsvorbehalt

Ein aus dem deutschen Rechtsverkehr bekanntes Sicherungsmittel, die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts auf Verkäuferseite, ist nach dem Recht der VAE zwar möglich, bietet jedoch keine hinreichende Sicherung des Verkäufers.

Voranzustellen ist, dass das Zivilrecht der VAE das aus Deutschland bekannte Trennungsprinzip, d.h. die Trennung von schuldrechtlichem Verpflichtungsgeschäft und dinglichem Verfügungsgeschäft nicht kennt. Nach dem deutschen Recht geht das Eigentum an einer Sache erst mit der dinglichen Übereignung, d.h. Einigung auf Eigentumverschaffung und Übergabe der Kaufsache, über. Nach dem Recht der VAE geht das Eigentum an einer Sache grundsätzlich bereits im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages über. Die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehaltes ist dennoch, zumindest in Handelssachen, durchaus möglich. Gemäß Art. 118 Absatz 1 HGB-VAE kann sich der Verkäufer bei Ratenzahlungsverträgen das Eigentum an der Sache bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises vorbehalten. Der Käufer trägt in diesem Zeitraum das Risiko für die Verschlechterung bzw. den Untergang der Kaufsache.

Jedoch ist das Sicherungsrecht des Eigentumsvorbehalts gegenüber Rechten Dritter grundsätzlich nachrangig, wie Art. 118 Absatz 2 HGB-VAE verdeutlicht. Demnach ist der Eigentumsvorbehalt gegenüber Dritten nur wirksam, wenn dieser in einer vertraglichen Form vereinbart worden ist, welche den Rechten Dritter vorgeht. Dies ist indes wohl nur dann der Fall, wenn die dritte Partei selbst einen Vertrag unterzeichnet hat in dem der Eigentumsvorbehalt anerkannt wird, was wohl im Regelfall nicht eintreten wird. Somit ist zum Beispiel im Fall der Insolvenz des Käufers jeder Dritte, der Ansprüche gel-

tend machen kann, berechtigt, in die Sache zu vollstrecken.

Weitaus größere Bedeutung hat jedoch die Tatsache, dass das Eigentum an der Kaufsache trotz vereinbarten Eigentumsvorbehalts durch einen Dritten im Wege des gutgläubigen Erwerbs erlangt werden kann. Gemäß Art. 120 Satz 2 HGB-VAE wird der gutgläubige Dritte Eigentümer der Sache und ist lediglich noch verpflichtet die ausstehenden Raten bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises an den ursprünglichen Verkäufer zu entrichten. Damit hat der Verkäufer das Eigentum an der Sache verloren und lediglich noch einen schuldrechtlichen Anspruch gegen den gutgläubigen Erwerber. Sollte dieser zahlungsunfähig sein so ist die Durchsetzung der Ansprüche des Verkäufers mangels dinglicher Sicherung nicht gewährleistet.

3. Gewährleistungsrecht und Verjährung der Ansprüche

a) Gewährleistungsrecht

Grundlage für das Gewährleistungsrecht in Handelssachen ist Art. 110 HGB-VAE. Das Gesetz geht zunächst vom Grundsatz der Nacherfüllung bzw. Minderung vor Rückabwicklung des Vertrages aus. Weicht die tatsächliche Beschaffenheit der Sache oder die gelieferte Menge von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit oder Menge derart ab, dass die Sache für den vereinbarten Zweck unbrauchbar oder für den sonstigen Vertrieb ungeeignet ist, kann der Käufer die Rückabwicklung des Vertrages verlangen. Gleichwohl kann an Stelle der Rückabwicklung auch Nacherfüllung oder Minderung verlangt werden, sofern im Vertrag nicht ausdrücklich die Rückabwicklung für den Fall des Vorliegens eines Mangels vereinbart worden ist.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des ZGB-VAE, insbesondere die Artikel 543 – 555 ZGB-VAE im Hinblick auf Sach- und Rechtsmängel, sofern die Regelungen des HGB-VAE diesen Bestimmungen nicht entgegenstehen.

b) Verjährung

Der Käufer ist gemäß Art. 111 HGB-VAE an zeitlich enge Untersuchungs- und Rügepflichten gebunden und verpflichtet die Ware mit der unter Kaufleuten üblichen und gebotenen Sorgfalt zu überprüfen. Liegen Mängel der Kaufsache vor oder sind andere Waren als vereinbart geliefert worden, so hat er dies innerhalb von 15 Tagen nach Empfang der Waren gegenüber dem Verkäufer anzuzeigen und innerhalb von 60 Tagen nach Empfang der Waren Klage einzureichen. Nach Ablauf dieser Verjährungsfrist ist die Erhebung einer Klage unzulässig. Grundsätzlich ist die Verjährung als Einrede geltend zu machen, d.h. der Umstand der Verjährung wird nicht von Amts wegen berücksichtigt, sondern ist im Verfahren vorzutragen, Art. 111 Abs. 2 HGB-VAE. Aus Sicht des Verkäufers sollte daher ebenso auf diese Fristen geachtet werden wie aus Sicht des Käufers, da sich Rechtsstreitigkeiten bereits auf dieser Grundlage erledigen können.

Liegt ein versteckter Mangel vor, der bei Überprüfung der Kaufsache mit der üblichen und gebotenen Sorgfalt nicht entdeckt worden ist, so hat der Käufer den Verkäufer unverzüglich nach Entdeckung des Mangels von diesem zu unterrichten und muss innerhalb von 6 Monaten nach Empfang der Ware Klage einreichen, sofern keine längeren Fristen zwischen den Parteien vereinbart worden sind. Im Umkehrschluss lässt sich daraus ableiten, dass das Gewährleistungsrecht maximal für 6 Monate ab Empfang der Ware durch den Käufer besteht. Nach

dem Ablauf dieses Zeitraums sind Gewährleistungsansprüche oder vielmehr die klageweise Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen.

Das Zivilrecht legt grundsätzlich die 6 monatige Verjährungsfrist zu Grunde, unabhängig von der Tatsache ob es sich um einen versteckten oder offenen Mangel handelt. Dem Art. 111 HGB-VAE vergleichbare Rügeobliegenheiten bestehen nach den Regelungen des ZGB-VAE nicht.

Aus Sicht des Verkäufers ist zu beachten, dass er im Falle einer Zuviellieferung ebenfalls innerhalb von 60 Tagen nach Empfang der Ware durch den Käufer seine Ansprüche auf Zahlung der zuviel gelieferten Waren verwirkt. Die angegebenen Fristen können im Vertrag verlängert werden, eine vertraglich vereinbarte Verkürzung der gesetzlichen Fristen ist unzulässig.

4. Zinsen

Die Zinsnahme ist nach dem islamischen Recht grundsätzlich verboten. Gleichwohl sehen die gesetzlichen Kodifikationen in den VAE insbesondere die Geltendmachung von Verzugszinsen ausdrücklich vor, Art. 88 iVm Art. 76, 77 HGB-VAE. Demnach ist der Schuldner grundsätzlich verpflichtet im Falle des Verzuges für den ausstehenden Betrag Verzugszinsen zu bezahlen, sofern der geschuldete Betrag eindeutig bestimmt ist.

Für die Fälligkeit der Forderung und damit den Eintritt des Verzuges ist zu unterscheiden, ob der Fälligkeitszeitpunkt im Vertrag kalendarisch bestimmt, eine Forderung klageweise geltend gemacht worden oder etwa Schadensersatz beantragt worden ist.

Ist die Fälligkeit kalendarisch bestimmt, so besteht der Anspruch auf Zahlung des Verzugszinses ab diesem Zeitpunkt. Die maximale Höhe des Verzugszinses beträgt in Handelssachen 12 %. Nach ständiger Rechtsprechung der Gerichte in Dubai wird, sofern keine anderweitige vertragliche Regelung existiert, ein Zinssatz von 9% zu Grunde gelegt.

Wird eine Forderung klageweise geltend gemacht und ist erst ab diesem Zeitpunkt der genaue Forderungsbetrag bestimmt, so können Verzugszinsen ab dem Zeitpunkt der Einreichung der Klage geltend gemacht werden.

Wird Schadensersatz beantragt, so ist dessen Höhe unbestimmt, da die Festlegung der Höhe des Schadensersatzes im alleinigen Ermessen des Gerichtes liegt. Verzugszinsen sind in diesem Fall erst ab Rechtskraft des Urteils zu zahlen.

Im internationalen Geschäftsverkehr bedeutet dies, dass bei Ratenzahlungen genaue Zahlungspläne mit ausdrücklich festgelegten Fälligkeitszeitpunkten sowie einem vereinbarten Verzugszins ab diesem Zeitpunkt verwendet werden sollten. Andernfalls ist damit zu rechnen, dass allenfalls ab Einreichung der Klage die Zahlung von Verzugszinsen fällig wird.

5. Rechtswahl, Gerichtsstand und Schiedsgerichtsbarkeit

Einen weiteren wesentlichen Punkt der Vertragsgestaltung stellt die Wahl des anzuwendenden Rechts sowie des in Streitfällen zuständigen Gerichts dar.

a) Rechtswahl

Die VAE kennen - anders als beispielsweise Saudi Arabien - den Grundsatz der **Parteiautonomie** im

internationalen Schuldvertragsrecht. Danach kann gem. § 19 I ZGB-VAE das auf das vertragliche Schuldverhältnis anzuwendende Recht von den Parteien frei vereinbart werden (bestätigt durch Abu Dhabi Court of Cassation vom 12.4.1998, Az.: 41/17). Gibt es keine Vereinbarung, gilt das Gesetz des Staates, in dem beide Parteien ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort haben. Fällt dieser auseinander, gilt das Recht des Staates, in dem der Vertrag geschlossen worden ist.

Im Falle eines gerichtlichen Disputes in den VAE führt die ausländische Rechtswahl dazu, dass die Partei, die sich auf das ausländische Recht beruft, deren Anwendbarkeit und deren Existenz nachweisen muss und zumindest die einschlägigen deutschen Gesetze in arabischer Übersetzung vorlegen muss. In Eilfällen, aber auch in anderen Verfahren (gerade auch Anerkennungsverfahren) kann es deshalb zu erheblichen Verzögerungen kommen. Zudem neigen vor allem die Instanzgerichte dazu, umfangreiche Rechtsgutachten einzuholen, was sowohl zeit- als auch kostenintensiv ist.

b) Gerichtsstand

Unabhängig von der Frage, ob ausländische Urteile und Schiedsurteile in den VAE anerkannt werden können, ist zu berücksichtigen, dass die Rechtsordnung der VAE grundsätzlich von einer Zuständigkeit der eigenen Gerichte ausgeht. Art. 24 ZGB-VAE bestimmt, dass jede Vereinbarung, durch welche die internationale Zuständigkeit der VAE-Gerichte zugunsten eines ausländischen Gerichts abbedungen wird, nichtig ist. Dies ist durch die lokale Rechtsprechung vielfach bestätigt worden (Court of Cassation Dubai vom 17.5.1994, Az.: 278/1994; Abu Dhabi Court of Cassation vom 23.5.1995, Az.: 2/17). Gem. Art. 20 VAE-ZPO sind die Gerichte in den VAE

für alle Verfahren zuständig, die sich gegen VAE-Staatsangehörige oder Gesellschaften mit Sitz in den VAE richten. Urteile ausländischer Gerichte, in denen eine Partei aus den VAE zur Zahlung verpflichtet wird, können deshalb in den VAE nicht vollstreckt und anerkannt werden, da von ausländischen Gerichten verlangt wird, dass sie nicht nur ihre Zuständigkeit, sondern auch die internationale Zuständigkeit der VAE-Gerichte prüfen (Dubai Court of Cassation vom 20.11.1993, Az.: 117/1993). Somit ist die Vereinbarung eines Gerichtsstandes in Deutschland im Regelfall zwecklos, da eine Vollstreckung eines in Deutschland erwirkten Urteils in den VAE nicht durchgeführt werden kann. Ein entsprechendes Vollstreckungsurteil wird in den VAE auf dieser Grundlage nicht erteilt.

c) Schiedsgerichtsbarkeit

Die Vereinigten Arabischen Emirate sind 2006 als 138. Staat dem New Yorker Übereinkommen vom 10.6.1958 über die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Schiedssprüche beigetreten. Das Ratifizierungsgesetz (Verordnung Nr.43/2006) wurde in der Official Gazette der VAE, Gesetzblatt Nr. 450 vom 28.6.2006, S. 37, veröffentlicht. Es wird damit gemäß Art. XII des New Yorker Übereinkommens am 90. Tag nach der Hinterlegung der Beitrittsurkunde für die VAE in Kraft treten.

Somit erscheint die Anerkennung und Vollstreckung von im Ausland ergangenen Schiedssprüchen in den VAE grundsätzlich möglich. Ob dies in der Praxis jedoch in naher Zukunft tatsächlich umgesetzt werden wird, ist ungewiss. Dies zeigt unter anderem das Beispiel von Saudi Arabien, das trotz Beitritts zum New Yorker Übereinkommen im Jahre 1994 bis heute in der Praxis im wesentlichen die Vollstreckung der ausländischen Schiedssprüche

nicht gewährleistet. Aufgrund des erst unlängst erfolgten Beitritts liegt derzeit noch keine einschlägige Rechtsprechung der Gerichte in dieser Frage vor.

Wird die Vereinbarung von Schiedsgerichten dennoch gewünscht, so empfehlen wir die Vereinbarung der lokalen Schiedsgerichtsbarkeit nach den Regeln der Dubai Chamber of Commerce oder der Abu Dhabi Chamber of Commerce. Die Schiedsordnungen sind an internationalen Standards ausgerichtet. Schiedssprüche dieser Institutionen werden von den lokalen Gerichten anerkannt und bedürfen für Ihre Durchsetzbarkeit lediglich der Vollstreckbarerklärung durch die lokalen Gerichte. Zuständig sind die Gerichte der 1. Instanz. Gegen diese Vollstreckbarerklärung können zwar Rechtsmittel eingelegt werden, jedoch ist ausschließlich die Rüge von Verfahrensverstößen, die im Rahmen des Schiedsgerichtsverfahrens aufgetreten sind, zulässig.

II. Werkverträge

Rechtliche Grundlage des Werkvertragsrechts (Werkvertrag - *‘aqd al muqāwala*) der VAE ist das Zivilgesetzbuch der VAE (UAE Civil Code – Federal Law No. 5 of 1985, Art. 872 –896 ZGB-VAE). Im Handelsrecht finden sich hingegen keine ausdrücklichen Bestimmungen im Hinblick auf das Werkvertragsrecht.

Das ZGB-VAE unterscheidet zwischen Werkvertrag (Art. 873 Absatz 1 ZGB-VAE) und Werklieferungsvertrag (Art. 873 Absatz 2 ZGB-VAE). Im letzteren Fall ist der Unternehmer verpflichtet die für die Errichtung des Werkes erforderlichen Materialien selbst zu beschaffen. Im Gegensatz zur Rechtslage in Deutschland (§ 651 BGB) unterliegt der Werk-

lieferungsvertrag im wesentlichen nicht den Bestimmungen des Kaufrechts sondern des Werkvertragsrechts.

Vielfach werden im Bereich des Werkvertragsrechts die für die Gestaltung der Verträge die ‚Conditions of Contract (International) for Works of Civil Engineering Construction‘ und die ‚Conditions of Contract (International) for Electrical and Mechanical Works‘ der Federation Internationale des Ingenieurs Conseils, kurz die **FIDIC** Bestimmungen, zu Grunde gelegt. Hier ist im Einzelfall stets zu überprüfen, inwieweit diese Bestimmungen konform zur Rechtsordnung der VAE sind oder etwa gegen zwingend anzuwendendes Recht verstoßen und damit im Einzelfall unwirksam sind. Eine Sonderstellung nehmen hier insbesondere die Aufträge der öffentlichen Verwaltung ein, die grundsätzlich eigenen Regelwerken folgen in denen teilweise die Unanwendbarkeit der FIDIC Bestimmungen verankert ist. Hier sollte stets im Einzelfall die Rechtslage überprüft werden.

1. Gewerbliche Aktivitäten in den VAE

Vorzustellen ist, dass nach den Bestimmungen des Gesellschaftsgesetzes der VAE (GeG-VAE, Federal Law No. 8 of 1984 – Commercial Companies Law) gewerbliche Aktivitäten durch ausländische Unternehmen in den VAE nur ausgeübt werden dürfen, wenn zuvor die entsprechende Lizenz (vergleichbar einer Gewerbeerlaubnis) durch die zuständigen Behörden für die betreffenden Aktivitäten erteilt worden ist, Art. 314 Absatz 1 GeG-VAE.

Diese Regelung beinhaltet eine nicht unerhebliche Problematik für ausländische Unternehmen die in den VAE tätig werden wollen. In der Praxis tauchen immer wieder Fälle auf, in denen das ausländische

Unternehmen über ein spezielles Produkt verfügt, welches in den VAE selbst nicht erhältlich ist. Daraufhin erfolgt die Auftragserteilung durch den emiratischen Auftraggeber und das ausländische Unternehmen nimmt die Errichtung der betreffenden Anlage (Aufbau einer Großmaschine, spezielle Arbeiten an einem Bauwerk, etc.) in den VAE vor. Ab dem Zeitpunkt da Mitarbeiter des ausländischen Unternehmens in den VAE tätig werden, entsteht der Konflikt mit dem lokalen Recht, da die Mitarbeiter im Regelfall lediglich mit einem sogenannten ‚Tourist Visa‘ einreisen, d.h. über keine Arbeitserlaubnis verfügen und die Aktivität des ausländischen Unternehmens nicht lizenziert ist. In einem Urteil des Court of Cassation (Petition for Cassation No. 120 of 2004) hat das Gericht ausdrücklich festgestellt, dass, sofern eine ausländische Gesellschaft gewerbliche Aktivitäten im Staatsgebiet ausübt ohne über eine entsprechende Lizenzierung zu verfügen, die handelnden Personen persönlich und gemeinschaftlich haften.

Oftmals wird in diesen Fällen von lokaler Seite diese Problematik leichtfertig abgetan und behauptet, dass dies alles unproblematisch sei. Aus rechtlicher Sicht kann vor dieser Leichtfertigkeit nur ausdrücklich gewarnt werden. Sicherlich gibt es in diesem Bereich Grauzonen, die durch die lokalen Gesetze auf den ersten Blick nicht erfasst werden. Gerade dies birgt jedoch erhebliche Rechtsunsicherheiten die im Zweifel vor Ort zu erheblichen Problemen führen können. Wir empfehlen daher dringend in diesen Fällen eine anwaltliche Beratung im Vorfeld der Auftragsannahme. Die nachstehenden Ausführungen behandeln die Grundzüge des Werkvertragsrechts.

2. Pflichten des Unternehmers

Der Unternehmer haftet im Fall des Werklieferungsvertrages für die vertraglich bestimmte Qualität des zu beschaffenden Materials. Sollte eine genaue Qualifikation fehlen haftet er für die im Geschäftsverkehr üblicherweise zu erwartende Beschaffenheit. Liegt ein reiner Werkvertrag vor, so hat der Unternehmer die vom Besteller beschafften Materialien mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und ggf. nicht verwendete Materialien an den Besteller zurückzugeben. Dies schließt ein, dass der Unternehmer über die technischen Standards entsprechende Fachkenntnisse und Fertigkeiten verfügt und geeignete Produktionseinrichtungen zur Verfügung hat. Darüber hinaus ist der Unternehmer verpflichtet, jedwede zur Herstellung des Werkes erforderliche Ausstattung auf eigene Kosten bereitzustellen, sofern keine anderslautende vertragliche Regelung oder ein divergierender Handelsbrauch besteht. Im Fall der Beschädigung oder des Untergangs der von dem Besteller beschafften Materialien haftet der Unternehmer dem Besteller für den eingetretenen Schaden.

Da auch nach dem Zivilrecht der VAE in weiten Teilen gilt, dass der Vertrag das Gesetz der Parteien ist (abgesehen von einigen wenigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften), empfehlen wir stets, einen sehr detaillierten und ausführlichen Vertrag zu gestalten. Dies bringt zum einen Sicherheit für beide Parteien im Hinblick auf die zu erwartenden bzw. zu erbringenden Leistungen und letztlich auch Rechtsicherheit, da Streitigkeiten über den Umfang der Leistungen vermieden werden können.

3. Pflichten des Bestellers

a) Werkabnahme

Der Besteller ist zur Entrichtung des vereinbarten Werklohnes bzw. bei Fehlen eines solchen zur Zahlung des üblichen Lohnes und zur Abnahme des Werkes verpflichtet, sobald das Werk vollendet und zur Abholung bereit gestellt ist, Art. 884 ZGB-VAE. Kommt der Besteller in Verzug mit der Werkabnahme bzw. verweigert er diese unberechtigterweise ist der Unternehmer im Fall der Beschädigung bzw. des Untergangs des Werkes ab diesem Zeitpunkt nicht haftbar. Daher sollte insbesondere die Form und der Zeitpunkt der Werkabnahme explizit geregelt werden. Der Besteller sollte verpflichtet werden, die Werkabnahme schriftlich zu bestätigen. Zu diesem Zweck kann ein Musterformular entworfen werden, welches dem zugrundeliegenden Vertrag als Annex beigefügt wird und das von beiden Parteien vorab als Erklärung der Werkabnahme akzeptiert wird.

b) Werklohn

Ist für die Erbringung der Werkleistung lediglich eine Pauschalsumme vereinbart worden und erhöhen sich die Kosten für die Erstellung des Werkes, so kann der Unternehmer grundsätzlich kein erhöhtes Entgelt für seine Leistungen verlangen, Art. 887 Absatz 1 ZGB-VAE. Auch aus der praktischen Erfahrung ist ein Nachverhandeln in den Fällen der Vereinbarung einer Pauschalsumme sehr schwierig und wird im Regelfall nicht auf die Zustimmung des Bestellers treffen.

Etwas anderes gilt, wenn die Erstellung des Werkes auf der Grundlage einer Materialliste erfolgt und sich im Verlauf der Erbringung der Werkleistung herausstellt, dass die in der Materialliste zu Grunde

gelegten **Mengen** nicht ausreichen, um das Werk nach den Vorgaben des Bestellers zu errichten, Art. 886 ZGB-VAE. Der Unternehmer ist in diesem Fall verpflichtet den Besteller entsprechend unter Angabe der auf ihn zukommenden Mehrkosten aufgrund des höheren Materialaufwandes zu informieren. Unterlässt er dies kann er nur das vertraglich festgelegte Entgelt verlangen. Ist der Mehraufwand indes erheblich hat der Besteller das Recht, unverzüglich von dem Vertrag zurück zu treten, allerdings bleibt er zur Vergütung der bisher erbrachten Werkleistung verpflichtet.

Sollte dem Unternehmer die vollständige Erbringung der Werkleistung unverschuldet unmöglich werden kann er gleichwohl Ersatz für die entsprechenden Auslagen (Aufwendungsersatz) und Teilvergütung bis zur Höhe der Wertschöpfung für den Besteller verlangen, Art. 894 ZGB-VAE.

4. Zurückbehaltungsrecht

Als Sicherungsmittel für ausstehende Zahlungen steht dem Unternehmer ein Zurückbehaltungsrecht bis zur vollständigen Zahlung des fälligen Entgelts nur dann zu, wenn die Werkleistung für das betroffene Eigentum des Bestellers einen wertsteigernden Effekt hatte, Art. 879 ZGB-VAE. Geht die Sache bis zur Bezahlung im Verantwortungsbereich des Unternehmers unter, erlischt sowohl der Anspruch des Bestellers auf Ersatz des entstandenen Schadens als auch der Anspruch des Unternehmers auf den noch ausstehenden Werklohn. An dieser Stelle ist noch einmal auf die Problematik der Werkabnahme zu verweisen. Erst mit Werkabnahme findet der Gefahrenübergang statt, so dass unabhängig von der Frage der Bezahlung die Werkabnahme unbedingt durchgeführt und schriftlich bestätigt werden sollte. Im Umkehrschluss lässt sich des weiteren ablei-

ten, dass das Gesetz bei erfolgter Bezahlung den Gefahrübergang auf den Besteller vermutet.

Ist keine Wertsteigerung durch die Werkleistung gegeben, hat der Unternehmer kein Zurückbehaltungsrecht an der Sache. Im Falle des Untergangs der Sache während der Ausübung eines vermeintlichen Zurückbehaltungsrechts ist der Unternehmer dem Besteller für den Ersatz des daraus resultierenden Schadens verantwortlich.

Im Zusammenhang mit Schadensersatzforderungen generell ist zu beachten, dass das Recht der VAE grundsätzlich keine Anspruchsgrundlage für Schadensersatz für entgangenen Gewinn kennt. Gleichwohl bietet sich auch hier eine vertragliche Klarstellung an.

5. Mängelgewährleistung und Verjährung

a) Mängelgewährleistung

Stellt der Unternehmer das Werk fehlerhaft her oder entspricht die Art und Weise der Werkleistung nicht den vertraglich vereinbarten Bedingungen, steht dem Besteller ein Recht zur fristlosen Kündigung zu, sofern der Mangel des Werkes nicht behebbar ist. Ist der Mangel indes behebbar hat der Besteller zunächst das Recht, Nachbesserung unter Einhaltung der vertraglich fixierten Standards und unter Fristsetzung zu verlangen. Nach fruchtlosem Ablauf der gesetzten Frist kann der Besteller bei Gericht beantragen, den Vertrag für unwirksam zu erklären oder die Ersatzvornahme auf Kosten des Unternehmers auszusprechen, Art. 877 ZGB-VAE.

Die Verpflichtung die Ersatzvornahme bei Gericht zu beantragen ist wörtlich zu verstehen. Eine Ersatzvornahme allein nach Fristsetzung und frucht-

losem Ablauf der Frist ist unzulässig, so dass dies zu Problemen bei der Durchsetzung der mit der Ersatzvornahme verbundenen Kosten führt. Daher sollte vor Beginn der Ersatzvornahme unbedingt der entsprechende Antrag bei Gericht vorab gestellt werden.

Die Haftung des Unternehmers für Schäden, die im Zusammenhang mit seiner Werkleistung stehen, ist grundsätzlich umfassend und insoweit weitergehend als nach deutschem Recht, da die Verantwortlichkeit nicht lediglich auf schuldhaftes Handeln beschränkt ist. Vielmehr ist seine Haftung lediglich im Fall höherer Gewalt ausgeschlossen.

b) Verjährung

Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus Handelssachen beträgt gemäß Art. 95 HGB-VAE grundsätzlich 10 Jahre. Die regelmäßige Verjährungsfrist in Zivilsachen beträgt 15 Jahre, sofern das Gesetz nicht eine kürzere Verjährungsfrist bestimmt, Art. 473 ZGB-VAE. Im Bereich des Werkvertragsrechts finden zwar die zivilrechtlichen Normen maßgeblich Anwendung, jedoch bestimmt Artikel 11 HGB-VAE, dass jede Gesellschaft, die einer der Gesellschaftsformen des Commercial Companies Law der VAE unterfällt, als Kaufmann zu behandeln ist. Den Artikeln 1 und 10 HGB-VAE zufolge sind die handelsrechtlichen Bestimmungen zwingend anzuwenden, sofern wenigstens eine der Vertragsparteien als Kaufmann gemäß Artikel 11 HGB-VAE zu qualifizieren ist. Für den hier maßgeblich interessierenden Bereich des Baugewerbes ist im Regelfall davon auszugehen, dass wenigstens eine der Vertragsparteien eine Limited Liability Company nach dem Commercial Companies Law ist, so dass in diesen Fällen die Verjährungsvorschrift des Artikel 95 HGB-VAE Anwendung findet.

Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang auf die Sondervorschrift des Artikel 88o ZGB-VAE zu richten, der für die Errichtung von Bauwerken oder anderen festen Einbauten (fixed installations) eine gesetzliche Verjährungsfrist von mindestens 10 Jahren für jede Art von Mängeln, die am Bauwerk entstehen oder die die Sicherheit des Bauwerkes bzw. der festen Einbauten in irgendeiner Art nachteilig beeinträchtigen, statuiert. Einzig für den Fall, dass die Parteien eine geringere Existenzdauer der festen Einbauten vorsehen, ist eine verkürzte Verjährungsfrist zulässig.

Bei der Errichtung von Bauwerken haftet neben dem Unternehmer auch der Architekt der die Pläne für das Bauwerk erstellt hat, sofern der Architekt die Bauüberwachung ausführt, gesamtschuldnerisch. Es handelt sich dabei um eine zwingende gesetzliche Bestimmung, die nicht abbedungen werden kann. Etwaig von der gesetzlichen Vorgabe abweichende vertragliche Regelungen sind daher nichtig.

Sofern der Architekt nicht in die Bauüberwachung eingebunden war ist er nur für Planungsfehler haftbar. Für Fehler, die aus der Bauausführung resultieren, trifft ihn demnach keine Haftung, Art. 881 ZGB-VAE.

Unbedingt zu beachten ist, dass die Verantwortlichkeit für entstehende Mängel auch dann besteht, wenn die Ursache für den Mangel in der Beschaffenheit des Untergrundes an sich liegt oder der Besteller alle Einzelheiten des Bauwerks explizit abgenommen hat. Für die Inanspruchnahme ist ausreichend, dass der Besteller den Werkvertrag vorlegt und die Schäden nachweist.

Nach einem Urteil des Dubai Court of Cassation (Petition of Cassation No. 107 of 2005) muss der Besteller des Bauwerkes nicht die Schuld des Unternehmers oder Architekten beweisen, um diese aus dem Mängelgewährleistungsrecht in Anspruch nehmen zu können. Vielmehr besteht aufgrund des eingetretenen Mangels und des vorgelegten Vertrages eine grundsätzliche Vermutung für das Verschulden. Dem können die in Anspruch genommenen Parteien nur durch den Beweis des Vorliegens höherer Gewalt bzw. der Unvorhersehbarkeit des Schadenseintritts entgegenzutreten. Folgerichtig hat das Gericht entschieden, dass sowohl der Unternehmer als auch der Architekt haften, wenn lediglich die Ursache für den Schaden unbekannt ist, da dadurch allein nicht die Vermutung der Kausalität durchbrochen wird.

Die Frist der Verjährung beginnt mit der Abnahme des Werkes. Bisher ist unklar, welche Konsequenzen sich daraus zum Beispiel für die Zulieferer von Gebäudeteilen ergeben, welche an sich fertig geliefert werden und „nur“ noch in das Rohbauwerk eingebaut werden müssen. Aus Sicht des Zulieferers hat er die vertragliche Verpflichtung mit Ablieferung zunächst erfüllt, so dass die Verjährung der Gewährleistungsansprüche eigentlich ab diesem Zeitpunkt beginnen müsste. Ein wesentlich späterer Verjährungsbeginn könnte sich aber ergeben, wenn auf die Gesamtabnahme des entsprechenden Bauwerkes abgestellt wird, welche im Extremfall erst Jahre später erfolgt. Der Wortlaut des Gesetzes ist durchaus in dieser Hinsicht zu interpretieren. In Ermangelung einer einheitlichen höchstrichterlichen Rechtsprechung zu dieser Problematik kann an dieser Stelle nur auf das bestehende Risikopotential hingewiesen werden.

Der Besteller muss einen etwaigen Anspruch aber innerhalb von drei Jahren ab Entdeckung des Mangels geltend machen, andernfalls ist eine Klage auf Schadensersatz unzulässig, Art. 883 ZGB-VAE. Auch hier ist zu beachten, dass in solchen Fällen zwingend die Einrede der Verjährung erhoben werden muss.

6. Vertragsbeendigung

Im Rahmen der Vertragsbeendigung ist zu beachten, dass diese nur bei vollständiger Erbringung der Werkleistung, sowie der Aufhebung des Vertrages im beiderseitigen Einvernehmen und letztlich durch gerichtliche Entscheidung möglich ist, Art. 892 ZGB-VAE.

Beiden Parteien steht das Recht zur Kündigung des Vertrages zu, sofern die Erbringung der Werkleistung unmöglich wird, Art. 893 ZGB-VAE.

Sofern der **Unternehmer** die Unmöglichkeit nicht zu vertreten hat, kann er Ersatz seiner Aufwendungen sowie das Entgelt für seine Arbeitsleistung verlangen, jedoch maximal bis zur Höhe des Betrages der dem Besteller als Wertzuwachs an der Sache verbleibt, Art. 894 ZGB-VAE.

Verstirbt der Unternehmer endet der Vertrag nur dann, wenn dies vertraglich festgelegt ist oder die persönliche Qualifikation des Unternehmers Geschäftsgrundlage war. Sind die Erben des Unternehmers nicht in der Lage den vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, steht dem Besteller ein Recht zur Kündigung zu, Art. 896 ZGB-VAE. Daher empfiehlt sich eine ausdrückliche Regelung über die Beendigung des Vertrages, welche diese Besonderheiten berücksichtigt.

Die Partei, welche die Unmöglichkeit zu vertreten hat, ist gegenüber der anderen Vertragspartei schadensersatzpflichtig, Art. 895 ZGB-VAE. Die Höhe des Schadensersatzes ist durch lokales Gewohnheitsrecht begrenzt und steht im vollständigen Ermessen des Gerichtes. Wichtig in diesem Zusammenhang ist eine bereits vertragliche Fixierung von Schadenspositionen neben der möglichen Vereinbarung von Vertragsstrafen.

III. Bauverträge – Projektgeschäft

Als ein gesonderter Punkt sei an dieser Stelle das Projektgeschäft, d.h. der Abschluss von „Turn Key Contracts“ (schlüsselfertige Errichtung von Anlagen und / oder Gebäuden) nachstehend ein wenig näher beleuchtet. Gerade in diesem Bereich kommt es insbesondere aufgrund der Komplexität der Vielzahl der Leistungen immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten zwischen den beteiligten Parteien.

Naturgemäß sind in diesem Projektgeschäft mehrere Gewerke an der Ausführung des Vorhabens beteiligt und müssen daher in den rechtlichen Rahmen sinn- und wirkungsvoll einbezogen werden.

Die Bestimmungen des ZGB-VAE sind diesbezüglich nicht sehr umfangreich, gleichwohl stellen Sie die hauptsächliche Rechtsgrundlage dar. Nebenher sind unter Umständen lokale Bestimmungen der einzelnen Emirate zu beachten, in Abhängigkeit zum Beispiel davon, ob es sich um Ausschreibungen der öffentlichen Hand (der jeweiligen Regierung des betreffenden Teilemirats oder seiner Behörden) oder auch staatlicher bzw. halbstaatlicher Unternehmen handelt. Aus der Vielzahl der zusammenspielenden Faktoren sollte in diesem Bereich unbedingt im Vor-

feld des Vertragsabschlusses Beratung durch einen lokalen Anwalt erfolgen, um neben Haftungsfragen auch die zu erwartenden Kosten, die durch zwingende gesetzliche Regelungen verursacht werden, im Rahmen der Umsetzung eines solchen Projektes überschauen zu können.

1. Lizenzen

An erster Stelle steht auch hier wieder die Problematik der entsprechenden Lizenzen. Sofern durch eine ausländische Gesellschaft gewerbliche Tätigkeiten im Staatsgebiet ausgeführt werden, ist vorab die entsprechende Lizenz bei den zuständigen Behörden einzuholen. Dies ist im Regelfall stets mit der Gründung einer lokalen Gesellschaft in einer dafür geeigneten Rechtsform verbunden.

Im Projektgeschäft ist insbesondere die Frage der Lizenzierung der Tätigkeit als Generalunternehmer (Main Contractor) problematisch. Nur sofern die Lizenz die Untervergabe von Aufträgen und die Ausführung aller Arbeiten als Generalunternehmer vorsieht (General Contractor's Licence), sollte ein entsprechender Auftrag durch den Unternehmer vom Besteller angenommen werden. Es empfiehlt sich diese Lizenzproblematik für den Einzelfall mit der zuständigen Behörde im Vorfeld der Auftragsannahme zu überprüfen und eine möglichst präzise und - sofern durchsetzbar - schriftliche Bestätigung zu erhalten. Insbesondere letzteres ist in der Praxis sehr schwierig, so dass man sich im Regelfall auf die mündlichen Aussagen der zuständigen Sachbearbeiter verlassen muss. Das Vorliegen der Lizenz ist neben haftungs- und versicherungsrechtlichen Fragen auch für die Werkabnahme insbesondere durch die offiziellen Behörden, die für Bauwerke und Industrieanlagen zwingend erfolgt, den zu Grunde liegenden Plänen mit beizufügen. Andernfalls wird

unter Umständen die Endabnahme und Freigabe des Bauwerkes für die Nutzung nicht gewährt.

Aufgrund der Komplexität der Einzelfälle kann eine nähere generelle Betrachtung der Lizenzfragen nicht sinnvoll erfolgen. Die längerfristige Vorbereitung und rechtliche Beratung ist in diesem Bereich unerlässlich.

2. Verhältnis Generalunternehmer und Subunternehmer

a) Haftungsfragen

Nach dem Recht der VAE besteht die Möglichkeit, Subunternehmer mit der Teil- oder Gesamterstellung eines Werkes zu beauftragen, sofern dies nicht durch Vertrag oder aus der Natur der Sache heraus ausgeschlossen ist.

Die Haftung des Generalunternehmers gegenüber dem Besteller bleibt davon unberührt, d.h. der Generalunternehmer haftet in vollem Umfang für alle Schäden, die der Besteller durch den Subunternehmer erleidet, Art. 890 Absatz 2 ZGB-VAE. Dafür spricht auch die Regelung des Art. 882 ZGB-VAE der vorsieht, dass jegliche Regelung, mit der die Haftung des Unternehmers ausgeschlossen oder beschränkt wird, unwirksam ist.

Eine vertragliche Haftung des Subunternehmers gegenüber dem Besteller existiert nicht, da im Regelfall Vertragspartei des Bestellers lediglich der Generalunternehmer ist. Eine deliktische Haftung des Subunternehmers bleibt davon unberührt.

b) Vergütung

Die zentrale Regelung für Fragen der Ansprüche des Subunternehmers auf Vergütung ist Art. 891

ZGB-VAE. Demnach hat der Subunternehmer keinen direkten Anspruch gegen den Besteller sondern lediglich einen Anspruch gegen den Generalunternehmer. Gleichwohl kann der Generalunternehmer seinen Anspruch auf Vergütung gegen den Besteller an den Subunternehmer abtreten. Problematisch ist in diesem Zusammenhang die Wirksamkeit einer Forderungsabtretung, da dieses Rechtsinstitut dem Recht der VAE grundsätzlich nicht bekannt ist. Eine Forderungsabtretung ist in diesen Fällen nur wirksam, sofern der Besteller dieser ausdrücklich zustimmt. Dies wird in der Praxis im Regelfall wohl nicht erfolgen, so dass der Subunternehmer mit seinem (vermeintlichen) Anspruch gegen den Besteller leer läuft.

Gleichwohl besteht der Anspruch gegen den Generalunternehmer auf Zahlung des entsprechenden Entgeltes. Im Verlauf des Projektes, d.h. sofern der Gesamtauftrag, der an den Subunternehmer erteilt worden ist, noch nicht vollständig erbracht wurde, ist nach einem jüngeren Urteil des Kassationsgerichtshofs in Dubai lediglich der anteilige Betrag nach Baufortschritt durch den Generalunternehmer an den Subunternehmer zu zahlen, vorausgesetzt dass der Generalunternehmer seinerseits das Entgelt durch den Besteller erhalten hat. Dies wohl in Ermangelung einer anderweitigen vertraglichen Regelung. Daher sollte die Zahlungsverpflichtung des Generalunternehmers gegenüber den Subunternehmern ebenfalls detailliert vertraglich geregelt werden.

Hat der Subunternehmer indes seine (Teil-) Leistungen vollständig erbracht, ohne dass das Gesamtwerk fertiggestellt ist, und sind diese vom Generalunternehmer abgenommen worden, so hat der Subunternehmer Anspruch auf vollständige Zahlung

seiner Leistungen, unabhängig davon, ob der Generalunternehmer seinerseits die Vergütung vom Besteller bereits erhalten hat oder nicht. Je nach entsprechender Sichtweise sollte diese Rechtsprechung im Vertrag berücksichtigt werden.

IV. Schlüter Graf & Partner

1. Kanzlei

Schlüter Graf & Partner ist eine deutsche Anwaltskanzlei mit Sitz in Dortmund, die seit 1995 auch eine eigene Niederlassung mit deutschen Rechtsanwälten in Dubai/Vereinigte Arabische Emirate unterhält. **Schlüter Graf & Partner** beschäftigt zur Zeit an beiden Standorten insgesamt 19 Anwälte, von denen fünf auch Notare sind, und mehr als 40 Angestellte.

Als Sozietät von Rechtsanwälten und Notaren mit dem Schwerpunkt „Wirtschaftsrecht“ konzentriert sich **Schlüter Graf & Partner** auf die Beratung und Vertretung von Einzelpersonen sowie von Mittelstands- und Großunternehmen. Die Sozietät bietet eine vollständige Rechtsberatung sowohl für regional als auch für international tätige Unternehmen durch spezialisierte Anwälte, die sämtliche Aspekte des nationalen und internationalen Wirtschaftsrechts abdecken.

Schlüter Graf & Partner berät im deutschen Recht, dem Recht der VAE und der übrigen Staaten des Golf-Kooperationsrats und konzentriert sich dabei auf folgende Schwerpunkte:

- Wirtschaftsrecht einschließlich Handelsvertreterrecht
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Arbeitsrecht

- Gewerblicher Rechtsschutz
- Immobilienrecht
- Steuerrecht
- Zivilrecht
- Baurecht
- Seerecht
- Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Neben dieser wirtschaftsrechtlichen Beratung sorgt **Schlüter Graf & Partner** dort, wo Rechtsstreitigkeiten in den VAE (und den anderen Golfstaaten) unvermeidlich sind, durch ein erfahrenes Team von Anwälten dafür, dass die Rechte unserer Mandanten durchgesetzt, gesichert und unberechtigte Ansprüche Dritter abgewehrt werden. Bedingt durch den für ausländische Rechtsanwälte vorgeschriebenen und üblichen Status einer rechtsberatenden Kanzlei kooperieren wir in gerichtlichen Auseinandersetzungen ausschließlich mit führenden lokalen Kanzleien. Die langjährige Zusammenarbeit mit diesen Kollegen garantiert eine optimale und intensive Betreuung der streitigen Angelegenheiten in den VAE und den anderen Golfstaaten.

2. Dezernat Middle East

Die Interessen unserer vorwiegend europäischen Mandantschaft werden in Dubai durch die **Rechtsanwälte Wolf Zacharias, Christine Baltzer-Zacharias, Heinrich Zimmermann-Stock, Ulf-Gregor Schulz** und **Jan Gonell** wahrgenommen, die über einschlägige und langjährige Erfahrungen im Nahen und Mittleren Osten verfügen. Anfragen können aber jederzeit auch an unser Büro in Dortmund und dort an die **Rechtsanwälte Peter Schlüter** und **Christoph Keimer** gerichtet werden, die beide ebenfalls lange Jahre in den Vereinigten Arabischen Emiraten als Rechtsberater/Legal Consultants tätig waren.

3. Dienstleistungsangebot

Schlüter Graf & Partner in Dubai bietet eine umfassende Rechtsberatung für Unternehmen, die im Nahen und Mittleren Osten, sei es durch eine ständige Vertretung in dieser Region oder auf dem Gebiet des klassischen Exports, tätig sind oder tätig werden wollen. Im Vordergrund stehen hierbei die internationalen rechtlichen und wirtschaftlichen Bezüge sowie die Besonderheiten des lokalen arabischen Rechts. Unsere Dienstleistungen umfassen u.a.:

- Beratung deutscher und internationaler Unternehmen im Bereich des Wirtschafts-, Gesellschafts-, Handels- und Zivilrechts der GCC-Staaten
- Beratung bei der Anbahnung und Betreuung von Investitionsvorhaben in der Golfregion unter Berücksichtigung wirtschafts-, arbeits- und steuerrechtlicher Aspekte
- Individuelle Vertragsgestaltung und praktische Umsetzung
- Gründung von Gesellschaften, Zweigniederlassungen, Repräsentanzen in der Golfregion sowie Niederlassungen in Freihandelszonen
- Erstellung und Überprüfung von Handelsvertreter- und Eigenhändlerverträgen
- Beratung bei öffentlichen Ausschreibungen und Offset-Projekten
- Registrierung von Marken und Patenten in den VAE und GCC-weit
(**Schlüter Graf & Partner** ist in den VAE eingetragener Marken- und Patentregistrierungsagent)

Schlüter Graf & Partner gehört zu den gelisteten Anwälten des Generalkonsulats in Dubai und der Deutschen Botschaft in Abu Dhabi sowie der Außenhandelskammer (AHK) in Dubai. Das gleiche gilt für die österreichischen und schweizerischen Vertretungen in den VAE.

4. Übersetzungen

Für die Erstellung von Übersetzungen sowie die Bereitstellung von Dolmetschertätigkeiten in den Sprachen Deutsch, Englisch, Arabisch und Französisch arbeitet Schlüter Graf & Partner eng mit dem Übersetzungsbüro GATIC zusammen, das als zweites Übersetzungsbüro in der Region über die Möglichkeit der Legalisierung erstellter Übersetzungen verfügt.

Folgende Übersetzungs- und Dolmetschertätigkeiten werden regelmäßig erforderlich, wenn Mandanten in den VAE geschäftlich tätig werden:

- Übersetzung von Originaldokumenten ins Arabische und/oder Englische zur Vorlage bei lokalen und föderalen Behörden
- Kontrolle vorgelegter arabischsprachiger Schriftstücke und etwaige Übersetzung ins Englische und/oder Deutsche
- Übersetzung arabischsprachiger Registerauszüge ins Deutsche und/oder Englische
- Übersetzung juristischer, technischer und medizinischer Gutachten ins Deutsche, Englische und/oder Arabische
- Abwicklung der gesamten Korrespondenz des Mandanten mit seinen lokalen Geschäftspartnern und Behörden, einschließlich Dolmetschertätigkeiten

5. Unsere Philosophie

Eine nahtlose Verbindung der entsprechenden wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen ist die Grundvoraussetzung für eine langjährige und erfolgreiche Geschäftsbeziehung. Unter steter Beachtung der untrennbaren Verflechtung von Wirtschaft und Recht zeigt **Schlüter Graf & Partner** sämtliche rechtlichen und praktischen Aspekte eines jeden Investitionsvorhabens auf und fertigt maßgeschneiderte Individualkonzepte. In enger Zusammenarbeit mit führenden, lokalen Wirtschaftskanzleien in den VAE sowie den anderen Golfstaaten sind wir in der Lage, kurzfristig auf bevorstehende Rechtsänderungen zu reagieren und unsere Investitionsberatung stets auf dem aktuellsten Stand zu halten.

V. LINKS

1. Verbände, Institutionen und Vereine:

- Arabisch-Deutsche Vereinigung für Handel und Industrie e.V. (Ghorfa): www.ghorfa.de
- Nah- und Mittelost-Verein e.V. (NuMOV): www.numov.de
- Bundesagentur für Außenwirtschaft (bfai): www.bfai.de
- Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK): www.dihk.de
- Industrie- und Handelskammern in Deutschland (IHK): www.ihk.de
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld (Schwerpunkt: Arabische Golfstaaten und Iran): www.bielefeld.ihk.de
- Deutsche Auslandshandelskammer (AHK): www.ahk.de

- Auslandshandelskammer Dubai (AHK-Dubai): www.ahkdubai.de
- Bundesverband der Deutschen Industrie e.V. (BDI): www.bdi-online.de
- Bundesverband des Deutschen Groß- und Außenhandels e.V. (BGA): www.bga.de
- VDMA Verband der Investitionsgüterindustrie: www.vdma.de
- AUMA Verband der Deutschen Messewirtschaft: www.auma.de
- Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ): www.gtz.de
- Deutsch-Arabische Gesellschaft: www.d-a-g.de
- Dubai Tourism and Promotion Board: www.dubaitourism.co.ae
- Industrie- und Handelskammer Dubai: www.dcci.org
- Industrie- und Handelskammer Abu Dhabi: www.adcci-uae.com
- Deutscher Wirtschaftskreis Dubai (GBC): www.gbc-dubai.com
- Deutscher Wirtschaftskreis Abu Dhabi (GeBCAD): www.gebcad.com

2. Messekalender:

- Messen im Nahen und Mittleren Osten, insbesondere in Dubai: www.dwtc.com
- Messen weltweit: www.auma.de

3. Botschaften, Ministerien und Behörden:

- Botschaft der VAE in Bonn/Deutschland: www.vae-botschaft.de
- Deutsche Botschaft in Abu Dhabi/VAE: www.abudhabi.diplo.de
- Deutsches Generalkonsulat in Dubai/VAE: www.dubai.diplo.de

- Eidgenössisches Departement für Auswärtige Angelegenheiten (Schweiz): www.eda.admin.ch
- Bundesministerium für Auswärtige Angelegenheiten Österreich: www.bmaa.gv.at
- Regierung der VAE: www.uae.gov.ae
- Handelskammer Dubai: www.dcci.ae
- Handelskammer Abu Dhabi: www.abudhabichamber.ae
- Handelskammer Sharjah: www.sharjah.gov.ae

4. Freihandelszonen in den VAE:

- Freihandelszonen: www.uaefreezones.com
- Jebel Ali Free Zone: www.jafza.co.ae
- Dubai Airport Free Zone: www.dafza.gov.ae
- Dubai Internet City: www.dubaiinternetcity.com
- Dubai Media City: www.dubaimediacity.com
- Knowledge Village: www.kv.ae
- Dubai International Financial Centre: www.difc.ae
- Dubai Healthcare City www.dhcc.ae

5. Länder, Städte und Projekte:

- Vereinigte Arabische Emirate: www.uae.org.ae
- Dubai: www.dubai.com
- Abu Dhabi: www.abudhabi.com
- Sharjah: www.sharjah.com
- Tejari: www.tejari.com
- The Palm: www.thepalm.co.ae
- Burj Dubai: www.burjdubai.com

VI. WEITERE PUBLIKATIONEN VON SCHLÜTER GRAF & PARTNER

Wirtschaftsrecht

Investitionen in den Vereinigten Arabischen Emiraten

Doppelbesteuerungsabkommen

Leitfaden Steuerrecht, Vereinigte Arabische Emirate

Immobilienrecht

Immobilienwerb durch Ausländer im Emirat Dubai/Vereinigte Arabische Emirate

Gewerblicher Rechtsschutz

Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht in den Vereinigten Arabischen Emiraten

Jebel Ali Freihandelszone

Gründung von Freihandelszonen- und Offshore-gesellschaften in der Jebel Ali Freihandelszone Dubai, Vereinigte Arabische Emirate

Dubai Internet City

Niederlassungsgründung und E-Commerce in der Dubai Internet City

Arbeitsrecht

Merkblatt Arbeitsrecht VAE

Oman

Investitionsführer Oman
Öffentliches Beschaffungswesen im Oman

Verschiedenes

Wichtige Verhaltensregeln im Rechtsverkehr mit den Vereinigten arabischen Emiraten

Nichtverlängerung Doppelbesteuerungsabkommen BRD-VAE

Neues Dubai Property Law

VAE-Berechnung von Urlaubstagen nach dem Arbeitsgesetzbuch der VAE

VAE –Führen von KFZ

www.schlueter-graf.de

SCHLÜTER GRAF & PARTNER

