

# NewsLetter

2005-5 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06  
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

## Werkvertragsrecht

### Mitverursachung von Mängeln

In seinem Urteil vom 24. Februar 2005 (Az. VII ZR 328/03) hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Mitverursachung von Mängeln durch Architekt und Bauunternehmer (BU) auseinander zu setzen.

Dort hatte der Architekt, der vom Bauherrn (BH) bevollmächtigt worden war, „Anordnungen zu treffen, die zur vertraglichen Durchführung der Leistung erforderlich sind“, gegenüber dem BU eine vom Vertrags-Soll abweichende, und zwar um über einen Meter höhere Gründung des Baukörpers angeordnet.

Der Mangel des Werkes lag darin, dass die Anordnung des Architekten zur Höherlegung des Baukörpers vor Vertragsschluss erfolgt und im Bauvertrag mit dem BU nicht vorgesehen war.

Für diesen Mangel hatte nach Ansicht des BGH zunächst der Architekt einzustehen, und zwar zwanglos aufgrund von dessen Planungsverantwortung. Darüber hinaus nahm der BGH aber auch eine Mitverantwortung des BU an. Denn dessen Mitverantwortlichkeit werde keineswegs vollständig durch den Planungsfehler des Architekten verdrängt.

Zwar ist der Architekt im Hinblick auf die von ihm erbrachte Planungsleistung sog. Erfüllungsgelhilfe des BH in dessen Verhältnis zum BU. Deshalb muss sich der BH das (Planungs-) Verschulden seines Architekten auch zurechnen lassen und dafür einstehen.

Das führt aber nicht dazu, dass der BU quasi automatisch aus jeglicher Verantwortlichkeit entlassen wäre. Denn der BU hätte die Abweichung der Anordnung des Architekten gegenüber der vertraglich vereinbarten Planung ohne Weiteres gegenüber dem BH zur Sprache bringen und damit die erforderliche Klärung herbeiführen können, bevor er einen derart gravierenden Eingriff verwirklichte, wie ihn die Höhenabweichung eines Bauwerkes um über einen Meter darstellt.

### Praxishinweise

Die Entscheidung betrifft den Fall, dass ein *Planungsfehler* des Architekten und die unterbliebene Bedenkenanmeldung des BU zusammentreffen. Die gleichen Grundsätze gelten bei Bauausführungsfehlern des BU, die auf die fehlerhafte *Koordinierung* durch den Architekten zurückzuführen sind.

Einerseits gehört es zu den Aufgaben des BH gegenüber dem BU, diesem einwandfreie Pläne und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie diejenigen Entscheidungen zu treffen, die für die reibungslose Ausführung des Baus unentbehrlich sind, wozu auch die Koordinierung der Leistungen der einzelnen Unternehmer während der Bauausführung gehört.

Andererseits fordert die dem BU obliegende Aufklärungspflicht, die eine vertragsgemäße Erfüllung sicherstellen soll, in diesen Fällen nicht stets allein dem Architekten die Verantwortung für die Bauausführungsfehler zuzuweisen.

Haften danach dem BH sowohl der Architekt

als auch der BU, so gilt, dass der Architekt dem BH in Höhe des vollen Schadens einzustehen hat, während der BU von vornherein nur in Höhe seiner Mitverantwortlichkeitsquote haftet. Das ist der Grund, weshalb Bauherren normalerweise allein den - überdies noch haftpflichtversicherten - Architekten in Anspruch nehmen, der ihnen dann den vollen Schaden zu ersetzen hat. Der Architekt wiederum ist darauf verwiesen, dem BU den Streit zu verkünden, um dann im Folgeprozess von diesem Regress in Höhe von dessen Mitverantwortlichkeitsquote zu erhalten.

Von der hier entschiedenen Konstellation zu unterscheiden sind Fälle, in denen ein *Überwachungsfehler* des Architekten und die unterbliebene Bedenkenanmeldung des BU zusammentreffen. Hier kann sich der BU von vornherein nicht darauf berufen, den BH treffe ein zuzurechnendes Mitverschulden, weil dessen Architekt ihn nicht ordnungsgemäß überwacht habe. Denn der BH schuldet dem BU keine ordnungsgemäße Überwachung; diese liegt vielmehr im alleinigen Interesse des BH. Hier haften also dem BH sowohl der Architekt als auch der BU auf den vollen Schaden als Gesamtschuldner.

Bei der Gelegenheit ein weiterer Hinweis: Der Architekt des Bauherrn ist nur dann der richtige Adressat für die erforderliche Bedenkenanmeldung, soweit dieser die Bedenken ernst nimmt und die erforderlichen Konsequenzen daraus zieht. Verschließt er sich hingegen den geäußerten Bedenken, so hat sich der BU damit an den Bauherrn selbst zu wenden. Und wenn auch dieser nicht reagiert, hat der BU erforderlichenfalls die weiteren Arbeiten vorerst einzustellen.

*Dr. Christian Schwertfeger*

## Werkvertragsrecht

### Bezugsfertigkeit

In seinem Urteil vom 13. Oktober 2004 hat das Oberlandesgericht (OLG) Celle Ausführungen zum Begriff der Bezugsfertigkeit gemacht.

Es hat dazu festgestellt: Wird die Bezugsfertigkeit eines Wohnhauses geschuldet, so genügt es, wenn das Haus von Menschen bezogen und auf Dauer bewohnt werden kann. Das ist auch dann der Fall, wenn noch gewisse Restarbeiten ausstehen. Der Begriff „bezugsfertig“ ist nicht gleichzusetzen mit „schlüsselfertig“.

### Praxishinweise

Bezugsfertig ist ein Haus normalerweise dann, wenn dem Erwerber der Einzug zugemutet werden kann. Dafür müssen alle wesentlichen Arbeiten am Haus selbst fertig und der Zugang zum Haus sicher gestellt sein. Das bedeutet, dass auch der Außenputz bereits aufgebracht sein muss. Die Fertigstellung der Außenanlagen gehört hingegen nicht ohne Weiteres zur Bezugsfertigkeit.

Schlüsselfertig ist ein Haus hingegen erst dann, wenn alle Leistungen (vollständig) erbracht sind, die im konkreten Einzelfall nach dem vom Bauvertrag verfolgten Leistungsziel und den allgemein anerkannten Regeln der Technik von einem Fachmann vernünftigerweise als erforderlich angesehen werden.

*Dr. Christian Schwertfeger*