

NewsLetter

2011-7 Seite 1

Schäferstraße 7
14109 Berlin

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

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

Bauvertragsrecht

Mitverschulden bei Mängeln

In dem vom Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt a. M. mit Urteil vom 14. März 2011 (Az. 1 U 55/10) entschiedenen Fall hatte sich ein Tiefbauunternehmen gegenüber dem Bauherrn (BH) dazu verpflichtet, die Baugrube auszuheben sowie die Entwässerungsleitungen für den Neubau zu verlegen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Tiefe der Baugrube sollte vereinbarungsgemäß durch den Anschluss der Hausentwässerung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (zzgl. Leitungsgefälle) bestimmt werden.

Das Tiefbauunternehmen schloss die Hausentwässerung irrtümlich an den 50 cm höher liegenden Regenwasserkanal an und hob die Baugrube dementsprechend 50 cm weniger tief aus. Das nachfolgende Rohbauunternehmen erkannte dies nicht und begann, das Haus dementsprechend 50 cm zu hoch zu errichten. Erst die Bauaufsichtsbehörde erkannte den Fehler und verfügte den Abriss des teilweise bereits errichteten Hauses. Daraufhin verlangte der BH von dem Tiefbauunternehmen Schadenersatz.

Die Vorinstanz hatte noch 1/3 Mitverschulden des BH angenommen, weil der BH darauf verzichtet hatte, einen Vermessungsingenieur zu beauftragen und durch diesen die Höhenlage der Baugrube durch Angabe einer Höhe über Normal-Null festlegen zu lassen. Das OLG verneinte demgegenüber ein Mitverschulden des BH, weil das Tiefbauunternehmen von dem BH weder eine Planung noch eine Bauüberwachung verlangen kön-

ne und die Prüfungs- und Hinweispflicht des nachfolgenden Rohbauunternehmens nicht dazu diene, das Tiefbauunternehmen vor Schaden durch eigene Mängel zu bewahren.

Praxishinweise

Der Auftragnehmer (AN) hat seine Leistung mangelfrei zu erbringen, und zwar unabhängig davon,

- ob er vom Auftraggeber (AG) dabei überwacht wird. Unterbliebene Bauüberwachung begründet deshalb kein Mitverschulden des AG.

AN und Bauüberwacher haften dem AG jeweils in voller Höhe für den Mangel (aber insgesamt natürlich nur einmal). Der AG kann frei wählen, wen der beiden er in Anspruch nimmt. AN und Bauüberwacher sind Gesamtschuldner und können daher untereinander Ausgleich verlangen, soweit einer von ihnen den BH über seine Verantwortungsquote hinaus schadlos stellt. Allerdings wird den AN in diesen Fällen grundsätzlich die alleinige, zumindest aber die ganz überwiegende Verantwortlichkeit treffen.

- ob er vom AG Pläne erhält. Unterbliebene Bauplanung mag eine Behinderung des AN begründen oder die Kündigung des Bauvertrages durch den AN rechtfertigen, sie rechtfertigt hingegen nicht, dass der AN mangelhaft baut, wenn ihm die Notwendigkeit einer Planung bewusst sein musste. Vollständig unterbliebene Planung begründet deshalb grundsätzlich kein Mitverschulden des AG.

Anders ist es im Falle erfolgter, aber mangelhafter, beispielsweise lückenhafter Planung. Wenn der AG die Planung schuldet, dann hat er sie auch vollständig und mangelfrei zu erbringen, anderenfalls den AG ein überwiegendes oder sogar ausschließliches (Mit-) Verschulden am Mangel treffen kann, wenn der AN den Planungsmangel nicht erkannt hat.

Der Planer und der AN, der den Planungsmangel hätte erkennen können, sind Gesamtschuldner, wobei der Planer dem AG in voller Höhe für den Schaden haftet, der AN von vornherein nur mit seiner Quote. Der AG kann frei wählen, wen der beiden er in Anspruch nimmt. Der Planer kann u. U. vom AN Ausgleich verlangen, soweit er den BH über seine Quote hinaus schadlos stellt. Allerdings wird in diesen Fällen den Planer grundsätzlich zumindest die ganz überwiegende Verantwortlichkeit treffen, es sei denn, der AN hat den Planungsmangel erkannt.

- ob ein nachfolgendes Gewerk seine Prüfungs- und Hinweispflicht erfüllt oder nicht. Die Prüfungs- und Hinweispflicht des nachfolgenden Gewerkes dient nicht gerade dazu, das vorangegangene Gewerk zu einer mangelfreien Leistung anzuhalten; für die Mangelfreiheit seines Gewerkes muss das vorangegangene Gewerk vielmehr selbst sorgen.

Vorangegangenes Gewerk und nachfolgendes Gewerk haften dem AG in solchen Fällen (vorangegangenes Gewerk verursacht den Mangel, nachfolgendes Gewerk weist den BH nicht darauf hin) gleichrangig jeweils in voller Höhe (aber insgesamt natürlich nur einmal). Der AG kann frei wählen, wen der beiden er in Anspruch nimmt. Vorangegangenes Gewerk und nachfolgendes Gewerk sind grundsätzlich keine Gesamtschuldner und können daher untereinander grundsätzlich keinen Ausgleich verlangen.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Bauvertragsrecht

Vollständigkeitsklauseln

In einem nunmehr veröffentlichten Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Rostock heißt es: „Die Formulierung in einem Bauvertrag, wonach die Leistung des Auftragnehmers sämtliche notwendigen Arbeiten umfasst, die für eine komplette, in sich abgeschlossene, gebrauch- und nutzungsfertige Ausführung erforderlich sind, führt nicht zu einer Erweiterung des Leistungsumfangs, wenn die Leistung im Angebot des Auftragnehmers mit einem Leistungsverzeichnis detailliert beschrieben ist“ (Urt. v. 19. Mai 2009, Az. 4 U 84/05).

Praxishinweise

Im Einzelnen ist Vieles streitig. Es lässt sich aber grob Folgendes vertreten:

Wenn es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Auftraggebers (AG) handelt, gilt: Bei einem Globalpauschalvertrag (auch die Leistung ist pauschaliert, und zwar wird sie durch eine funktionale Leistungsbeschreibung beschrieben) ist die Klausel wirksam, aber überflüssig. Bei einem Detailpauschalvertrag (nur die Vergütung ist pauschaliert, die Leistung wird durch ein detailliertes Leistungsverzeichnis beschrieben) kommt es darauf an: Stammt das LV vom AN, ist sie wirksam, stammt das LV vom AG, ist sie unwirksam.

Wenn es sich bei der sog. Vollständigkeitsklausel um eine individuell vereinbarte Vertragsregelung handelt, ist sie wirksam. Sie kann dann aber auslegungsbedürftig sein (so offenbar im Fall des OLG Rostock).

RA Dr. Christian Schwertfeger