

Bauunterbrechung: Bauunternehmer hat besondere Schutzpflichten für die Baustelle

Ein Bauunternehmer muss für einen besonderen Schutz der Baustelle sorgen, wenn er diese (z.B. nach Feierabend) verlässt.

Das betrifft nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) München nicht nur den Schutz der von ihm selbst erbrachten Leistungen. Er muss vielmehr für einen umfassenden Schutz sorgen. Dazu gehören zum einen alle Gegenstände, die ihm für die Ausführung seiner Arbeiten übergeben wurden. Zum anderen muss er auch weitgehend fertiggestellte Gebäude vor Beschädigungen schützen. Dazu zählen insbesondere auch die Vorleistungen anderer Unternehmer. So muss er z.B. bei Dachabdichtungsarbeiten darauf achten, dass bei Arbeitsunterbrechungen alle Fugennähte und Anschlüsse dicht verschweißt sind. So wird vermieden, dass Feuchtigkeit in bereits gedämmte Dachflächen eindringen kann. Kommt der Bauunternehmer diesen Pflichten nicht nach, muss er für einen durch eintretendes Niederschlagswasser entstehenden Schaden haften (OLG München, 9 U 1027/11).

Bauvertrag: Bei Wechsel des Hauptschuldners besteht Bürgenhaftung nicht weiter fort

Bei einem Bauvertrag wird die Bürgschaft für die Hauptverbindlichkeit eines bestimmten Dritten erteilt. Die Bürgschaft sichert daher grundsätzlich nur Verbindlichkeiten bestimmter Personen.

Hierauf wies das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt a.M. in einem entsprechenden Rechtsstreit hin. Die Richter machten deutlich, dass daher eine Haftung aus der Bürgschaft grundsätzlich ausgeschlossen sei, wenn ein anderer an die Stelle des ursprünglichen Hauptschuldners trete.

Hinweis: Eine solche Fallgestaltung ist oft anzutreffen, wenn ein Bauunternehmer mit anderen eine ARGE eingeht. Die ihn betreffende Bürgenhaftung wirkt dann nicht auf die ARGE fort (OLG

Frankfurt a.M., 19 U 79/11).

Architektenrecht: Schadenersatzpflicht bei vorsätzlicher Verwendung falschen Baumaterials

Sieht das Leistungsverzeichnis die Verwendung eines bestimmten Baumaterials (hier: Ziegel mit einer Rohdichteklasse von 1,4) vor, stellt die Anordnung beziehungsweise die Tolerierung des Einbaus eines anderen Baustoffs (hier: Ziegel mit einer Rohdichteklasse von 0,9) durch den Architekten eine pflichtwidrige Abweichung von dem vereinbarten Leistungssoll dar.

Eine solche vorsätzliche Verwendung eines falschen Baumaterials ist nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Karlsruhe als Planungsfehler anzusehen. Der Auftraggeber könne in einem solchen Fall von dem Architekten Schadenersatz in Höhe des mit dem Austausch des mangelhaften Baumaterials verbundenen Aufwands verlangen. Der Architekt könne gegen den Schadenersatzanspruch auch nicht einwenden, dass der Aufwand für den Austausch unverhältnismäßig sei. Diese Einrede bestehe nur gegenüber einem Anspruch auf Nachbesserung, nicht jedoch gegenüber dem Schadenersatzanspruch wegen Mangelfolgeschäden (OLG Karlsruhe, 8 U 97/09).

Leistungsänderung: Abnahme muss kein Anerkenntnis sein

Führt der Auftragnehmer die geschuldete Leistung anders aus als vertraglich geschuldet, muss in der Abnahme des Bauherren nicht in jedem Fall ein Anerkenntnis liegen.

Das zeigt eine Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Brandenburg. Dort hatte der Bauherr nicht erkannt, dass der Bauunternehmer eine andere Ziegelgüte verwendet hatte, um so die Standards eines Kfw-60 Hauses zu erreichen. Die Richter entschieden nun, dass der Bauherr die hierdurch entstandenen Zusatzkosten nicht tragen müsse. Die Abnahme der Bauleistungen ändere daran auch nichts. Das wäre nur der Fall, wenn ein eindeutiges Verhalten des Bauherren ergeben würde,

dass er mit der zusätzlich erbrachten Leistung letztlich doch einverstanden sei und sie als Bauleistung zu seinen Gunsten und für die von ihm verfolgten Zwecke billige. Das sei aber vorliegend gerade nicht so. Es könne nämlich nicht davon ausgegangen werden, dass der Bauherr erkannt habe, dass andere Planziegel als nach dem Vertrag geschuldet eingebaut wurden. Erkenne er die Abweichung nicht, könne er sie auch nicht billigen (OLG Brandenburg, 12 U 69/10).

Verstoß gegen DIN-Normen nicht zwingend Werkmangel

Der Verstoß gegen DIN-Normen gibt häufig Anlass zu Rechtsstreitigkeiten. Dies gilt insbesondere im Baurecht. Darüber hinaus kommen DIN-Normen aber auch in zahlreichen anderen Fällen zur Anwendung, so etwa auch bei der Herstellung von Maschinen und technischen Anlagen. Das Urteil des OLG Celle vom 02. November 2011 erging zwar zum Baurecht, ist aber auf sämtliche Werkleistungen zu übertragen, bei denen DIN-Normen eine Rolle spielen.

Das OLG Celle hat klargestellt, dass auch bei einer Abweichung von DIN-Normen deren bezweckter Erfolg erreicht werden kann, mithin der Verstoß gegen die DIN-Normen nicht zwingend einen Werkmangel darstellt. In dem zur Entscheidung vorliegenden Fall ging es um einen aufgetragenen Oberputz, der von den einschlägigen DIN-Normen abwich. Nach den Feststellungen des Sachverständigen war der verwendete Oberputz technisch nicht zu beanstanden und erfüllte den vertraglich vereinbarten Zweck in vollem Umfang. Explizite Vereinbarungen der Parteien, dass der Oberputz unter zwingender Einhaltung sämtlicher Herstellerrichtlinien und DIN-Normen auszuwählen und aufzubringen war, waren nicht getroffen worden. Deshalb konnte der Bauherr aus der Nichteinhaltung der einschlägigen DIN-Normen auch keine Mängelansprüche herleiten. Hierin lag dann auch der entscheidende Unterschied zu einer anderen Entscheidung des OLG Celle vom 11. Juni 2008, weil dort die Parteien ausdrücklich die Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen als Beschaffensvereinbarung vertraglich festgelegt hatten (OLG Celle, Urt. v. 02. November 2011 - 14 U 52/11).

Hinweis: Der Auftraggeber sollte bei Abfassung seiner Verträge über die Erstellung von Werkleistungen (Errichtung eines Gebäudes oder Erbringung von bestimmten Gewerken oder etwa auch

Herstellung und Lieferung einer Maschine oder einer technischen Komponente) ausdrücklich die Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen als Beschaffenheitsvereinbarung vertraglich vorsehen. Nur bei einer solchen ausdrücklich vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung stellt die Nichteinhaltung der einschlägigen DIN-Normen einen Mangel der Werkleistung dar, und zwar auch dann, wenn die Werkleistung ansonsten technisch nicht zu beanstanden ist und ihren Zweck erfüllt. Demgegenüber sollten Auftragnehmer genauestens prüfen, ob sie bei Erbringung ihrer Leistungen die DIN-Normen tatsächlich erfüllen, wenn in dem ihnen vom Auftraggeber vorgelegten Vertragsentwurf solche Normen ausdrücklich genannt und damit als Beschaffenheitsvereinbarung festgelegt werden sollen.



VERTRÄGE RICHTIG AUFSETZEN

Gut beraten

Sei es mit Lieferanten, Mitarbeitern oder Kunden: Verträge gehören für jeden Unternehmer zum Tagesgeschäft. Nicht selten werden bei deren Abschluss allerdings schwerwiegende Fehler gemacht, die fatale Konsequenzen haben können. Rechtsanwalt Dr. Peter Striewe hat sich unter anderem auf Vertrags- und Wirtschaftsrecht spezialisiert. Regelmäßig fällt dem Partner der Sozietät „Simon und Partner“ die Aufgabe zu, Vertragsstreitigkeiten zu lösen.

„In Unkenntnis juristischer Feinheiten werden oftmals Musterverträge aus dem Internet übernommen, ohne sie den unternehmensspezifischen Gegebenheiten anzupassen“, nennt er eine immer wiederkehrende Fehlerquelle. „Zu allem Überflus werden die Inhalte dann auch noch unscharf formuliert.“ Mal ist es ein nicht klar benannter Vertragspartner, der es unmöglich macht, im Streitfall eine Gegenpartei zu definieren. Dann wieder werden Vertragsmodalitäten nur schwammig umschrieben oder mündliche Zusatzvereinbarungen nicht schriftlich fixiert. Im Rahmen seiner Tätigkeit hat Striewe nicht eindeutige Formulierungen schon in allen Teilen von Verträgen vorgefunden.

Kollidierende AGBs, unsachgemäß verwendete Fachbegriffe, internationale Rechtsfragen: Auch jenseits der Formulierungen sind die Möglichkeiten, etwas falsch zu machen, vielfältig. Im schlimmsten Fall kann ein solcher Fehler das Unternehmen in schwere finanzielle Bedrängnis bringen. „Eine Rechtsberatung vor Vertragsabschluss hilft, Risiken zu erkennen und zu minimieren“, weiß Peter Striewe aus Erfahrung. „Meist ist das die deutlich kostengünstigere Variante.“

Einen monatlichen Newsletter zum Thema Wirtschaftsrecht finden Sie unter:

 www.simon-law.de

Quelle: Dialog Mittelstand 3/2011

Ihr Ansprechpartner für Baurecht:

Rechtsanwalt Dr. Peter Striewe

SIMON und PARTNER

Königsallee 20 • D-40212 Düsseldorf
Tel: 0211.86602-44 • Fax: 0211.86602-20

E-Mail: striewe@simon-law.de

Web: www.simon-law.de

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist - auch auszugsweise - nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt des Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.