

Tutorial

Baurechtsurteile

Worauf kommt es bei Bedenkenhinweisen an?



© Halfpoint - stock.adobe.com

Handlungsanleitung

Zusammenfassung

Tutorial

Baurechtsurteile

Worauf kommt es bei Bedenkenhinweisen an?

Handlungsanleitung

Bedenkenhinweise sind ein Dauerbrenner in der Baubranche. Und die Gesetzeslage dazu lässt doch einiges an Spielraum. Das zeigen auch zwei Urteile des OLG Schleswig und OLG Hamburg zu diesem Thema. Denn: Bedenkenhinweis ist nicht gleich Bedenkenhinweis, wie Sie gleich hören werden.

Ist auch ein mündlicher Bedenkenhinweis ausreichend?

Um die Spannung gleich mal herauszunehmen: Ja, das kann ausreichen.

Aber von vorne: Der Auftraggeber war der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes. Er hat gemeinsam mit seinem Architekten die Erneuerung eines Dachstuhls geplant. Aber in den Plänen des Architekten war weder eine Unterspannbahn noch eine andere regensichernde Maßnahme vorgesehen. Das bedeutet, dass möglicherweise Flugschnee in den Dachraum eindringen kann.

Der Auftragnehmer, ein Dachdecker aus der Region, hat den Auftraggeber auf diese Möglichkeit hingewiesen – und das mündlich.

- Hier hat der Handwerker eine Möglichkeit genutzt, um den Auftraggeber mündlich auf seine Bedenken hinzuweisen. Im Zweifelsfall wäre es aber wahrscheinlich besser, diese Bedenken in schriftlicher Form zu äußern.

Der Auftraggeber wollte trotzdem, dass der Auftrag wie geplant durchgeführt wird, und hat auf eine Unterspannbahn verzichtet.

- Der Auftraggeber hat hier gegen den Rat seines Handwerkers gehandelt.

Die Leistungen wurden nach der Fertigstellung abgenommen. In den beiden darauffolgenden Wintern ist dann das eingetreten, wovon der Dachdecker den Auftraggeber gewarnt hat: Flugschnee ist in den Dachraum eingedrungen.

Der Auftraggeber hat daraufhin vom Handwerker Schadensersatz verlangt und wollte einen Vorschuss zur Mängelbeseitigung.

Das Gericht hat diese Klage allerdings abgewiesen, denn die fehlende Unterspannbahn ist zwar ein Baumangel, für den eigentlich der Handwerker verantwortlich ist. Weil er den Auftraggeber aber auf die Risiken hingewiesen hat, haftet er nicht. In diesem Fall war ausschlaggebend, dass der Handwerker dem Auftraggeber die relevanten Gefahren und deren mögliche Folgen erläutert hat.

- Der Dachdecker hat den Auftragnehmer inhaltlich klar auf seine Bedenken hingewiesen.

Wie muss ein Bedenkenhinweis aussehen?

Sie wissen bereits, dass auch mündliche Bedenkenhinweise als solche gelten. Zwar sind Sie schriftlich im Zweifelsfall besser abgesichert, doch nicht jedes Schriftstück gilt auch als Bedenkenhinweis. Das zeigt der folgende Fall.

Ein Arzt wollte seine Praxis ausbauen. Dafür hatte der Fachplaner einen Design-PVC-Bodenbelag ausgeschrieben. Ein Generalunternehmer führte diese Leistung aus.

- Ein Design-PVC-Bodenbelag ist nicht unbedingt für den Praxisbetrieb eines Arztes geeignet. Der erste Fehler wurde also bereits vom Fachplaner gemacht.

Als der Arzt die Praxis bezogen hat, wurde ihm vom Generalunternehmer ein Produktinformationsblatt übergeben. Darauf stand, dass der Fußboden nur mit weichen Rollen und Möbelfilzgleitern genutzt werden sollte.

- Der Generalunternehmer hat bis hierhin zu keiner Zeit irgendwelche Bedenken geäußert, sondern dem Arzt nur eine Information zukommen lassen.

Es kam, wie es kommen musste: Nach einiger Zeit hatte der Boden viele Druckstellen und Dellen.

- Dass der Boden für diese Art der Nutzung ungeeignet war, hat sich also schon recht schnell gezeigt.

Der Arzt hat diesen Umstand beanstandet, aber der Generalunternehmer hat darin keinen Fehler in seiner Leistung gesehen, sondern im Nutzungsverhalten des Arztes. Schließlich hat dieser trotz des Produktinformationsblattes den Boden nicht „fachgerecht“ genutzt. Der Generalunternehmer hat deshalb den noch ausstehenden Werklohn verlangt.

Das Gericht hat die Klage des Generalunternehmers abgewiesen und festgestellt, dass der Boden mangelhaft ist. Der Fachplaner des Arztes hat zwar das Material des Bodenbelags konkret vorgegeben, das entlastet aber den Generalunternehmer nicht.

Der Grund dafür ist, dass der Generalunternehmer die Vorarbeit des Fachplaners nicht überprüft hat. Hätte er das getan, dann hätte ihm auffallen müssen, dass dadurch ein Mangel entstehen wird. Darauf hätte er den Arzt dann konkret vor der Verlegung des Bodenbelags hinweisen müssen. Dafür reicht die nachträgliche Übergabe eines Produktinformationsblattes nicht aus. Es lag also kein ordentlicher Bedenkenhinweis vor.

Nichtsdestotrotz musste der Arzt sich die falsche Planung des Fachplaners zurechnen lassen und 50 % des ausstehenden Werklohns an den Generalunternehmer zahlen.

Was bedeutet das für Sie in der Praxis?

- Äußern Sie Ihre Bedenken immer direkt gegenüber dem Auftraggeber.

Die mündliche Form ist dabei möglich, wenn der Bedenkenhinweis eindeutig, das heißt inhaltlich klar, vollständig und erschöpfend ist. Auf der sicheren Seite sind Sie aber immer, wenn Sie Ihre Bedenken, wie in Paragraph 4 Absatz 3 der VOB Teil B vorgeschrieben, schriftlich äußern.

- Formulieren Sie Ihre Bedenken klar und deutlich, denn im Zweifelsfall kommt es auf den Inhalt an. Achten Sie dabei darauf, dass dem Auftraggeber die Gefahren und Folgen seiner Entscheidung klar werden.

Dabei müssen Sie aber z. B. nicht die Regeln der Technik erläutern oder dem Auftraggeber Alternativen aufzeigen.

- Informieren Sie den Auftraggeber unbedingt vor der Ausführung der Leistung über Ihre Bedenken.
- Richten Sie Ihre Bedenken zwingend an den richtigen Ansprechpartner.