WISSEN,
DAS ANKOMMT.

Leseprobe zum Download

Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 35 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM VERLAG HERKERT GMBH
Mandichostr. 18
86504 Merching
Telefon: 08233 / 381-123
Telefax: 08233 / 381-222

E-Mail: service@forum-verlag.com
www.forum-verlag.com

© Alle Rechte vorbehalten. Ausdruck, datentechnische Vervielfältigung (auch auszugsweise) oder Veränderung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verlages.

4/9.4.1 Gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Baubeteiligter

Haften dem Auftraggeber/Besteller mehrere Baubeteiligte für einen Mangel und stehen sie diesem in einem Gesamtschuldverhältnis gegenüber, ist der Auftraggeber/Besteller grundsätzlich frei in seiner Entscheidung, gegen wen er vorgehen will. Für Schuldverhältnisse, die vor dem 01.01.2018 entstanden sind, gibt es jedenfalls keine gesetzlich vorgeschriebene Rangfolge. Ausnahmen können sich allenfalls bei Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben ergeben.

Änderung durch das neue Bauvertragsrecht

Eine Neuerung ist bei Verträgen, die ab dem 01.01.2018 geschlossen wurden, zu beachten. Beabsichtigt in diesem Fall der Besteller/Auftraggeber einen Architekten oder Ingenieur wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch zu nehmen, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, ist der Architekt oder Ingenieur berechtigt, die **Leistung zu verweigern**, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Auftraggeber diesem noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat. So regelt dies nunmehr der mit der Änderung des Bauvertragsrechts zum 01.01. 2018 neu ins BGB eingefügte § 650t.

Definition Gesamtschuld

Die Gesamtschuld ist auch nach der Baurechtsreform weiterhin in **§ 421 BGB** definiert. Ihr Wesen liegt darin, dass mehrere Beteiligte eine bestimmte Leistung **insgesamt** schulden, wobei es dem Gläubiger freisteht, diese von jedem ganz oder in Teilen zu fordern. Der Anspruch besteht fort, bis die gesamte Leis tung erbracht ist. Haben mehrere Baubeteiligte ihre vertraglich geschuldeten Pflichten mangelhaft erfüllt und ist daraus dem Auftraggeber/Besteller ein Schaden entstanden, für dessen Beseitigung jeder Verursacher auf seine Art einzustehen hat, liegt Gesamtschuld vor.

Ein Mangel kann, um dies nochmals zu wiederholen, dadurch verursacht worden sein, dass zwei oder mehrere Baubeteiligte ihre vertraglich geschuldeten Pflichten verletzt haben. Gesamtschuld wird in diesen Fällen dann angenommen, wenn diese Pflichten grundsätzlich inhaltsgleich waren, die beiden oder auch mehrere Baubeteiligte also als Zweckgemeinschaft zusammengewirkt haben.[1]

Beschränkung auf einen Haftungsteil bei bestimmten Voraussetzungen

Zu beachten ist, dass sich das Gesamtschuldverhältnis bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auf einen Haftungsteil beschränken kann. Dies dann, wenn sich die jeweils geschuldeten Mängelbeseitigungsleistungen nicht vollständig decken.

Typische Fallkonstellationen

Nachfolgend werden zur Verdeutlichung einige typische Fallkonstellationen aufgezeigt.

Haftung mehrerer Unternehmer

Verletzen mehrere Unternehmer ihre Prüfungs- und Hinweisepflichten und entsteht daraus dem Auftraggeber/Besteller ein Schaden, haften sie diesem gegenüber als Gesamtschuldner. Das Landgericht Bremen[2] hat dies in einem Fall angenommen, bei dem Zimmerer und Dachdecker, obschon deutliche Spuren für Schädlingsbefall vorlagen, es unterlassen haben, ihren Auftraggeber darauf vor Ausführung ihrer Leistungen hinzuweisen.

Vor- und Nachfolgeunternehmer

Angesprochen sind in dieser Kategorie Konstellationen, wonach mehrere Unternehmer, deren Bauleistungen aufeinander aufbauen, einen Baumangel verursacht haben und sich deren Leistungen und damit auch Nacherfüllungsleistungen zumindest teilweise überschneiden.[3]

---

1 BGH, Urt. v. 19.12.1968, Az.: VII ZR 23/66, BGHZ 51, 275.
2 LG Bremen, Urt. v. 14.02.2020, Az.: 4 O 1372/12, NZBau 2020, 514.
3 Hierzu: BGH, Urt. v. 16.05.1974, Az.: VII ZR 35/72, BauR 1975, 130.

Grundsätzlich schuldet in diesen Fällen jeder der beteiligten Unternehmer oder Bauhandwerker nur die Erfüllung seiner eigenen Leistung. Es wurde[1] und wird deshalb auch die Auffassung vertreten, dass dann, wenn der nachfolgende Unternehmer wegen eines Mangels haftet, der auf einen Fehler des Vorgewerks zurückzuführen ist, keine Gesamtschuld vorliegt. Man könne bei diesen Fallgestaltungen nämlich nicht davon ausgehen, dass der Vorunternehmer und der auf dem Vorgewerk aufbauende Unternehmer gegenüber dem Auftraggeber eine Zweckgemeinschaft bilden.

Richtigerweise wird man aber auf die Verpflichtung zur Mangelbeseitigung abstellen müssen. Soweit sich diese Verpflichtungen decken, liegt auch eine Gesamtschuld vor. Dies sei an den nachfolgenden Beispielen verdeutlicht:

Beispiel

Verlegt der Fliesenleger die Fliesen fachgerecht und kommt es an diesen nur deshalb zu Rissbildungen, weil der zuvor von einem anderen Unternehmer verlegte Estrich fehlerhaft ist, kann der Fliesenleger dann nicht zur Verantwortung gezogen werden, wenn die Fehlerhaftigkeit des Estrichs vom Fliesenleger nicht erkannt werden konnte. Ein Gesamtschuldverhältnis scheidet dann schon mangels grundsätzlicher Eintrittspflicht des Fliesenlegers aus.

Anders wäre der Fall dann zu beurteilen, wenn der Fliesenleger aus eigener Sachkunde die Ungeeignetheit des Estrichs für seine eigene Leistung erkannt hat oder erkennen musste und gleichwohl ohne vorherige Anmeldung von Bedenken den Fliesenbelag aufgebracht hat.

[1] OLG Düsseldorf, Urt. v. 12.12.1997, Az.: 22 U 18/97, NJW-RR 1998, 527.

Hinweis

Bezüglich des Vorunternehmergewerks besteht eine Prüfpflicht des Nachfolgeunternehmers nur insoweit, als die Beschaffenheit der Leistungen des Vorunternehmers in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Erfüllung eigener Leistungspflichten des Auftragnehmers steht und den Erfolg dessen Arbeit infrage stellen kann.[1]

Im vorgeschilderten Fall haftet der Fliesenleger für die auch auf die unterlassene Bedenkenanmeldung zurückzuführenden Mängel an seinem Gewerk, obschon die eigentliche Ursache hierfür im ungeeigneten Estrich, der vom Vorunternehmer eingebaut wurde, liegt. Gesamtschuld zwischen Fliesen- und Estrichleger liegt insoweit vor, als sich deren Gewährleistungsverpflichtungen überlagern.

In der praktischen Umsetzung bedeutet dies Folgendes:

Nimmt der Auftraggeber den Estrichleger in Anspruch, wird dieser nicht umhinkommen, im Zuge der Mängelbeseitigung die Fliesen und den von ihm eingebrachten Estrich zu entfernen. Anschließend muss er den Estrich mit geeignetem Material einbauen und – auf seine Kosten – dafür sorgen, dass der Fliesenbelag wieder aufgebracht wird.

Entscheidet sich der Auftraggeber, aus welchen Gründen auch immer, dafür, den Fliesenleger in die Pflicht zu nehmen, muss dieser im Zuge der Nacherfüllung die von ihm verlegten Fliesen aufnehmen. Alsdann muss der Auftraggeber, sofern die Entfernung der Fliesen ohne Beschädigung des Estrichs im Übrigen erfolgte, dafür

[1] OLG Köln, Beschl. v. 02.10.2017, Az.: 11 U 151/16, IBR 2018, 1030 (nur online).

sorgen, dass der fehlerhafte Estrich ausgebaut und anschließend ein tauglicher Estrich eingebaut wird. Auf diesen muss dann der Fliesenleger erneut die vertraglich vereinbarten Fliesen verlegen.

Würde man bei der ersten Alternative (Inanspruchnahme des Estrichlegers) davon ausgehen, dass zwischen dem Estrichleger und dem Fliesenleger kein Gesamschuldverhältnis besteht, hätte der Estrichleger vom Grundsatz her im Wege des Gesamtschuldnerausgleichs auch keinen Anspruch auf Kompensation seiner Aufwendungen. Man wird dann aber zumindest verlangen können, dass der Bauherr dem Estrichleger seine ihm gegen den Fliesenleger bestehenden Ansprüche abtritt und der Estrichleger dann versuchen kann, sich zumindest teilweise beim Fliesenleger schadlos zu halten.

Folgt man der wohl zutreffenden Auffassung, wonach ein Gesamtschuldverhältnis zwischen Estrichleger und Fliesenleger zumindest insoweit vorliegt, als sich deren Gewährleistungspflichten überlappen, bedarf es einer Abtretung nicht. Der Estrichleger kann sich dann aus übergangenem Recht unmittelbar an den Fliesenleger halten. Eine gesamtschuldnerische Verbundenheit zwischen Rohbauer und Putzer hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 26.06.2003 (Az.: VII ZR 126/02) zu folgendem, speziellen Sachverhalt entschieden:

Urteil des Bundesgerichtshofs

„Für die Erstellung eines Einfamilienhauses war vorerst eine Firma mit der Ausführung der Rohbauarbeiten beauftragt worden. Nach Fertigstellung des Rohbaus waren an eine weitere Firma die Innen- und Außenputzarbeiten vergeben worden. Bei Abnahme waren an den Außenwänden des Hauses Mauer- und Putzrisse festgestellt worden, die sowohl auf Rohbaumängel als auch auf Mängel bei den Putzarbeiten zurückzuführen waren. Als einzige wirtschaftliche Sanierungsmöglichkeit kam aus technischer Sicht die Aufbringung einer weiteren Putzlage infrage.“

Bei einer Einzelgewerksvergabe werden sich die für eine Gesamtschuld erforderlichen Überschneidungen der getrennt beauftragten Gewerke regelmäßig nicht ergeben. Ausnahmsweise kann dies, wie das obige Beispiel zeigt, dann anders sein, wenn mehrere, getrennt beauftragte Unternehmer wegen Mängel gewährleistungspflichtig sind, die ihre Ursache zumindest teilweise in mehreren Gewerken haben. Dies jedenfalls dann, wenn die Mängel wirtschaftlich sinnvoll nur auf eine einzige Weise beseitigt werden können. Zu einer solchen Fallkonstellation hat 2015 auch das OLG Düsseldorf[1] entschieden.

Nach dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hatte ein Blower-Door-Test Mängel an der Dichtheit der Gebäudehülle ergeben. Nach durchgeführter Nachbesserung nahm der Bauherr den mit dem Gewerk Fenster-, Türen- und Rollladenarbeiten beauftragten Unternehmer, den mit dem Gewerk Heizung, Sanitär, Elektro und Lüftung beauftragten Auftragnehmer sowie den Trockenbauer als Gesamtschuldner in Anspruch. Nach den von einem Sachverständigen getroffenen Feststellungen hatten die Dichtigkeitsmängel der Gebäudehülle ihre Ursache zumindest teilweise in allen vorstehend aufgeführten drei Gewerken. Eine Mangelbeseitigung konnte nur mit erheblichen technischen Überschneidungen einheitlich bewerkstelligt werden.

Ausführungsmangel – unzureichende Bauaufsicht

Führt der beauftragte Unternehmer seine Leistung mangelhaft aus und hätte der ebenfalls vom Bauherrn beauftragte bauleitende Architekt oder Ingenieur dies erkennen und rechtzeitig rügen müssen, haften beide dem Bauherrn gegenüber für den entstandenen Baumangel als Gesamtschuldner. Dies gilt auch dann, wenn Architekt und Unternehmer dem Auftraggeber unterschiedliche Leistungen schulden, also etwa der Architekt Schadensersatz in Geld, der Unternehmer weiterhin Nach-

[1] OLG Düsseldorf, Urt. v. 23.10.2015, Az.: 22 U 57/15.

erfüllung. Architekt und Unternehmer bilden bei diesen Fallkonstellationen eine rechtliche Zweckgemeinschaft.[1]

Beispiel

Der Zimmerer führt die Sparren des Dachstuhls in unterschiedlichen Abständen aus. Der überwachende Architekt übersieht dies pflichtwidrig.

Änderung durch das neue Bauvertragsrecht

Soweit das ab 01.01.2018 geltende Recht zur Anwendung kommt, ist die Regelung in § 650t BGB (neu) zu beachten.

Nimmt danach der Besteller/Auftraggeber den bauleitenden Architekten oder Ingenieur wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann dieser die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller/Auftraggeber dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat. Nicht ausreichend ist demnach eine einfache Mängelbeseitigungsaufforderung ohne Fristsetzung.

Hinweis

Die Aufforderung zur Nacherfüllung muss nicht nur mit einer Fristsetzung verbunden werden, sondern ausgehend von der Symptomrechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch inhaltlich so bestimmt sein, dass der bauausführende Unternehmer erkennen und entscheiden kann, ob sein Leistungsbereich betroffen ist.

[1] BGH, Urt. v. 19.12.1968, Az.: VII ZR 23/66, BGHZ 51, 275.

Entbehrlich ist, wie sonst auch, eine vorherige Fristsetzung an den bauausführenden Unternehmer oder Bauhandwerker dann, wenn dieser eine Nacherfüllung ernsthaft und endgültig abgelehnt hat.

Planungsmangel – unzureichende Bauüberwachung

Beauftragung unterschiedlicher Architekten für Planung und Bauüberwachung

Der Bauherr beauftragt für die Planung und die Bauüberwachung unterschiedliche Architekten. Ein Fehler in der Planung führt zu einem Baumangel, dies hätte der bauüberwachende Architekt erkennen können. Der planende Architekt und der Bauleiter haften dem Auftraggeber grundsätzlich als Gesamtschuldner. Der Bauleiter kann aber dem Auftraggeber das Planungsverschulden des von diesem beauftragten Architekten als Mitverschulden entgegenhalten. Das Gesamtschuldverhältnis reduziert sich deshalb auf den Haftungsanteil, in dessen Höhe der Bauleiter dem Auftraggeber seinerseits einstehen muss.

Änderung durch das neue Bauvertragsrecht

Im Anwendungsbereich des seit 01.01.2018 geltenden neuen Bauvertragsrechts ist zudem Folgendes zu beachten:

Rührt der Mangel auch aus einem Defizit des bauausführenden Unternehmers her und nimmt der Auftraggeber den Architekten wegen eines Bauleitungsfehlers in Anspruch, kann dieser dem Auftraggeber, wie vorstehend bereits ausgeführt wurde, ein Leistungsverweigerungsrecht dann entgegenhalten, wenn der Auftraggeber nicht zuvor dem bauausführenden Unternehmer erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat. Liegt neben dem Überwachungsfehler zusätzlich auch noch ein Planungsfehler vor und wird der Architekt deswegen vom Auftraggeber belangt, steht dem Architekten/Ingenieur kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Effektiv wirkt dann das Leistungsverweigerungsrecht in derartigen Kombinationsfällen von Planungs- und Überwachungsfehlern nicht.

Fehler des Architekten – Fehler eines Sonderfachmanns oder Fachplaners

Nicht nur bei größeren Bauvorhaben werden oftmals neben dem Architekten zusätzlich Fachplaner und/oder sonstige Sonderfachleute tätig werden. Genannt seien der Statiker, der Projektant für Heizung, Lüftung, Sanitär oder Elektro, ein Bodengutachter oder auch ein Sonderfachmann Energie bzw. Thermische Bauphysik.

Erstellt etwa der vom Auftraggeber beauftragte Baugrundgutachter ein fehlerhaftes Gutachten und nimmt zudem die Baugrubenkontrolle nur unzureichend wahr, kann ein Gesamtschuldverhältnis zwischen ihm und dem Objektplaner dann gegeben sein, wenn der Architekt schon aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse, inbesondere des inhomogenen Bodenaufbaus, die Fehlerhaftigkeit des Bodengrundgutachtens hätte erkennen können.[1]

Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Objektplaner und Statiker

Eine gesamtschuldnerische Haftung zwischen dem Objektplaner und dem Statiker kann dann gegeben sein, wenn er fehlerhaft plant und zudem auch der Tragwerksplaner Fehler begeht, die Haftungsansprüche des Auftraggebers gegen ihn auslösen. Dies hat beispielsweise das OLG[2] Köln für einen Sachverhalt entschieden, wonach die Architektenplanung insoweit fehlerhaft war, als ein TG-Stellplatz nicht ohne Beanspruchung eines daneben liegenden Stellplatzes (zu geringer Einfahrradius) mit einem Mittelklassefahrzeug befahrbar war. Der Tragwerksplaner wiederum hat aus statischen Gründen, die allerdings aus technischer Sicht nicht vorlagen, die Versetzung einer Stütze gefordert. Der Architekt wiederum hatte hiergegen keine Bedenken geäußert.

Zwischen Statiker und Prüfingenieur kann ein Gesamtschuldverhältnis dann bestehen, wenn beide Fehler ma-

[1] OLG Brandenburg, Urt. v. 08.04.2004, Az.: 12 U 158/03, IBR 2005, 222.
[2] OLG Köln, Urt. v. 24.02.2016, Az.: 16 U 50/15, NZBau 2016, 646.

chen und der Auftraggeber mit dem Prüfingenieur einen privatschriftlichen Vertrag abgeschlossen hat.[1]

Hinweis

Die Beantwortung der Frage, wer den Prüfingenieur mit der Prüfung des Standsicherheitsnachweises zu beauftragen hat, ist nach den Regelungen in der jeweils einschlägigen Landesbauordnung zu beantworten. Im entschiedenen Fall war die Hessische Bauordnung 2002 heranzuziehen. Nach deren Vorgaben nahm der Prüfsachverständige kein öffentliches Amt wahr, der Vertrag zwischen ihm und dem Bauherrn war als privatrechtlicher Werkvertrag einzustufen. In Bayen ergibt sich die Bauftragung des Prüfstatikers aus § 62 Abs. 2 BayBO. Eine Beauftragung von Amts wegen ist dort bei Sonderbauten vorgesehen.

Zwischen dem planenden und überwachenden Architekten und einem für die technische Gebäudeausrüstung vom Bauherrn beauftragten Sonderfachmann kann ein Gesamtschuldverhältnis dann bestehen, wenn vom Architekten Koordinierungs- und Überwachungspflichten bei technischen Bauteilen verletzt wurden. Im vom Landgericht Flensburg[2] entschiedenen Fall war eine erforderliche Vermörtelung der Brandschutzklappen unterblieben. Diese hätte dem Hochbauarchitekten auch ohne besondere Fachkenntnis auffallen müssen.

Wie ausgeführt, muss der Objektüberwacher dafür sorgen, dass das Bauvorhaben mangelfrei erstellt wird. In seinen Pflichtenkreis fällt insoweit auch eine Überprüfung der erforderlichen Pläne auf deren Geeignetheit, dieses Ziel zu erreichen. Dies gilt auch für die Werkstatt- und Montageplanung des ausführenden Unternehmers, wobei eine Grenze in dem Fachwissen gezogen werden muss, das von einem Objektplaner erwartet werden

[1] BGH, Urt. v. 31.03.2016, Az.: III ZR 70/15, NZBau 2016, 561.
[2] LG Flensburg, Urt. v. 29.03.2019, Az.: 2 O 22/18, IBRRS 2019, 1157.

kann. Fehlt dieses, muss allerdings der Auftraggeber/Besteller auf diesen Umstand hingewiesen werden, damit er die Möglichkeit hat, einen Fachingenieur hinzuzuziehen[1].

Fehler mehrerer Sonderfachleute

Der mit der Tragwerksplanung beauftragte Fachplaner muss sich kritisch mit einem Bodengutachten, das ihm zur Verfügung gestellt wurde, auseinandersetzen. Weist er nicht auf erkennbare Fehler des Bodengutachtens (z. B. ungeeignete Untersuchungsmethoden, zu geringe Bohrtiefen, zu große Bohrabstände) hin und kommt es deshalb zu einem Schaden, haftet er neben dem Bodengutachter als Gesamtschuldner.[2]

Eine gesamtschuldnerische Haftung kann beispielsweise auch bei Fehlern eines zusätzlich beauftragten Fachplaners „Fassade“ mit dem Projektanten der Technischen Ausrüstung infrage kommen, wenn Defizite aus beiden Bereichen dazu führen, dass die beabsichtigte Temperaturabsenkung im Gebäudeinneren nicht erreicht wird. Gesondert wird in solchen Fällen auch zu hinterfragen sein, ob daneben (hierzu vorstehend) auch eine Haftung des Gebäudeplaners, beispielsweise wegen unterlassener Koordinierung, gegeben ist.

Grundsätzlich kein Gesamtschuldverhältnis zwischen Auftragnehmer und dessen Subunternehmer

Sub- oder Nachunternehmer des vom Auftraggeber beauftragten bauausführenden Unternehmers (Auftragnehmers) stehen zum Besteller/Auftraggeber in keinerlei vertraglicher Beziehung. Mithin liegt im Verhältnis zum Auftraggeber auch kein Gesamtschuldverhältnis zwischen Auftragnehmer und Subunternehmer vor. Vertragspartner und damit auch Haftungsschuldner des Auftraggebers ist, sofern nicht Ansprüche gegen Sub-

---

1 OLG Karlsruhe, Urt. v. 22.12.2020, Az.: 8 U 5/19, IBRRS 2021, 3745; BGH, Beschl. v. 15.09.2021, Az.: VII ZR 107/21 (NZB zurücgewiesen).

2 OLG Frankfurt, Beschl. v. 23.03.2005, Az.: 23 U 308/03, IBR 2005, 336.

unternehmer an den Auftraggeber abgetreten wurden, ausschließlich der von diesem unmittelbar beauftragte Unternehmer. Sind Mängel auf eine Schlechtleistung des Subunternehmers zurückzuführen, muss folglich der Auftragnehmer, wenn er von seinem Auftraggeber in Anspruch genommen wird, versuchen, sich seinerseits beim Subunternehmer schadlos zu halten.

Hinweis für Auftragnehmer

Mängelansprüche des Bauherrn gegen seinen Auftragnehmer einerseits sowie Mängelansprüche des Auftragnehmers gegen seine Nachunternehmer andererseits können unterschiedlichen Verjährungsfristen unterliegen. Wurde mit dem Besteller/Auftraggeber, was bei Vebraucherverträgen regelmäßig der Fall sein wird, ein BGB-Vertrag abgeschlossen, verjähren die Ansprüche des Bestellers/Auftraggebers gegen seinen Auftragnehmer wegen Bauwerksmängeln in fünf Jahren ab Abnahme der Leistungen des Auftragnehmers durch den Besteller/Auftraggeber. Wurde in den Vertrag zwischen Auftragnehmer und Subunternehmer die VOB/B einbezogen, beträgt die Verjährungsfrist für Bauwerksmängel mangels abweichender Abrede vier Jahre. Diese Verjährungsfrist beginnt allerdings nicht erst dann zu laufen, wenn der Auftragnehmer seine ihm gegenüber dem Besteller/Auftraggeber geschuldeten Leistungen vollständig, inbesondere auch abnahmereif, hergestellt hat, sondern mit der Abnahme der Nachunternehmerleistungen. Wird der Auftragnehmer, was in der Praxis immer wieder beobachtet werden kann, vom Besteller/Auftraggeber erst zu einem relativ späten Zeitpunkt in Anspruch genommen, kann dies für den Auftragnehmer zu der misslichen Situation führen, dass er seinerseits ihm gegen den Nachunternehmer begründete Ansprüche wegen Verjährungseintritts nicht mehr durchsetzen kann. Auf dem Schaden bleibt er dann alleine sitzen. Auftragnehmer sollten deshalb bei be-

absichtigter Subvergabe einzelner Teilleistungen vertraglich, soweit dies rechtlich zulässig ist, im Subunternehmervertrag Vorsorge treffen.

Kein Gesamtschuldverhältnis zwischen objektbetreuendem Architekten und bauausführendem Unternehmer

Kein Gesamtschuldverhältnis besteht nach höchstrichterlicher Rechtsprechung[1] in dem Fall, dass der Auftraggeber/Besteller einerseits einen Schadensersatzanpruch nach § 634 Nr. 4 BGB gegen den von ihm beauftragten Architekten wegen Verletzung der vertraglich vereinbarten Objektbegehungspflicht hat und ihm anderseits Mängelansprüche gegen den bauausführenden Unternehmer wegen diesem zuzurechnender Mängel des Bauwerks zustehen. Insoweit fehlt es nach Auffassung des Bundesgerichtshofs an der Gleichstufigkeit der Verpflichtungen des Architekten und des bauausführenden Unternehmers.

Exkurs: Alternative Schadensursachen

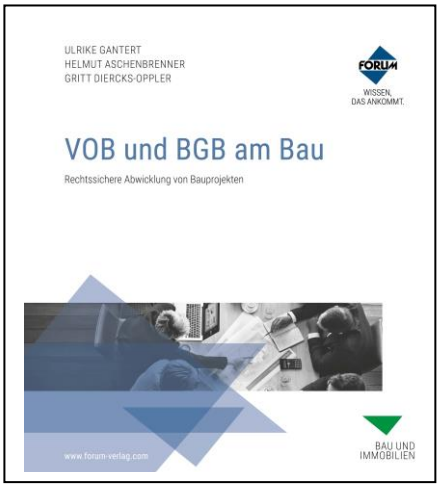
Volle Haftung eines Auftragnehmers

Von den vorstehend aufgezeigten Fällen der Gesamtschuld zu unterscheiden sind Konstellationen, bei denen trotz möglicher alternativer Schadensursachen eine volle Haftung eines Auftragnehmers angenommen werden kann. In einem vom OLG Hamm[2] bereits 2008 entschiedenen Fall kamen aus sachverständiger Sicht für eingetretene Folgeschäden (Sanierungkosten nach Wassereinbruch) unterschiedliche Mängel als Ursache in Betracht, die einerseits dem Sanitärunternehmer, andererseits aber auch dem Bodenleger anzulasten gewesen wären. Der Beweis, dass auch Mängel des Bodenlegers schadensverursachend und auch von diesem zu vertreten gewesen wären, konnte nicht geführt werden. Das Gewerk des Sanitärunternehmers war erst nach Fertig-

[1] BGH, Urt. v. 01.12.2022, Az.: VII ZR 90/22, NZBau 2023, 172.
[2] OLG Hamm, Urt. v. 23.10.2008, Az.: 21 U 62/08, BauR 2009, 510.

stellung des Bodens vom Bauherrn abgenommen worden. Der Sanitärunternehmer wurde erfolgreich vom Bauherrn wegen des gesamten Schadens, der verschuldensunabhängig auch auf Mängel der Sanitärarbeiten zurückzuführen war, in Anspruch genommen.

Bestellmöglichkeiten



VOB und BGB am Bau

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

Kundenservice

Telefon: 08233 / 381-123

E-Mail: service@forum-verlag.com

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

Internet

http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5855