



Urteilsbesprechung

Bedenken müssen dem Auftraggeber selbst mitgeteilt werden

OLG Schleswig, Urteil vom 24.05.2019 – 1 U 71/18;
BGH, Beschluss vom 27.05.2020 – VII ZR 126/19

193. Ausgabe, November 2020

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der mit der Ausführung von Abdichtungsmaßnahmen beauftragte Auftragnehmer stellt vor Beginn der Ausführung Mängel an einem Vorgewerk fest und informiert den Bauleiter des Auftraggebers über seine Bedenken. Auftragnehmer und Bauleiter erörtern Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels und verständigen sich über eine Ausführung. Nach Fertigstellung tritt Feuchtigkeit auf. Der Auftragnehmer verweigert die Nachbesserung, weil der fachkundige Bauleiter der Ausführung zugestimmt habe. Der Auftraggeber verlangt vom Auftragnehmer die Erstattung von Ersatzvornahmekosten in Höhe von 100.000 Euro.

2. Entscheidung des Gerichts

OLG und BGH sehen den Auftraggeber im Recht. Hinweise an den Bauleiter oder Architekten reichten grundsätzlich nicht aus, um den Auftragnehmer zu entlasten. Der Auftragnehmer müsse dem Auftraggeber selbst darlegen, in welchem Umfang ein Mangel bestehe und welche Auswirkungen dies für die vorgesehene Nutzung habe. Der Hinweis an einen Bauleiter des Auftraggebers reiche selbst dann nicht aus, wenn dieser besondere Fachkenntnisse habe. In jedem Fall müsse der Auftragnehmer den Bauherrn selbst informieren.

3. Praxishinweise

- Anderen Baubeteiligten vor dem Bauherrn Fehler vorzuhalten ist immer konfliktbelastet, wer hier aber nicht konsequent auftritt, riskiert viel.
- Das Urteil des OLG Schleswig legt strenge Maßstäbe an, die aber der BGH nicht für überzogen hält.
- Im Ergebnis ist der Auftragnehmer gehalten, zu seiner Entlastung Bedenkenhinweise dem Auftraggeber immer nachweisbar selbst mitzuteilen und sich mit Hinweisen an Beteiligte vor Ort nicht zu begnügen.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Berlin