

„Schnittstelle Bau“  
Haftungsfallen bei der Bauausführung  
*oder wenn auf dem Bau viele Köche den  
Brei verderben*

Justus Kampp  
Hiddemann | Kleine~Cosack  
Rechtsanwälte  
Freiburg i. Br.

# Wenn viele zusammenarbeiten ...



... gibt es leicht



# Gliederung

- A. Grundsätzliches zur Haftung am Bau
- B. Haftung an den Schnittstellen von Gewerken  
„Vor- und Nachunternehmerhaftung“
- C. Wer bezahlt eigentlich?

# A. Grundlagen der Haftung am Bau

## Übersicht

### 1. Vertragliche Gewährleistungshaftung

1. Werkunternehmer
2. Architekt / Planer

### 2. Haftung aus Pflichtverletzung und Beratung\*

### 3. Haftung aus Delikt insbesondere Verkehrssicherungspflichten\*

### 4. Verschulden bei Vertragsschluss\*

\*nicht Bestandteil dieses Vortrages

# A. Gewährleistung am Bau

## Architekt / Planer

---

- ▣ Planungsfehler
- ▣ Koordinierungsfehler
- ▣ Mangelhafte Bau- oder Objektüberwachung

## Werkunternehmer

---

- ▣ Haftung für Baumängel
- ▣ Haftung wegen Prüf- und Anzeigepflichten

# A. 1.1. Mängelhaftung der Planer

- Architektenvertrag ist Werkvertrag
- Architekt haftet aber grundsätzlich nur für das „Architektenwerk“ (Merke: Architektenwerk ist nicht „Bauwerk“)
- Architekt/Planer haftet in erster Linie für:
  - mangelhafte Planung („Planungsfehler“)
  - mangelhafte Bauleistung

## A.1.1. Mängelhaftung der Planer

- Der Planer haftet für Baumängel nur, wenn diese Baumängel auch Mängel des Architektenwerks darstellen.
- *Der Auftraggeber legt einen Mangel des Architektenwerks, der sich im Bauwerk realisiert hat, hinreichend substantiiert dar, wenn er die Mangelperscheinungen bezeichnet und einer Leistung des Architekten zuordnet.*

BGH: Urteil vom 08.05.2003 - VII ZR 407/01



# A.1.1. Planungsfehler

- Maßstab stets der Architektenvertrag  
(Praxistip: ArchitektenV auf den Prüfstand!)  
Kann das Planungsziel, -soll nicht oder nicht hinreichend gewährleistet werden trifft den Planer eine entsprechende Hinweispflicht OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.04.2004 - 5 U 144/03
- Bsp. OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.04.2004 - Aktenzeichen 5 U 144/03: Architekt hätte hinweisen müssen, dass gewünschtes Raumkonzept nicht oder kaum realisiert werden kann.

# A.1.1. Planungsfehler

- Planungsfehler ist gegeben, wenn Planung
  - Nicht genehmigungsfähig
  - Nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik/Baukunst entspricht
  - Lückenhaft ist oder wichtige Details nicht geplant sind
  - In technischer oder wirtschaftlicher Hinsicht nicht den vertraglichen Vereinbarungen entspricht.

## A.1.1. Beispiele für Planungsfehler im technischen Bereich

- Unzureichende Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit (BGH NZBau 2001,270) oder drückendes Wasser (BGH BauR 2008, 1880)
- Unzureichende Dehnungsfugen (OLG D. IBR 2007,502)
- Mangelnde Dränage und Außenmauerwerk (OLG D NZBau 2005, 404)
- Unterbliebener Hinweis auf Frostbeständigkeit von Klinker (OLG Hamm BauR 1991, 247)

# A.1.1. Koordinierungsmängel

- Architekt hat die das Bauvorhaben zu koordinieren. Das heißt, der Architekt schuldet die
  - technische
  - wirtschaftlich-kostenmäßige
  - ZeitlicheKoordinierung der Baumaßnahme
  
- Koordinierungspflicht beginnt in der Planung
  
- Der zuverlässige, brauchbare Plan für den Werkunternehmer ist typischerweise Teil der Koordinierungspflicht des Architekten.

# A.1.1 Mangelhafte Bau- und Objektüberwachung

Der **bauleitende** Architekt / Planer als besonders exponierten

## **Sachwalter des Bauherren**

trägt ein umfassendes Haftungsrisiko für ordnungsgemäße, widerspruchsfreie Koordinierung, Ausführung und Überwachung aller wesentlichen, d.h. nicht handwerklich selbstverständlichen Arbeiten und Bauabschnitte.

## A.1.2. Objektüberwachung / Schnittstelle Planender und überwachender Architekt

- Planungsfehler des planenden Architekten kann der bauleitende Architekt dem Bauherrn nicht anspruchsmindernd nach §§ BGB § 254 BGB § 254 Absatz II 2, BGB § 278 BGB entgegenhalten (OLG Karlsruhe NZBau 2004, 617)
- Zwischen **planenden** und **bauleitenden** Architekten eine rechtliche Zweckgemeinschaft besteht, so dass sie als Gesamtschuldner haften, soweit sie für den Baumangel auf Grund der Planung und Objektüberwachung verantwortlich sind BGH, NJW-RR 1989, NJW-RR Jahr 1989 Seite 86 = BauR 1989, BAUR Jahr 1989 Seite 97 [BAUR Jahr 1989 Seite 102]

## A.1.2. Haftung des Werkunternehmers

- Der Werkunternehmer schuldet stets ein vertragsgemäßes, mängelfreies und funktionstaugliches Werk.
- Es gilt der subjektive Fehlerbegriff (jede Abweichung vom - auch stillschweigend vereinbarten - Bausoll ist ein Mangel)
- Mängelhaftung des Werkunternehmers setzt voraus, dass a) Werk mangelhaft ist und b) aus seinem Verantwortungsbereich herrührt

## A. 1.2. Mängelhaftung des Werkunternehmers

- Grundsätzlich haftet der Werkunternehmer unabhängig davon, auf welchem Umstand der Mangel beruht („Erfüllungsrisiko“)
- Daher können auch **Bauherrenwünsche** zu einer Mängelhaftung des Werkunternehmers führen.
- Haftung wird dann ausgeschlossen, wenn **Mangel auf der ausdrücklichen Anweisung des Bauherren/Architekten** beruht und Unternehmer auf mögliche Nachteile hingewiesen hat.  
(Rechtsgedanke des § 13 Abs. 3 VOB/B)



## A. 1.2. Prüf- und Anzeigepflichten des Werkunternehmers

- „BGB-Vertrag“: Prüf- und Hinweispflichten sind nach §§ 631 Abs. 1, 633 Abs. 1 BGB nunmehr vertragliche Hauptpflichten des Werkunternehmers (früher lediglich aus § 242 BGB abgeleitet).
- „VOB/B-Vertrag“: § 4 Abs. 3 VOB/B begründet Prüf- und Hinweispflicht des Werkunternehmers

# A. 1.2. Prüf- und Anzeigepflicht

## BGB-Vertrag

---

- Unverzüglich
- Mündlich reicht

## VOB/B-Vertrag

---

- Unverzüglich
- Schriftlich !
- Aber: mündliche Anzeigen sind u.U. nicht unbeachtlich!

Nachtragsangebot kann der Prüf- und  
Hinweispflicht genügen

## A.1.2. Prüf- und Hinweispflicht Umfang

Grundsätzlich:

Prüf- und Hinweispflicht trifft immer nur die Leistung (Planung, Ausführung, Vorarbeit) Dritter – nie die eigene Leistung. Daher muss der Werkunternehmer nicht auf eine bessere Lösung als die tauglich vorgeschlagene hinweisen (OLG Düsseldorf BauR 1992, 122)

## A.1.2. Prüf- und Hinweispflicht Umfang

- Prüf- und Hinweispflichten werden nicht durch DIN etc. definiert oder begrenzt. Es kommt auf den Einzelfall an.
- Umfang der Prüf- und Hinweispflichten bewegt sich im Spannungsfeld von Sachkenntnis des Auftraggebers, der Planer sowie des Werkunternehmers ...

## A.1.2. Prüf- und Hinweispflicht Umfang

- Rügepflicht entfällt nicht, weil Bauherr sich Sachkunde seiner Planer zurechnen lassen muss (BGH BauR 2001,622)
- Hoher Spezialisierungsgrad der Werkunternehmer führt zu verschärfter Rügepflicht (OLG Köln BauR 2007,887)
- Rügepflicht wird begrenzt durch
  - Vertraglichen Leistungspflicht
  - Sachkenntnis nach obj. Gesichtspunkten, welche sich idR durch „Normalwissen“ des Werkunternehmers nach aktuellem Stand der allgemeinen Regeln der Technik bemisst (BGH BauR 2002, 945).

## A.1.2. Prüf- und Hinweispflicht Umfang

- Rügepflicht umfasst in der Regel die gesamte Bauausführung einschließlich Planungsphase.
- Allerdings: Werkunternehmer muss Planerleistungen nicht im Detail prüfen („Fehler springt ins Auge“). Werden jedoch Planfehler entdeckt, führt dies zu gesteigerter Überprüfungspflicht des Werkunternehmers. Unterlässt er dies, kann dies zu einer Alleinhaftung des Unternehmers führen -> ...

## A. 1.2. Prüf- und Hinwiespflichten

Der Unternehmer darf sich bei offenkundiger Fehlerhaftigkeit der Planung nicht an die Vorgaben des Architekten halten. Er muss vielmehr Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung anmelden. Tut er dies nicht, haftet er für die Folgen voll. Dem Auftraggeber kann er ein mitwirkendes Verschulden des Architekten nicht entgegenhalten.

OLG Bamberg, Urteil vom 10. Juni 2002 – 4 U 179/01 –, juris

# A. 1.2. Prüf- und Hinweispflicht

## Praxisfalle: gekürzte Bauleistung!

### ACHTUNG:

1. Nimmt der Bauherr eine Kürzung oder Änderung einer ursprünglich vorgesehenen Bauleistung vor, muss der Werkunternehmer prüfen, ob Werkerfolg noch erreicht werden kann, anderenfalls hat er zu rügen (z.B. OLG Frankfurt BauR 1985, 448)
2. Werden vom Bauherrn/Planer vereinbarte Leistungen weggenommen, muss der Werkunternehmer rügen, wenn ein hinreichender Anlass besteht, dass der Bauleiter/Bauherr Gefahren für den Werkerfolg nicht erkannt hat. Rügepflicht besteht im Zweifel dann **unmittelbar gegenüber Auftraggeber** Bauherren (BGH BauR 2001,622; OLG Köln NJW-RR 2002, 15).



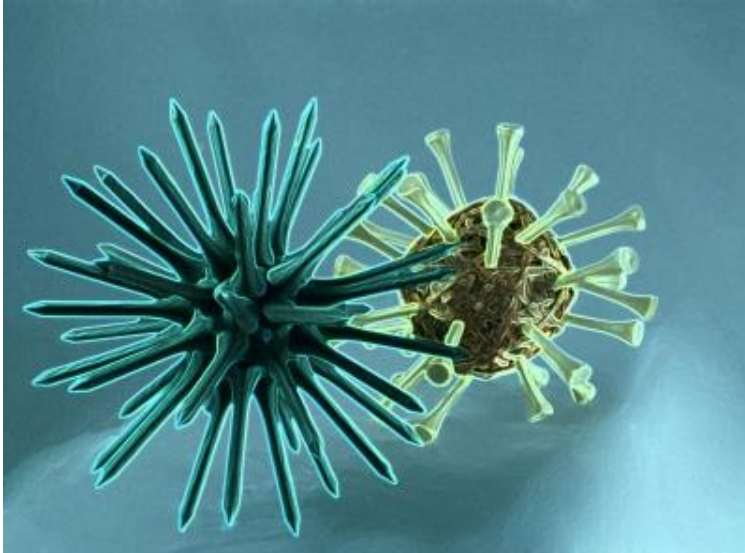
## B. Haftung an den Schnittstellen von Gewerken „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“



## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“

Grundsätzlich trifft den Werkunternehmer die Prüf- und Anzeigepflicht sowohl beim BGB-Vertrag als auch beim VOB/B-Vertrag.

**Wird die Prüf- und Hinweispflicht im Hinblick auf den Vor- oder Co-Unternehmer unterlassen kann dies zu Gewährleistungsansprüchen unmittelbar gegen den Nachunternehmer führen.**



Die mangelhafte Vor- oder  
Coleistung eines anderen  
Werkunternehmers kann die  
mangelfreie Eigenleistung  
infizieren:

**die eigene mangelfreie Leistung  
wird mangelhaft , wenn nicht  
hinreichend der Prüfpflicht  
entsprochen wurde!**

## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“

BGH:

Verletzt der Bauunternehmer seine Hinweis- und Prüfpflicht, **„dann macht das seine an sich ordnungsgemäße Werkleistung mangelhaft, falls er den Mangel der Vorleistung erkennen konnte“**.

Grundlegend: BGH BauR 1970,57

## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“ Umfang

Haftung für Vor- oder Co-Arbeit nur, wenn Fachmann den Mangel erkennen konnte (stg. Rspr. BGH seit 1957).

Grundsätzlich ist Prüf- und Hinweis begrenzt:

1. Unternehmer muss nicht von vornherein die ordnungsgemäße Planungsumsetzung in Bezug auf die Vor- oder Co-Leistung zu begrenzen (z.B. OLG Celle BauR 1996, 259 -> aber BGH nächste Folie).
2. Unternehmer hat nicht die Pflicht Vor- oder Co-Leistung nachzubessern (OLG Koblenz IBR 2005, 13)
3. Unternehmer muss Prüfpflichten aus DIN beachten! Achtung diese sind nicht erschöpfend (BGH NJW-RR 2001, 1102)!

## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“ BGH BHKW-Urteil 2007

- BGH U.v. 8.11.2007 Az. VII ZR 183/05 „Mangelhaftigkeit eines Gewerks bei dessen Funktionsuntauglichkeit trotz Einhaltung der aaRT“)
- Auch an sich ordnungsgemäß errichtet Gewerk kann mangelhaft sein, wenn es **insgesamt die vereinbarte Funktion** nicht erfüllt!
- Fall: AG beauftragt zwei U mit Einbau von BHKW und Heizungsanlage. Beide U arbeiten korrekt. Heizungsanlage wurde aber nicht auf BHKW abgestimmt. BGH: Mangel!
- Unternehmer darf nicht sklavisch LV abarbeiten sondern muss „Funktionstauglichkeit“ im Blick haben.

## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“ Maßstab

Der Werkunternehmer haftet nicht dafür, dass seine Leistung auf einer mangelhaften Leistung aufgebracht/aufgebaut wurde und das Bauwerk dadurch unbrauchbar wird. Die Schadensersatzpflicht bezieht **idR** (Achtung s. gesond. Folie) auf die eigene Leistung (OLG München NJW-RR 1988, 20)

Unternehmer ist verpflichtet mit seinem Werk eine geeignete Grundlage für die darauf aufbauende Leistungen zu schaffen.

## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“ Maßstab

Maßstab ist dabei die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Nach stg. Rspr. des BGH ist die Werkleistung idR nur mangelhaft, wenn sie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht geeignet ist, die darauf aufbauende Leistung des anderen Werkunternehmers zu tragen (z.B. BGH BauR 1970,57).

**Merke:** Immer geschuldetes Bausoll im Blick haben!



## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“ Maßstab / Problemzonen „Muskelhypothek“

1. Werkunternehmer hat Vorarbeiten des Bauherren zu überprüfen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 17-03-1995 - 22 U 139/94)
2. Bauherr muss sich ggfs. anspruchsmindernd (§ 254 Abs. 2 BGB) vorhalten lassen, dass er ungeprüft auf Vorleistung des Werkunternehmers aufzubauen (BGH NJW-RR 2003,1238).

## B. „Vor-, Co- und Nachunternehmerhaftung“ Pflichten des Vorunternehmers

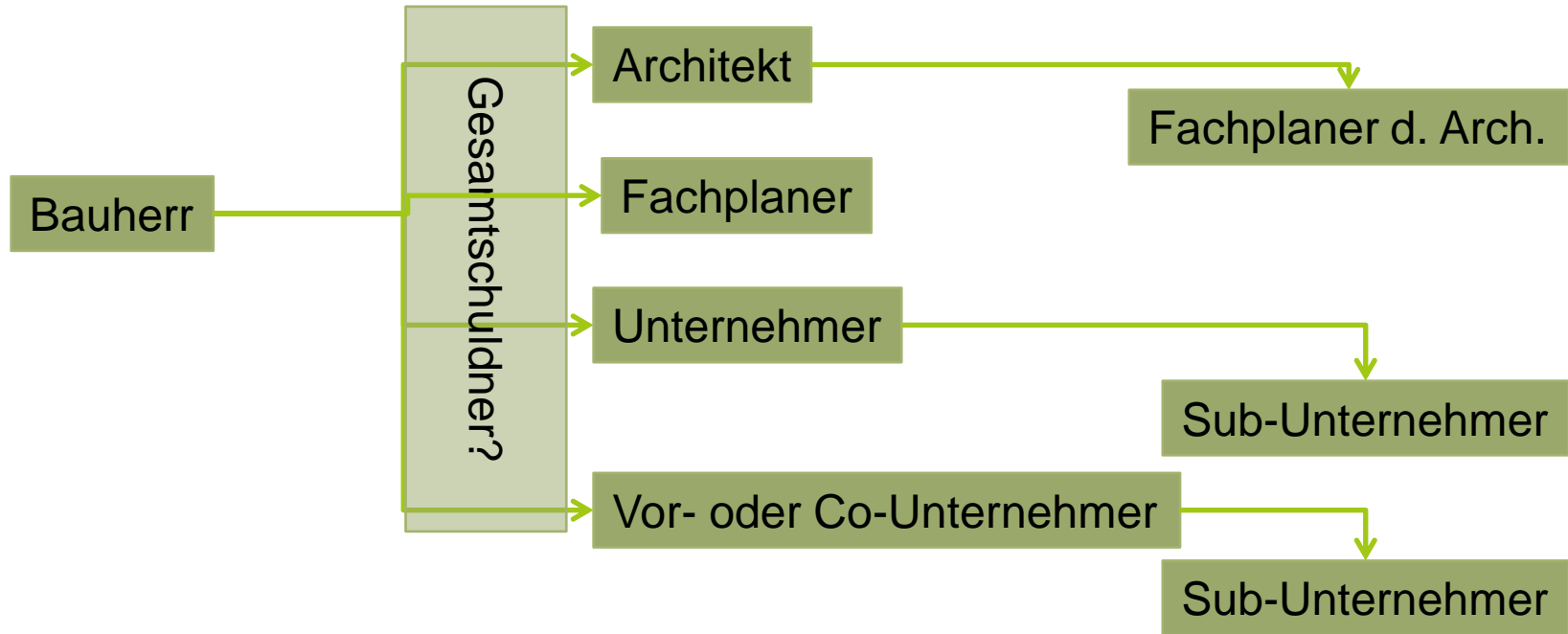
Hat der Vorunternehmer Anhaltspunkte dafür, dass Nachfolgearbeiten nicht einwandfrei ausgeführt werden oder ausgeführt werden können, ist er zum Hinweis gegenüber dem Nachunternehmer und/oder Architekten/Bauherren verpflichtet (OLG Oldenburg BauR 2007, 717)

Aber: Vorunternehmer nicht um jeden Preis zur Hinweis verpflichtet sondern nur, wenn er damit rechnen muss, dass Nachunternehmer Mängel nicht erkennen wird (BGH 1983,875 str.!)

## C. Wer zahlt eigentlich ?



# C. Haftung der Mängelverursacher



# C. Haftung der Mängelverursacher

- Grundsätzlich haftet jeder Leistungserbringer für seine Leistung.
- Haben mehrere den Mangel zu vertreten, haften diese als Gesamtschuldner (§ 421, 426 BGB)

## C. Haftung der Mängelverursacher Architekt / Unternehmer

- Für Planfehler haftet in der Regel der Architekt. Es sei denn der Werkunternehmer hätte den Planfehler erkennen können und hat nicht gerügt, oder den Planfehler nicht gerügt. Dann Gesamtschuld.
- Unternehmer leistet mangelhaft und Architekt überwacht den Fehler mangelhaft (Mängelhaftung AN + Objektüberwachungsfehler Arch. = Gesamtschuld)

## C. Haftung der Mängelverursacher Vor-, Co- und Nachunternehmer?

- Grundsatz: Keine Gesamtschuld zwischen Vor-, Co – und Nachunternehmer! (Grundlegend: BGH BauR 1975,130)
  - Aber dann Gesamtschuld, wenn:
    1. Mängel Ursachen in beiden Gewerken teilweise (!) haben .
    2. Wirtschaftlich sinnvoll nur auf eine einzige Weise beseitigt werden können („Parkettfälle“)
    3. Bei „gleichstufiger Verbundenheit“ ein „einheitlicher Erfolg“ geschuldet ist.
- u.a. BGH BauR NJW 2003, 2980

## C. Haftung der Mängelverursacher Vor-, Co- und Nachunternehmer?

Vor-, Co- und Nachunternehmer können auch eine „Zweckgemeinschaft“ bilden, die darauf gerichtet ist, eine einheitliche Bauleistung zu erbringen (OLG Hamm BauR NJW-RR 1996, 273). Kriterium der Rspr.: Arbeitsabläufe nicht exakt trennbar, etc.



# C. Haftung der Mängelverursacher Durchschlagen auf den Subunternehmer!



# C. Haftung der Mängelverursacher Durchschlagen auf Sub-Unternehmer

Achtung:

Der Haupt- oder Generalunternehmer muss für den Planungsfehler des Architekten/Planers seines Auftraggebers gegenüber seinem Subunternehmer einstehen!

-> „der eigentliche Planungsfehler des Architekten des Bauherren schlägt über den Hauptunternehmer bis auf den Subunternehmer durch“

BGH NJW 1987, 644

# Zusammenfassung

1. Architekten und Werkunternehmer haben getrennte (Planung/Überwachung <-> Ausführung) grunds. getrennte Haftungsbereiche.
2. Die Hinweis- und Rügepflicht ist schon lange keine VOB/B-Angelegenheit mehr.
3. Wer nicht rügt, haftet.
4. Prüfe genau, wer mit anderen arbeitet!
5. Pfuscher lohnt nie!

# Danke!

Justus Kampp  
Hiddemann | Kleine~Cosack Rechtsanwälte  
Maria-Theresia-Str. 2

79102 Freiburg

Tel. 0761-70366-10

[kampp@h-kc.de](mailto:kampp@h-kc.de)