

Rechte – Pflichten – Schuldverhältnisse beim Bauen

BGB § 633 Sach- und Rechtsmangel

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist,

die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.

BGB § 634 Rechte des Bestellers (z.B. Bauherr) bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Gesamtschuld

1. Zwischen dem Bauhandwerker und dem bauleitenden Architekten besteht ein Gesamtschuldverhältnis, wenn dieser seine Aufsichtspflicht und jener seine Herstellungspflicht mit der Folge eines Werkmangels verletzt.

2. **Es steht dem Auftraggeber in einem solchen Fall frei, an wen er sich halten will.**

3. Der Auftraggeber kann den Architekten auf vollen Schadensersatz in Anspruch nehmen, **ohne zuvor** gegen den Bauhandwerker einen Erfolg versprechenden Nachbesserungsanspruch geltend gemacht zu haben.

Verkehrssicherungspflicht

Jeder Baubeteiligte hat die Pflicht, Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Bauarbeiten zu treffen (sog. allgemeine Verkehrssicherungspflicht).

Planungsfehler 1

1. Einen **Planungsfehler des mit der Planung beauftragten Architekturbüros** hat sich der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer gemäß §§ 254, 278 BGB zurechnen zu lassen. Bei von Anfang an nicht geplanten Sicherungsmaßnahmen gegen Wasserschäden im Zuge von Dacharbeiten, mit damit einhergehenden Öffnungen der Dachhaut, beträgt das dem Auftraggeber anzulastende Mitverschulden aufgrund eines Planungsfehlers 75%.
2. Die dem Auftraggeber bei von Anfang an ordnungsgemäßer Planung entstehenden Mehrkosten sind als Sowieso-Kosten von dem durch den Auftraggeber geltend gemachten Schadensersatzanspruch in Abzug zu bringen.

OLG Frankfurt – AZ: 13 U 176/02 vom 23. Mai 2007
BGH – AZ: VII ZR 116/07 vom 20. Dezember 2007

Planungsfehler 2

- a) Dem Bauherrn trifft jedenfalls die Obliegenheit, dem bauaufsichtsführenden Architekten **mangelfreie Pläne** zur Verfügung zu stellen.
- b) Nimmt er den bauaufsichtsführenden Architekten wegen eines übersehenen Planungsmangels in Anspruch, muss er sich das Verschulden des von ihm eingesetzten Planers zurechnen lassen.
- c) Der Verursachungsbeitrag des bauaufsichtsführenden Architekten an dem Bauwerksschaden muss unter Berücksichtigung seiner besonderen Aufgabenstellung gewichtet werden. Ein vollständiges Zurücktreten seiner Haftung kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht.

BGH – AZ: VII ZR 206/06 vom 27. November 2008

Geltwerter Tipp an den Bauherrn: Gefahrträchtige Details überwachen! Hierzu zählt immer die Bauwerksabdichtung!

Sichern Sie Ihre Rechte!

www.bauwissen-online.de