

Hohe Anforderungen an Hinweise auf bauseitige Leistungen

06. Mai 2022

In Bauverträgen ist es allgemein notwendig, die Schnittstellen der Leistungen zu definieren. Es ist also klar zu bestimmen, wie weit die Leistungsverpflichtung des Auftragnehmers gehen soll und wo sie endet. Dies wird insbesondere dort relevant, wo die Arbeiten anderer Auftragnehmer einsetzen oder Leistungen dem Bauherrn selbst vorbehalten bleiben.

Allgemein üblich ist es insofern, dass Bauauftragnehmer, insbesondere auch Generalunternehmer, in ihren Angeboten auf bauseitige Leistungen verweisen. Damit soll ausdrücklich klargestellt werden, dass einzelne Teilleistungen nicht mehr vom Auftragnehmer erbracht werden, obwohl sie insgesamt notwendig oder zweckdienlich sein können oder üblicherweise vom jeweiligen Gewerk erwartet werden können. Der Auftraggeber wird so darüber informiert, dass er diese zusätzlichen Leistungen selbst organisieren muss.



Selbst ausdrücklicher Hinweis reicht nicht aus

Allein die vertragliche Bestimmung, dass eine bestimmte Leistung nicht vom Auftragnehmer erbracht wird, reicht jedoch unter Umständen nicht aus. Dies kann sogar dann gelten, wenn der Auftragnehmer zugleich ausdrücklich darauf hinweist, dass weitere Leistungen vom Auftraggeber auszuführen bzw. anderweitig zu beauftragen sind.

In einem vom OLG Köln entschiedenen Fall hatte ein Generalunternehmer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er am Gebäude keine ausreichenden Abdichtungsmaßnahmen vornimmt. Es war weiter ausgeführt, dass weitergehende Abdichtungsarbeiten durch den Auftraggeber zwingend erforderlich waren. Das Gebäude wurde anschließend ohne die notwendige Abdichtung fertiggestellt und es kam zu Wasserschäden.

Hierfür nahm das OLG Köln dennoch den Generalunternehmer in die Haftung. Dieser sei für eine insgesamt funktionsgerechte und den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Leistung verantwortlich. Ein solches Ergebnis habe der Auftragnehmer nicht erreicht. Der vorgenommene Hinweis auf zusätzliche bauseitige Leistungen reiche für eine Enthftung nicht aus.

Auftragnehmer muss auf konkrete Risiken hinweisen

Will der Auftragnehmer eine in sich nicht vollständige und nicht funktionsgerechte Leistung liefern, so hat er nach Auffassung des Gerichts nicht nur auf die noch zusätzlich notwendigen Arbeiten hinzuweisen, sondern vor allem auf die sonst drohenden Konsequenzen und Risiken. Dem Auftraggeber ist also konkret vor Augen zu führen, welche Folgen eintreten können, wenn die ausgenommenen Leistungen dauerhaft nicht erbracht werden. Nur dann ist er in die Lage versetzt, hinreichend fundiert selbst entscheiden zu können, ob und wie die Leistungen noch ausgeführt werden.

Die Anforderungen der Rechtsprechung gehen damit über die gängige Praxis der Leistungsabgrenzung hinaus. In Verträgen wird regelmäßig nicht ausdrücklich beschrieben, welche Schäden eintreten können, wenn Leistungen ausbleiben. Der alleinige Hinweis auf die eingeschränkten eigenen Leistungen reicht jedoch nicht aus.

Diese Anforderungen treffen vor allem Generalunternehmer und Bauträger, die schlüsselfertige Bauausführungen anbieten. Hier sind insbesondere bei Verbraucherverträgen aussagekräftige Risikobeschreibungen notwendig.

Unsere [► Mitglieder des Kompetenzteams Wohnungsbau](#) stehen Ihnen bei etwaigen Rückfragen zum Thema gerne zur Verfügung.

► #wohnungsbau_kapellmann

Unser Kompetenzteam Wohnungsbau berät bundesweit Projektentwickler, Wohnungsbauunternehmen und Investoren. Es bündelt die Expertise und langjährige Erfahrung aus allen für den Wohnungsbau relevanten Bereichen: Immobilienrecht, öffentliches Recht, Vergaberecht, Bau- und Architektenrecht, Mietrecht wie auch IT- und Datenschutzrecht.

Mehr [► hier](#).

AUTOREN





Dr. Jörg L. Bodden

📍 Standort Köln

☎ +49 221 367946-51

✉ joerg.bodden@kapellmann.de