

Bauvertrag mit einem Verbraucher

Prüf- und Hinweispflichten des
Unternehmers während der
Bauphase

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

Prüf- und Hinweispflichten- Wieso bestehen diese?

Grundlage ist der Bauvertrag:

AN hat seine Bauleistung mangelfrei zu erbringen ⇔ Werklohn

Mangelfreies und funktionstaugliches Werk geschuldet:

„Die Bauleistung ist mangelfrei, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit aufweist, die allgemein anerkannten Regeln der Technik einhält und funktionstauglich ist“

„Funktionstauglich ist ein Werk, wenn es für die gewöhnliche Verwendung geeignet ist“

Mangel (+), wenn Ursache der fehlenden Funktionstauglichkeit in der vom AG erstellten Planung, dem von ihm übergebenen LV oder auf Vorleistungen anderer Unternehmer beruht.

→ strenge Haftung nach BGH

AN=Erfolgshaftung (AN trägt Verantwortung für das Gelingen seines Gewerks)

→ Prüfungs- und Hinweispflicht

Inhalt Prüfungspflicht:

- Geeignetheit von:
- Leistungsbeschreibung
 - Planung AG/dessen Architekten
 - Anordnungen AG
 - gelieferte Stoffe und Bauteile
 - Leistungen anderer Unternehmer

Generelles zur Hinweispflicht:

- Richtiger Adressat?
- Wann?
- Wie?
- Auswirkungen Bedenkenanzeige, wenn diese richtig erfolgt?

Prüfungs- und Hinweispflichten erstrecken sich grundsätzlich auf:

- die Art der Ausführung

Abweichung von den allgemeinen Regeln der Technik durch AG gewünscht:

→ **Umfassende Aufklärung über die Risiken und denkbaren Folgen der Bauausführung notwendig**

- die Güte und Brauchbarkeit der vom AG gelieferten Stoffe oder Bauteile, wie auch das Baugrundgutachten
- Die Leistung anderer Unternehmer

Prüfungs-und Hinweispflichten: Rechtlich doppelte Bedeutung

1. Funktion einer Haftungsbefreiung des Unternehmers, in folgenden Fällen:

- a) Ursache des Mangels liegt außerhalb der Sphäre des AN und er kommt seiner Hinweispflicht nach
- b) eine Hinweispflicht besteht nicht oder die Verletzung der Hinweispflicht wirkt sich nicht aus

2. Eigenständige Nebenpflicht

Zu a)

Fälle, in denen die Ursache der fehlenden Funktionstauglichkeit außerhalb eigener Sphäre liegt:

- Planung oder LV des AG
- Anordnungen des AG
- Leistung Vorunternehmer
- vom AG wird Verwendung bestimmten Materials angeordnet, dass dieser beschafft hat
- AG hat Baugrundgutachten zu stellen: *OLG Köln, Urteil vom 02.02.2022, 1 U 4/21*

wenn AN der ihm obliegenden Hinweis- und Prüfpflicht nachgekommen ist:

- Haftungsminde rung auf 0.
- Hinweis zur falschen Zeit, keine Haftungsminde rung.

caspers **mock**

Anwälte

www.caspers-mock.de

OLG Köln, Urteil vom 02.02.2022, 11 U 44/21

Folgen Hinweis erteilt für AG:

Ursache Mangel liegt in fehlerhafter Planung des AG oder Vorgewerk:

- Vorlage neue Planung + Instandsetzung Vorgewerk= Sache des Bestellers
- verbundene Kosten= Sowiesokosten
- Voraussetzungen nicht geschaffen= Nacherfüllung unmöglich nach § 275 I BGB= keine Gewährleistung

→ Mitverschulden

→ Zusatzvergütung

Ursache Mangel liegt in angeordnetem Material:

- grundsätzlich geeignet, nur gelieferte Charge ungeeignet= Ausreißer (Risiko bleibt bei AN)

Zu b)

Fälle in denen eine Hinweispflicht nicht besteht oder die Verletzung der Hinweispflicht sich nicht auswirkt:

→ wenn keine Hinweispflicht besteht

- die Ungeeignetheit der Planung oder Vorleistung nicht erkennbar war.

→ Unterlassener Hinweis hat sich nicht ausgewirkt

→ Erfüllung Prüfungs- und Hinweisobliegenheit=Haftungsbefreiungstatbestand (+)

Zu 2. Nebenpflicht

- Verletzung führt zu Schadensersatzanspruch nach §§ 280, 281 BGB
- Pflicht auch nach Abnahme? In bestimmten Fällen (+)
- keine Pflicht Nachunternehmerleistung auf mangelfreie Ausführung zu prüfen
Anders, wenn übergeordnetes Wissen um mögliche andere Ausführung.

caspers **mock**

Anwälte

www.caspers-mock.de

OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.11.2019, 23 U 208/18

Zum Abschluss:

BGH, Urteil vom 30.06.2011, VII ZR 109/10

Fazit:

Es ist immer genau zu prüfen, ob man gerade eine Hinweis- und Bedenkenpflicht hat. Dies gilt auch gegenüber dem AG, der Teile der Gewerke in Eigenleistung ausführen lässt! Der AG hat, wenn er mit Eigenleistungen auf das Gewerk des Unternehmers drauf geht, genauso Prüfungs- und Hinweispflichten, da ansonsten Schadensersatzansprüche um eine entsprechende Mitverschuldensquote zu reduzieren sind.

caspers **mock**

Anwälte

www.caspers-mock.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gerne stehe ich und das Team unserer Kanzlei in der Zukunft für ihre rechtlichen Fragen, rechtlichen Auseinandersetzungen und die prozessuale Geltendmachung Ihrer Ansprüche zur Verfügung.