



BAUMÄNGEL

Wer haftet denn jetzt?

Für einen Baumangel können mehrere Bauunternehmen verantwortlich sein. Wie sieht dann die Rechtslage aus?

Von Ulrike Vestner

Mängel bei Bauvorhaben können sehr komplexe Ursachen haben. Häufig ist nicht nur ein Bauunternehmen alleine für sie verantwortlich, sondern mehrere Beteiligte wie Baubetriebe, Handwerker, Planer, Architekten usw. haben sie mit verursacht. Der Bauherr muss sich dann nicht nur mit einem „Hauptschuldner“ auseinandersetzen, sondern mit mehreren „Gesamtschuldnern“.

Ein „Gesamtschuldverhältnis“ liegt einfach gesagt dann vor, wenn mehrere Personen gemeinsam haften. Solche Konstellationen kommen u. a. dann vor, wenn mehrere Schuldner für den Gläubiger Einzelleistungen erbracht haben, die eng miteinander verbunden sind. Dann spricht das Gesetz von einer „Identität des Leistungsinteresses“ (§ 421 Bürgerliches Gesetzbuch BGB). In diesem Fall kann der Gläubiger die Leistung nach seinem Belieben von jedem Schuldner ganz oder teilweise fordern. Sämtliche Schuldner bleiben verpflichtet, bis die ganze Leistung erfüllt ist. Die

einzelnen Schuldner wiederum sind verpflichtet, sich untereinander einen Ausgleich zu leisten (§ 426 BGB).

Gesamtschuldverhältnisse im Baubereich

In der Praxis bereitet der Begriff „Identität des Leistungsinteresses“ allerdings Probleme. Denn es dürfte kaum vorkommen, dass mehrere Unternehmer dem Bauherrn die gleiche bzw. eine identische Leistung schulden. So erbringt ein planender Architekt geistige Leistungen, ein Handwerker körperliche, also materielle.

Die Gerichte stellen daher im Baubereich schon seit Jahrzehnten folgende Überlegung an: Der Mangel eines Bauwerks beruht in der Regel darauf, dass gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstoßen wurde. Der jeweilige Verstoß stellt eine Leistungsstörung dar, die nach der Terminologie der Gerichte zu einer „erweiterten Identität“ führt. Einheitlich ist dabei

das Ergebnis, nämlich der Mangel – auch wenn die ursprünglichen Beiträge der Verursacher unterschiedlicher Natur waren. Von einem Gesamtschuldverhältnis wird ausgegangen, wenn das Zusammenwirken mehrerer Baubeteiligter die Ursache für den Mangel war. Dann kann sich der Gläubiger aus mehreren Schuldern einen aussuchen, den er in Anspruch nimmt. Besonderheiten gelten allerdings dann, wenn ein Schuldner dem Bauherrn ein Mitverschulden vorwerfen kann.

Im Folgenden einige Konstellationen, die in der Praxis am häufigsten vorkommen dürften:

Planer und Bauunternehmer als Verursacher des Mangels: In diesem Fall schafft ein planender Architekt oder Ingenieur die eigentliche Grundlage für den Mangel, indem er fehlerhaft plant, koordiniert oder falsche Anordnungen ausspricht. Der Bauunternehmer kommt seinen Prüf- und Hinweispflichten nicht nach und erbringt seine Leistungen, obwohl er Kenntnis davon hat bzw. haben müsste, dass die erteilten Vorgaben fehlerhaft sind. Dies führt dann zum eigentlichen Mangel.

Dem Bauherrn ist in diesem Fall Folgendes zu raten: Weil beide Parteien den Mangel verursacht haben, sollte er seine Ansprüche auch an beide Parteien stellen. An welchen der Beteiligten er letztendlich seinen Zahlungsanspruch richten sollte, hängt immer vom Einzelfall ab. Aufgrund der gesetzlichen Regelung bleibt es dem Bauherrn jedenfalls überlassen, von welchem Schuldner er eine Zahlung verlangt. In der Praxis ist dies meist der Planer: Zum einen steht hinter ihm meist eine solvente Haftpflichtversicherung, sodass das Liquiditätsrisiko relativ überschaubar ist. Zum anderen wird sich der Bauherr – sollte er sich an den Bauunternehmer wenden – oft mit dessen Einwand konfrontiert sehen, er müsse sich als Auftraggeber die Fehler des von ihm engagierten Planers zurechnen lassen. Dies ist auch dem Gesetz nach gerechtfertigt, da der Planer als Gehilfe des Bauherrn tätig wird.

Aufgrund dieses sogenannten Mitverschuldens einwands muss der Bauherr dann den Haftungsanteil des Planers auf sich nehmen und kann gegenüber dem Unternehmer nur eine Teilforderung durchsetzen. Den Rest muss er sich dann in einem zweiten Schritt vom Planer holen. Der Streit um die Feststellung der richtigen Mitverschuldensquote ist dabei vorprogrammiert. Diese wiederum richtet sich danach, wie die jeweiligen Verursacher zum Mangel beigetragen haben.

Bauunternehmer und Bauüberwacher als Verursacher des Mangels: In diesem Fall besteht die Pflichtverletzung des beauftragten Ingenieurs oder Architekten darin, dass die Bauüberwachung fehlerhaft war – die Leistungen des Bauunternehmers wurden also nicht ausreichend überwacht. Sie standen im Widerspruch zu den anerkannten Regeln der Technik, was der Bauüberwacher bei sorgfältiger Prüfung hätte erkennen und verhindern müssen. Auch hier ist in der Regel davon auszugehen, dass ein Gesamtschuldverhältnis vorliegt. Grundsätzlich kann sich der Bauunternehmer in dieser Konstellation auch nicht auf ein Mitverschulden des Bestellers berufen, da das Argument, er sei bei Erbringung seiner Leistung nicht hinreichend überwacht worden, nicht verfängt. Einen Anspruch darauf, überwacht zu werden, hat der Unternehmer nämlich nicht.

Der betroffene Bauherr kann sich zur Befriedigung seiner finanziellen Ansprüche gleichermaßen grundsätzlich an beide Schuldner wenden. Er muss jedoch die Regelung des § 650t BGB beachten: Demnach kann der Bauüberwacher die Leistung verweigern, wenn der Bauherr dem bauausführenden und mithaftenden Bauunternehmer keine Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat.

Architekt und Baufachleute als Verursacher des Mangels: Häufig bedient sich ein Bauherr nicht nur eines planenden Architekten, sondern auch weiterer „Sonderfachmänner“, wie sie juristisch genannt werden (z. B. Statiker, Bodengutachter).



Von der ersten Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe!



Foto: Nubert electronic GmbH



Foto: APS

APS Bau GmbH & Co.KG

Ihr Partner für schlüsselfertiges Bauen

Gewerbepbauten aller Art:

- Industriehallen
- Sonderbauten
- Bürogebäude
- Erweiterungen

Auweg 4, 74594 Kreßberg, www.apsbau.de, Tel.: 07957/98780-60, Fax: 07957/98780-99, Email: post@apsbau.de

Wenn beide Parteien mangelhaft leisten, besteht ein Gesamtschuldverhältnis. Der Bauherr kann also im Schadensfall seine Ansprüche gegen beide Schuldner geltend machen, sofern er eigene Verträge mit den Parteien geschlossen hat und kein Subunternehmerverhältnis zwischen dem Architekten und dem Bauexperten besteht.

Planender und überwachender Architekt als Verursacher des Mangels: Auch Architekten, die mit jeweils unterschiedlichen Leistungsphasen beauftragt sind, können in einem Gesamtschuldverhältnis stehen. Anerkannt ist in der Rechtsprechung allerdings, dass der Bauüberwacher gegenüber dem Bauherrn einen Mitverschuldens einwand geltend machen kann. Er kann möglicherweise argumentieren, der Bauherr habe eine mangelhafte Planung vorgelegt, die die Grundlage für die zu überwachenden Bauleistungen gewesen sei. In diesem Fall ist es deshalb für den Bauherrn vorteilhaft, dass er sich zur Befriedigung seiner Zahlungsansprüche an den Planer wendet.

Mehrere Bauunternehmer verursachen den Mangel: Auch mehrere Unternehmer können gemeinschaftlich haften. Dies ist jedoch in der Regel dann nicht der Fall, wenn diese untereinander durch Subunternehmerverträge verbunden sind. Dann steht dem Bauherrn gegenüber den Subunternehmern, die sein Vertragspartner beauftragt hat, kein vertraglicher Anspruch zu. Deliktische Ansprüche, etwa wegen einer Eigentumsverletzung, stehen dem Bauherrn gegen einen Subunternehmer nur dann zu, wenn diesem auch ein Verschulden, also Vorsatz oder Fahrlässigkeit, vorgeworfen werden kann. Dies ist im Einzelfall meist nur schwer zu beweisen, sodass die Erfolgsaussichten sorgfältig abgewogen werden sollten, bevor man solche Ansprüche geltend macht.

Eine Haftung mehrerer Unternehmer kommt dagegen z. B. in Frage, wenn diese eine Leistung gemeinschaftlich schulden. Das kann dann der Fall sein, wenn sie sich zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengenommen haben. Eine gemeinschaftliche Haftung kommt auch in Frage, wenn mehrere Unternehmer jeweils mangelhaft leisten und das zu einem bestimmten Mangelsymptom führt. Ein Beispiel: Ein Dachfenster ist undicht und Wasser tritt ein. Der Mangel kam zustande, weil schon der Fensterbauer die Montage nicht fachgerecht vorgenommen und weil der Spengler die Blecharbeiten nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt hat. Von einem Gesamtschuldverhältnis ist auch auszugehen, wenn verschiedene Unternehmer ganz unterschiedliche Mängel verursachen, aber die Reparaturmaßnahme die übrigen Mängel gleich mit beseitigt.

Foto: olo/Gettyimages.de

Sonderfälle: Natürlich ist auch eine Vielzahl weiterer Fallgestaltungen denkbar, ebenso Varianten und Kombinationen der genannten Beispiele. Kein Gesamtschuldverhältnis besteht in der Regel zwischen Projektsteuerer und Bauunternehmer. Dies gilt, wenn der Projektsteuerer keine besonderen Verpflichtungen übernommen hat (wie z. B. die Durchführung der Qualitätssicherung). Auch wenn der Bauherr Zuwendungen zurückerstatten muss, weil er Vergabevorschriften verletzt hat, besteht kein Gesamtschuldverhältnis.

Verjährungsfall: Besondere Vorsicht geboten ist beim Aspekt Verjährung. Bei verschiedenen Verursachern können unterschiedliche Gewährleistungsfristen laufen, die sich nach dem Zeitpunkt der jeweiligen Abnahme richten. Außergerichtliche Verhandlungen oder die Durchführung selbstständiger Beweisverfahren können die Verjährung hemmen, können aber je nach Verursacher unterschiedliche Auswirkungen haben. Deshalb sollten die einzelnen Verjährungsfristen regelmäßig und sorgfältig überprüft werden.

Interner Ausgleich zwischen den Gesamtschuldern: Der Schuldner, der vom Gläubiger in Anspruch genommen wird, kann gegenüber den anderen Schuldnern einen Anspruch auf Ausgleich stellen (sogenannter Innenausgleich). Maßgeblich für die jeweilige Höhe des Ausgleichs ist in der Praxis, welchen Anteil an dem Mangel die jeweiligen Schuldner verursacht haben – auch wenn die gesetzliche Regelung im Grundsatz von einer 50:50-Quote ausgeht. Der Ausgleich zwischen den Gesamtschuldnern ist eine komplexe Materie, beispielsweise was die Verjährung angeht, die hier drei Jahre beträgt. Auch das sogenannte gestörte Gesamtschuldverhältnis kann zu Komplikationen führen: Dieses liegt dann vor, wenn ein Gesamtschuldner wegen eines gesetzlichen oder vertraglichen Haftungsprivilegs gegenüber dem Geschädigten von der Haftung befreit ist.

Das Thema Gesamtschuldverhältnis ist also überaus komplex, zumal in der Praxis eine Vielzahl von Konstellationen möglich ist. Deshalb werden sich die Gerichte wohl auch weiterhin intensiv mit Gesamtschuldverhältnissen in der Bauwirtschaft auseinandersetzen müssen. Einem betroffenen Bauherrn ist zu raten, sich frühzeitig zu informieren und sich nicht vorschnell auf einen vermeintlichen Hauptschuldner zu konzentrieren. Ein in Anspruch genommener Unternehmer wiederum sollte sich nicht scheuen, an mögliche Gesamtschuldner heranzutreten.

Ulrike Vestner ist Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht bei der Kanzlei Thorwart in Nürnberg (vestner@thorwart.de; www.thorwart.de).