

One Team.  
One Goal.

OrthKluth



## Die Erfolgshaftung und die Bedenkenanzeige im Baurecht

**Konfrontation oder Mehrwert?**

Dr. René Runte | 37. TKB-Fachtagung, Köln



# Agenda

---

01	Ein weit verbreitetes Fehlverständnis
02	Erfolgshaftung des Werkunternehmers
03	Bedenkenanzeige als Mehrwertinstrument
04	Auf die Dosis kommt es an
05	Fälle aus der Praxis

# Ein weit verbreitetes Fehlverständnis



OrthKluth

## Die Bedenkenanzeige; das ungeliebte Kind

### Sicht des Bestellers:

- AN will nur mehr Geld oder Zeit oder beides
- AN hat seine Leistungen nicht im Griff und sucht einen Schuldigen
- Das hat AN von Anfang an gewusst

### Sicht des Auftragnehmers:

- Damit verderbe ich die Beziehung zum Besteller
- Zum Schreiben habe ich keine Zeit
- Ich weiß, wie es richtig geht und das setze ich um
- Ist zwar falsch, aber so ausgeschrieben



## Ergebnis

Die Bedenkenanzeige wird von beiden als störend empfunden

# Erfolgshaftung des Werkunternehmers

## Erfolgshaftung des Werkunternehmers, § 633 I BGB

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

## Funktionaler Mangelbegriff (abgeleitet aus § 633 II 1 BGB)

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

- wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
- 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 Werkes erwarten kann.

Der Werkunternehmer haftet verschuldensunabhängig für den Eintritt des vertraglich geschuldeten Erfolgs



# Erfolgshaftung des Werkunternehmers

## Allgemein anerkannte Regeln der Technik

- nachgewiesen objektiv theoretisch richtig,
- in der Praxis bewährt und
- in den Kreisen der betroffenen Techniker durchweg bekannt und als richtig anerkannt.

## Können enthalten sein in

- DIN
- CEN/CENELEC/EN-Normen
- Einheitlich technischen Baubestimmungen (ETB)
- VDE-Normen
- Bestimmungen verschiedener Verbände
- etc.



## Konsequenz

- Keine starren Regelungen, sondern technisch dynamisch
- Teilweise widersprüchlich/Rangfolge zueinander beachten

# Bedenkenanzeige als Mehrwertinstrument

## Mehrwert für BEIDE Vertragsparteien durch BEDENKEN?

Für den Auftraggeber ergibt sich dies bereits aus dem Wortlaut von § 4 Abs. 3 VOB/B:

Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen

- die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren),
- gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder
- gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich - möglichst schon vor Beginn der Arbeiten - schriftlich mitzuteilen;
- der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.



AG erlangt sachkundige Augenhöhe mit dem Werkunternehmer

AG kann dadurch sachgerecht und eigenverantwortlich entscheiden

Für den Auftragnehmer ergibt sich dies aus dem Wortlaut von § 13 Abs. 3 VOB/B:

Ist ein Mangel zurückzuführen

- auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers,
- auf die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder
- die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers,
- haftet der Auftragnehmer,
- es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Absatz 3 obliegende Mitteilung gemacht.



Werkunternehmer gibt insoweit die (Erfolgs-)Haftung ab

Werkunternehmer erlangt Klarheit über sein Leistungssoll



# Bedenkenanzeige als Mehrwertinstrument

## Inhaltliche Anforderungen an die Bedenkenanzeige

- Konkrete Bezeichnung des bestehenden Sachverhaltes
- Nachvollziehbare Erklärung, welche Bedenken bestehen
- Klare Darstellung, welche Folgen es haben kann/wird, wenn den Bedenken nicht abgeholfen wird (Schadenspotential/Warnfunktion für den AG)
- Entscheidung und planerische Vorgabe des AG mit Frist anfordern
- Erklärung, dass nach Fristablauf die Leistung ohne Rücksicht auf die Bedenken ausgeführt werden, aber Mängelhaftung hierfür abgelehnt wird (in Extremfällen, Arbeiten nicht weiter ausführen und Behinderung anzeigen)



Der AG muss durch die Bedenkenanzeige wissen, was (technisch, zeitlich, preislich) passiert, wenn er die Leistungen unverändert ausführen lässt.



# Auf die Dosis kommt es an

---

Nicht zu wenig, aber auch nicht zu viel anzeigen

## Zu wenig:

- Der AG kann durch die Bedenkenanzeige nicht erkennen, was technisch, zeitlich, preislich passiert, wenn er die Leistungen unverändert ausführen lässt, weil die Bedenkenanzeige nicht hinreichend konkret ist



- Die Bedenkenanzeige ist für den Werkunternehmer wirkungslos.
- Der Werkunternehmer trägt trotz geäußerter Bedenken die Erfolgshaftung.





# Auf die Dosis kommt es an

Nicht zu wenig, aber auch nicht zu viel anzeigen:

Zu viel:

- Der Werkunternehmer zeigt dem AG seine Bedenken in ausreichender Weise an und
- schlägt vor, wie die Situation aus seiner fachtechnischen Sicht zu lösen ist.
- Der AG folgt dem Vorschlag und lässt den Werkunternehmer so ausführen.



- Der Werkunternehmer trägt die Planungsverantwortung und
- die Erfolgshaftung für die durch ihn vorgeschlagene Ausführung.

Technische Lösung stets als unverbindlich bezeichnen und AG auffordern, planerische Vorgabe zu erteilen.



# Fälle aus der Praxis

- Unterschreitung der anerkannten Regeln der Technik (geringere Rutschhemmung)
- Planungsfehler (fehlende Dehnungsfugen)
- Mangelhafte Vorleistungen (schiefer Wandverlauf)
- Unklarheit über anerkannte Regel der Technik (Wie ist die Restfeuchtemessung durch den Bodenleger durchzuführen? CM-Messung oder KRL? Was ist, wenn CM-Wert Belegreife ausweist, die KRL-Methode aber zu hohe freie Feuchte ausweist?)



## Ergebnis

- Die richtige Bedenkenanzeige führt zur Klarheit beim AG
- Mängel werden vermieden oder die Erfolgshaftung auf AG übertragen



# Ihr Ansprechpartner



Dr. René Runte  
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-278  
E rene.runte@ortkluth.com

Dr. René Runte berät im Bau- und Immobilienrecht. Schwerpunktmäßig ist er in den Bereichen Projektentwicklung, projektbegleitende Beratung, Bauvertragsrecht, Architekten- und Ingenieurrecht sowie Bauprozessrecht tätig. Seit 2000 war er in diesen Bereichen bei PwC Veltins, Heussen und MKRG tätig. René Runte ist seit 2009 bei Orth Kluth.

## Referenzen

„Oft empfohlener Anwalt (Baurecht)“, JUVE-Handbuch 2023/2024

„Empfohlener Anwalt im Bereich Baurecht“, Best Lawyers | Handelsblatt-Ranking „Deutschlands Beste Anwälte 2023“

„Häufig empfohlen im Bereich Bau- und Immobilienrecht“, kanzleimonitor 2019/2020