

Neue Serie „Wer schreibt, der bleibt“ – Teil 1: Bedenken

# Ein Handschlag reicht nicht

Auf der Baustelle sind mündliche Absprachen üblich. Das geht so lange gut, bis ein Schaden entsteht. Vor Gericht können sich Bauherren dann häufig nicht mehr an das „Gentlemen's Agreement“ erinnern. Deshalb sollten Bodenprofis schriftlich Bedenken anmelden.

**W**er kennt es nicht: Sie kommen als Bodenleger auf die Baustelle und wollen Ihren Auftrag erfüllen, aber die CM-Messung zeigt, dass der Estrich eine zu hohe Restfeuchte aufweist. Sie wissen, wenn Sie jetzt Parkett verlegen, kommt es höchstwahrscheinlich zu einem Schaden. Nun liegt es in Ihrer Verantwortung, richtig Bedenken anzumelden. Aber wie gehen Sie dabei am besten vor? Rechtsanwältin Anna Kiermeier aus München erklärt:

Zunächst ist es sinnvoll, sich noch einmal die Verantwortungsbereiche vor Augen zu führen, die im Werkvertrag festgehalten werden. In unserem Beispiel gehen wir davon aus, dass es einen Vertrag gibt, in dem steht, dass Sie in vier Wohnungen jeweils fest verklebtes Parkett verlegen sollen. Mit diesem Werkvertrag schulden Sie ihrem Auftraggeber ein mangelfreies Werk. Das schulden Sie als ‚Erfolg‘. Wie Sie dahin kommen, geht den Auftraggeber zunächst nichts an. Sie könnten den Auftrag quasi mit dem Zauberstab erfüllen - der Auftraggeber könnte Sie nicht hindern; – aber Spaß beiseite. Wie Sie die Leistung erbringen, ist Ihre Sache. Am Ende schulden Sie den im Vertrag vereinbarten Erfolg. „Am Ende“ bedeutet, wenn das Zeitfenster, das im Werkvertrag vereinbart wurde, abgelaufen ist. Gleichzeitig schulden Sie ihrem Auftraggeber immer dann einen Hinweis, wenn Sie feststellen, dass Sie ihren Auftrag aus irgendwelchen Gründen nicht ausführen können, also der Erfolg mit den vorgegebenen Maßgaben nicht herstellbar ist.

## WARUM MUSS ICH BEDENKEN ANMELDEN?

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass zwischen Ihnen als Parkettleger und Ihrem Auftraggeber ein Wissensgefälle besteht. Demnach sind Sie als Handwerker, als Parkettleger derjenige mit dem Fachwissen und Ihr Kunde ist der weniger fachlich versierte. Diese Annahme trifft im realen Fall nicht immer zu. Schließlich ist Ihr Auftrag-



Rechtsanwältin Anna Kiermeier.

geber eher selten ein 80-jähriges Mütterchen, sondern oftmals setzen Sie sich mit einem Bauherren, dem Architekten und zwischendrin noch mit einem Bauleiter auseinander. Ein Wissensgefälle ist also nicht unbedingt gegeben. Unabhängig davon sieht der Gesetzgeber Sie als den Profi an und verpflichtet Sie, alles was Sie im Rahmen ihrer Prüfpflicht erkennen, als Bedenken an Ihren Auftraggeber zu melden. Wichtig: Ihr Auftraggeber ist in der Regel der Bauherr. Nicht der Planer oder der Architekt. Nur von Ihrem Vertragspartner sollten Sie Ihre Handlungsanweisungen entgegennehmen und eine Bedenkenanmeldung geltend machen.

## WAS SIND ‚BEDENKEN‘?

Bedenken sind im BGB nicht direkt geregelt. Wir finden sie in der Vergabe- und Vertrags-

ordnung für Bauleistungen (VOB). Da heißt es: „Sollten Sie Bedenken gegen die vorge-sehene Art der Ausführung haben, gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, sollten Sie diese anmelden. Bedenken müssen Sie unverzüglich, also möglichst vor Beginn der Arbeiten und schriftlich dem Bauherrn gegenüber mitteilen.“ In einem zweiten Teil heißt es, „für seine Angaben und Anordnungen bleibt er aber weiter verantwortlich.“ Das bedeutet, dass Sie dem Bauherrn erklären müssen, warum Sie meinen, dass etwas fehlt oder nicht zum Erfolg führt. Das gilt auch dann, wenn die VOB/B nicht ausdrücklich vereinbart ist. Denn die Rechtsprechung hält diese Pflicht für so wichtig, dass sie sie auf den BGB-Vertrag ausweitet. Verortet wird sie etwa im baurechtlichen Kooperationsgebot oder gar im Rechtsgedanken von „Treu und Glauben“.

## WESWEGEN KANN ICH BEDENKEN ANMELDEN?

Der Bauherr kann nicht sagen, dass ihn Ihre Bedenken nicht interessiert. Was er Ihnen vorgibt, und wofür er Sie beauftragt, dafür bleibt er verantwortlich. Obwohl Sie also den Erfolg schulden, kann er sich nicht zurückziehen und sagen: „Mach mal, aber es darf am Ende nicht mehr kosten.“ Der Bauherr schuldet die Abnahme und den Werklohn. Er schuldet aber auch sein „Mitwirkungshandeln“, damit Sie den Erfolg herstellen können, also zum Beispiel einen Zugang zur Baustelle. Er schuldet Ihnen zudem eine Rückmeldung, wenn Sie ihn darauf hingewiesen haben, dass etwas nicht funktionieren kann. Er muss Ihnen sagen, wie er es gerne hätte. Handlungsanweisungen fallen unter seine „Mitwirkungspflicht.“

Bedenken können Sie beispielsweise gegen die Eignung des Vorwerks oder die Belegreife des Untergrunds anmelden. Gründe für eine Bedenkenanmeldung wären beispielsweise, wenn der Untergrund