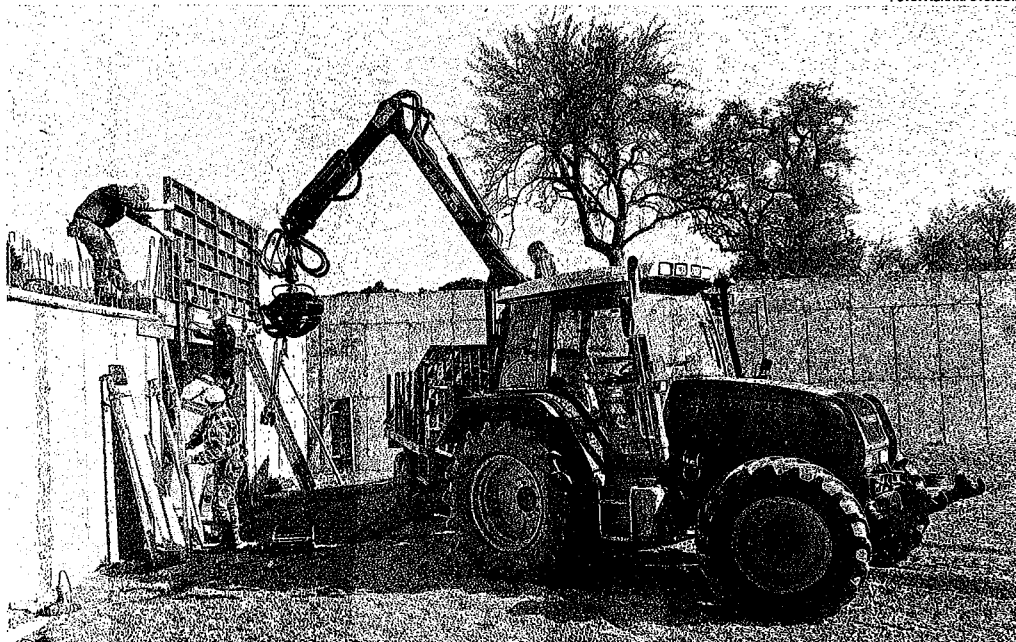


FOTO: AGRARFOTO.COM



Bauherr arbeitet mit: Wenn Mängel auftreten, bietet das eine Angriffsfläche für die Baufirma, um sich herauszureden.

Mit Muskelkraft ins Risiko?

Baukosten sparen durch Eigenleistungen – das klingt verlockend. Dass dies am Ende teurer werden kann als eine Komplettvergabe, zeigt die rechtliche Praxis.

Bauvorhaben sind kostenintensiv, die Preise für Baumaterial steigen immer höher. Fachunternehmen lassen sich qualifizierte Leistungen zum Teil teuer bezahlen. Oft versuchen die Beteiligten, den Preis über Eigenleistungen des Landwirts zu drücken. In der Leistungsbeschreibung liest man dann den Vermerk „Leistung bauseitig“.

Doch Vorsicht! Hat der Bauherr selbst mitgearbeitet, bietet das beispielsweise bei Mängeln immer Angriffsfläche. Denn leicht kann die Baufirma behaupten, die Mängel resultierten aus ungenügender Eigenleistung. Oder es lässt sich zumindest nicht trennscharf abgrenzen, wer inhaltlich für welche Leistung und etwaige Mängel an dieser Leistung verantwortlich ist. Nach Abnahme liegt die Beweislast für die Mangelhaftigkeit der Werkunternehmerleistung beim Auftraggeber.

Zwar gibt es vereinzelt Rechtsprechung, wonach ein Bauunternehmer auch bei Eigenleistungen des Bestellers in der Gesamtherstellungspflicht blieb. Aber einem kostspieligen Rechtsstreit ist in diesen Fällen Tür und Tor geöffnet.

Beispiel: Der Landwirt vereinbart beim Bau einer Güllegrube, dass er die Auffüllung des Geländes neben der neuen Güllegrube selbst übernimmt. Wegen fehlender Drainage und Wasserdruck im Untergrund hebt sich später der Grubendeckel. Jetzt kann man sich mit dem Erst-

ler der Grube herumstreiten, ob die Eigenleistungen schuld waren und unabhängig davon, ob und inwiefern der Fachbetrieb vor derartigen Fehlern hätte warnen müssen.

Material wird bauseits gestellt – wer prüft?

Streitpotenzial bietet auch das vom Landwirt selbst aus günstiger Quelle beschaffte Baumaterial. Nach der Rechtsprechung gilt, dass ein Werk auch dann mangelhaft ist, wenn es eine vereinbarte Funktion nur deshalb nicht erfüllt, weil vom Bauherrn gestellte Stoffe oder Bauteile unzulänglich sind. In solchen Konstellationen haftet der Bauunternehmer nur dann nicht für die Mangelhaftigkeit, wenn er beweisen kann, dass er die ihm bezüglich der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe und Bauteile obliegenden Prüf- und Hinweispflichten erfüllt hat (so der BGH, Urteil vom 10.6.2010 – Xa ZR 3/07).

Der Umfang der Mitteilungspflicht und der dieser notwendigerweise vorausgehenden Prüfungspflicht bestimmt sich nach den Umständen und Verhältnissen des Einzelfalls. Entscheidend sind das beim Auftragnehmer vorauszusetzende Wissen, die Art und der Umfang der Leistungsverpflichtung und des Leistungsobjektes sowie die Person des Auftraggebers oder des zur Bauleitung bestellten Vertreters.

Die Prüfungspflicht wird vor allem durch den übernommenen Leistungs-

umfang begrenzt. Es kommt also darauf an, was im Vertrag fixiert wurde. Die Prüfungspflicht reicht nicht über die vertragliche Leistungspflicht und deren Ordnungsmäßigkeit hinaus, die im Allgemeinen durch den zweifelsfrei erkennbaren Rahmen der Leistungsbeschreibung umgrenzt ist.

In der Regel ist der Auftragnehmer daher verpflichtet, die ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Stoffe oder Bauteile daraufhin zu prüfen, ob sie für den gedachten Zweck geeignet sind und keine Eigenschaften besitzen, die Mängel der geschuldeten Werkleistung begründen können. Über den vertraglichen Leistungsumfang hinausgehende Mängel hat er lediglich dann mitzuteilen, wenn diese auch ohne nähere Prüfung des Gesamtzusammenhangs ins Auge springen müssen (OLG Saarbrücken, Urteil vom 21.08.2007 - 4 U 448/03).

Eigenleistung ist Teil des Bauzeitenplans

Auch für die Einhaltung von Terminen sind Eigenleistungen, sofern sich diese verzögern, Gift. Sie sollten dem ursprünglich vereinbarten Bauzeitenplan entsprechen. Im Vertrag sollten die Schnittstellen zwischen Fremd- und Eigenleistungen exakt beschrieben sein, sowohl organisatorisch wie zeitlich. Sonst kann sich der Bauunternehmer immer darauf herausreden, eine Verzögerung sei durch den Auftraggeber selbst verursacht.

Gerät der Bauherr infolge verspä-

teter Eigenleistungen in Annahmeverzug, läuft er Gefahr, der Baufirma eine Entschädigung nach § 642 BGB zahlen zu müssen. Wenn ihm ein Verschulden nachzuweisen ist, droht Schadensersatz.

Dieses Risiko sollte man nicht unterschätzen. Denn übernimmt der Auftraggeber nach dem Vertrag bestimmte für den Erfolg der Baustelle erforderliche Leistungen selbst oder stellt er diese zur Verfügung, bestehen insoweit in der Regel tatsächlich vertragliche Leistungspflichten des Bauherrn. Für deren schuldhaft Verletzung haftet der Auftraggeber bei Einbeziehung der Vertrags- und Vergabeordnung für Bauleistungen (VOB) gem. § 6 Abs. 6 S. 1 VOB/B, § 278 BGB auch dann, wenn er diese geschuldeten Leistungen durch Dritte erbringen lässt.

Sind im Vertrag (Zwischen-)Termine oder ein Bauzeitenplan für die Leistungen der Baufirma ausgemacht, so sind die sich daraus ergebenden Zeitfenster für die Eigenleistungen maßgeblich. Der Landwirt muss seine Terminplanung für die nach dem vorgesehenen Bauablauf bauseits zu erbringenden Vorleistungen daran ausrichten.

Ohne vertragliche Regelung, wird der Bauherr vor einer überraschenden Inverzugsetzung durch § 299 BGB geschützt: Diese Norm besagt, dass der Auftragnehmer seine Leistung, für die es einer auftraggeberseitigen Mitwirkungshandlung bedarf, dem Kunden eine angemessene Zeit vorher – etwa durch Abrufen mit der für den Auftraggeber notwendigen Vorlaufzeit – ankündigen muss. Auch dazu sind Regelungen im Bauvertrag empfehlenswert.

Wenn man sich ungeachtet dessen für Eigenleistungen entscheidet, sollte man diese jedenfalls nur für Leistungen anbieten, die klar abgrenzbar und in einem schriftlichen Vertrag klar von den Leistungen des Bauunternehmers abgegrenzt sind. Etwaige Schnittstellen sollten klar geregelt werden, wer für was verantwortlich ist.

Will der Auftraggeber nur „Handlangertätigkeiten“ erbringen, sollte auch dies möglichst klargestellt sein, verbunden mit einer vertraglichen Regelung, dass der Auftragnehmer für die fachliche Ausführung und den geschuldeten Werkerfolg verantwortlich bleibt. Um einen künftigen Streit vorzubeugen, sollte man Eigenleistungen und deren Fortschritt jeden Tag genauestens dokumentieren und darüber hinaus auch Fotos anfertigen.

Ähnliches gilt bei der Hinzuziehung von Architekten. Vereinbaren Bauherr und Architekt im Hinblick auf umfangreiche Eigenleistungen des Bauherrn nachträglich, dass der Architekt nur auf besondere Anforderung hinzugezogen werde, so muss dieser auf die damit verbundenen Risiken für die Qualität der Bauausführung hinweisen (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 23.4.2002 – 21 U 56/01). Andernfalls haftet er aufgrund eines Beratungsfehlers.

Im Einzelfall trifft den Bauherrn ein Mitverschulden. Ein Landwirt, der ein Bauvorhaben weitgehend in Eigenleistung errichtet und dabei Fehler des Bauwerks verursacht hat, könnte im Wege des Schadensersatzes vom Architekten nicht die vollständigen Kosten einer Sanierung durch eine Fachfirma verlangen; er müsste sich darauf verweisen lassen,

auch die Sanierung so weit wie möglich in Eigenleistung vorzunehmen.

Gnadenlos ist die Rechtsprechung übrigens, wenn der Bauherr Bauhelfer oder Handwerker „schwarz“ bezahlt. Bei einer sogenannten „Ohne-Rechnung-Abrede“ (welche im Streitfall oft genug von irgendjemandem ausgeplaudert wird), stehen dem Auftraggeber gegen die Bauhelfer keine Erfüllungs-, Schadensersatz- oder Gewährleistungsansprüche zu. Auch umgekehrt gehen Helfer ohne Anspruch auf Werklohn nach Hause.

Eigene Bauhelfer stets separat versichern

Eigene Bauhelfer sollten übrigens stets über die Bau-Berufsgenossenschaft separat versichert sein. Sie müssen bei BG Bau angemeldet werden. Diese gesetzliche Unfallversicherung ist Pflicht. Das gilt auch für

Freunde und Verwandte, die freiwillig mithelfen.

Vorsicht: Wer Helfer nicht anmeldet, riskiert – auch wenn kein Schaden oder Unfall eintritt – Bußgelder. Wichtig ist zudem, welche Versicherung greift, wenn durch fehlerhafte Eigenleistungen ein Arbeitnehmer der Baufirma verunglückt.

Fazit: Wer Eigenleistungen erbringen will, benötigt neben technischem Know-how zeitliche Kapazitäten. Wichtig sind klare Vertragsverhältnisse und eine Aufgabenverteilung samt Zeitplan. Abzuklären sind die Haftung, wenn durch Eigenleistungen Schäden entstehen und der Bauunternehmer nicht rechtzeitig weiterbauen kann, und die Frage, wie alle Beteiligten gegen Unfälle versichert sind.

Robert Schulze,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Augsburg