

Vor Vertragsschluss keine Pflicht zur Bedenkenanmeldung gegen Vorgewerke

Vielfach finden sich in Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Auftraggebern Klauseln, mit denen der Auftragnehmer dazu verpflichtet wird, Bedenken wegen der örtlichen Verhältnisse des Bauvorhabens schon vor oder bei Vertragsabschluss anzumelden und hierzu umfassende Ortsbesichtigungen vorzunehmen.

Dass eine derartige Verpflichtung jedoch nicht besteht, hat das Oberlandesgericht Koblenz - Urteil vom 16.12.2004 (Az. 5 U 558/04) - kürzlich erneut festgestellt. Der Auftragnehmer hatte die Baustelle erstmals nach Vertragsschluss besichtigt und dabei bemerkt, dass das Vorgewerk nicht ordnungsgemäß hergestellt war. Auf seine Bedenkenanmeldung hin kündigte der Auftraggeber den Vertrag. Dem zur Begründung auf seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen verweisenden Auftraggeber schrieb das OLG ins Stammbuch, dass das Verhalten des Auftragnehmers nicht zu beanstanden war.

Nach den Regeln von BGB und VOB/B entsteht die Verpflichtung zur Anmeldung von Bedenken nämlich erst mit Abschluss des Bauvertrages und kann grundsätzlich auch nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vorverlegt werden. Derartige Klauseln sind regelmäßig unwirksam.

Fazit

Der Auftragnehmer ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, vor Vertragsschluss die Baustelle zu besichtigen und Bedenken wegen der örtlichen Verhältnisse oder Vorgewerken anzumelden, auch wenn dies in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers verlangt wird.

Campos-Tipp

Unabhängig von der Rechtslage ist ausdrücklich zu empfehlen, auftretende Zweifel am Leistungsverzeichnis, Plänen oder Vorgewerken möglichst frühzeitig - nötigenfalls auch schon vor Vertragsschluss - der Auftraggeberseite mitzuteilen, um von Anfang an jegliche Irritationen und Probleme auszuschließen. Im Übrigen gilt auch nach Vertragsschluss, dass Bedenken unverzüglich – beim VOB/B-Vertrag schriftlich – anzumelden sind.

Rechtsanwalt Klaus Feckler, erschienen 05/05 bei **campos-net.de**