

# campos-Rechtstipps

## Vorsicht bei Leitungen auf der Baustelle

Unternehmen des Garten- und Landschaftsbaues führen auch Tiefbauarbeiten durch. Hierbei besteht unabhängig davon, ob die Arbeiten auf öffentlichen, gewerblich oder privat genutzten Flächen ausgeführt werden, immer das Risiko, dass im Erdreich verlegte Versorgungsleitungen oder Kabel beschädigt werden können.

Die Gerichte haben den Bauunternehmern in der Vergangenheit im Zusammenhang mit derartigen Beschädigungen kaum noch nachvollziehbare Verpflichtungen auferlegt. Sie müssen sich vor Ausführung der Arbeiten gründlich und nachhaltig über den Verlauf möglicherweise vorhandener Versorgungsleitungen erkundigen. Dabei dürfen sie sich beispielsweise nicht ohne weiteres auf Erklärungen ihres Auftraggebers oder darauf verlassen, dass die Leitungen auch tatsächlich dort liegen, wo sie nach den Plänen zu erwarten sind, sondern sie müssen mit erheblichen Abweichungen

rechnen, sowohl hinsichtlich der seitlichen Lage als auch hinsichtlich der Tiefe der Leitungen.

Eine gewisse Erleichterung für den Bereich von privat genutzten Grundstücken scheint insoweit ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes vom 20.12.2005 (AZ VI ZR 33/05) gebracht zu haben. Demnach sollte eine Erkundigungspflicht des Bauunternehmers nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen vor Grabungsarbeiten auf einem Privatgrundstück nur dann bestehen, wenn es konkrete Anhaltspunkte für unterirdisch verlegte Leitungen auf diesem Grundstück gibt. Da es sich aber um eine Einzelfallentscheidung handelte, bei der es eine Vielzahl von Besonderheiten gab, kann diese Einschränkung wohl nicht verallgemeinert werden.

### Fazit

Der Galabauunternehmer ist grundsätzlich verpflichtet, sich vor der Durchführung von Tiefbauar-



beiten nach Existenz und Verlauf unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen zu erkundigen, wobei an die Erkundigungspflicht strenge Anforderungen gestellt werden. Bei

Verstößen drohen die Haftung für Schäden an den Leitungen und Versorgungsunterbrechungen und sogar strafrechtliche Verfolgung.

Klaus Feckler

### campos-Tipp

Gehen Sie kein Risiko ein. Informieren Sie sich vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten in jedem Fall bei den örtlichen Energieversorgungs-trägern und Telekommunikationsunternehmen über den möglichen Verlauf von Versorgungsleitungen. Verlassen Sie sich dabei jedoch nur bedingt auf die dortigen Angaben hinsichtlich Lage und Tiefe und nehmen Sie in der weiteren Umgebung dieser Bereiche ausschließlich Hand-ausschachtungsarbeiten vor.

## Rücktritt vom Vertrag bei Mängeln

Im Rahmen eines Bauvertrages kann der Auftraggeber vom Vertrag zurücktreten, wenn der Galabauunternehmer eine gesetzte Frist zur Mängelbeseitigung verstreichen

lässt oder die Mängelbeseitigung fehlgeschlagen ist. Als Fehlschlag gilt dabei insbesondere, wenn ein Mangel trotz wiederholter Nachbesserung nicht beseitigt werden konnte.

Im Unterschied zur dann ebenfalls möglichen Minderung der Vergütung sind die Konsequenzen eines Rücktritts aus Sicht des Bauleistenden aber geradezu verheerend: Nach § 346 Abs. 1 BGB führt der Rücktritt nämlich dazu, dass die empfangenen Leistungen zurückzugewähren sind.

Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Bremen vom 07.09.2005 (Az. I U 32/05) ist dies durchaus wörtlich zu nehmen. Dort hatte ein Unternehmer nach drei Nachbesserungsversuchen einen an seiner Bauleistung aufgetretenen Mangel nicht beseitigen können. Der Auftraggeber trat vom Vertrag zurück und das Gericht verurteilte den Unternehmer, die bereits empfangenen Abschlags-

zahlungen vollständig an den Auftraggeber zurückzugewähren und das Grundstück – ohne besondere Vergütung – in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, d.h. einen vollständigen Rückbau auszuführen.

Diese Konsequenz führt ohne Zweifel zu einer erheblichen Belastung des Unternehmers, wäre aber vermeidbar gewesen: Hätte der Auftragnehmer die Einbeziehung der VOB/B wirksam vereinbart, wäre der Rücktritt ausgeschlossen gewesen, da § 13 Nr. 6 VOB/B nach überwiegender Ansicht in einem solchen Fall nur die Minderung zulässt. Aber auch im Rahmen eines BGB-Vertrages ist es möglich, den Rücktritt in Bezug auf Bauleistungen vertraglich auszuschließen.

Dies kann durch individuelles Aushandeln der BGB-Vertragsbedingungen oder durch vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen erfolgen. Im letzteren Fall ist jedoch § 309 Nr. 8 b) BGB zu beachten: Dem Auftraggeber muss bei Fehlschlagen der Mängelbeseitigung ausdrücklich das Recht zur Minderung vorbehalten werden.

### Fazit

Im Rahmen eines Bauvertrages führt der Rücktritt dazu, dass die beiderseitigen Leistungen zurückzugewähren sind. Der Unternehmer muss also die empfangene Vergütung zurückzahlen und zudem einen Rückbau der betroffenen Leistungen ausführen.

André Bußmann

### Info + Kontakte



Bußmann & Feckler  
Rechtsanwälte  
Ringstraße 8  
50996 Köln  
Tel.: 02 21/7 88 85 50  
Fax: 02 21/78 88 55 20  
rechtsanwaelte@bussmann-  
feckler.de  
www.bussmann-feckler.de

Die gesammelten campos-Rechtstipps, die seit 2004 veröffentlicht wurden, sind abrufbar unter <http://www.bussmann-feckler.de/veroeffentlichungen.html>