

Abgrenzung des Bauvertrags zum Dienstvertrag

Fall 1

Die Eheleute Heidi und Heinz Heinze (H) beauftragen den Bauunternehmer Bill Billig (B) mit der Verklinkerung ihres Wohnhauses in Marburg-Schröck. Einige Wochen nach Fertigstellung der Arbeiten lösen sich insbesondere an den Fensterstürzen zahlreiche Klinkersteine, die zum Teil auch herabfallen. Die H sind empört und lassen die losen Klinkersteine sogleich von dem Maurer Max Mau (M) befestigen. Die von M berechneten Kosten in Höhe von 2.000 € verlangen sie sodann von B ersetzt, weil dieser seine Dienste nicht ordnungsgemäß erbracht habe. B macht geltend, die H hätten ihm erst einmal Gelegenheit geben müssen, die Klinkersteine selbst zu befestigen.

Können die H von B Zahlung von 2.000 € verlangen?

Fall 2

Kuno Kunze (K) ist als Hausmeister bei der Marburger Hausverwaltungsgesellschaft Hallberger GmbH (H-GmbH) angestellt. Im Rahmen seiner Hausmeistertätigkeit soll K den schadhafte Putz an einer Wand im Treppenhaus eines von der H-GmbH verwalteten Mietshauses erneuern. Weil K seine Stelle aber bereits zum Monatsende gekündigt hat, ist er nur halbherzig bei der Sache und fertigt eine viel zu wässrige Putzmischung an. Der von K aufgebrachte Putz bröckelt daher schon einen Monat später wieder ab. Daraufhin wendet die H-GmbH sich an K, der inzwischen schon bei einem neuen Arbeitgeber tätig ist, und fordert ihn auf, den Putz innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu erneuern; wenn K der Aufforderung nicht fristgerecht nachkomme, werde man die noch ausstehende Lohnüberweisung für den letzten Arbeitsmonat um einen angemessenen Betrag kürzen. K wendet ein, weil er nicht mehr für die H-GmbH arbeite, sei er zu gar nichts verpflichtet.

Kann die H-GmbH von K die Erneuerung des Putzes verlangen und seinen Lohn nach fruchtlosem Fristablauf kürzen?

Fall 3

Tom Taler (T) beauftragt den Architekten Arno Arndt (A) mit der Erstellung der Pläne für einen Anbau an sein Wohnhaus in Wehrshausen. Den Auftrag zur Errichtung des Anbaus anhand der Pläne des A erteilt T dem Bauunternehmer Ralf Raute (R). Als die Wanddurchbrüche für die Türen vom bestehenden Haus zum Anbau erstellt werden, stellt sich heraus, dass die einzelnen Geschosse des Neubaus jeweils etwa 10 cm oberhalb des Niveaus der entsprechenden Geschosse des Altbaus liegen, so dass man nur über eine Stufe in den Anbau gelangt. Der Grund hierfür ist, dass A die Bodenplatte des Anbaus in seinen Plänen auf einem zu hohen Niveau eingezeichnet hatte; R hat den Anbau dagegen exakt nach den Plänen des A und auch im Übrigen mangelfrei erstellt. T fordert nunmehr den A auf, die Stufen, die er als „Stolperfallen“ ansieht, binnen drei Wochen zu beseitigen bzw. die Niveauunterschiede durch geeignete bauliche Maßnahmen abzumildern. A meint, er sei nur zur Leistung planerischer und zeichnerischer Dienste verpflichtet gewesen; irgendwelche baulichen Maßnahmen könne T nicht von ihm verlangen.

Kann T von A die Beseitigung bzw. Abmilderung der Niveauunterschiede fordern?

Fall 4

Gustav Gans (G) hat sich nach den Plänen des Architekten Leo Löwe (L) ein Wohnhaus in Schröck errichten lassen. Der Estrich ist im Auftrag des G durch den Estrichleger Erwin Erpel (E) hergestellt worden; die Fliesen hat der Fliesenleger Frank Falke (F) verlegt. Vier Monate nach dem Einzug des G in das fertiggestellte Haus zeigen sich an den Fliesen im Wohnzimmer erhebliche Risse. Da L inzwischen verstorben ist, bittet G die Architektin Tabea Taube (T), sich die Schäden einmal anzusehen und mitzuteilen, worauf die Risse ihrer Ansicht nach zurückzuführen sind. T überprüft die Schäden sorgfältig und teilt dem G anschließend mündlich mit, dass die Fliesen ordnungsgemäß verlegt seien, der Estrich im Wohnzimmer aber offenbar nicht fachgerecht erstellt worden und rissig geworden sei. Hierdurch seien, so T, auch die Fliesen beschädigt worden. G fordert daraufhin E zur Behebung der Mängel auf. Weil E seine Verantwortung bestreitet, kommt es zwischen G und E zu einem langwierigen Rechtsstreit vor dem Landgericht Marburg. Während dieser noch in vollem Gange ist, erteilt T dem G eine Honorarrechnung über 500 € für die „Beratung bezüglich der Baumängel“. G verweigert die Zahlung unter Hinweis auf den noch laufenden Rechtsstreit mit E. Es stehe zum einen noch nicht fest, ob T Recht hatte und ihre Beratung „mangelfrei“ sei, und zum anderen seien die Mängel am Fußboden ja noch gar nicht beseitigt.

Kann T von G die Zahlung von 500 € verlangen?

Fall 5

Der Marburger Geschäftsmann Karsten Kante (K) will in Marburg ein sechsstöckiges Bürogebäude errichten lassen, um die Büroflächen sodann zu vermieten. Mit der Erstellung der Pläne beauftragt er den Architekten Anton Anders (A); die Bauarbeiten überträgt er der Bodo Borsig Bau GmbH (B-GmbH). Mit der Bauleitung und Bauaufsicht beauftragt K den Bauingenieur Ingo Insel (I). Die entsprechenden Aufträge erteilt K im September 2016. Die Bauarbeiten werden im Mai 2017 abgeschlossen und von K abgenommen. Im März 2021 bemerkt K, dass sich an mehreren Betonaußenwänden Risse gebildet haben, die – wie ein von K hinzugezogener Bausachverständiger feststellt – auf einen zu geringen Zementanteil in der von der B-GmbH verwendeten Betonmischung zurückzuführen sind. Hätte K die Betonwände bei der Abnahme im Mai 2017 in Augenschein genommen, hätte er die Risse schon damals leicht feststellen können; K hatte jedoch davon abgesehen, weil er sich seine teuren italienischen Schuhe nicht in dem aufgeweichten Erdreich am Gebäude ruinieren wollte. Da über das Vermögen der B-GmbH inzwischen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, verlangt K von I Ersatz der Kosten für die Beseitigung der Risse in Höhe von 50.000 €, weil I die Betonmischung nicht ordnungsgemäß überprüft habe. I erwidert, Ansprüche in Bezug auf die von ihm erbrachten Dienstleistungen seien allesamt verjährt.

Kann K von I die Zahlung von 50.000 € fordern?

Abgrenzung des Bauvertrags zum Kauf-/Liefervertrag**Fall 6**

Die Eheleute Mandy und Malte Marder (M) haben den Bauunternehmer Bernd Breit (B) im August 2018 mit den Rohbauarbeiten zur Errichtung eines Wohnhauses in Marburg-Cappel beauftragt. Für die Abdichtung der Kelleraußenwände verwendet B Bitumen, das er im September 2018 vom Baustoffhändler Hans Hase (H) in Wehrda gekauft und geliefert bekommen hat. Die Arbeiten am Bauvorhaben der M werden im März 2019 abgeschlossen und noch im selben Monat seitens der M abgenommen. Anfang April 2021 treten im Kellergeschoss des Wohnhauses der E Feuchtigkeitsschäden auf. Der von den M eingeschaltete Bausachverständige Sascha Sauber (S) stellt fest, dass das von B aufgebrachte Bitumen völlig porös und infolgedessen wasserdurchlässig ist; dies ist nach Überzeugung des S zweifelsfrei darauf zurückzuführen, dass die Behälter mit dem Bitumen von H falsch gelagert worden sind. Die M verlangen nunmehr von B die Freilegung der Kelleraußenwände und deren Neuabdichtung; die Kosten hierfür belaufen sich – einschließlich der Kosten für neues Bitumen in Höhe von 2.000 € – auf 10.000 €. B wendet sich seinerseits an H und fordert von diesem die Lieferung neuen, mangelfreien Bitumens sowie Schadensersatz in Höhe von 8.000 €. H lehnt dies ab und macht geltend, die Ansprüche des B seien bereits verjährt.

Stehen den M gegen B und B gegen H die geltend gemachten Ansprüche zu?

Fall 7

Die Immobiliengesellschaft Immo-Bau GmbH (I-GmbH) will auf ihr gehörenden Grundstücken in Mardorf eine Reihenhaussiedlung errichten. In einem notariellen Vertrag vereinbaren die Eheleute Ernst und Elfriede Ehrlich (E) mit der I-GmbH, dass sie ein bestimmtes Reihengrundstück nach Fertigstellung des darauf zu errichtenden Hauses gegen Zahlung von 200.000 € erwerben sollen. Nach Übereignung des Hausgrundstücks an die E und Zahlung der 200.000 € stellt sich heraus, dass das Grundstück mit einer – im notariellen Vertrag nicht erwähnten – Grundschuld zugunsten der Zaster-Bank (Z) belastet ist. Darüber hinaus ist das Dach undicht, so dass Regen eindringt. Die E suchen den Rechtsanwalt Rolf Rolle (R) auf und fragen, welche Rechte ihnen nunmehr gegen die I-GmbH zustehen.

Wie ist die Rechtslage?

Fall 8

Im September 2018 gibt Lydia Lau (L) bei dem Dachpfannenfabrikanten Daniel Dachs (D) die Herstellung und Lieferung von 1.000 Dachpfannen mit „Anti-Moos-Spezialglasur“ in Auftrag, mit denen sie das Dach ihres Hauses in Gisselberg neu eindecken will. Die Dachpfannen werden noch im selben Monat von D hergestellt und zum Grundstück der L geliefert, wo sie von den beiden Söhnen der L auf dem Dach des Hauses verlegt werden. Als L im April 2021 einen ihrer Söhne zwecks Reparatur der Satellitenschüssel auf das Dach schickt, stellt dieser fest, dass die Dachpfannen stark bemoost sind. L ruft deswegen sofort bei D an. Es stellt sich heraus, dass die Dachpfannen in der Fabrik des D durch Unachtsamkeit des bei D angestellten Theo Tranig (T) nicht mit der Spezialglasur versehen worden sind. L fordert D nunmehr auf, sämtliche Dachpfannen sofort zu entfernen und durch neue, ordnungsgemäß glasierte Dachpfannen zu ersetzen. D erwidert, die L könne nicht nach Belieben befehlen, wie er den Mangel zu beheben habe. Es sei völlig ausreichend, das Moos auf den verlegten Dach-

pfannen zu beseitigen und diese nachträglich mit der Spezialglasur zu versehen; hierdurch würden die Dachpfannen – was zutrifft – genauso gut gegen erneuten Moosbefall geschützt. Abgesehen davon seien etwaige Ansprüche der L ohnehin schon verjährt, so dass diese gar nichts mehr von ihm fordern könne.

Kann L von D die Lieferung neuer Dachpfannen verlangen?

Fall 9

Der Marburger Gymnasiallehrer Gustav Gans (G) gibt bei dem Schreinermeister Sascha Säge (S) die Anfertigung einer Holzgartenlaube in Auftrag, die S nach den von G vorgelegten Skizzen erstellen und sodann im Garten des G aufstellen soll. Die Laube soll rechtzeitig vor dem Geburtstag des G aufgestellt werden, weil G dann ein großes Gartenfest veranstalten will. Nachdem S die Gartenlaube mangelfrei angefertigt hat, ruft er am Morgen vor dem Geburtstag des G bei diesem an und fragt, ob er die Laube noch am selben Tag liefern solle. G erwidert, er komme zwar erst abends wieder nach Hause; S solle die Laube aber schon einmal aufstellen. Er, G, werde sie sich dann nach seiner Rückkunft ansehen und überprüfen, ob sie in Ordnung sei. S befördert die Laube noch am Vormittag zum Haus des G und stellt sie im Garten auf. Noch bevor G nach Hause zurückkehrt und die Laube in Augenschein nehmen kann, wird diese von Kevin Kästner (K) in Brand gesetzt. K ist ein Schüler des G und will sich auf diese Weise dafür rächen, dass G ihm in der letzten Mathematik-Klassenarbeit schon wieder eine „5“ gegeben hat. Als G nach Hause kommt, findet er nur noch die verkohlten Überreste der Gartenlaube vor. Sofort ruft er bei S an und fordert diesen auf, umgehend eine neue Laube anzufertigen und zu liefern, weil sonst seine Geburtstagsfeier „ins Wasser falle“. S erwidert, er habe seine Pflicht und Schuldigkeit getan, und fordert G seinerseits zur Zahlung der vereinbarten Vergütung von 1.500 € auf.

Welche Ansprüche haben G und S gegeneinander?

<p style="text-align: center;">Abgrenzung des Bauvertrags zum Kauf-/Liefervertrag mit Montageverpflichtung</p>

Fall 10

Die Eheleute Justus und Jutta Jonas (J) bestellen bei der Fertigbau-GmbH (F-GmbH) ein Fertighaus, Modell „Skandinavien“, für 80.000 €. Die Fertighausteile sollen von der F-GmbH zum Grundstück der J geliefert und das Haus dort aufgebaut werden. Die Erstellung der Fundamente, der Bodenplatte und der Versorgungsleitungen sowie der Innenausbau sollen durch andere Unternehmen im Auftrag der J ausgeführt werden. Drei Wochen vor dem vereinbarten Liefertermin für die Fertighausteile kommen der F-GmbH Gerüchte zu Ohren, denen zufolge die J in Zahlungsschwierigkeiten stecken sollen. Daraufhin fordert die F-GmbH die J auf, binnen einer Frist von zwei Wochen Sicherheit in Höhe der vereinbarten Vergütung von 80.000 € zu leisten; nach fruchtlosem Fristablauf werde die F-GmbH die Lieferung der Fertighausteile verweigern. Die J sind empört; sie meinen, gekauft sei gekauft, und weisen das „vertragswidrige“ Verlangen der F-GmbH nach Sicherheitsleistung zurück.

Steht der F-GmbH der geltend gemachte Anspruch auf Sicherheitsleistung zu?

Fall 11

Katja Kiebig (K) ist Eigentümerin eines in der wilhelminischen Zeit errichteten Hauses in Marburg. Weil die Fenster erneuerungsbedürftig sind, beauftragt K den Fensterbauer Ferdinand Feist (F) mit der Anfertigung und dem Einbau passender neuer Fenster. Wegen der Nähe des Hauses zur Stadtautobahn sollen die Fenster der Frontseite eine Dreifachverglasung bekommen. F stellt die Fenster so her, dass sie in die vorhandenen Fensteröffnungen passen; sodann baut er am Haus der K die alten Fenster aus und die neuen Fenster ein. Versehentlich hat F aber auch die Fenster der Frontseite lediglich mit Doppelverglasung hergestellt. K hat zwar nach dem Einbau sämtliche Fenster eingehend überprüft und sie insbesondere mehrfach geöffnet und geschlossen, um zu sehen, ob dies reibungslos möglich ist. Aus Eitelkeit hat sie dabei jedoch ihre Brille nicht aufgesetzt, so dass ihr nicht aufgefallen ist, dass die Frontfenster nicht die vereinbarte Dreifachverglasung haben. Anschließend teilt K dem F mit, dass sie mit seiner Arbeit „hochzufrieden“ sei, und überweist ihm in der darauffolgenden Woche die vereinbarte Vergütung.

Als K einen Monat später erstmals die neuen Fenster putzt, stellt sie überrascht fest, dass auch die Fenster auf der Frontseite nur eine Doppelverglasung haben. Sie ruft sofort F an und fordert ihn auf, die Scheiben der betreffenden Fenster auszuwechseln. F will sich hierauf jedoch nicht einlassen und erinnert K daran, dass sie schließlich alle Fenster überprüft und sie anschließend gebilligt habe, ohne etwas auszusetzen. K könne nicht im Nachhinein noch an den Fenstern „herummäkeln“.

Kann K von F die Auswechslung der Fensterscheiben verlangen?

Fall 12

Der Marburger Maler Malte Marder (M) hat ein Wohnhaus in der Haspelstraße erworben. Vor dem Einzug lässt er das Haus im Inneren renovieren. Die Türen sind stark abgenutzt und beschädigt; da die Türrahmen aber noch in Ordnung sind, entfernt M nur die Türen als solche und bestellt bei dem Fenster- und Türenhändler Fred Frisch (F) fünf dort vorrätige neue Türen, die F zum Haus des M liefern und in die vorhandenen Türrahmen einhängen soll. Hiermit beauftragt F seinen Lehrling Lars Lahm (L). Dieser hängt jedoch zwei Türen schief ein, so dass diese nicht richtig schließen. M fordert den F daher auf, die beiden Türen innerhalb einer Woche gerade einzuhängen. Nachdem F dieser Aufforderung nicht nachgekommen ist, will M die Türen selbst begradigen und verlangt von F einen Vorschuss in Höhe von 30 € für die aufzuwendende eigene Arbeitszeit; mindestens diesen Betrag müsste M auch bei Beauftragung eines Handwerkers zahlen.

Kann M von F einen Vorschuss in Höhe von 30 € verlangen?