

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Feuchte Wände sorgen für Ärger

Bemerken Bauherrn Schäden im Haus, müssen sie aufpassen. So hilft die Rechtsprechung, gegen die Verursacher vorzugehen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Wenige Jahre nach der Erstellung eines Wohnungsneubaus stellten die Bewohner in den Obergeschossen bräunliche Verfärbungen im Deckenbereich fest. Hinzu traten liquide Feuchtigkeit im Bereich der raumhohen Fenster zwischen Fenstersturz und Deckenunterkante. Worauf das zurückzuführen ist, vermochte der Bauherr selbstredend nicht darzulegen, der alles dies mit sorgenvoller Betroffenheit zur Kenntnis nahm. Denn die Ursachen sind meist vielfältig und lassen sich ohne weitergehende Untersuchungen nicht erkunden und bewerten.

Erschwerend zeichnen mehrere Beteiligte am Bau für das Gesamtprojekt verantwortlich. Da ist der planende, ausführende und bauüberwachende Architekt. Hinzu kommen Sonderfachleute wie der Tragwerksplaner, der Ingenieur für die Technische Gebäudeausrüstung sowie die bauausführenden Unternehmen. Wer für den Schaden verantwortlich ist, bleibt für den Bauherrn häufig zunächst eine Untiefenbetrachtung, die es aufzuklären gilt.

Seit Jahrzehnten erleichtert jedoch die Symptomrechtsprechung dem Geschädigten und dem Bauherrn, Ansprüche gegen den Verantwortlichen zu stellen. Zunächst muss der Bauherr nicht mehr als das wahrzunehmende Erscheinungsbild gegenüber den etwaig Verantwortlichen darlegen. Positiv formuliert: Der Mängelbetroffene hat das, was dieser optisch, verortend und etwa haptisch wahrnehmen kann, denen mitzuteilen, die als Protagonisten am Bau in Betracht kommen. Das sollte schriftlich mit einer Aufforderung zur Mängelbeseitigung erfolgen.

Der Auftraggeber muss sich dadurch nicht erst weitere bauteilöffnende Erkenntnisse verschaffen – unter Einschaltung von Sachverständigen, Unternehmen und weitergehenden Untersuchungen. Alles Dargestellte reicht aus, um die Mängelhaftungsfrist einzuhalten. Das ist gerade dann bedeutsam, wenn Gewährleistungsfristen drohen abzulaufen.

Zu beachten ist, dass eine schriftliche Mängelanzeige vor Ablauf der Gewährleistungsfrist gegenüber dem beauftragten Unternehmer für bauausführende Leistungen ausreicht für eine Gewährleistung, die auf Grundlage der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) beauftragt worden sind. Anders ist es, wenn dieses Regelwerk nicht zum Vertragsinhalt gemacht worden ist oder es sich um die Vertragsbeziehung des Bauherrn mit seinem Architekten oder der Sonderfachplanerin verhält. Auf diese



Bauschaden in einem Haus: Der Auftraggeber muss im Fall von Mängeln schnell reagieren.

Foto Picture Alliance

Vertragsverhältnisse finden die Regelungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) Anwendung.

Das Werkvertragsrecht kennt eine vereinfachte Möglichkeit zur Hemmung der Verjährung nicht. Folglich braucht es andere Mechanismen – wie eine Vereinbarung, auf die Verjährung zu verzichten. Das setzt eine bindende Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Auftragnehmer voraus und sollte schriftlich erfolgen. Denn regelhaft wird es der Bauherr sein, der sich darauf in eskalierenden Auseinandersetzungen berufen wird. Dieser ist auch darlegungs- und beweispflichtig. Alternativ bietet sich ein selbständiges Beweisverfahren an, welches der Bauherr beim zuständigen Gericht beantragen muss – vor Ablauf der Gewährleistungspflicht. Auch für dieses gilt die Erleichterung durch die dargestellte Symptomrechtsprechung.

Vorteilhaft für den Bauherrn ist, dass dies auch für eine etwaige haftungsrechtliche Inanspruchnahme gegenüber dem Architekten oder sonstigen Sonderfachplanern gilt. Folglich muss auch hier die geschädigte Bauherrenseite nicht die einzelne Pflichtverletzung der Architektenarbeit oder Ingenieurleistung darlegen.

Diese Erleichterung ist hervorzuheben, weil sich die Architektenleistung von der bauausführenden Leistung unterscheidet. Die Planerseite schuldet nicht die Erstellung des Bauwerks. Sie ist zwar ein wesentlicher Bestandteil, damit es überhaupt zur Projektrealisierung kommt. Der Schwerpunkt der Planertätigkeit ist auf das tätigkeitsbezogene Begleiten zur Realisierung fokussiert. Für den Bauherrn ist es schwierig, das konkrete Fehlverhalten darzustellen – unter Berücksichtigung der Spezifika der Architektentätigkeit und da-

mit der konkreten Pflichtverletzung im Kontext der Leistungserfüllung des Architekten. Daher hat die Rechtsprechung gleichermaßen eine Erleichterung für Bauherren geschaffen. Das Oberlandesgericht Stuttgart hat dies – bestätigt durch das höchste deutsche Zivilgericht – jüngst unterstrichen (Urteil vom 25. März 2022, Aktenzeichen: 12 U 169/24).

Die Verfärbungen in den Wohnungen des Obergeschosses und der Wassereintritt traten nur an einigen Stellen auf. Damit war keinesfalls sicher, inwieweit der gesamte Dachbereich betroffen ist, was die eigentliche Mangelursache betrifft. Auch hier stützt die Symptomrechtsprechung die Bauherreninteressen. Durch die Beschreibung des Mangelsymptoms findet nicht eine lokale Begrenzung des Schadenbildes und der Mangelursache statt. Vielmehr sind sämtliche zu diesem Schadenbild führenden Umstände damit erfasst. Folglich umfasst das auch die Bereiche, in denen das aufgezeigte Symptom noch nicht aufgetreten ist.

Im Zuge des Beweissicherungsverfahrens stellte die Bauherrenseite fest, dass der Dachaufbau gänzlich mangelhaft war. Das begann mit der Dachunterkonstruktion, der Dämmung und nicht funktionierenden Feuchtigkeitssperren. Die Feuchtigkeitsscheinungen traten jedoch erst punktuell zutage. Nach weiterer Erkenntnis berief sich der Bauherr darauf, dass die Ausführungsplanung unzureichend war und die Ausführung, die von der Planung abwich, ebenso mangelhaft. Dies impliziert einen nachhaltigen Bauüberwachungsfehler. Daher ließen sich die ausführenden Gewerke im Dachbereich ohne Weiteres mit in die Verantwortung ziehen. Somit sah sich der Bauherr zu seinem Vorteil einer Mehrzahl von Verantwortlichen gegenüber.

Die bloße Symptomdarstellung ist eine Erleichterung für den Bauherrn. Zu beachten ist, dass die Symptome ausreichend und schriftlich allen etwaig Verantwortlichen zu kommunizieren sind. Der Bauherr mag selten bewerten, auf welche spezifische Leistungserbringung der Mangel letztendlich zurückzuführen ist, ohne den Schadenseintritt weitgehend untersuchen zu lassen. Hier dürfen keine Fehler passieren. Anderenfalls droht das Bauherreninteresse durch das Raster der Verantwortungsbereiche zu fallen.

Der Autor des Gastbeitrags ist Rechtsanwalt und Partner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).