

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

## Immobilien

Die Erfolgshaftung ist für den Bauherrn zumeist eine sichere Bank. Sie ist jedoch nur dann gegeben, wenn es sich um eine werkvertragsspezifische Abrede mit der Auftragnehmerseite handelt. Dies gilt eindeutig für Leistungen von Architekten und Bauunternehmen. Häufig kommen im Planungs- und Baugeschehen jedoch auch Sachverständige oder Projektsteuerer hinzu, und zwar ergänzend zu den typischen Protagonisten am Baugeschehen. Viele dieser Unterstützer wännen sich außerhalb der werkvertraglichen Erfolgshaftung, vielmehr dem Dienstvertragsrecht zugeordnet, dem eine erfolgsbezogene Haftung fremd ist.

Dabei wird jedoch vielfach missachtet, dass die Frage, ob nun die erfolgsbezogene Haftung eingreift oder nicht, sich am vereinbarten Leistungsbild orientiert. Ist hier ein bestimmter Erfolg geschuldet, reicht das Deklarieren einer dienstvertraglichen Verpflichtung nicht aus.

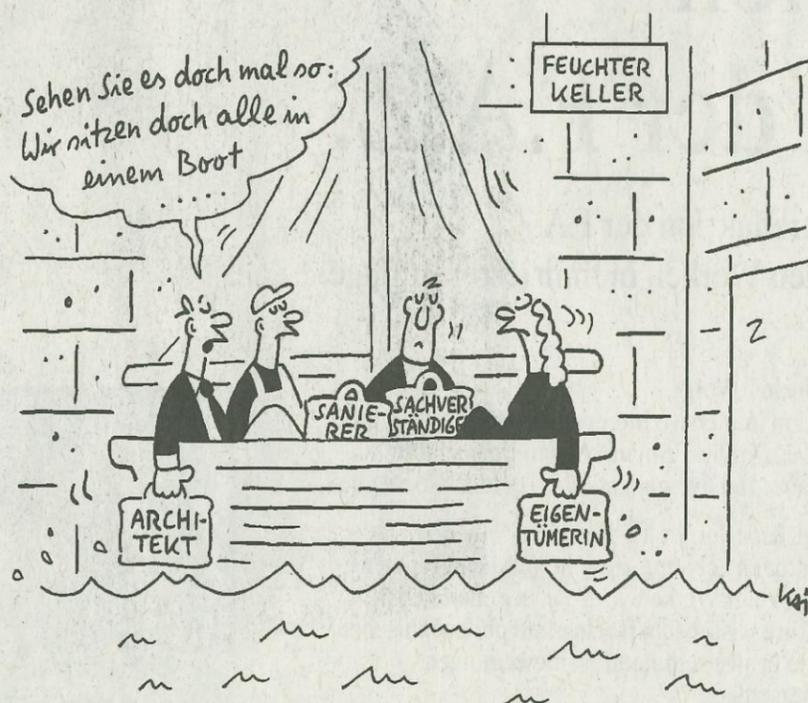
Die bauherrenseitig umfänglich beabsichtigten Trockenlegungsmaßnahmen einer Altbestandsvilla geben ein beredtes Beispiel. Die sanierungswillige Eigentümerin der Bestandsimmobilie beschloss, endgültig der eintretenden Feuchtigkeit im erdberührten Bereich ihres Anwesens den Garaus zu machen. Ein Baustoffuntersuchungsinstitut mit spezifischer Ausrichtung auf Sanierungsplanung wurde, neben Architekt und Bauunternehmen, gleichermaßen beauftragt. Die maßgebliche Problemlage des Objektes fand eine eingehende Erörterung. Entsprechende Sanierungsvorschläge und begleitende Ertüchtigungsmaßnahmen erfuhren sodann auch ihren Niederschlag in der Bestandsimmobilie. Ebenso fand eine begleitende Bewertung der durchzuführenden Ausschreibung hinsichtlich der einzuschaltenden Gewerke statt. Empfehlungen an die Bauherrenseite wurden, bezogen auf die zu wählenden Abdichtungstechniken, abgegeben und auch begleitende Maßnahmen, bezogen auf die durchzuführenden Gewerkeleistungen, erarbeitet.

Wenige Wochen nach den Sanierungsmaßnahmen musste die Bestandsimmobilieigentümerin jedoch leidvoll erfahren, dass sich der erwartete Erfolg nicht einstellte. Wiederum traten Durchfeuchtungen durch eintretendes Wasser im erdberührten Bereich der Bestandsvilla auf. Die gerichtliche Auseinandersetzung war unausweichlich, zumal das ausgewiesene Sanierungsplanungsbüro meinte, sich darauf berufen zu können, dass die beauftragte und letztendlich geschuldete Leistung

# Erfolgshaftung am Bau

Auch Sachverständige, Projektsteuerer und andere Dienstleister prägen das Geschehen am Bau. Sie alle haften, auch wenn sie sich meist nur als Berater sehen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



nicht in der erfolgreichen Trockenlegung des zum Teil hochwertig genutzten Souterrain- und Keller-Bereiches bestand. Es seien lediglich dienstvertragsrechtlich geprägte Beratungsleistungen übernommen worden.

Jedoch: Maßgeblich ist nicht, wie jemand am Bau agierend firmiert, ob nun als Sachverständiger oder Institut. Hieraus lässt sich nicht herleiten, ob die Erfolgshaftung nach werkvertragsrechtlichen Grundsätzen besteht oder nicht. Bestimmt sich nach den vertraglichen Abreden, Vereinbarungen und Abstimmungen, dass ein defi-

niertes Ziel und damit ein Erfolg oder eine bestimmte Beschaffenheit hinsichtlich des spezifischen Projektes geschuldet ist, spricht dies für eine werkvertragsrechtliche Vereinbarung. Werden von derartigen Berufsgruppen typische Leistungen eines planenden oder auch bauüberwachenden Architekten übernommen – die so keinesfalls deklariert werden müssen –, streitet jedoch unter Berücksichtigung einer einzel-fallbezogenen Auslegung der vertraglichen Vereinbarung viel dafür, dass ein bestimmter definierter Erfolg herbeigeführt werden muss. Etwas Abweichendes hier-

von begründet einen Mangel und damit die sich daraus ergebenden Haftungskonsequenzen und das Beachten des Gewährleistungsrechtes nach den maßgeblichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Ist die Souterrain- und Kellertrockenlegung das erklärte Ziel der Beauftragung und damit auch der erwarteten Leistungserbringung eines Sachverständigen, dann wird sich hieraus bereits ergeben, dass es mit einer bloßen Bestandsfeststellung – die maßgeblichen erdberührten Bauteile sind durchfeuchtet – nicht getan ist. Ergibt sich folglich aus der Einzelfallbewertung, insbesondere den zwischen den Parteien begründeten vertraglichen Regelungen und der tatsächlichen Leistungserbringung eines Sachverständigen, dass er diesem bauherrenseitig erklärten Ziel auch folgt und adäquat hiermit im Zusammenhang stehende Leistungen erbringt, wird nur noch wenig Raum für einen lediglich dienstleistungsrechtlich charakterisierten Vertrag verbleiben. Vielmehr rückt in den Bewertungsfokus, ob der geschuldete Erfolg nunmehr eingetreten ist oder nicht. Fehlt es hieran, werden sich zumeist dann, wenn sich die fehlerhaften Tätigkeiten im Bauobjekt realisiert haben und damit auch nicht rückgängig gemacht werden können, zugunsten des Bauherrn Schadenersatzansprüche auslösen.

So entschied auch erst kürzlich das Oberlandesgericht Celle (Urteil vom 11. März 2020, Az. 14 U 32/16). Dabei ging es um einen deklarierten Projektsteuerer-Vertrag, in dem jedoch bestimmt war, dass Bauüberwachungs- und Qualitätskontroll-Tätigkeiten übernommen werden, die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten seien und an der Auswahl eines Sanierungskonzeptes mitzuwirken sei, wobei werkvertragsrechtliche Grundsätze anzulegen seien und damit auch die Erfolgshaftung gelte.

Für den Bauherrn tritt sodann der Vorteil in den Vordergrund, dass bei einer Parallel-Beauftragung mit einem planenden und bauüberwachenden Architekten hier auch noch die gesamtschuldnerischen Grundsätze mit dem zusätzlich beauftragten Sachverständigen oder Projektsteuerer, der eben auch derartige werkvertragsrechtlich geprägte Leistungen übernommen hat, greifen – eine durchaus komfortable Bauherrensituation, einmal abgesehen von vorliegenden Mängeln an der Bauausführung und dem damit eingetretenen Schaden am Objekt.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg.