

Mängelansprüche bereits wenn Schaden droht?

Der Fall

Der Bauherr beauftragt den Bauunternehmer mit der schlüsselfertigen Errichtung einer Immobilie. Das Bauvorhaben wird abgeschlossen und in Benutzung genommen. Der Bauherr rügt gegenüber dem Bauunternehmer Mängel an der Dampfbremse (Undichtigkeiten und Fehlstellen). Eine Mängelbeseitigung erfolgt nicht, sodass auch die gesetzten Fristen zur Mängelbeseitigung ablaufen.

Auf Grundlage eines eingeholten Angebotes über den gesamten Austausch der Dampfbremse erhebt der Bauherr Klage und macht seine Kostenvorschussansprüche zur Mängelbeseitigung geltend.

In dem erstinstanzlichen Verfahren vor dem LG Karlsruhe wird ein Sachverständigengutachten zu den behaupteten Mängeln eingeholt. Der Sachverständige stellte einzelne kleinformatige Leckagen fest. Folgeschäden fand er nicht. Ein Blower-Door-Test belegt nicht, dass mit weiteren Leckagen zu rechnen ist.

Der Sachverständige weist aber darauf hin, dass er weitere Leckagen und Schäden in den nicht begutachteten Bereichen nicht ausschließen kann.

Das LG Karlsruhe verurteilt den Bauunternehmer in Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten für die Beseitigung der konkret festgestellten Leckagen in der Dampfbremse.



Die Entscheidung

Mit dieser Entscheidung gibt sich der Bauherr nicht zufrieden und verfolgt seinen Kostenvorschussanspruch (vollständiger Austausch der Dampfbremse) vor dem OLG Karlsruhe weiter.

Der zuständige Senat vertritt die Ansicht, dass der Bauherr nicht nur die Beseitigung der festgestellten Leckagen (Schadenseintritt) verlangen kann und verurteilt den Bauunternehmer Kostenvorschuss in Höhe der Mängelbeseitigungskosten durch Austausch der gesamten Dampfbremse zu leisten.

Nach Auffassung des Sachverständigen können weitere Leckagen in den nicht untersuchten Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Der Bauherr muss nicht auf den tatsächlichen Schadenseintritt in diesen Bereichen warten.

Für die Annahme eines Baumangels reicht es aus, dass das Risiko eines weiteren späteren Schadens besteht. (OLG Düsseldorf, IBR 1995, 467; OLG Köln, IBR 2004, 682; OLG Celle, IBR 2005, 83).

Die Auswirkung auf die Praxis

Die Entscheidung bestätigt die bekannte Rechtsauffassung, die sich leider bei vielen Bauunternehmern und Planern noch nicht herumgesprochen hat.

Ein Mangel liegt auch vor, wenn es (noch) nicht zu einem Schaden gekommen ist. (OLG Koblenz - 19.10.2015 - 12 U 591/13; OLG Frankfurt, Urteil vom 04.10.2011 - 10 U 264/07)

Das Urteil behandelt auch ein weiteres Streitthema. Meist versucht ein Sachverständiger möglichst geringe Eingriffe in die Bausubstanz vorzunehmen, um Mängel festzustellen. Bei großen Bauteilen (z.B. Dach oder Fassade) werden deshalb Musterbauteilöffnungen erstellt und bewertet. Von deren Zustand wird auf die Gesamtfläche geschlossen.

Hiergegen wehren sich die am Bau Beteiligten häufiger, wodurch der Umfang der Begutachtung und somit auch die Kosten ausufern. Die Entscheidung hilft den Begutachtungsumfang in Zukunft zu beschränken.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 29.11.2013 - 13 U 80/12

Der Verfasser des Textes ist Rechtsanwalt Andreas Schmidt, Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht sowie Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, tätig in der Leinen & Derichs Anwaltssozietät in Köln.
Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung.

Stand: Januar 2017

Benötigen Sie weitere Informationen? Rufen Sie uns an unter **0 21 74/7 47 59-0** oder senden Sie uns eine E-Mail mit Ihrer Anfrage an:
info@bausachverstaendige.eu

Knäuper
Bausachverständige
Bergstraße 219
51519 Odenthal

T 0 21 74 - 7 47 59-0
F 0 21 74 - 7 47 59-29
info@bausachverstaendige.eu