

Energetische Streitfragen am Bau

Arbeiten im Gebäudebestand



Fotos: Pixabay

Streitfragen zur Haftung bei der Ausführung von Bauwerken wurden bereits in *Energie kompakt* 2/2016, S. 34, 4/2016, S. 37 und 6/2017, S. 36 behandelt. Im nachfolgenden Artikel geht es um Rechtsprobleme, die typisch sind für die Arbeiten im Gebäudebestand und den Energieverbrauch beeinflussen können.

Mängel im Wintergarten: Selbstbeseitigung ohne Abnahme

Ein Hauseigentümer hatte bei dem nachträglichen Anbau eines Wintergartens wenig Freude. Die Abdichtung des Mauerwerks des Wintergartens gegen die Außenwand des vorhandenen Gebäudes war nicht dicht, sodass hier insbesondere im Winter der kalte Wind in den Wintergarten eindringen konnte. Die Abführung der Feuchtigkeit vom Dach des Wintergartens durch Rinnen war mangelhaft, sodass die Feuchtigkeit in das Dach des Wintergartens eindringen konnte. Diese und weitere geringere Mängel waren im Verfahren vor dem Landgericht (LG) bereits zur Überzeugung des Gerichts festgestellt worden. Im Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht (OLG) Celle, Urteil vom 11.5.2016 – 7U 164/15 ging

der Streit unter anderem um die Berechtigung der Forderung des Auftraggebers auf einen Vorschuss zur Behebung der vorhandenen Mängel. Dieses Recht des Bestellers bei Mängeln besteht nach den Paragrafen 634 Nr. 2, 637 BGB neben den anderen dort genannten Möglichkeiten der Gewährleistung. Der Streit um die Zulässigkeit dieses Vorschusses spielte in dem Prozess deshalb eine Rolle, weil sich der Auftraggeber gegen die Restwerklohnforderung, die der Handwerker mit der Klage geltend machte, mit der Aufrechnung seines Anspruchs auf einen Kostenvorschuss wehrte. Der Betrag für die eigene Beseitigung der Mängel durch den Auftraggeber lag nach der Beurteilung des Gerichtssachverständigen höher als die Restwerklohnforderung des Auftragnehmers. Die Besonderheit des Falles lag darin, dass die schon vor dem

LG durch einen Gerichtssachverständigen festgestellten Mängel ein solches Gewicht hatten, dass der Auftraggeber mit Recht die Abnahme verweigert hat und weiterhin auf der Erfüllung seines Anspruchs auf eine mängelfreien Leistung bestand. Üblicherweise besteht ein reines Abrechnungsverhältnis (Verrechnung des Restwerklohnes gegen Kostenvorschuss oder Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zur Selbstbeseitigung des Mangels oder Schadensersatz) erst nach der Abnahme des Werkes. Umstritten unter den OLG ist die Möglichkeit wie hier vom Auftraggeber vorgenommen, bei noch fehlender Abnahme die Kosten für die Selbstvornahme geltend zu machen. Das OLG gab dem Auftraggeber recht. Es verwies darauf, dass der Auftraggeber gegenüber einem Auftragnehmer, der der Auffassung ist, ein man-

gelfreies Werk abgeliefert zu haben, nicht gezwungen werden kann, die Rechtsvorteile, die für ihn vor der Abnahme bestehen, zu verlieren (Umkehr der Beweislast zum Vorliegen eines Mangels, Beginn der Verjährung), um die Möglichkeit der eigenen Nachbesserung zu erhalten. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zu dieser Frage liegt noch nicht vor. Im Urteil vom 25.2.2016 – VII ZR 49/15 hat er diese Frage erneut offen gelassen. Das OLG hat deshalb die Berufung zum BGH zugelassen. Es bleibt also abzuwarten, ob hierzu eine Entscheidung des BGH ergehen wird.

Architektenpflicht bei Wärmedämmungsarbeiten

Es gehört zu den Lehrbuchweisheiten im Architektenrecht, dass kritische Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß eine besondere Gefahrenquelle und ein hohes Mangelrisiko aufweisen, vom Architekten, der mit der Bauüberwachung beauftragt ist, mit erhöhter Aufmerksamkeit und einer intensiveren Wahrnehmung der Bauaufsicht überprüft werden müssen. Die für die mögliche Haftung des Architekten entscheidende Frage lautet deshalb, bei welchen Arbeiten konkret die genannte Überwachungspflicht besteht. Im Fall des OLG Koblenz, Urteil vom 19.5.2016 – 1 U 204/14 (nicht rechtskräftig), wurde ein Alten- und Pflegeheim saniert mit Arbeiten am Flachdach und an den Wänden. Der Auftraggeber beanstandete Mängel: fehlender Holzschutz in den Dachrand-

bereichen und unzureichendes Gefälle in der Dachmitte. Der beauftragte Architekt wurde sowohl vom LG wie vom OLG zu Schadensersatz verurteilt. Zu den sensiblen Punkten, die immer eine besondere Überwachungspflicht des Architekten verlangen, gehört die Bauphysik, dabei die Isolierung und Wärmedämmung. Dieser Auffassung hatten schon vor dem Urteil des OLG Koblenz andere Oberlandesgerichte vertreten. An diesem Grundsatz lässt sich also nicht mehr rütteln, auch wenn der Fortgang des Verfahrens vor dem OLG Koblenz derzeit noch offen ist.

Mängelbeseitigung durch Neuherstellung

Der erste Schritt des Auftraggebers bei einem festgestellten Mangel am Bauwerk ist die Forderung nach Nacherfüllung durch den Handwerker nach Paragraph 635 BGB. Der Unternehmer kann dabei entscheiden, ob er das bereits gelieferte Werk nachbessert oder ein neues Werk erstellt. Der Unternehmer kann sich demgegenüber nur auf die Unverhältnismäßigkeit der Kosten für die Nachbesserung berufen, was aber in den seltensten Fällen zum Erfolg führt. Im Fall vor dem OLG Celle, Urteil vom 10.12.2015 – 16 U 97/15 lautete der Auftrag des Auftraggebers auf eine Dachsanierung einschließlich des Einbaus einer Wärmedämmung. Nach Abschluss der Arbeiten stellte der Auftraggeber zunächst durch eine Thermographie Wärmebrücken in den Dachschrägen fest. Im selbstständigen

Beweisverfahren stellte der Gerichtsgutachter fest, dass Mängel im Bereich der Dampfbremse und der Wärmedämmung vorlagen, u. a. bei der Verklebung der Dampfbremse und Wegfall der vertraglich vereinbarten Spalierleisten zur Fixierung der Wärmedämmung. Diese Mängel führten zu Wärmeverlusten und zum Risiko von Schimmelbildungen in der Wärmedämmung. Der Gerichtssachverständige hielt zur Beseitigung des Mangels das Abdecken des Dachs und die Neuherstellung der Wärmedämmung von außen für erforderlich. Demgegenüber war der Auftragnehmer nur zu einer Nachbesserung von innen bereit, deren Kostenaufwand rund ein Drittel der Nachbesserung von außen ausmachte. Der Auftraggeber klagte daraufhin den Kostenvorschuss für die Nachbesserung von außen ein und hatte sowohl vor dem LG wie dem OLG Erfolg. Dieses Ergebnis bestätigt zwei Grundsätze des Baurechts: Entscheidend für den Prozessausgang ist die Bewertung durch den Gerichtssachverständigen, deren Ergebnis selten mit Sicherheit vorher bestimmt werden kann. Die Berufung des Bauunternehmers auf die Unverhältnismäßigkeit der Kosten beim Verlangen des Auftraggebers nach Nachbesserung führt selten zum Erfolg. Außerdem muss sich der Auftraggeber bei einer billigeren Variante der Nachbesserung nicht auf eine geringere Qualität der werkvertragsrechtlich geschuldeten Leistung einlassen und vom Auftragnehmer für die mindere Qualität einen Minderungsbetrag anbieten lassen.



Längere Verjährungsfrist bei Arglist und Organisationsmangel

Lang ist die Lebensdauer eines Gebäudes, kurz dagegen oft die Verjährungsfrist. Während die werkvertragliche Verjährungsfrist bei Bauwerken fünf Jahre ab Abnahme beträgt, kann bei Arglist und einem Organisationsmangel des Unternehmers die Frist deshalb deutlich länger sein, weil sie, allerdings wiederum eingeschränkt durch Höchstfristen, erst mit dem Zeitpunkt beginnt, zu dem der Auftraggeber entweder tatsächlich Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit Kenntnis hätte erlangen können. Die für den nach Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist klagenden Auftraggeber entscheidende Frage ist deshalb, wie er das Gericht vom Vorliegen eines Organisationsverschuldens bei dem Auftragnehmer überzeugen kann. Denn hierfür hat er die Beweislast. Im Fall des OLG Düsseldorf, Urteil vom 5.11.2013 – 23 U 27/13, klagte der Bauherr, der 1998 ein fertiges Wohnhaus abgenommen hatte, nach Ablauf der vereinbarten Gewährleistungsfrist im Jahr 2003 im Jahr 2005 wegen umfangreicher Feuchtigkeitsschäden. Im selbstständigen Beweisverfahren wurden zwar Mängel festgestellt. Die Klage auf Schadensersatz und Kostenvorschuss in Höhe von 110.000 Euro war jedoch erfolglos. Das OLG stützte sich dabei auf die Rechtsprechung des BGH, nach der auch schwere Baumängel nicht automatisch den Schluss auf ein Organisationsverschulden des Handwerkers rechtfertigen. Wenn der Baumangel auch bei fehlerfreier Organisation des Baugeschehens durch den Handwerker entstehen und unentdeckt bleiben kann, dann dient er nicht als Indiz für eine fehlerhafte Bauorganisation.

Beschreibung der Mangelsymptome ausreichend

Es gehört zu den Grundlagen des Bauvertragsrechts, dass der Auftraggeber zur Geltendmachung seiner Gewährleistungsrechte, zunächst der Nacherfüllung, nur die Symptome, also die Mangelercheinungen an bestimmten Stellen hinreichend genau bezeichnen muss. Grundlage für diese Erleichterung für den Bauherrn ist die Tatsache, dass das Fachwissen über die technische Beschaffenheit der vertraglich geschuldeten Werkleistung beim Unternehmer liegt.



Die Frage, wie weit die Beschreibung von Symptomen bei einem umfangreichen Bauwerk reicht, hat deshalb für die Frage der Verjährung Bedeutung. Im Fall des BGH, Beschluss vom 24.8.2016 – VII ZR 41/14, verlangte der Auftraggeber vom Auftragnehmer restlichen Werklohn. Der Auftraggeber bestritt diese Forderung und machte Ansprüche auf Schadensersatz wegen Undichtigkeit der in Form einer weißen Wanne ausgeführten Abdichtung geltend. Das OLG berücksichtigte den Schadensersatzanspruch nur teilweise in Höhe von 272.000 Euro, nicht aber für Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Sanierung der Dehn- und Arbeitsfugen in Höhe von 509.000 Euro. Nach Auffassung des OLG lag eine rechtzeitige Mängelrüge nur für einen Teil des gesamten Gebäudes vor (ein Teil der Tiefgaragen und Aufzugsschächte). Diese Auslegung des klägerischen Vortrags folgte der BGH nicht. Wenn die Symptome des Mangels vom Auftraggeber nur an einigen Stellen des Gebäudes benannt werden, werden dadurch die Ursachen und damit der Mangel am gesamten Gebäude erfasst, hier alle Undichtigkeiten der weißen Wanne im gesamten Gebäude. Dem Auftraggeber kann nur geraten werden, bei seiner Mängelanzeige jeden Hinweis darauf zu vermeiden, dass er die Nachbesserung auf einen Teil der Werkleistung beschränken möchte. Eine Formulierung ist deshalb sinnvoll: Mängel, unter anderem oder insbesondere an folgenden Stellen...

Architektenrisiko Baugrund

Das Thema Baugrund betrifft zwar nicht direkt den Energiehaushalt eines Gebäudes. Es wird hier aber deshalb angesprochen, weil die Hinweispflicht des Architekten an den Bauherrn trotz einer seit langem gefestigten Rechtsprechung offensichtlich immer wieder übersehen wird. Wenn der Architekt den Bauherrn nicht auf die Notwendigkeit eines Baugrundgutachtens hinweist, macht er sich schadensersatzpflichtig, so erneut OLG München, Beschluss vom 23.7.2015 – 9U 4888/14. Bei der Frage des Schadens spielen unterschiedliche Aspekte des Schadensersatzrechts eine Rolle, die auch bei anderen Schadensfällen zu beachten sind. Kommt es nach Errichtung des Gebäudes infolge des instabilen Baugrunds zu Gebäudeschäden, muss der Architekt hierfür innerhalb der Verjährungsfrist eintreten. Wenn lediglich die Bauarbeiten im Baugrund aufgrund zunächst unbekannter Befunde erschwert werden, besteht der Schadensersatzanspruch nur in der Höhe, wie er bei rechtzeitiger Beauftragung eines Baugrundgutachtens nicht entstanden wäre. Die Stabilisierung des Baugrunds wäre auch bei der Einholung eines Baugrundgutachtens erforderlich gewesen (Sowiekosten, die auch bei ordnungsgemäßer Ausführung des Werkvertrags angefallen wären und deshalb schadensersatzrechtlich keine Rolle spielen).

*Dr. Hellmuth Mohr
Rechtsanwalt, Stuttgart*