

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Wer haftet für Schäden am Bau?

Nach dem Hausbau bemerkt der Eigentümer ein Malheur. Sein Ärger richtet sich auch gegen den Architekten. Die Haftungsrisiken sind groß.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

**M**it freudiger Erwartung bezogen die Bauherren das in Kampen auf Sylt neu errichtete Objekt für die familiäre Feriennutzung. Das danebenliegende, ebenso neu errichtete Doppelhaus wurde auf dem Ferienwohnungsmarkt angepriesen und fand regen Zuspruch. Doch im Badezimmer des hochwertig ausgestatteten Untergeschosses zeigte sich ein feuchter Sockel, die Außenwand aufsteigend – und nun trübte sich die Bauherrenstimmung ein.

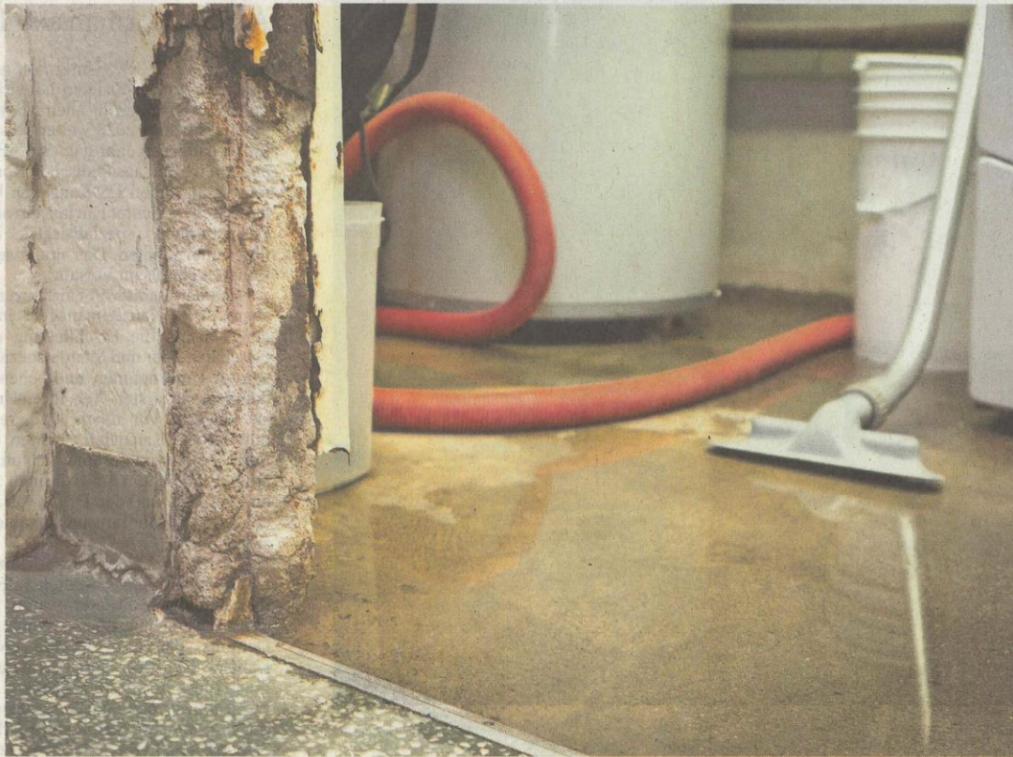
Ein eilig herbeigerufener, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger stellte nach Ausgrabung des erdberührten Untergeschosses fest, dass es nicht richtig abgedichtet wurde. Es zeigte sich, dass die aufgebraute Dämmung und Dickbeschichtung fehlerhaft verarbeitet wurden; auch an einer weiteren Stelle zeigte sich ein Verarbeitungsfehler. Das ausführende Baugewerk war zwischenzeitlich insolvent. Haftungsrechtlich lag also der Fokus auf den planenden und den Bau überwachenden Architekten.

Dieser Fall zeigt ihre schlechten Leistungen: Fehler in der Planung und Bauaufsicht sind durch Gutachter zutage getreten. Ein Mangel im Bau führt zur Verpflichtung des Bauherrn, zunächst den ausführenden Unternehmer zur Mängelbeseitigung in Anspruch zu nehmen. Diesen Grundsatz hat die Rechtsprechung allerdings geändert. Denn die fehlerhafte Planung oder Überwachung des Baus kann nicht rückgängig gemacht und der Schaden so nicht beseitigt werden. Folglich hat der geschädigte Bauherr gegenüber dem Architekten einen direkten Anspruch auf Schadenersatz.

Nach aktuellem Recht muss der Bauherr zuerst den ausführenden Unternehmer in Anspruch nehmen, soweit möglich. Erst wenn dies erfolglos verlaufen ist, kann er Schadenersatzansprüche gegenüber dem Architekten durchsetzen. Grund wäre der Überwachungsfehler, der zu dem Mangel geführt hat. Anders würde es sich nur verhalten, wenn die Planung erstellt, das Bauwerk aber noch nicht realisiert ist. Hier wäre eine Beseitigung des Mangels in Form einer angepassten Planung noch möglich. Hierzu müsste der Planer aufgefordert werden.

Führt eine mangelhafte Ausführung, die nicht selten eine mangelhafte Überwachung anzeigt, zu einem Schaden, bleibt die erbrachte Architektenleistung hinter dem vereinbarten Vertragsziel zurück, wie es das Oberlandesgericht Stuttgart darlegt (Urteil vom 25. März 2022, Aktenzeichen: 12 U 169/21). Das betrifft besonders Überwachung des Baus, welche die Entstehung eines mangelfreien Gebäudes begleitet.

Der Bauherr kann regelhaft weder den Mangel noch den daraus folgenden Schaden abschließend bewerten noch die Kosten, um diesen zu beseitigen. Daher kann der Bauherr einen durch einen



Feuchte Wände: Auch den Architekten kann dafür eine Schuld treffen.

Foto Getty

Sachverständigen ermittelten Anspruch auf Schadenersatz geltend machen. Zum Auffangen des Risikos, damit nicht die tatsächlichen Kosten abzudecken, ist ein Feststellungsbegehren begründet. So sollen die im Schadenersatzanspruch nicht aufgeführten und abgedeckten Kosten auch dann geltend gemacht werden, wenn der Schaden schon beseitigt ist. Denn ohne die mangelhafte Architektenleistung wäre der Schaden für den Bauherrn nicht eingetreten. Folglich kann der Bauherr sämtliche Kosten geltend machen, die ihm kausal im Zusammenhang mit dem aufgetretenen Mangel und dem daraus resultierenden Schaden entstanden sind.

Der sorgfältig agierende Kampener Bauherr scheute keine Kosten, zunächst ein umfangreiches Gutachten einzuholen, um den Streit mit dem Architekten zügig beizulegen und zu einem Schadenersatzausgleich zu gelangen. Jedoch ist ein solches Gutachten parteiisch und nicht verbindlich gegenüber dem Schädiger.

Die nächste Hürde für den Bauherrn: Normalerweise haben Planer eine Berufshaftpflichtversicherung. Die Auseinandersetzung führt meist vor Gericht. Zwar kann der Bauherr dort einen Vortrag über die aufgetretenen Mängel und Schadensursachen auf der Grundlage des Gutachtens halten, welches er von einem privaten Sachverständigen eingeholt hat. Da der Architekt dieses Gutachten jedoch meist bestreitet, bleibt dem Gericht nichts anderes übrig, als einen weiteren Sachverständigen einzuschalten. Das kostet Geld und Zeit.

Häufig gelangt der Bauherr in zeitlich komplexes Fahrwasser. Einerseits will er keine Beweise vereiteln: Der Mangel muss für den gerichtlich bestellten Sachverständigen bereitgehalten werden. Dadurch kann der Schaden allerdings schlimmer werden.

Die Stuttgarter Richter am Oberlandesgericht haben jedoch hervorgehoben, dass

der Auftraggeber nicht von vornherein so schnell wie möglich an der Beseitigung des Mangels mitwirken muss. Zwar muss er etwaige Notfallmaßnahmen vornehmen, die ein vernünftiger, wirtschaftlich denkender Mensch ergreifen würde, um Schaden abzuwenden. Jedoch müssen das Interesse des Bauherrn, Beweise zu sichern, sowie dessen finanzielle Dispositionsfreiheit in die Bewertung mit einfließen. Bestreitet der Auftragnehmer durchgängig die eigene Verantwortung für den Mangel und den hieraus entstandenen Schaden, kann man dem Bauherrn später keinen Mitverschuldensabzug entgegenhalten. Der Vorhalt des schädigenden Auftragnehmers geht folglich meist ins Leere. Das führt im Ergebnis nicht dazu, den geltend gemachten Schadenersatzanspruch zu mindern.

Für den Bauherrn kommt erleichternd noch die „Symptomtheorie“ hinzu: Der Bauherr ist nicht verpflichtet, die Ursache des Mangels darzulegen. Das konkrete Erscheinungsbild – wie im Kampener Fall die feuchten Stellen – sowie eine Zuordnung zu den Leistungen des Architekten reichen aus. Hätte der Architekt die notwendige Sorgfalt in der Bauüberwachung walten lassen, hätte das Bauunternehmen das erdberührte Untergeschoss ordnungsgemäß, sachgerecht und fachgerecht gebaut. Dann wäre die Ursache des Mangels mit dem Schaden der Durchfeuchtung nicht entstanden. Damit muss der Laien-Bauherr in der Ursachenforschung nicht zum Spezialisten werden.

In Sylt wurde auch das benachbarte Vermietungsobjekt stichprobenartig untersucht. Durchfeuchtungen gab es hier noch nicht, jedoch war auch hier die Abdichtung fehlerhaft. Bemerkenswert war der Einwand der Beklagten vor Gericht: Ein Schadenersatzanspruch könne nicht geltend gemacht werden, da keine Durchfeuchtungen festgestellt worden seien. Das ist allerdings unerheblich. Ist eine Baumaßnahme nicht so ausgeführt, wie das zwischen den Parteien vereinbart wurde

oder wie es die anerkannten Regeln der Technik verlangen, hat der Auftragnehmer eine Pflicht zum Schadenersatz. Der Eintritt des Schadens ist nicht relevant. Der aufzeigte Mangel lässt die Rechtsfolge aus.

Die Position des Bauherrn ist für Schadenersatzansprüche gegenüber Planern einigermaßen komfortabel, ersetzt meistens jedoch keinen aufwendigen und teuren Rechtsstreit. Denn mit ihnen kann man sich aufgrund ihrer Berufshaftpflichtversicherung selten zügig einigen.

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).