

## **Bundesgerichtshof stärkt Rechte der Bauherren im Gewährleistungsrecht**

Ein Fall wie er häufig vorkommt: An einer Bauleistung zeigen sich nach Abnahme innerhalb des Gewährleistungszeitraumes Symptome eines Mangels wie z.B. Durchfeuchtungen im Mauerwerk des Kellers. Die eigentliche Mangelursache wie z.B. undichte Leitungen, nicht ordnungsgemäß ausgeführte Abdichtungen oder eine Fehlbedienung (Wasserschaden) ist unklar. Für die Klärung der Ursache des Mangels Durchfeuchtung wären Bauteilöffnungen (zum Beispiel Mauerwerksöffnung, Freilegen von Leitungen oder Aufgraben von Außenwänden) notwendig. Nach Anzeige des Mangels machen die betroffenen Bauunternehmer die Suche nach der Mängelursache meist von einer Übernahme der Kosten hierfür für den Fall abhängig, dass seine Leistung mangelfrei ist. Oft droht auch der Bauunternehmer die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen in Höhe der Untersuchungskosten bei Mangelfreiheit seiner Leistung an.

Der Bundesgerichtshof musste sich kürzlich mit dieser Problematik in seiner Entscheidung vom 02.09.2007 (VII ZR 110/09) beschäftigen. Dabei stellte das Gericht klar, dass das Mängelbeseitigungsrecht des Bauherrn gegen den Bauunternehmer bei unklarer Mangelursache und Verantwortlichkeit nicht eingeschränkt wird. Auch darf der Bauunternehmer die Mängelbeseitigung nicht davon abhängig machen, dass der Bauherr eine Kostenübernahmeerklärung für die Untersuchungen und die weiteren Maßnahmen für den Fall übernimmt, dass der Bauunternehmer nicht für den Mangel verantwortlich ist.

Der Bundesgerichtshof hat in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich klargestellt, dass es nicht Aufgabe des Bauherrn ist, die Mängelursache aufzuklären. Es ist vielmehr Aufgabe des Auftragnehmers, die geltend gemachten Mängel zu überprüfen und seine Leistungspflicht zu beurteilen. Dies gilt ausdrücklich auch nach Abnahme. Denn die Beweislast des Bauherrn für Mängel nach Abnahme des Bauwerkes greift hier nicht.

In diesem Zusammenhang stellte der Bundesgerichtshof klar, dass zwar auch eine Schadenersatzpflicht des Bauherrn bezüglich der Untersuchungskosten denkbar sei. Dies aber nicht schon dann, wenn die tatsächlich durchgeführten Untersuchungen des Bauunternehmers ergeben haben, dass der Bauherr selbst verantwortlich ist. Vielmehr kommt eine Schadenersatzpflicht des Bauherren nur dann in Betracht, wenn dieser "bei der im Rahmen seiner Möglichkeiten gebotenen Überprüfung hätte feststellen können, dass er selbst für die Ursache des Mangels verantwortlich ist".

In der Konsequenz dürfte das Risiko der Haftung eines privaten Bauherrn ohne Fachkenntnisse für Untersuchungskosten daher sehr gering sein. In Betracht kämen hier wohl nur offenkundige Mangelursachen, wie z.B. ein bekanntes Wasserschadensereignis (übergelaufene Badewanne).

Durch dieses Urteil hat der Bundesgerichtshof die Rechte der Auftraggeber von Bauleistungen erheblich gestärkt. Die bauausführenden Firmen sind verpflichtet, auch unklare Mangelursachen an ihren Leistungen festzustellen. Die Kosten für die Untersuchungen haben sie grundsätzlich selbst zu tragen.

Sonneberg, den 05.11.2010

Rechtsanwalt Alexander Reitingger  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht