

Prognoserisiko einer Übermaßsanierung trägt der Bauträger!

Das Prognoserisiko für eine Übermaßsanierung trägt bei vertretbarer Handhabung aufgrund sachverständiger Beratung der Bauträger.

OLG Frankfurt, Urteil vom 30.09.2019 - **29 U 133/18**; BGH, Beschluss vom 12.08.2020 - VII ZR 244/19 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

BGB § **634** Nr. 1, § **635**

Problem/Sachverhalt

Der Bauträger veräußert eine Souterrainwohnung in einer zu errichtenden Wohnanlage. Nach deren Bezug ereignet sich im Herbst 2009 ein erster Wasserschaden, weil eine Druckwasserleitung im Badezimmer undicht war. Ein zweiter Wasserschaden tritt im April 2010 auf, als im Lichthof des Untergeschosses aufgestautes Wasser aufgrund unzureichender Abdichtung der bodentiefen Fensterelemente in die Wohnung eindringt. Der Sachverständige der Haftpflichtversicherung des vom Bauträger beauftragten Architekten kam in einem ersten Gutachten zu einer Mitverantwortlichkeit des Architekten, des Fensterbauers und des Rohbauers und schätzte den Schaden auf 26.000 Euro. Zu diesem Zeitpunkt gehen die Parteien davon aus, dass in der Wohnung kein Schimmelschaden vorliegt. Erst nach dem zweiten Gutachten des Sachverständigen wird ein Schimmelschaden bejaht und werden Herstellungskosten von 50.500 Euro geschätzt. Der Erwerber lässt deshalb den gesamten Estrich der Wohnung entfernen und begehrt vom Bauträger bezugsfertige Herstellung. Der Bauträger verweigert die Herstellung u. a., weil der Erwerber für den Schimmelschaden aufgrund unzureichender Sanierung des ersten Wasserschadens in Eigenregie selbst verantwortlich und der Ausbau des gesamten Estrichs unnötig gewesen sei.

Entscheidung

Das OLG gibt dem Erwerber Recht! Die Leistung des Bauträgers ist in zweifacher Hinsicht mangelhaft. Für die im Herbst 2009 verursachte Undichtigkeit der Wasserleitung, die zumindest teilweise den Estrich und die Dämmung durchfeuchtete, ist der Installateur verantwortlich, für den der Bauträger gem. § **278** BGB haftet. Für die Baubeteiligten, die die Durchfeuchtung im April 2010 zu verantworten haben, haftet der Bauträger ebenfalls. Es ist daher unerheblich, ob der Schimmelschaden infolge des ersten oder des zweiten Wasserschadens eingetreten ist. Der **Einwand einer unvollständigen Teilsanierung** und eines erst dadurch verursachten Schimmelschadens ist **nicht aufklärungsbedürftig**. Der Estrich musste aufgrund des zweiten Wasserschadens **erneut insgesamt ausgebaut** werden. Es liegt ein Fall der **überholenden Kausalität** vor. Aus der im Leitsatz wiedergegebenen Erwägung ist der Nacherfüllungsanspruch des Erwerbers auch nicht dadurch untergegangen, dass er im Anschluss an die außergerichtlichen Gutachten den Estrich komplett ausbauen ließ. Der Erwerber ist insoweit nicht vorwerfbar fehlerhaft vorgegangen. Nach Einschätzung des Sachverständigen lag es vielmehr nahe, dass der komplette Ausbau des Estrichs erforderlich war. Letztlich ist der Erwerber insoweit nur den Empfehlungen des vom Bauträger mit der Sanierung beauftragten Architekten und des Sachverständigen von dessen Versicherung gefolgt.

Praxishinweis




Die Entscheidung ist richtig (vgl. BGH, **IBR 2003, 350**). Hinsichtlich der Erforderlichkeit von Mängelbeseitigungsmaßnahmen ist auf den Aufwand und die Kosten abzustellen, die der

Auftraggeber bei verständiger Würdigung zum Zeitpunkt der Mängelbeseitigung als vernünftiger, wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund sachkundiger Beratung oder Feststellung für erforderlich halten durfte und konnte. **Erstattungsfähig** sind daher auch solche Kosten, die für einen **erfolglosen oder sich später als unverhältnismäßig teuer herausstellenden Versuch** aufgewendet wurden (OLG Dresden, **IBR 2018, 257**; OLG Celle, **IBR 2019, 15**; OLG Düsseldorf, **IBR 2016, 280**).

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag

Links

- | | |
|--|---|
|  IBR 2018, 257 | OLG Dresden/BGH - Mängelbeseitigungsaufwand erforderlich? Auftragnehmer trägt das Prognoserisiko! |
|  IBR 2015, 546 | OLG Oldenburg - Kosten der Ersatzvornahme: Auftragnehmer trägt im VOB-Vertrag das Prognoserisiko! |
|  IBR 2015, 140 | OLG Hamm - Dachterrasse mangelhaft: Einschätzungs- und Prognoserisiko liegt beim Bauträger! |