

## Feuchteschutz – Ihr gutes Recht!

**D**ie wenigsten Schäden an Gebäuden entstehen aufgrund von Fehlern in der Bemessung oder der Ausführung der tragenden Konstruktion. Hauptursache sind vielmehr Fehler bei der Planung und Ausführung von Abdichtungen, insbesondere die fehlerhafte Ausbildung von Detailbereichen, z. B. bei der Abdichtung von Fugen und Durchdringungen sowie bei Lastfall: drückendes Wasser. Bekanntermaßen verursacht die Beseitigung der Folgeschäden oft ein Vielfaches der Kosten, die eine fach- und sachgerechte Ausführung der Abdichtung erfordert hätte. Der Aufwand zur Behebung von Mängeln und Schäden steht zumeist in keinem wirtschaftlich tragbaren Verhältnis zu den Kosten, die bei einer rechtzeitigen Beauftragung versierter Fachplaner und Spezialfirmen entstanden wären. Leider sind fachliche Defizite bei den Beteiligten am Bau eine zunehmende Ursache für Feuchteschäden. Das Problem der Wasserdampfdiffusion bei beheizten Kellern (Weiße Wanne) wird besonders gern negiert. Lesen Sie einige wichtige Urteile zum Feuchteschutz!

### 1. WU-Beton allein für einen Wohnkeller nicht ausreichend!

Die Kläger hatten von der beklagten Bauträgerin ein Einfamilienhaus in Form einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte erworben. Die Kellerwände und die Kellersohle waren als weiße Wanne in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) ausgeführt. Diese Ausführung kam auch zur Ausführung. Dennoch trat im Keller kurze Zeit später Schimmelpilzbildung auf.

Der Mangelsanspruch wurde durch die Käufer darauf gestützt, dass Feuchtigkeit durch die Kellersohle diffundiere (Wasserdampfdiffusion!) und es hierdurch zu Schimmelbildung komme. Es wird dargelegt, dass die Kellersohle durch eine zusätzliche Abdichtungsmaßnahme hätte abgedichtet werden müssen, weil auch eine wasserundurchlässige Ausführung das Eindringen von Feuchtigkeit aufgrund von Dampfdiffusion nicht vermeide. Das Gericht hat zu dieser Frage ein Sachverständigengutachten erholt. Der Sachverständige stützte die Auffassung der Käufer und führte aus, dass bei hochwertigen Gebäuden und **hochwertiger Kellernutzung** (Anm.: **beheizte Kellerräume!**), wie bei Einfamilienhäusern, eine reine WU-Beton-Konstruktion nicht ausreichend sei, sondern eine zusätzliche Abdichtung erforderlich sei. Werde diese nicht ausgeführt, entspräche die Ausführung nicht den vertragsgemäßen Anforderungen. Unter diesen Voraussetzungen läge ein Mangel vor. Das Landgericht hat der Klage daher stattgegeben.

LG Berlin – AZ: 34 O 200/05 vom 29. Juli 2005

### 2. Fehlerhafte, nicht DIN-gerechte Außenwandabdichtung!

Für den schlüssigen Vortrag eines Schadensersatzanspruches gegen den bauaufsichtsführenden Architekten genügt es, wenn die sichtbaren Symptome der Baumängel beschrieben werden, auf die sich die Bauaufsicht des Architekten erstreckte. Dem ist die Widerklägerin durch Einführung des Beweissicherungsgutachtens gerecht geworden.

In einem solchen Fall braucht der Bauherr nicht anzugeben, inwieweit es der Architekt im Einzelnen an der erforderlichen Überwachung hat fehlen lassen. Vielmehr ist es Sache des Architekten, den Beweis des ersten Anscheins dadurch auszuräumen, dass er seinerseits darlegt, was er an Überwachungstätigkeit verrichtet hat. Dazu genügt nicht die bloße Behauptung, er habe die Drainage- und Abdichtungsarbeiten selbst oder durch seinen Bauleiter überwachen lassen.

Es ist vielmehr nur mit schlampiger Bauaufsicht zu erklären, dass den Architekten fehlende Verschweißungen der Bodenfolie, unzureichende Abdichtungshöhen, seitenverkehrt verlegte Noppenfolie sowie die Verlegung einer Einfachdrainage gänzlich verborgen geblieben sind.

OLG Saarbrücken – AZ: 8 U 274/01 vom 11. Dezember 2006

### 3. Bitumendickbeschichtung gegen drückendes Wasser mangelhaft!

Eine vertikale Abdichtung von Kellerwänden gegen drückendes Wasser mit einer zweilagigen Bitumendickbeschichtung entspricht weder der DIN 18 195 noch den anerkannten Regeln der Technik und ist deshalb mangelhaft.

Im Bauvertrag des Auftragnehmers war ausdrücklich eine Abdichtung gegen drückendes Wasser vereinbart worden. Eine zweilagige Bitumendickbeschichtung erfüllt diese Anforderung jedoch nicht und der Bundesgerichtshof hat der Klage eines Bauherrn stattgegeben, der den Auftragnehmer auf Schadensersatz wegen eines feuchten Kellers verklagt hatte.

Für den vereinbarten Lastanfall - Abdichtung gegen drückendes Wasser - sei die angebrachte zweilagige kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung völlig ungeeignet und nicht zulässig; sie sei weder DIN-gerecht noch entspreche sie in sonstiger Hinsicht den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik. Vielmehr hätte es bei dem Lastanfall drückendes Wasser einer weitergehenden Abdichtung bedurft, wie sie in der DIN 18195, Teil 6 beschrieben sei. Jedenfalls bei den vorliegenden örtlichen Verhältnissen - wie Gründungstiefe, Eintauchtiefe und Bodenverhältnisse - sei die zweilagige kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung nicht geeignet. **Außerdem sei die Bitumendickbeschichtung fehlerhaft ausgeführt worden.**

Der Sachverständige (vom Gericht) hat in seinem Gutachten vom 23. Juni 2005 diese Beweisfrage dahingehend beantwortet, dass für den vertraglich vereinbarten Lastfall - Abdichtung gegen drückendes Wasser - die zweilagige kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung nicht zulässig ist, weil sie nicht DIN-gerecht ist und nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Für diesen Lastfall hätte es nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einer Abdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 bedurft. Eine Abdichtung mit Bitumendickbeschichtung ist dort gegen drückendes Wasser nicht gelistet. Vielmehr hätte die Abdichtung mit den unter Punkt 6 vom August (Ausgabe 2000) gelisteten Materialien erfolgen müssen, z. B. mit Bitumen-Schweißbahnen.

Das hat auch der BGH so gesehen und im Verfahren AZ: VII ZR 136/06 durch Beschluss vom 11. Oktober 2007 die Nichtzulassungsbeschwerde ohne Begründung zurückgewiesen. Das OLG-Urteil ist somit rechtskräftig.

**OLG Brandenburg – AZ: 13 U 18/04 vom 14. Juni 2006**

**Korrekte Abdichtung nach DIN 18 195** (KMB – kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung)

1	Bauteilart, Wasserart, Einbausituation		Art der Wassereinwirkung	Abdichtungssystem
2	erdberührte Wände und Bodenplatten oberhalb des Bemessungswasserstandes, Kapillarwasser, Haftwasser, Sickerwasser	stark durchlässiger Boden ( $k > 10^{-4} \text{ m/s}$ )	Bodenfeuchtigkeit und nichtstauendes Sickerwasser	KMB; einlagige Dichtungsbahnen nach DIN 18195-4; flexible Dichtschlämmen <sup>2)</sup>
3		wenig durchlässiger Boden ( $k \leq 10^{-4} \text{ m/s}$ )		
4		mit Dränung <sup>1)</sup>	aufstauendes Sickerwasser	KMB, ein-/zweilagige Dichtungsbahnen nach DIN 18195-6, Abschnitt 9 <sup>3)</sup>
		ohne Dränung		
5	erdberührte Wände und Bodenplatten unterhalb des Bemessungswasserstandes		drückendes Wasser	ein-/mehrlagige Dichtungsbahnen nach DIN 18195-6, Abschnitt 8

<sup>1)</sup> Dränung nach DIN 4095  
<sup>2)</sup> Ausführung gemäß Richtlinie, mit Besteller vereinbaren!  
<sup>3)</sup> bis zu Tiefen von 3 m unter Geländeoberkante, sonst Zeile 5

#### 4. Keller falsch gebaut: Arglistige Täuschung?

Wird der Keller eines Mehrfamilienhauses anstatt aus WU-Beton nur mit Mauersteinen gebaut, haftet der Bauträger unter Umständen lange Zeit wegen arglistiger Täuschung. Im verhandelten Fall war vertraglich vereinbart worden, die Außenwände des Kellers aus wasserundurchlässigem Beton zu errichten (eine so genannte Weiße Wanne). Entgegen der Vereinbarungen im Kaufvertrag wählte der Bauträger jedoch die preiswertere Variante eines aus Kalksandsteinen errichteten Kellermauerwerks, das zusätzlich von außen abgedichtet und mit einer Drainage zu versehen war. **(Anm.: Soll-entspricht nicht dem Ist-Zustand!)**

Die Richter teilten die Auffassung, dass die Käufer arglistig getäuscht wurden, weshalb der Fall auch noch nicht verjährt sei. Denn der Bauträger habe um die Gefahren gewusst und dies den Käufern verschwiegen. Deshalb muss er nun für die Mängel haften, die in Zukunft wegen der falschen Bauausführung auftreten könnten.

**OLG Celle – AZ: 7 U 89/07 vom 26. März 2008**

### 5. Architekt muss Grundwasserverhältnisse kennen!

Ein Architekt muss bei der Bauplanung für Eigenheime den Grundwasserstand über einen besonders langen Zeitraum erkunden. Denn spätere Wassereinträge können Schäden am Haus verursachen und eine Gefahr für seine Bewohner sein. Bei der Bauplanung müsse der örtliche Grundwasserstand über mindestens 20 bis 30 Jahre beobachtet werden.

In dem Fall ging es um die Unterkellerung einer Reihenanlage. Die Eigentümer von zwei benachbarten Eingängen hatten schon einige Jahre nach Errichtung der Häuser erhebliche Wassereinträge im Keller. Sie machten geltend, die Abdichtung habe nicht ausgereicht. Sie forderten von den Architekten 72 000 Euro im einen Fall, 64 000 Euro im anderen. Die Richter entschieden zugunsten der Eigentümer und stellten fest, dass sich die Bauplanung "nach dem höchsten bekannten Grundwasserstand aufgrund langjähriger Beobachtung zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 300 mm" zu richten habe. In der Regel sei dafür ein Zeitraum von 20 bis 30 Jahren zu veranschlagen.

**OLG Frankfurt am Main – AZ: 22 U 135/07 vom 24. Juni 2008**

**Richtige Entscheidung!** (Anmerkung von: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt – unabhängiger Sachverständiger im Bereich Feuchteschutz)

Nach DIN 18 195-1 wird der BWS (Bemessungswasserstand) wie folgt interpretiert: „Der höchste nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung ermittelte Grundwasser-/Hochwasserstand“. Der Lastfall „zeitweise aufstauendes Sickerwasser“ ist hinsichtlich der Abgrenzung zum Lastfall „Drückendes Wasser“ u.a. dadurch gekennzeichnet, dass der BWS mindestens 300 mm unter der Unterkante Kellersohle liegen muss. Ist der Abstand geringer, muss nach dem Lastfall „Drückendes Wasser“ geplant und gebaut werden. Damit Planer und Bauherren die inkonstanten Grundwasserstände ausreichend berücksichtigen können, stehen Daten des Landesgrundwasserdienstes bei den Umweltämtern der Regierungspräsidien und beispielsweise in Hessen im Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) zur Verfügung. Das HLUG ist auch online unter [www.hlug.de/wasserstaende](http://www.hlug.de/wasserstaende) einsehbar.

**Beachte:** Jeder Planer ist bei der ihm übertragenen Planung eines Bauvorhabens generell verpflichtet, sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. Dabei hat er seine Planung nach geltender Rechtsprechung nach dem höchsten, aufgrund langjähriger Beobachtung bekannten Grundwasserstand auszurichten, mag dieser auch seit Jahren nicht mehr erreicht worden sein.

### 6. Zu geringes Gefälle Hauptursache für Feuchteschäden!

Wenn der Bauträger ohne Not von den allgemein anerkannten Regeln der Technik - hier Unterschreitung des Mindestgefälles von 2 Prozent bei einem Dachterrassenaufbau - abweicht, so stellt dies in mehrerlei Hinsicht einen Mangel dar.

**OLG Düsseldorf – AZ: 21 U 63/07 vom 6. Februar 2009**

**Richtige Entscheidung!** (Anmerkung von: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt – unabhängiger Sachverständiger im Bereich Feuchteschutz)

Seit Oktober 2008 ist die neue Flachdachrichtlinie verbindlich eingeführt worden und hat sich in ihren wesentlichen Regeln an die DIN 18 531 für nicht genutzte Dächer angelehnt.

Prozent	Grad
100%	45°
50%	26,6°
20%	11,3°
10%	5,7°
6%	3,4°
5%	2,9°
4%	2,3°
2%	1,1°

Dachterrassen unterliegen bekanntlich nach DIN 18 195, Teil 5, einer hohen Beanspruchung. Hier ist beispielsweise eine einlagige Bitumenabdichtung nicht mehr zulässig. Selbst ein Gefälle von 2 Prozent (entspricht 1,1 Grad), welches eine Mindestanforderung darstellt, reicht in der Regel nicht aus, um eine Pfützenbildung (im Winter Eisbildung möglich) auf der Dichtschicht zu verhindern. **Beachte:** Bereiche von stehendem Wasser auf der Dachhaut beanspruchen die Abdichtungsbahn besonders hoch, so dass die Abdichtungsmaterialien schneller altern und ihre Funktion einbüßen. Je geringer das Gefälle, desto größer ist die Pfützenbildung! Seriösen Untersuchungen zufolge müsste eigentlich ein Gefälle von >3,0 Prozent vorgesehen werden, um eine Pfützenbildung ernsthaft zu vermeiden.

Die Flachdachrichtlinie nimmt zwar für sich in Anspruch, allgemein anerkannte Regel der Technik zu sein, obwohl sie mit der Formulierung „**sollen**“ nur entfernt den Kern der Sache trifft. Die VOB, die den meisten Werkverträgen zugrunde liegt, weist im § 13 zu Recht darauf hin, dass ein Sachmangel vorliegt, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten wurden. Danach urteilen auch die Gerichte in Deutschland! Die DIN 18 531 verlangt hingegen für die Anwendungskategorie K1, dass grundsätzlich eine Mindestneigung der Abdichtungsebene von 2 Prozent einzuhalten ist. Dies lässt an Bestimmtheit keine Wünsche offen.

#### **DIN 18 531 besagt eindeutig:**

##### **Anwendungskategorie K1**

Dachabdichtung mit üblichen Anforderungen.

Voraussetzung ist eine Mindestneigung der Abdichtungsebene von 2 Prozent.

##### **Anwendungskategorie K2**

Dachabdichtung mit erhöhten Anforderungen (z.B. höherwertige Gebäudenutzung, Hochhäuser, Dächer mit erschwertem Zugang, usw.)

**Beachte:** Voraussetzung ist eine Mindestneigung der Abdichtungsebene von mindestens 2 Prozent und mindestens 1 Prozent im Bereich von Kehlen einzuhalten.

Die Flachdachrichtlinie formuliert unter Punkt 2.3.1 Dachneigung, Gefälle „Flächen die für die Auflage einer Dachabdichtung und/oder der damit zusammenhängenden Schichten vorgesehen sind, **sollen** für die Ableitung des Niederschlagswassers mit Gefälle von mindestens 2 Prozent geplant werden.“ Die ausdrückliche Forderung nach einem zweiprozentigen Gefälle, die sich aus der K1-Definition der DIN 18 531 ergibt, wird hier leider vermisst. Diese Formulierung ist der Ernsthaftigkeit der Sache eigentlich nicht angemessen und sorgt in der Praxis für große Verunsicherung. Wem nutzen eigentlich diese mehrdeutigen Formulierungen? **Beachte:** Dachterrassen gehören mit zu den schadensträchtigsten Bauwerksteilen überhaupt!

## **7. Bauleistungsversicherung - Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik!**

§ 2 Nr. 3 b ABU 1995, wonach keine Entschädigung geleistet wird, soweit gegen anerkannte Regeln der Technik verstoßen oder zumutbare Schutzmaßnahmen nicht getroffen wurden, stellt eine verhüllte Obliegenheit dar.

**OLG Frankfurt am Main – AZ: 7 U 55/08 vom 13. Mai 2009**

Die „Allgemeine Bedingungen für die Bauwesenversicherung von Unternehmerleistungen (ABU)“ – April 2005 – besagen u.a.:

#### **§ 2 Versicherte Gefahren**

Nr. 3. Soweit gegen anerkannte Regeln der Technik verstoßen oder notwendige und zumutbare Schutzmaßnahmen nicht getroffen wurden, wird Entschädigung ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht geleistet für Schäden durch

- a) Frost, insbesondere wenn die „Hinweise für das Bauen im Winter“ der Rationalisierungsgemeinschaft Bauwesen im Rationalisierungskuratorium der Deutschen Wirtschaft - RKW – in ihrer jeweiligen Fassung nicht beachtet worden sind;
- b) Gründungsmaßnahmen oder Grundwasser oder durch Eigenschaften oder Veränderungen des Baugrundes (Schäden aus Grund und Boden).

## 8. Mangelhafte Bauüberwachung führte zu Feuchteschäden!

Schadenersatz wegen mangelhafter Bauüberwachung (Leistungsphase 8 - HOAI) hinsichtlich der Wärmedämmarbeiten. Wirkung eines Vergleichs zwischen dem Bauherrn und dem Bauunternehmen in Bezug auf den Bau überwachenden Architekten.

**Gegenstand:** Unzureichende Leistungen in der Leistungsphase 9 der HOAI (Objektbetreuung und Dokumentation) im Hinblick auf die mangelhafte Wärmedämmung in den Dächern der Neubauten.

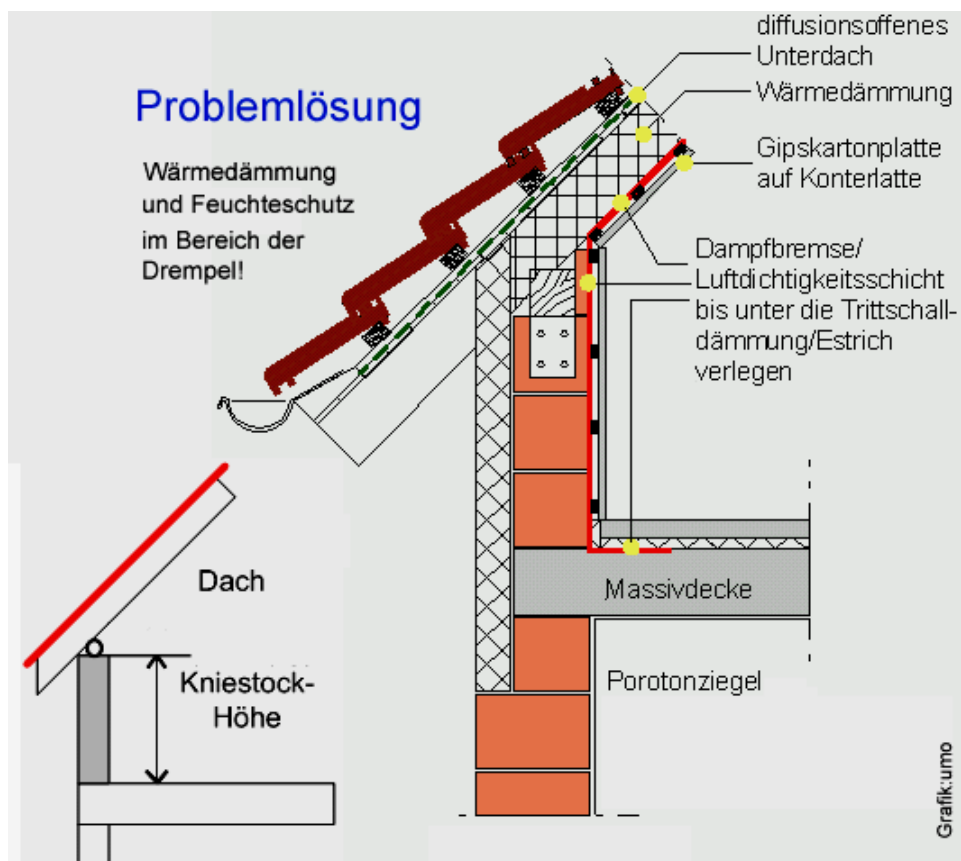
Der AN geriet gegen Ende der Bauausführung unter Zeitdruck, so dass die Dämmungsarbeiten im Dach nur unzureichend ausführt und mehrfach seitens der Architekten gerügt wurden. Ferner wurden die Stahlträger der Dachgeschosswohnungen nicht zusätzlich gedämmt. Darüber hinaus wurden die Kelleraußenwandabdichtung und die Regenentwässerung mangelhaft ausgeführt.

Die mangelhafte Wärmedämmung hat letztendlich zu **Schimmelbildungen in den Gauben** der Dachwohnungen geführt. Eine Wärmedämmung fehlt in den Drenpeln vollständig und ist auf den Dachböden nur unzureichend ausgelegt worden. Die Mängel hätten bei **ordnungsgemäßer Bauüberwachung** erkannt werden müssen! Die bauleitenden Architekten seien ohnehin wegen des erfahrungsgemäß hohen Mängelrisikos bei der Einbringung der Wärmedämmung zu erhöhter Aufmerksamkeit und intensiver Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet gewesen, die Überwachung hätte hier aufgrund der den Architekten offenkundigen Überforderung des AN noch gründlicher sein müssen. Dieser Verpflichtung seien die Architekten nicht nachgekommen; zu ihren Lasten spreche der Beweis des ersten Anscheins, den sie nicht mit der bloßen Behauptung, die Bauarbeiten überwacht zu haben, entkräften könnten. Bei den Teilabnahmen der jeweiligen Häuser seien laut Abnahmeprotokollen die Dächer wegen Fehlens der Einhangleiter nicht betreten worden, gleichwohl seien die Dachdämmarbeiten abgenommen worden.

OLG Brandenburg – AZ: 4 U 167/99 vom 19. August 2009

(Anmerkung von: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt – unabhängiger Sachverständiger im Bereich Feuchteschutz)

Als **Kniestock** oder **Drempel** bezeichnet der Fachmann die an der Traufseite eines Hauses über die Decke hinaus gemauerte Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.



### 9. Feuchtigkeitsschäden stellen ausnehmend offenbarungspflichtige Umstände dar!

Eine mangelhafte Außenabdichtung stellt wegen der latenten Gefahr des Feuchtigkeitseintritts regelmäßig einen für den Kaufentschluss maßgeblichen Mangel dar, den der Verkäufer redlicherweise nicht verschweigen darf. Der Verkäufer ist auch verpflichtet, ungefragt einen solchen Mangel zu offenbaren oder wenn er zumindest mit dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden rechnet, also einen bloßen Verdacht hat.

Eine Arglisthaftung wegen der Täuschung durch Verschweigen offenbarungspflichtiger Mängel setzt voraus, dass dem Verkäufer Fehler bekannt waren oder er sie zumindest für möglich hielt und er billigend in Kauf nahm, dass dem Käufer diese Fehler nicht bekannt waren und er bei deren Offenlegung den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfasst damit nicht nur ein Verhalten des Veräußerers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch solche Verhaltensweisen, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines "Fürmöglichhaltens" und "Inkaufnehmens" reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss.

**OLG Koblenz - AZ: 2 U 443/09 vom 13. November 2009**

### 10. Frist zur Nachbesserung stoppt das Recht, die Wohnung zurückzugeben!

Verschweigt der Verkäufer einer Eigentumswohnung gravierende Feuchtigkeitsschäden der Immobilie, handelt es sich dabei um eine arglistige Täuschung, die normalerweise zur bedingungslosen Aufkündigung des Vertrages berechtigt. Setzt der Käufer jedoch eine Frist zur Nachbesserung, bringt er sich damit um das Recht, die Wohnung ohne weiteres zurückzugeben.

Ein Käufer, der dem Verkäufer eine Frist zur Nachbesserung der entdeckten Schäden setzt, gibt zu erkennen, dass sein Vertrauen in die Bereitschaft zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung trotz des arglistigen Verhaltens des Verkäufers weiterhin besteht. Kommt der Verkäufer innerhalb der Frist dem Verlangen des Käufers nach und wird der Mangel behoben, scheidet der Rücktritt des Käufers vom Vertrag aus, weil die verkaufte Sache - nunmehr - vertragsgerecht ist.

**BGH – AZ: V ZR 147/09 vom 12. März 2010**

### 11. Feuchtigkeitsschäden im Keller bei alten Häusern zumutbar!

Bei mehr als 50 Jahre alten Gebäuden müssen Mieter mit gewissen Mängeln rechnen - und beispielsweise Feuchtigkeit im Keller hinnehmen.

**Amtsgericht München – AZ: 461 C 19454/09 vom 28. Juni 2010**

### 12. Bauvertrag - Wann liegt ein merkantiler Minderwert vor?

Ein so genannter merkantiler Minderwert liegt vor, wenn der Mangel den Veräußerungswert der baulichen Anlage mindert, und zwar im Unterschied zum technischen Minderwert gerade dann, wenn dies trotz Mangelbeseitigung der Fall ist und die Wertminderung nur auf dem objektiv unbegründeten Verdacht beruht, das Bauwerk könne noch weitere verborgene Mängel aufweisen.

Ein Mangel liegt vor, wenn die Grundstücks-/ Garagenzufahrt zum Haus des Bauherren zu eng geplant und angelegt worden ist, so dass das Einfahren nur unter Nutzung der gegenüberliegenden Stellplätze der Nachbarn (Sondernutzungsrecht) möglich und deshalb kein nach der nach dem Vertrag geschuldeten räumlichen Situation zweckentsprechendes, funktionstaugliches Werk hergestellt worden ist.

Der Bauunternehmer kann vertraglich verpflichtet sein, die Gewährleistungsansprüche gegen den mit der Mangelbeseitigung betrauten Subunternehmer an den Bauherren abzutreten; bei fehlender Vereinbarung besteht allerdings kein Anspruch auf eine schriftliche Abtretung.

**OLG Hamm – AZ: 17 U 92/09 vom 10. Mai 2010**

**(Anmerkung von:** Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt – unabhängiger Sachverständiger im Bereich Feuchteschutz)

Eine mangelhafte Abdichtung des Kellers ist schlechthin der „klassische Fall eines merkantilen Minderwertes“ – auch als **theoretischer Wertverlust** bekannt. Die Annahme des merkantilen Minderwertes beruht auf der Lebenserfahrung, dass ein einmal mit Mängeln behaftetes Gebäude in der Folge durch Nachfolgeschäden auffällt.

Nicht der Bauherr, sondern der Unternehmer hat die Wahl zwischen Nacherfüllung in Form der Mängelbeseitigung oder Neuherstellung gemäß § 635 Abs. 5 Satz 2 BGB, wenn der Mangel nur gering oder der Bauherr für den Mangel allein oder weit überwiegend verantwortlich ist, §§ 634 Nr. 2 BGB. Danach erlischt das Minderungsrecht, wenn der Bauherr in Kenntnis des Mangels vorbehaltlos die Abnahme erklärt.

### 13. Mietrecht - Erhöhtes Risiko der Schimmelbildung durch moderne Fenster im Altbau!

Es stellt keinen Mangel der Mietwohnung dar, wenn wegen des Einbaus moderner Fenster im Altbau ein erhöhter Heiz- und Lüftungsbedarf und ein erhöhtes Risiko der Schimmelbildung bestehen. Der Mieter muss sich auf den erhöhten Heiz- und Lüftungsbedarf einstellen. Heizt und lüftet er nicht ausreichend und kommt es deswegen zur Schimmelbildung, handelt er fahrlässig und ist zum Schadensersatz verpflichtet.

Der Vermieter muss auf die Notwendigkeit und den Umfang des notwendigen Heizens und Lüftens nicht hinweisen. Dieses Wissen kann der Vermieter als allgemein bekannt voraussetzen. Kein Schadensersatzanspruch besteht wegen der Einholung eines Privatgutachtens während eines laufenden Zivilprozesses, in dem über die nämliche Fragestellung gestritten wird. Der Vermieter hat gegen den Mieter Anspruch auf Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung durch den Mieter.

AG Nürtingen – AZ: 42 C 1905/09 vom 9. Juni 2010

### 14. Mietrecht - Mangelhafte Abdichtung von Kelleraußenwänden – Mietminderung!

Wird der Mietgegenstand im Gewerbemietvertrag bezeichnet mit "Gewerberäume von ca. 74,04 m<sup>2</sup> zzgl. 51 m<sup>2</sup> Kellerräume zum Betrieb einer Zahnarztpraxis", so ist dies dahin auszulegen, dass die Kellerräume nicht nur zur Lagerung von gegen Feuchtigkeit unempfindlichen Gegenständen vermietet sind, sondern dass eine Nutzung als Lager, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Büro und WC vertragsgemäß ist, wenn die Kellerräume zuvor durch den Vermieter entsprechend ausgebaut worden waren und bereits vom Vormieter im Rahmen des Betriebes einer Zahnarztpraxis in ähnlicher Weise genutzt worden sind.

In einem solchen Fall kann die Miete wegen mangelhafter Abdichtung der Kelleraußenwände um 10 Prozent gemindert sein und der Mieter hat gegen den Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung der Mängel und Erstattung von Stromkosten für den Betrieb von Lüftern und Heizmatten im Keller.

KG - AZ: 12 U 172/09 vom 5. Juli 2010 (KG = OLG Berlin)

### 15. Eventualposition im Angebot: Übertragung des Baugrundrisikos?

Grundsätzlich fällt das Baugrundrisiko in die Risikosphäre des Auftraggebers, wenn es sich um den vom Auftraggeber zur Verfügung zu stellenden Stoff handelt. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn die Prüfungspflicht ausdrücklich auf den Auftragnehmer übertragen worden wäre. Insbesondere ist die Aufnahme einer Eventualposition im Angebot nicht ausreichend.

OLG Frankfurt – AZ: 22 U 83/08 vom 20. Juli 2010

**Blick in das Urteil:** Die Beklagte (AG) hat von der Schlussrechnung der Klägerin (AN) vom 26. Juli 2005 den Klagebetrag abgezogen, der sich aus Kosten für die Beseitigung von Wasserschäden und Anlegung einer Drainage ergibt. Die Beklagte geht weiterhin von einer Prüfungspflicht der Klägerin hinsichtlich des Aushubmaterials aus, weshalb diese Bedenken **habe anmelden müssen**. Der Senat hat allerdings unter ausführlichen Hinweisen auf die weitere Rechtsprechung ausgeführt, dass **das Baugrundrisiko den Auftraggeber trifft**. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich aus dem

**Baugrundgutachten** ergibt, dass der **Aushub nur teilweise verdichtbar** und deshalb bei der Einbringung besonders darauf zu achten ist. Hier kommt hinzu, dass der Planer bewusst trotz **abschüssigem, auf das Gebäude zulaufendem Gelände** auf die Anbringung einer Drainage verzichtet hat, wodurch die Sickerfähigkeit des Bodens noch größere Bedeutung erlangt.

**(Anmerkung von:** Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt – unabhängiger Sachverständiger im Bereich Feuchteschutz)

Die Planung der Dränanlage muss nach DIN 4095, Abschnitt 5, erfolgen. Schwierige örtliche Gegebenheiten, wozu auch Schichten- oder Hangwasser gehört, das durch eine bestehende Hanglage (abschüssiges Gelände!) hervorgerufen werden kann, erfordern in der Regel Sonderausführungen von Dränanlagen! Hier ist sorgfältige Planung vonnöten!

## 16. Wohnungseigentum - Pflichten des Verwalters bei Feuchtigkeitsschäden

Der Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum regelmäßig daraufhin zu kontrollieren, ob es sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet. Dieser Pflicht kann er unter anderem durch regelmäßige Begehung der Wohnanlage nachkommen. Kann er die Kontrollbegehungen nicht selbst oder durch Hilfskräfte, die er jederzeit einschalten kann, erledigen, so hat er die Wohnungseigentümer hierauf und auf deren eigene Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum hinzuweisen und anzuregen, dass sie den Abschluss eines Wartungsvertrags mit einer Fachfirma beschließen. Der Maßstab für die Erfüllung der Verwalterpflichten zur Kontrolle des Gemeinschaftseigentums und damit bei der Mängelfeststellung bestimmt sich nach der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt eines durchschnittlichen Verwalters unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses. Bei Feuchtigkeitsschäden, deren Ursache im Gemeinschaftseigentum liegen kann, hat der Verwalter die Schadensursache festzustellen; verletzt er diese Pflicht, so haftet er einem betroffenen Wohnungseigentümer auch dann auf Schadensersatz, wenn die Schadensursache im Sondereigentum liegt. Bei pflichtwidriger Untätigkeit hat der Verwalter einem Eigentümer die Kosten eines Privatgutachters zu ersetzen.

LG Köln – AZ: 29 S 121/10 vom 27. Januar 2011

## 17. Bauvertrag - Leistung unbrauchbar: Minderung der Vergütung auf Null!

Ist das gelieferte Werk bei Abnahme für den nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch schlechthin ungeeignet bzw. wertlos, kann der Kläger im Wege der Minderung die Herausgabe des gesamten Werklohnes verlangen. Der Besteller kann im Wege des Schadensersatzes gemäß § 13 Nr. 7 VOB/B die Beseitigung bzw. Wegnahme der untauglichen Leistung und der Unternehmer Herausgabe des Werks verlangen.

Die Abdichtung des Gebäudes gegen Feuchtigkeit jeder Art (damit auch die horizontale Abdichtung eines nicht unterkellerten Gebäudes gegen Dampfdiffusion), insbesondere gemäß DIN 18195, gehört jedenfalls von den Grundzügen und Grundlagen her bereits zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 des § 15 HOAI).

Zur planerischen und tatsächlichen Realisierung einer hochwertigen Nutzung eines Praxisgebäudes war sowohl im Planungszeitpunkt 1997/1998 und ist auch im Jahre 2011 eine **horizontale Abdichtung der Bodenplatte gegen Dampfdiffusion** nach den anerkannten Regeln der Technik notwendig.

OLG Düsseldorf – AZ: 23 U 218/09 vom 22. Februar 2011

## 18. Architekten und Ingenieure - WU-Beton-Bodenplatte: Abdichtung erforderlich?

Eine horizontale Abdichtung einer Bodenplatte gegen Dampfdiffusion war und ist nach den anerkannten Regeln der Technik nicht erforderlich, wenn die Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton B 25 besteht, eine Wärmedämmung oberhalb der Bodenplatte aufgebracht ist und der Lastfall **"Bodenfeuchte"** vorliegt. Die DIN 18195 ist für Bauteile aus wasserundurchlässigem Beton anzuwenden, wenn mehr als geringe Anforderungen an die Trockenheit der Raumluft bestehen und die Möglichkeit einer Schädigung des Fußbodenaufbaus durch Feuchtigkeit besteht,

OLG Düsseldorf – AZ: 23 U 90/10 vom 15. April 2011

**Blick in das Urteil:** Die fehlende oberseitige Abdichtung der Bodenplatte sei kein Mangel. Das stehe aufgrund der Ausführungen der Sachverständigen in ihrem Obergutachten nebst Ergänzungen fest. Die DIN 18195, die eine solche Abdichtung vorsehe, gelte danach nicht für **wasserundurchlässigen Beton**, wie er hier bei der Bodenplatte verwandt worden sei. Eine Wasserdampfdiffusion sei nach den Gegebenheiten ausgeschlossen. Die Ausführungen des Streithelfers der Klägerin seien danach nicht zutreffend. Hinsichtlich der Abdichtung des Außenwandsockels stehe fest, dass kein Mangel vorliege. Die Sachverständige habe in ihrem Obergutachten eine fehlerhafte Ausführung des Sockels verneint. Die Klägerin könne auch keine Freistellung von Ansprüchen der Mieterin verlangen, weil feststehe, dass der Mieterin keine Ansprüche gegen die Klägerin wegen der behaupteten Feuchtigkeit in der Wohnung zuständen.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik bzw. Baukunst stellen dabei die Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen dar, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind. Maßgebend sind hier die im Jahre 2000 geltenden anerkannten Regeln der Technik, weil die Planung des Beklagten und die Errichtung des Bauwerks in diesem Jahr erfolgten. Regelungen zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte auf einer Bodenplatte bei einem, wie hier, nicht unterkellerten Gebäude enthielt die DIN 18195, Teil 4, Stand 1983, die mit Wirkung ab August 2000 neu gefasst war.

Für Bodenplatten sahen die Regelungen der DIN 18195, Teil 4 die Abdichtung zur Verhinderung von Dampfdiffusion vor. Die aus dem Jahre 1983 stammende DIN machte hinsichtlich der Qualität der Bodenplatte keine Differenzierungen. Seit dem Jahre 1983 hatte sich die Qualität der Betonbodenplatte deutlich verbessert, insbesondere waren die Bodenplatten aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) weiterentwickelt worden.

Die Neufassung der DIN 18195 im August 2000 sah deshalb im Teil 1 zu den allgemeinen Grundsätzen eine Änderung vor, wonach diese Norm nicht geltend sollte, für "Bauteile, die so wasserundurchlässig sind, dass die Dauerhaftigkeit des Bauteils und die Nutzbarkeit des Bauwerks ohne weitere Abdichtung im Sinne dieser Norm gegeben sind. In diesem Sinne gilt sie auch nicht für Konstruktionen aus wasserundurchlässigem Beton, wenn **geringe Anforderungen an die Trockenheit** der Raumluft bestehen und wenn der Fußbodenaufbau durch Feuchte nicht geschädigt wird."

Der Senat hat in seiner Entscheidung vom 22. Februar 2011 (AZ: 23 U 218/09) ausgeführt, dass es bei höheren Anforderungen an die Trockenheit der Raumluft trotz der Wasserundurchlässigkeit der Betonplatte den anerkannten Regeln der Technik entsprach, Maßnahmen zur Abdichtung gegen Dampfdiffusion zu ergreifen. Die Sachverständige hat für den vorliegenden Fall in ihrer mündlichen Anhörung ausgeführt, dass eine Abdichtung gegen Dampfdiffusion aus technischen Gründen nicht erforderlich war, wohl aber **aus Vorsicht** bzw. aufgrund der unbeschränkten Regelung der DIN 18195, Stand 1983 weiterhin so gehandhabt wurde. Das entspricht den Ausführungen und Feststellungen, die der Sachverständige im Rahmen des selbständigen Beweisverfahrens getroffen hat.

Einfach besser Bescheid wissen!  
[www.bauwissen-online.de](http://www.bauwissen-online.de)