

Bauwerksabdichtung - alles was Recht ist!

„Was vertraglich versprochen wird, muss auch technisch gehalten werden!“

Diese Erfolgshaftung finden wir bereits in § 631, Abs. 1 - BGB, wo es so schön heißt:

„Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet!“

Aus der Sicht des Planers heißt das andererseits, dass seine Abdichtungsplanung bei einwandfreier Ausführung zu einer

- fachlich richtigen, vollständigen und dauerhaften Abdichtung des Bauwerks -

führen muss. Denn ohne Zweifel gehören Abdichtungsmängel zu den so genannten Hauptmängeln von Bauwerken und eine vielleicht vorhandene Gewährleistungssicherheit von 5 Prozent vermag die Ersatzvornahmekosten des Bauherrn in der Praxis keineswegs zu decken.

Der Unternehmer trägt nach der Rechtsprechung auch nach einer fehlgeschlagenen Ersatzvornahme (Mängelbeseitigung) im Prinzip bis hin zur Neuherstellung die Verantwortung für die Herbeiführung des vertragsgemäßen Zustandes.

So reicht eine ordnungsgemäße Mängelrüge des Bauherrn in der Regel bereits aus:

„In meiner Tiefgarage ist es an der Decke oberhalb von Stellplatz Nr. 44 feucht und Sie sind schuld daran.“

Wer eine für ihn günstige Tatsache vor Gericht behauptet, muss diese im Fall, dass diese bestritten wird, aber auch beweisen. Hier greift die so genannte

- Darlegungs- und Beweislast -

Vor der Abnahme trägt sie für Baumängel der Bauunternehmer, nach der Abnahme der Besteller, weil sich die Beweislast umkehrt. Daneben kommt dem Besteller aber auch nach der Abnahme der so genannte Anscheinsbeweis zugute. Das bedeutet, dass ab einer gewissen lebensnahen Mangelverantwortlichkeit des Werkunternehmers die Beweislast auch nach Abnahme wieder auf diesen zurückfällt und er seinerseits beweisen muss, dass seine bisweilen technisch windigen Schutzbehauptungen wahr sind.

Die Verjährung von Bauwerksmängeln beträgt seit 1. Januar 2002 einheitlich 5 Jahre.

Seit dem 1. Januar 2002 (Schuldrechtreform) gilt: Es greift auch am Bau der einheitlich in fünf Jahren verjährende Pflichtverletzungstatbestand des § 280, Abs. 1 – BGB.

Abdichtungs- und Beschichtungsmängel

Werkvertragsgemäß bedeutet nach der Freiheit des Bauwerks von Sach- und Rechtsmängeln, § 633, Abs. 1 – BGB: Ein Sachmangel liegt dann vor, sobald die tatsächliche Ist-Beschaffenheit von der vertraglich vorausgesetzten Soll-Beschaffenheit des Bauwerks abweicht, § 633, Abs. 2 - BGB. Die Rechtsprechung hat sich in Bezug auf Abdichtungs- und Beschichtungsmängel bereits eindeutig geäußert:

Auch ein noch nicht realisierter Mangel ist ein Mangel im Rechtssinn, insbesondere bei entsprechender Indikation aufgrund eines Verstoßes gegen die **allgemein anerkannten Regeln der Technik**.

So hat sich der BGH zu einem Parkhaus im Jahr 2003 eindeutig geäußert, dass ein Mangel wegen minderwertigen Materials automatisch auch zu einem technischen und geschäftlichen Minderwert führt. Eine Beeinträchtigung des nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauchs liege bereits dann vor,

- wenn die mit der vertraglich geschuldeten Ausführung erreichbaren technischen Eigenschaften, die für die Funktion des Werks von Bedeutung sind, durch die vertragswidrige Ausführung nicht erreicht werden - und dadurch die Funktion des Werkes gemindert ist.

Birgt die vertragswidrige Ausführung in sich das Risiko, dass das ausgeführte Werk im Vergleich zu dem vertraglich geschuldeten Werk eine nur geringere Haltbarkeit und Nutzungsdauer aufweist und dass erhöhte Betriebs- oder Instandsetzungskosten erforderlich werden, so ist der nach dem Vertrag vorausgesetzte Gebrauch objektiv gemindert.

Hierzu besagt eine Entscheidung des Brandenburgischen OLG:

„Ein Bauwerk ist folglich mangelhaft, wenn es nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht!“

Besondere Sorgfaltspflichten hat darüber hinaus der Planer auch hinsichtlich von Detailplänen und planerischen Einzelanweisungen aber auch der Koordinierung und der Beaufsichtigung der ausführenden Unternehmer.

„Die Abdichtungsplanung muss insgesamt zu einer fachlich richtigen, vollständigen und dauerhaften Abdichtung führen!“

Da der Bau leitende Architekt seinerseits eine umfassende Prüfpflicht inne hat hinsichtlich der Planung des Bau planenden Architekten, kann er sich von seiner Mangelmitverantwortung nicht frei sprechen. Unter Umständen haftet er zusammen mit dem Bau planenden Architekten für Mängel in der Gebäudeabdichtung.

Dass Abdichtungsarbeiten von der Rechtsprechung als

„besonders schadensträchtig“

eingestuft werden, ist seit längerem bekannt, so dass **erhöhte Objektüberwachungspflichten** herbeizuführen sind.

Nach einer Entscheidung des OLG Düsseldorf muss sich der mit der Bauüberwachung beauftragte Planer durch Augenschein von der **vollständigen und ordnungsgemäßen Ausführung der Abdichtung** des vom Erdreich berührten Außenmauerwerks überzeugen, **bevor** er die **Verfüllung** veranlasst und freigibt.

„Unkenntnis schützt den Architekten nach Ansicht des BGH nicht vor dessen Haftung!“

Dass die **allgemein anerkannte Regel der Technik** eingehalten sei, entlastet aufgrund der uneingeschränkten Erfolgshaftung weder Planer, noch Sonderfachleute oder Bauunternehmer. So ist z. B. ein **Bad ohne Abdichtung** trotz Einhaltung der DIN 18 195, weil diese dies nicht explizit fordert (jeweils in Abhängigkeit von der Belastung!), bereits mangelhaft im Rechtssinn.

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt

Buchautor: „Praxisgerechte Bauwerksabdichtungen“ und „Das Baustellenhandbuch der Abnahme“

Unabhängige Bauberatung - Feuchteschutz – Tel. 06123/6 39 37

Bauen kann so einfach sein, wenn man weiß, wie es geht!

www.bauwissen-online.de