

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 05.05.2020)

Zimmermann und Dachdecker müssen auf Holzbockbefall hinweisen!

Mit Zimmerer- und Innenausbauarbeiten einerseits bzw. mit Dachdeckerarbeiten andererseits beauftragte Werkunternehmer haften für unterlassene Prüf- und Hinweispflichten bei erkennbaren Spuren von Schädlingsbefall im Dachstuhl (hier: Fraßspuren eines Holzbocks).*)

LG Bremen, Urteil vom 14.02.2020 - 4 O 1372/12

BGB § 241 Abs. 1, §§ 242, 280, 281, 421, 426, 633, 634; VOB/B § 4 Abs. 3; ZPO § 304

Problem/Sachverhalt

Der Vermieter eines Mehrfamilienhauses ließ das Dachgeschoss sanieren. Er beauftragte eine Firma damit, die Zimmerer- und Innenausbauarbeiten durchzuführen und eine andere, im Dachgeschoss durchhängende Sparren auszugleichen, sowie Innenausbauarbeiten vorzunehmen. Nach Fertigstellung und Abnahme zogen Mieter ein - und bald wieder aus, nachdem sie sich über Fraßgeräusche und Mehlauswurf von Holzböcken beschwert hatten. Der Vermieter nahm die Handwerker auf Ersatz der Sanierungskosten für den Dachstuhl, Mietausfall etc. in Anspruch.

Entscheidung

Mit Erfolg! Das Gericht verurteilt die Handwerker als Gesamtschuldner, den Schaden zu tragen, nachdem Sachverständige festgestellt hatten, dass der Befall der Sparren vor Beginn der Werkarbeiten erkennbar gewesen sei. Die Handwerker hätten die sichtbaren Warnsignale übersehen. Ein Mangel der Werkleistung sei nicht anzunehmen, da die Handwerker keinen Auftrag gehabt hätten, den Altbaubestand auf Schädlinge zu untersuchen. Die Handwerker treffe aber eine Nebenpflicht, das beigestellte Material, Baugrund und Vorarbeiten zu prüfen, ob diese eine geeignete Grundlage für die eigene Leistung bilden. Beide Handwerker hätten es gleichermaßen in der Hand gehabt, den Schädlingsbefall zu erkennen, so dass von einer gleichstufigen Haftung und Gesamtschuld auszugehen sei.

Praxishinweis

Das Gericht hat die Verletzung einer Nebenpflicht auf Prüfung der vorhandenen Holzkonstruktion angenommen und vermutet, dass sie diese Pflichtverletzung auch zu vertreten hatten (§ 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das Gericht entspricht damit dem verbreiteten Bedürfnis, Prüf- und Hinweispflichten einheitlich als Nebenpflicht zu beurteilen. Der BGH meint hingegen, dass die Verletzung der Prüf- und Hinweispflicht kein Tatbestand sei, der die Mängelhaftung begründet und wendet stattdessen § 13 Abs. 3, § 4 Abs. 3 VOB/B auch auf BGB-Bauverträge an. Auf den Fall übertragen: Die Holzbauarbeiten der Handwerker zeigen Mängel auf, die auf die vom Vermieter beigestellte Holzkonstruktion zurückzuführen sind. Da die Handwerker auf die Vorschädigung durch den Holzbock nicht hingewiesen haben, ist ihr Werk mangelhaft. Anspruchsgrundlage wären danach § 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB. Bei der ersten Vorgehensweise muss der Auftraggeber eine Nebenpflichtverletzung beweisen; bei der zweiten reichen Mangel und Feststellung, dass der Auftragnehmer sich nicht durch einen entsprechenden Hinweis "befreit" hat. Der Zimmermann hatte angegeben, gar nicht unmittelbar an der Dachkonstruktion gearbeitet zu haben, der Dachdecker, dass er die übliche Prüfung des Dachstuhls auf Ausfluglöcher und Fraßspuren durch Sicht- und Klopfkontrollen durchgeführt habe. Dem Gericht hat es aber genügt, dass der Sachverständige im Nachhinein die Erkennbarkeit des Befalls rekonstruiert hat. Damit war der Beweis der Pflichtverletzung geführt. Da beide Handwerker unabhängig voneinander die Vorschädigung nicht erkannten, lag Gesamtschuld vor. Fazit: Lieber vor Beginn der Arbeiten den Bestand in zumutbarer Weise prüfen und das Prüfergebnis mitteilen, als sich später von einem Dritten, der nicht dabei war, sagen lassen zu müssen, man habe etwas Offensichtliches übersehen.

RA Dr. Peter Hammacher, Heidelberg 

© id Verlag