



Heinrich Immoor

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bis zu 10-jährige Verlängerung der Verjährungsfrist »durch die Hintertür«?

Oder: »Kleine Ursache – große Wirkung«

Der Fall

An einer Sporthalle entstand ein Wasserschaden aufgrund einer fehlerhaften Leitungsinstallation. Im Rechtsstreit ging es nicht um vertragliche Mängelrechte des Auftraggebers (vertragliche Mängelrechte waren verjährt), sondern um einen sog. deliktischen Schadensersatzanspruch. Der Auftraggeber war zugleich Gebäudeeigentümer und rügte eine Beschädigung seines Eigentums durch den Wasserschaden.

Derartige deliktische Ansprüche können bis zu 10 Jahre nach Herstellung der mangelhaften Leistung noch geltend gemacht werden. Die Verjährungsfrist für werkvertragliche Mängelansprüche einerseits (bei Bauleistungen fünf Jahre ab Abnahme) und deliktische Schadens-

ersatzansprüche andererseits ist unterschiedlich.

Grundsätzlich bestehen zwar vertragliche Ansprüche und Ansprüche aus dem Deliktsrecht nebeneinander. Vorherrschend wurde jedoch die Rechtsansicht vertreten, dass bei einer mangelhaften Leistung kein Schaden am Eigentum entstehen könne, da sich der Mangel im Bauwerk bereits verkörpert habe und somit stoffgleich mit dem vertraglichen Mangelanspruch sei. D.h., es sei eigentlich kein Schaden an dem Objekt entstanden, welcher einen deliktischen Anspruch begründen könne.

Die Entscheidung

Der BGH hat sich in einer grundlegenden aktuellen Entscheidung mit dem Verhältnis deliktischer Ansprüche zu vertraglichen Mängelansprüchen auseinandergesetzt (BGH Urteil vom 23.02.2021, VI ZR 21/20).

Führt eine mangelhafte Leistung zu einer Zerstörung oder Beschädigung anderer Teile an dem Gebäude als der eigentlichen mangelhaften Leistung, so habe nach der Entscheidung des BGH dieses »einen eigenen Mangelwert

und deckt sich nicht mit dem Schaden aufgrund der mangelhaften Leistung«.

Der BGH differenziert zwischen dem eigentlichen Mangel (Ursache) und den später in Folge des Mangels am Bauwerk aufgetretenen Folgeschäden. Die Kosten für die eigentliche Mangelbeseitigung einschließlich der Vor- und Nacharbeiten würden nicht vom Deliktsrecht erfasst. Die weitergehenden Schäden (Folgeschäden), die aufgrund der mangelhaften Leistung an dem Gebäude entstehen, begründeten neben dem vertraglichen Schadensersatzanspruch hingegen auch einen deliktischen Schadensersatzanspruch des Eigentümers. Die deliktische Haftung trete in diesem Fall neben das vertragliche Gewährleistungs- und Ersatzrecht.

>>



CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de

Bis zu 10-jährige Verlängerung der Verjährungsfrist »durch die Hintertür«? Oder: »Kleine Ursache – große Wirkung«

Der deliktische Anspruch des Eigentümers hänge auch nicht davon ab, ob mit dem die Schadensursache zu verantwortenden Werkunternehmer eine Vertragsbeziehung bestehe. Entscheidend sei, dass durch die mangelhafte Leistung schuldhaft eine Eigentumsverletzung verursacht würde. Dabei komme es entscheidend darauf an, ob das Eigentum zunächst »unbeeinträchtigt« hergestellt worden sei und erst durch das später aufgetretene Schadensereignis – in dem BGH-Fall austretendes Wasser – beschädigt wurde.

Für den Beginn der Verjährungsfrist ist nach der Entscheidung des BGH nicht darauf abzustellen, wann die mangelhaft hergestellte Leistung fertiggestellt oder abgenommen wurde, sondern darauf, wann das Schadensereignis – in dem BGH-Fall der Wasserschaden – eingetreten ist.

Die Folge

Warum ist diese Entscheidung von grundsätzlicher Bedeutung?

Zum einen kann der Eigentümer eines Gebäudes für den Fall, dass aufgrund einer mangelhaften Leistung ein Schaden am Gebäude verursacht wird, Ansprüche gegenüber dem schadensverursachenden Werkunternehmer geltend machen, auch wenn er zu diesem in keiner Vertragsbeziehung steht. Er muss allerdings die schuldhafte Verursachung des Schadens nachweisen. Sofern die mangelhafte Leistung festgestellt werden kann, ergibt sich hieraus im Regelfall bereits die schuldhafte Pflichtverletzung.

Deliktische Haftungsansprüche können u. U. bis zu 10 Jahre nach Herstellung der mangelhaften Leistung geltend gemacht werden. Insofern ergibt sich u. U. für den Eigentümer die Möglich-



keit, auch nach Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist für mangelhafte Bauleistungen noch Ansprüche geltend zu machen. Vom Zeitpunkt des Schadensereignisses an unterliegt der Schadensersatzanspruch der dreijährigen Regelverjährungsfrist – beginnend mit dem Ende des Jahres, in dem der Schadensfall aufgetreten ist. U. U. verschiebt sich der Beginn sogar noch, wenn die Ursache für den Schadensfall erst später bekannt wird. Längstens tritt die Verjährung jedoch 10 Jahre nach Herstellung der mangelhaften Leistung ein.

Da insbesondere bei Installationsarbeiten kleine Mängel große Schäden verursachen können, kommt dieser Entscheidung eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zu. Der Haftungszeitraum mit maximal 10 Jahren ist deutlich länger, als der werkvertragliche Haftungszeitraum.

Die wirtschaftlichen Risiken dürften für den Werkunternehmer jedoch begrenzt sein, da er im Regelfall für diesen Mangelfolgeschaden über seine Haftpflichtversicherung abgesichert ist.

Für den geschädigten Eigentümer ergibt sich u. U. eine Erweiterung seiner Rechte, da er möglicherweise auch ge-

genüber Subunternehmern des eigenen Vertragspartners Ansprüche geltend machen kann. Darüber hinaus hat er im Falle der Insolvenz des Werkunternehmers einen Direktanspruch gegen dessen Haftpflichtversicherer. Die ggf. drohende sehr lange Haftungsdauer sollte auch noch einmal Veranlassung geben, die eigenen Versicherungsverträge zu überprüfen. Dieses insbesondere auch für den Fall des Versicherungsverwechslens. Die sog. »Nachhaftung« ist teilweise in Versicherungsverträgen zeitlich begrenzt.

Der Versicherungsschutz sollte auch etwaige Haftungsrisiken auf Grundlage der o. g. BGH-Entscheidung umfassen.

CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de
