

Rundbrief 73 –Deliktische Ansprüche neben Gewährleistungsansprüchen – möglich? - wann?

1.

Vom BGH ist schon lange anerkannt, dass auch bei Bauwerksmängel dem Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer Ansprüche sowohl aus Vertragsrecht [Gewährleistung §§ 634 ff. BGB; § 13 VOB/B] als auch aus Delikt [§§ 823 ff. BGB] zustehen.

Die Deliktsordnung wird insoweit nicht von der Vertragsordnung verdrängt. Jede Haftung folgt insoweit den eigenen Regeln. Das gilt auch für Ansprüche bei Errichtung von Gebäuden. [BGH Urt. v. 07.11.1985 – VII ZR 270/83]

Dies gilt allerdings nur, wenn sich der geltend gemachte Schaden mit dem Unwert, welcher der Sache wegen ihrer Mangelhaftigkeit von Anfang an anhaftet, nicht deckt. Ist dieser stoffgleich, ist für einen Schadensersatzanspruch deliktisch kein Raum.

Gewährleistungsansprüche sind auf Erwerb einer mangelfreien Sache gerichtet und schützen insoweit das Nutzungs- und Äquivalenzinteresse.

Deliktische Ansprüche sind gerichtet auf den Schutz des Integritätsinteresse.

2.

Es darf keine Stoffgleichheit bestehen mit dem anfänglich Mangelunwert. Dies ist aber der Fall, wenn

bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Fehler/Mangel von Anfang die Gesamtsache ergreift, weil sie von vornherein oder nur in sehr eingeschränktem Maße zum vorgesehenen Zweck verwertbar war.

Hierzu gehören auch die Fälle, wenn

- die Beseitigung des Mangels nicht möglich ist, oder
 - der Mangel nicht in wirtschaftlicher Weise behoben werden kann
- [BGH Urt. v. 23.02.2021 – VI ZR 21/20]

3.

Ist der Mangel zunächst auf einen Teil der Sache beschränkt und entsprechen Vorstehendem behebbar oder führt der Mangel erst später zu einer Zerstörung der Sache oder zu Beschädigung eines anderen Teils an derselben Sache, hat der Teil, der zunächst von dem Mangel nicht erfasst war, einen eigenen Wert, dann deckt sich der Unwert nicht mit den „ersten Schaden“ und liegt keine Stoffgleichheit vor.

Dann kann dieser Schaden nach Deliktsrecht geltend gemacht werden!!!

4.

Für den Schaden nach Ziff. 3 ist es unerheblich, ob er hätte vorher entdeckt werden können oder nicht. Subjektive Erkennbarkeit bei der Abnahme ist nicht ausreichend für den Ausschluss des deliktischen Anspruchs.

5.

Für den Anspruch nach Ziff. 3 (deliktischer Anspruch) gilt die regelmäßige Verjährungsfrist, nicht die Frist nach § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB, § 13 Abs. 4 VOB/B, sondern die regelmäßige

Verjährungsfrist und beginnt nicht mit der Abnahme, sondern gemäß § 199 Abs. 3 BGB, das heißt erst dann, wenn der Schaden durch den Mangel an den anderen Teilen des Bauwerks aufgetreten ist. [BGH Urt. v. 23.02.2021 – VI ZR 21/20]

6.

Beispiel:

Undichtes Dach – Schaden unmittelbar im Raum unter der Schadensstelle. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist treten Feuchtigkeitsschäden an anderen Stellen im Bauwerk auf, die nachweisbar auf das früher undichte Dach zurückzuführen sind und auch Einbauten zusätzlich beschädigt.

- Keine Stoffgleichheit
- Keine Verjährung

Erstellt am 27.03.2021

durch Erk Winkelmann

Rechtsanwalt und Notar a. D.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht