

Fachgebiet

Privates Baurecht

Thema

Reichweite werkvertraglicher Gewährleistungsansprüche gegen den Auftragnehmer einer Bauleistung

Einwirkung in bestehendes Eigentum des Auftraggebers bei Ausführung der vertraglich geschuldeten Bauleistung

Aktuelles

Lässt der Auftraggeber eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Stallgebäudes errichten und leistet der Nachunternehmer des Auftragnehmers mangelhaft, weil er die Unterkonstruktion nicht nur auf die Wellen der das Dach bedeckenden Faserplatten aufbringt, sondern auch in die Wellentäler bohrt und hierdurch Regenwasser in den Stall eindringen kann, stellt sich die Frage, ob lediglich **werkvertragsrechtliche Gewährleistungsansprüche** gegen den Auftragnehmer gegeben sind oder auch **deliktische Ansprüche** in Betracht kommen. Das OLG Dresden hat hierzu in einem Urteil vom 30.08.2012 (AZ 10 U 223/12, NJW-Spezial 2012, 749) entschieden, zwar könnten Ansprüche aus unerlaubter Handlung neben Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers bestehen (BGH, NJW 1983, 810; NJW 1998, 2282), mangelhafte Bauleistungen seien allerdings grundsätzlich keine Eigentumsverletzung. Gleiches gelte, wenn durch die mangelhafte Leistung ein Schaden an Bauteilen entsteht, die zwar nicht erneuert werden, jedoch derart in die Sanierungsaufgabe integriert sind, dass ohne diese Einbeziehung der vertraglich geschuldete Werkerfolg nicht erzielt werden kann. In derartigen Fällen sei der Schaden an Bestandsgebäuden deckungsgleich mit dem Mangelunwert der Bauleistung. Hier erforderte die Montage der Photovoltaikanlage Eingriffe in die Substanz des Daches, indem die Unterkonstruktion auf diesem zu montieren war. Es habe insofern **Stoffgleichheit zwischen der mangelhaften Werkleistung** und dem erlittenen **Schaden** am Eigentum bestanden, da der Schaden allein auf die enttäuschte Vertragserwartung des Auftraggebers zurückzuführen ist (vgl. BGH, NJW 2005, 1423; NJW 2011, 594). Wenn diese Montage fehlschlägt - wie im vorliegenden Fall - und dabei das vorhandene Dach beschädigt wird, entstünden keine über werkvertragliche Schadenersatzansprüche hinausgehenden deliktischen Ansprüche. Das OLG Dresden hat deshalb die Klage des Auftraggebers gegenüber dem Nachunternehmer abgewiesen, da zwischen dem Auftraggeber und dem Nachunternehmer kein Vertragsverhältnis besteht und die einzigen in Betracht kommenden deliktischen Ansprüche nicht bestehen. Gewährleistungsansprüche gegen den Auftragnehmer haben sich als nicht durchsetzbar erwiesen.

Bei anderen Fallkonstellationen könnten jedoch deliktische Ansprüche in Betracht kommen, insbesondere dann, wenn die Unterkonstruktion auf das Dach zu bringen war, ohne dass die Dachplatten dabei durchbohrt werden sollten. Wenn der Nachunternehmer dann vertragswidrig gleichwohl Bohrungen in das Dach vorgenommen hätte, könnte von einer Eigentumsverletzung ausgegangen werden (NJW-Spezial, aaO).