

Baubetreuerhaftung für Planungs- und Überwachungsfehler

(BGH, Urteil v. 13.07.2000 - VII ZR 139/99)

- 1. Übernimmt ein Baubetreuer die Aufgaben eines Architekten, so haftet er auch wie ein Architekt.**
- 2. Ein Gericht ist nur befugt einen angebotenen Sachverständigenbeweis nicht zu erheben, wenn es für die Streitfrage über die hinreichende eigene Sachkunde verfügt. Eine Entscheidung auf Grund beanspruchter eigener Sachkunde ist nur dann verfahrensrechtlich zulässig, wenn das Gericht vor der Entscheidung den Parteien Gelegenheit gibt, zu der beanspruchten eigenen Sachkunde Stellung zu nehmen und wenn das Gericht die eigene Sachkunde ausweist.**

Die Kl., Mitglieder einer Wohnungseigentumsgemeinschaft, verlangen von der ehemaligen Baubetreuerin Schadensersatz. Im Dezember 1992 schlossen die Kl. mit der Bekl. 3 Betreuungsverträge für 3 Vorhaben in Berlin. Die Gebäude sollten saniert und modernisiert werden. Die Dachgeschosse sollten schlüsselfertig ausgebaut werden. Im § 10 der 3 Verträge sagte die Bekl. zu, alles zu tun, um die Abnahmefähigkeit der Bauvorhaben bis spätestens 31.12.1993 sicher zu stellen. Die Bekl. schloss für die Kl. die Verträge mit den ausführenden Bauunternehmen. Im Dezember 1993 vereinbarten die Parteien, dass die Bekl. ihre Tätigkeit als Baubetreuerin einstellt. Die Baubetreuung übernahm die Firma T. Hausverwaltungs GmbH, die bereits vorher die Kl. als Hausverwalterin gegenüber der Bekl. vertreten hatte. Das Bauvorhaben wurde erst Ende 1994 festgestellt.

Das LG hat der Teilklage, mit der die Kl. einen Teilbetrag in Höhe von 188.764,58 DM geltend gemacht haben, lediglich in Höhe von 6.417,22 DM zuzüglich Zinsen stattgegeben. Die Berufung der Kl. hatte nur in Höhe weiterer 11.822,12 DM Erfolg. Mit der Revision erstreben die Kl. Verurteilung zu weiteren 170.525,24 DM. Die Revision hatte Erfolg.

Das BerGer. hat den Umfang der vertraglichen Pflichten der Bekl. verkannt sowie entscheidungserheblichen Sachvortrag der Kl. nicht berücksichtigt. Die Bekl. hat in den Baubetreuungsverträgen die Aufgaben eines Architekten übernommen, so dass sie gegenüber den Kl. verpflichtet war, die Aufgaben eines Architekten bei der Sanierung des Außenmauerwerks wahrzunehmen. Zu den Pflichten der Bekl. in ihrer Funktion als Architekt gehörte es, die vorhandene Bausubstanz darauf hin zu untersuchen, welche Sanierungsmaßnahme geeignet ist. Außerdem hätte sie die sachgerechte Ausführung der Sanierungsmaßnahme durch die beauftragte Firma überwachen müssen.

Die Bekl. sei auf Grund der von ihr durch die Verträge übernommenen Aufgaben dazu verpflichtet, alle ihr möglichen Maßnahmen zu ergreifen, damit der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin eingehalten werden konnte. Jedenfalls war die Bekl. auf Grund der von ihr vertraglich übernommenen Aufgaben verpflichtet, die Arbeiten der Handwerker mit den Mietern zu koordinieren.

Der Gläubiger muss die Voraussetzungen der objektiven Pflichtverletzung des Schuldners darlegen und beweisen; der Schuldner muss sich hinsichtlich des Vorwurfs des Verschuldens entlasten. Die Auswahl einer für das jeweilige Gewerk nicht in die Handwerksrolle eingetragenen Firma kann dann keine schadensursächliche Auswahlpflichtverletzung begründen, wenn die Bekl. zuvor ausreichende Referenzen eingeholt hat. Im vorliegenden Fall hat die jedoch die Bekl. nicht genügend Referenzen eingeholt. Im Verhältnis zu den Kl. kommt es allein auf die fachliche Qualifikation der eingestellten Firma an. Im vorliegenden hat die Firma B. die anerkannten Regeln der Technik und die Flachdachrichtlinien nicht beachtet. Die Bekl. hätte der Firma B. die Kündigung androhen und nach Ablauf der Frist und nach Entziehung des Auftrags unverzüglich die Mängel durch eine Drittfirma beseitigen lassen müssen. Da die Mangelhaftigkeit der Arbeiten der Firma B. bereits im August 1993 erkennbar gewesen seien, hätte die Bekl. bereits zu diesem Zeitpunkt die Firma B. unter Kündigungsandrohung zur Mängelbeseitigung auffordern müssen. Unter der Voraussetzung, dass die Bekl. ihre Auswahl- oder Überwachungspflicht verletzt hat und diese Pflichtverletzungen für die Verzögerungen ursächlich gewesen sind, ist sie verpflichtet, den Kl. die Kosten für die Trocknung der Wohnungen, den Mietausfall und die Gutachterkosten zu ersetzen.

