

Bauen

# Fehler und Pannen am Bau und auf der Baustelle – Acht Urteile – Wie Gerichte in Zweifelsfragen entschieden haben

Die Zeit der Bauausführung ist für Immobilieneigentümer eine heikle Phase, denn gerade dann kann es zu Fehlern und Pannen kommen, die später nur noch schwer wiedergutzumachen sind. Genau deswegen treffen sich Bauherren, Architekten und Handwerker immer wieder vor Gericht. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat acht Urteile deutscher Gerichte gesammelt, in denen es vom gestohlenen Material bis zur falschen Verglasung um verschiedenste Baurechtsfälle geht.



## Material gestohlen

Leider kommt es immer wieder vor, dass auf einer Baustelle gelagertes Material gestohlen wird. In einem Fall im Saarland besorgte der Bauherr daraufhin auf eigene Kosten Ersatz und forderte anschließend eine Erstattung von der Firma. Das **Oberlandesgericht Saarbrücken** gestand dem Bauherrn den Kostenersatz von gut 18.000 Euro zu, denn auf der Baustelle treffe das beauftragte Unternehmen die Diebstahlssicherung. Sie müsse entscheiden, wie sie den Materialklau verhindere – sei es durch Maßnahmen vor Ort oder durch abendlichen Abtransport der Ware.

Aktenzeichen 1 U 49/14

## Schlechtwetter

Immer wieder geschieht es: Das Wetter verschlechtert sich während der Bauarbeiten an einer Immobilie und die beteiligten Firmen müssen ihre Mitarbeiter entgegen aller Planungen für einige Zeit abziehen. Wie der **Bundesgerichtshof** in einem Urteil feststellte, können die Unternehmen in solch einem Fall nicht Entschädigungszahlungen vom Auftraggeber verlangen. Das Auftreten von Frost, Eis und Schnee sei von niemandem zu beeinflussen, auch nicht vom Bauherrn.

[Aktenzeichen VII ZR 194/13](#)

## B-Plan

Grundstücksbesitzer müssen sich an den Bebauungsplan der Gemeinde halten und können nicht verlangen, dass ihnen eine in diesem Plan nicht vorgesehene Stützmauer genehmigt wird. Zur besseren Ausnutzung ihres Grundstücks hatten die Eigentümer an der Seite ihres Wohngebäudes eine Erdaufschüttung vorgenommen und wollten diese mit einer Steinmauer stützen. Das **Verwaltungsgericht Mainz** sah dafür keine Notwendigkeit, denn die Aufschüttung sei nicht unbedingt nötig gewesen und die Mauer widerspreche dem Bebauungsplan.

[Aktenzeichen 3 K 615/18](#)



### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**  
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-  
SCHUTZ >>**

**BRAND-  
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>**

**NATUR-  
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>**

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

## Auswirkung auf Nachbarschaft

Wer ein neues Gebäude errichtet, der muss auch dessen Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen. Sorgt zum Beispiel ein geplanter Bau wahrscheinlich dafür, dass der Lärm von einer nahegelegenen Eisenbahntrasse stark reflektiert wird und andere Anwohner massiv belastet, dann kann das Vorhaben gerichtlich gestoppt werden. Das **Niedersächsische Oberverwaltungsgericht** wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass der Bauherr im Vorfeld lärmmindernde Maßnahmen wie einen offenen Putz nicht ausreichend geprüft habe.

Aktenzeichen 1 ME 135/18

## Vertrag ist Vertrag

Ein Bauherr, der Dachfenster mit einer Dreifachverglasung bestellt, muss es nicht hinnehmen, dass ihm die damit beauftragte Firma lediglich Fenster mit Zweifachverglasung einbaut. Das **Oberlandesgericht Karlsruhe** entschied einen entsprechenden Streit klar zu Gunsten des Bauherrn, der einen aufwändigen Austausch gefordert hatte. Die Firma hatte ihm entgegnet, die Maßnahme koste 6.700 Euro und bringe nur 8,10 Euro pro Jahr an Heizkostensparnis. Trotzdem, so die Richter, müsse ein Austausch stattfinden. Er sei nicht unverhältnismäßig, denn es gehe um viel mehr als die Heizkosten, so etwa den Wiederverkaufswert des Hauses.

Aktenzeichen 9 U 52/17

## Mangel. Was tun?

Baufirmen, die eine mangelhafte Leistung erbracht haben, besitzen im Regelfall ein Recht auf Nachbesserung. Das heißt, der Auftraggeber muss ihnen die Möglichkeit einräumen, den Fehler „wiedergutzumachen“. Was aber, wenn das Unternehmen grundsätzlich bestreitet, dass ein Mangel vorliegt? Muss der Bauherr dann trotzdem zur Mangelbeseitigung auffordern? Das **Oberlandesgericht Köln** entschied: Nein. Wer einen Mangel leugne, der schließe damit auch ein Interesse an einer Mangelbeseitigung aus.

Aktenzeichen 7 U 49/13

## Beim Leistungsumfang „gespart“

Wenn bei der Errichtung eines Einfamilienhauses ein Festpreis vereinbart wurde, dann gehört auch die Abdichtung des Putzes gegen Feuchtigkeit zum notwendigen Leistungsumfang. Dem Bauherrn kann später nicht vorgehalten werden, dass er dies eigens in Auftrag hätte geben müssen. Eine Ausnahme läge lediglich vor, wenn in der Baubeschreibung ausdrücklich darauf hingewiesen worden wäre, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht inbegriffen ist. Das **Oberlandesgericht Schleswig-Holstein** sprach dem Bauherrn, der den Fehler erst nach der Abnahme des Objekts bemerkt hatte, Schadenersatz zu.

Aktenzeichen 1 U 48/16

## Handlauf nötig?

Ein Handlauf an Treppen gilt in vielen Fällen als unverzichtbar, weil damit den Benutzern mehr Sicherheit geboten wird. Doch nicht immer ist solch ein Handlauf zwingend notwendig, wie das **Oberlandesgericht Koblenz** am Beispiel eines öffentlichen Weges feststellte. Es gehe bei der Beurteilung vor allem darum, ob der durchschnittlich sorgsame Benutzer auch ohne Handlauf zurechtkomme bzw. ob Gefahren für ihn rechtzeitig zu erkennen sind.

Aktenzeichen 1 U 1069/17

Dr. Ivonn Kappel