

## UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

### **UMFANG DER DELIKTISCHEN HAFTUNG WEGEN FEHLERHAFTER WERKLEISTUNG BEI ERRICHTUNG EINES GEBÄUDES**

**BGH, Urteil vom 23.02.2021 - VI ZR 21/20**

Bei der Errichtung einer Sporthalle im Jahr 1995 hatte eine Sanitärfirma Wasserhähne fehlerhaft eingebaut. Diese waren zwar funktionsfähig, aber undicht. 2009 kam es zu einer Durchnässung der Wände, Bodenplatten und Fußböden. Die Gebäudeversicherung klagte auf Ersatz der von ihr gezahlten Sanierungsarbeiten. Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab, da Gewährleistungsansprüche verjährt seien und deliktische Ansprüche mangels Eigentumsverletzung wegen der „Stoffgleichheit“ zwischen dem Schaden und dem Mangelunwert der Sache nicht bestünden.

Der BGH ist anderer Auffassung und verneint eine solche „Stoffgleichheit“. Diese setze voraus, dass der Fehler von Anfang an die Gesamtsache, für deren Beeinträchtigung Schadensersatz begehrt werde, ergreife. Das Gebäude und die Wasserhähne dürften nicht als eine von Anfang an mangelhafte Gesamtsache betrachtet werden, da der Mangel zunächst auf die Wasserhähne beschränkt und eine Behebung des Mangels ohne Zerstörung dieser anderen Bauteile möglich gewesen sei. Die anderen Bauteile seien erst im Laufe der Zeit beschädigt worden. Der von dem Fehler zunächst nicht erfasste Teil der Sache habe daher einen eigenen Wert und der Mangelunwert decke sich nicht mit dem Schaden. Dass die Wasserhähne als Nebeneffekt dem Schutz dieser Bauteile gedient hätten, sei unerheblich. Hierdurch entstünde kein Funktionszusammenhang, der zu einer „Stoffgleichheit“ führe.

#### **Bedeutung für die Praxis**

Das Urteil verdeutlicht, dass für Werkdienstleister noch Jahre nach Erbringen der Leistung ein Haftungsrisiko besteht. Die Rechtsprechung hat das Kriterium des „Nichtvorliegens der Stoffgleichheit“ entwickelt, um bei später auftretenden Eigentumsverletzungen trotz bereits verjährter Mängelgewährleistungsansprüche einen deliktischen Schadensersatzanspruch annehmen zu können. Dessen Verjährungsfrist beginnt später, da der Fristbeginn u.a. von der Kenntnis der Eigentumsverletzung abhängt. In Bezug auf Baumängel stellt der BGH klar, dass „Stoffgleichheit“ durch Versagen eines gebäudeschützenden Gewerks nur in Betracht kommt, wenn dieses *vorrangig* dem Schutz dienen soll.