



Urteilsbesprechung

Übernimmt der TÜV die baubegleitende Überwachung eines Bauvorhabens, handelt es sich um einen Werkvertrag und Ansprüche wegen mangelhafter Überwachung verjähren 5 Jahre nach Abnahme

Landgericht Hamburg, Urteil vom 4.12.2012 321 O 87/12

129. Ausgabe, Mai 2014

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Die Kläger beauftragten den TÜV Nord mit der baubegleitenden Überwachung der Errichtung eines Wohnhauses durch einen Fertighausanbieter. Erst nach Jahren wurden nachträglich Mängel festgestellt, deren Beseitigung die Kläger einschließlich der Rechtsverfolgung fast 80.000 kostete. Das Bauunternehmen geriet in Insolvenz. Der TÜV berief sich auf die Einrede der Verjährung und drang damit durch, da die Kläger ihre Ansprüche dort erst 7 Jahre nach der Abnahme geltend machten. Diese hatten sich darauf berufen, erst aufgrund der Beweisaufnahme im Prozess gegen den Bauträger von der mangelhaften Überwachung Kenntnis erlangt zu haben.

2. Entscheidung des Gerichts

Das Landgericht bestätigte die obergerichtliche Rechtsprechung, wonach Qualitätscontroller nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB für Überwachungsfehler regelmäßig 5 Jahre ab Abnahme des Bauvorhabens haften. Zwar sieht § 634a Abs. 1 Nr. 1 für Überwachungsleistungen eine nur zweijährige Verjährungsfrist vor, diese gelte jedoch nicht für eine projektierende gutachterliche Tätigkeit wie die des Baucontrollers.

3. Hinweis für die Praxis

- Verfügt der Bauherr nicht über baufachliche Kenntnisse, ist die Beauftragung eines Controllers, sei es eines Architekten, sei es eines auf Controlling spezialisierten Unternehmens, sinnvoll. Übersieht der Controller Mängel, haftet er neben dem Bauunternehmen, was insbesondere bei dessen Insolvenz segensreich ist.
- Eine fünfjährige Haftung ist bei den typischerweise spät bekannt werdenden Baumängeln der Mindestrahmen, aber zugleich ein absehbares Zeitfenster für den Controller.
- Unterlässt der Controller gebotene Prüfungen, kann er wegen Organisationsverschuldens auch länger haften.
- Im Haftungsfall sollte der Focus immer auf alle Beteiligten gerichtet werden, will man bei Insolvenz des Hauptverantwortlichen nicht leer ausgehen.

Rechtsanwalt und Notar
Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Partnerschaft