

# IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

## **Bauträgerhaftung für Beeinträchtigungen durch fehlerhafte Eigenleistungen eines Erwerbers?**

**Der Bauträger ist allen seinen Erwerbern gegenüber zur Herstellung auch hinsichtlich des Schallschutzes mangelfreier Wohnungen verpflichtet. Ob er diese Pflicht durch eigene Mitarbeiter oder dadurch erfüllt, dass er die Erwerber bestimmte Leistungen in Eigenregie durchführen lässt, ist unerheblich: er haftet!**

LG Mainz, 3 S 143/10, Urteil vom 11.05.2011  
BGB a.F. § 633 Abs.2, § 635

### **Problem/Sachverhalt**

Kern des Rechtsstreits war, ob ein Bauträger für Schallschutzmängel verantwortlich ist, die infolge von fehlerhaften Fliesenarbeiten entstanden sind, die nicht von ihm, sondern durch die Erwerber der Erdgeschoßwohnung in Eigenleistung (bzw. einen von ihnen beauftragten Unternehmer) erbracht wurden und die darüber liegende Wohnung der Klägerin beeinträchtigen.

### **Entscheidung**

Das LG Mainz hat dies im Anschluss an die Entscheidung des OLG Hamm (IBR 2001, 316) bejaht. Der Bauträger ist der Klägerin gegenüber zur Herstellung auch hinsichtlich des Schallschutzes mangelfreier Eigentumswohnungen verpflichtet. Ob er diese Pflicht durch eigene Mitarbeiter oder dadurch erfüllt, dass er die Erwerber bestimmte Leistungen in Eigenregie durchführen lässt, ist unerheblich.

Dies gilt auch im Falle der Errichtung einer Reiheneigenheimanlage in Realteilung und der Beeinträchtigung durch Eigenleistungen im Nachbarhaus. Entscheidend ist die Möglichkeit eines Bauträgers, durch entsprechende Vereinbarung mit einem Erwerber, der Eigenleistungen durchführen will, auf deren Durchführung Einfluss zu nehmen und sich insoweit abzusichern.

Unerheblich ist auch, dass die Übergabe der Wohnung im Erdgeschoß an den Erwerber erst nach der Übergabe der Wohnung der Klägerin erfolgt ist und daher auch die Fliesenarbeiten erst danach ausgeführt worden sein könnten.

Für die Gewährleistungsverpflichtung der Beklagten nach Werkvertragsrecht und des notariellen Kaufvertrags ist dies ohne

Bedeutung, da der Bauträger innerhalb der Gewährleistungsfrist auch für nach der Abnahme auftretende Mängel einzustehen hat.

### **Praxishinweis**

Das Urteil zeigt **gefährliche Risiken** für jeden Bauträger auf, der den Käufern seiner Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser erlaubt, Eigenleistungen auszuführen. Wird hierdurch gegen Schallschutzverpflichtungen verstoßen und das Nachbarhaus oder die Nachbarwohnung beeinträchtigt, haftet der Bauträger. **Dem Bauträger ist dringend anzuraten, entweder für den Schallschutz sensible Gewerke von der Eigenleistung auszunehmen oder dem Erwerber die Einhaltung entsprechender Standards vorzugeben und deren Einhaltung zu kontrollieren, um den Schallschutz im Rahmen der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten.** Sofern ein Erwerber hiergegen verstößt, stehen dem Bauträger vertragliche Herstellungs- und gegebenenfalls Regressansprüche zu.

**RA und FA für Bau- und Architektenrecht  
Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein**