



Schädlinge am Bau: Zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Aspekte

Bauordnungsrechtliche Pflichten - Haftungsfragen und Schadensersatz

Fachforum Bauzentrum München, 8. Oktober 2019

**Bettina Neheider
Rechtsanwältin**

Der Krieg der Holzwürmer

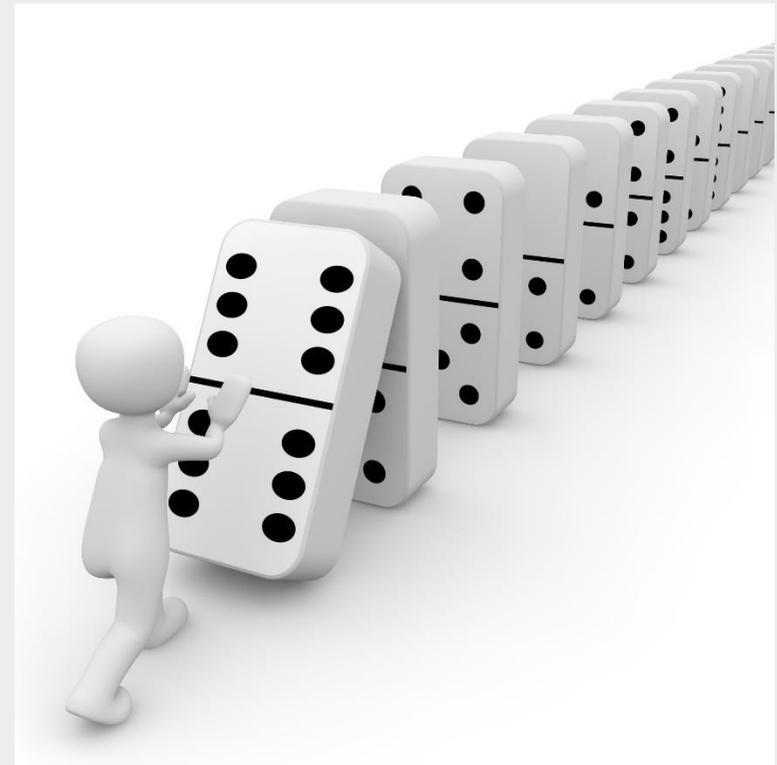
Im Norden: Anobium punctatum

Im Süden: Oligomerus ptilinoides



Ausblick

- Schädlinge im öffentlichen Baurecht
 - Rechtsgrundlagen
 - Handlungsmöglichkeit der Baubehörde
- Schädlinge im Zivilrecht
 - Grundsätzliches
 - Gewährleistungsrechte anhand des Kaufvertrags
 - Besonderheiten beim Kauf-, Miet-, Werkvertrag



Rechtsgrundlagen im öffentlichen Baurecht



Rechtsgrundlage Art. 3 BayBO

Art. 3-Allgemeine Anforderungen

1 Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen sind die Belange der Baukultur, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die **öffentliche Sicherheit und Ordnung**, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen **nicht gefährdet werden**.

2 Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die Anforderungen des Satzes 1 während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

Rechtsgrundlage Art. 11 BayBO – (1)

Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, **pflanzliche und tierische Schädlinge** sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Rechtsgrundlage Art. 11 BayBO – (2)

- Schutzziele:
 - **Gefahr = konkrete Gefahr**
 - **vermeidbare Belästigungen** = wenn sie nach dem Stand der Technik vermieden werden können (vgl. auch § 22 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG)
- doppelter Schutzzweck
 - **Schutz von Bewohnern und Benutzern baulicher Anlagen**
 - **Schutz bauliche Anlage selbst**
 - **Schutz der Nachbarschaft → nachbarschützende Rechtsposition**

Rechtsgrundlage Art. 11 BayBO – (3)

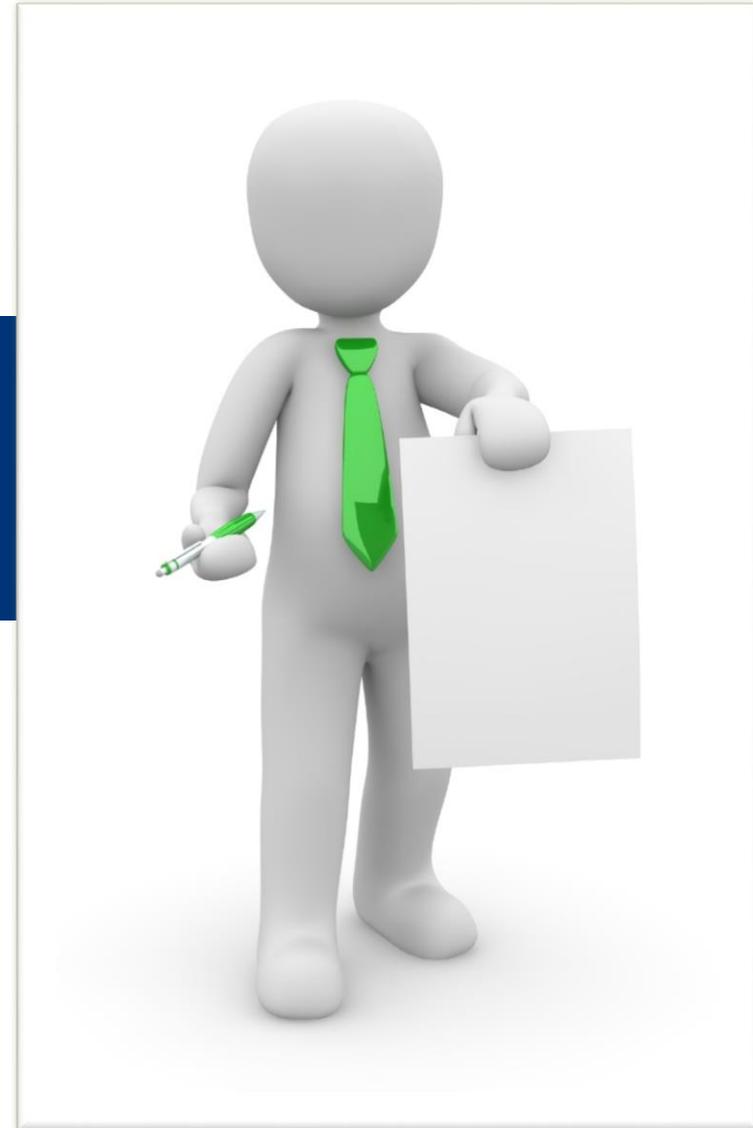
- Einbettung in allgemeine Anforderungen an die Bauausführung Art. 9-14 BayBO
 - Art. 11 BayBO = Generalklausel
 - Regelung aus Musterbauordnung
 - Sonderregelungen möglich (zB. Art. 41 Gruben)
 - In der Praxis: Auffangtatbestand
 - Unterscheidung pflanzliche und tierische Schädlinge
- Welche Schutzmaßnahmen in Betracht kommen, ist jeweils nach Lage des Einzelfalles zu entscheiden

Rechtsgrundlagen - Sonderfall DIN-Normen

- Verbindlichkeit nur, wenn Einführung als technische Baubestimmung, Art. 81a BayBO
- Lage hinsichtlich Einführung DIN-Normen unübersichtlich, z.B.

DIN 68 800 Teil 1	Holzschutz im Hochbau; Allgemeines
DIN 68 800 Teil 2 (eingeführt)	Holzschutz im Hochbau; vorbeugende bauliche Maßnahmen
DIN 68 800 Teil 3 (eingeführt)	Holzschutz; vorbeugender chemischer Schutz
DIN 68 800 Teil 4	Holzschutz; Bekämpfungsmaßnahmen gegen Pilz- und Insektenbefall
DIN 68 800 Teil 5	Holzschutz im Hochbau; vorbeugende chemische Schutzwerkstoffe

Handlungsmöglichkeiten der Baubehörde



Rolle der Bauaufsichtsbehörde

- Art. 54 Abs. 2 BayBO: Bauaufsichtsbehörden wacht über Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei
 - Errichtung
 - Änderung
 - Nutzungsänderung sowie bei
 - Nutzung und Instandhaltung von Anlagen

- Mitwirkungspflicht Betroffene Art. 24 Abs. 1, 26 Abs. 2 BayVwVfG

Behördliche Möglichkeiten bei Bauvorhaben

- übliches Handlungsspektrum

- **Art. 54 Abs. 2 BayBO:** Möglichkeit von **Anordnungen** („*erforderliche Maßnahmen*“)
 - z.B. Untersuchungen auf Schädlinge
 - Sicherheitsbehörde

- **Art. 75 Abs. 1 S. 1 BayBO:** Einstellung der Bauarbeiten bei Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften
 - bei Errichtung von Anlagen
 - bei Änderung von Anlagen

- **Art. 76 S. 1 BayBO:** Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung
 - bei Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften
 - ultima ratio: wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände herstellbar

Schädlinge im Zivilrecht



Schädlinge im Zivilrecht (1) - Grundsätzliches

- relevant bei
 - Errichtung von Immobilien – Werkvertrag
 - Erwerb von Immobilien - Kaufvertrag
 - Nutzung von Immobilien - Mietvertrag

- Ausgangspunkt des Gewährleistungsrechts = Sachmangel



Schädlinge im Zivilrecht (2) - Begriff des Mangels

- Gesetzliche Regelungen:
 - Kaufvertrag: § 434 BGB
 - Werkvertrag: § 633 BGB
 - Mietvertrag: § 536 BGB

- Begriff des Sachmangels
- Abweichung ist- von Soll-Beschaffenheit (Vereinbarung)
- wenn keine Vereinbarung:
 - Eignung zur vertragsgemäßen Verwendung
 - Eignung zur gewöhnlichen Verwendung und Beschaffenheit, die bei Sachen gleicher Art und Weise üblich und erwartet werden darf



Kaufvertrag: Rechte des Käufers bei Sachmängeln (1)

- Nacherfüllung
- Rücktritt
- Minderung
- Schadensersatz
- Aufwendungsersatz

- Zeitpunkt Offenbarung des Mangels unbeachtlich
- aber: Verjährung von Mängelrechten bei Bauwerken, § 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB
 - Frist = 5 Jahre
 - Fristbeginn: mit Übergabe Kaufobjekt, § 438 Abs. 2 BGB
 - Kenntnis Käufer Mangel egal für Fristbeginn

Kaufvertrag: Rechte des Käufers bei Sachmängeln (2)

■ Nacherfüllung

- Vorrang der Nacherfüllung
 - bei Schädlingen an Immobilie: Beseitigung des Befalls
 - Aufwand der Nacherfüllung trägt Verkäufer
 - bei Selbstvornahme Beseitigung durch Käufer: keine Ausgleichs-/Aufwendungsersatzansprüche gegen Verkäufer
 - sog. „*Weiterfresserschäden*“
- Schäden an anderen Rechtsgütern (andere Sachen Käufer, z.B. Möbel): Schadensersatz
- Bis zur Erbringung der Nacherfüllung: Zurückbehaltungsrecht § 320 BGB
- Einbehalt eines Teil des Kaufpreises
 - analog Werkvertragsrecht: Einbehalt in doppelter Höhe der voraussichtlich für die Nacherfüllung erforderlichen Kosten analog § 641 Abs. 3 BGB

Kaufvertrag: Rechte des Käufers bei Sachmängeln (3)

■ Rücktritt

- Vorrang der Nacherfüllung → erfolgloses Verstreichen angemessener Nacherfüllungsfrist
- Frist entbehrlich bei arglistiger Täuschung hinsichtlich Mangel (besonderer Umstand, § 323 Abs. 2 S. 3 BGB)
- Mit Rücktrittserklärung: Rückabwicklungsverhältnis
- Schadensersatz neben Rücktritt möglich (z.B. Aufwendungen für Notar/Makler bei Immobilienkauf)

■ Minderung

- Vrs. wie bei Rücktritt
- auch bei unerheblichen Mängeln

Kaufvertrag: Rechte des Käufers bei Sachmängeln (4)

■ Schadensersatz

- Rechtsgrundlage abhängig je nach verletztem Rechtsgut
- Beispiel: *Beseitigt Verkäufer Mangel des Kaufobjekts schuldhaft nicht oder schlägt Nachbesserung fehl, kann Käufer nach § 437 Nr. 3 iVm §§ 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 BGB Kosten der Reparatur sowie etwaig verbleibenden Minderwert des Kaufobjekts ersetzt verlangen*
- bei Schäden an anderen Rechtsgütern als Kaufsache selbst
Schadensersatzanspruch direkt aus § 280 Abs. 1 BGB → Keine Fristsetzung nötig

■ Sonderfall Aufwendungsersatz

- ersatzfähig: Kosten notarielle Urkunde einschließlich Vollzug, Maklergebühren, Kosten Kaufpreisfinanzierung, Umzugskosten.
- Vertretenmüssen

Kaufvertrag – Besonderheiten

- je nach Schädlingsart unterschiedliche Offenbarungspflichten Sachmangel (Abgrenzung Bestehen- ehemaliges Bestehen & Beseitigung - Sonderfall Hausschwamm: bereits bei Verdacht erneuter Hausschwammbefall Sachmangel (+)) → **Einzelfallrechtsprechung**

- § 442 BGB: Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt
 - Bloße Vermutung ist nicht Wissen

- Empfehlung: Wissenserklärungen im Kaufvertrag festhalten → Beweiszwecke

Kaufvertrag – Regelungen zum Gewährleistungsausschluss (1)

- § 444 BGB: Unwirksamkeit des Haftungsausschlusses bei arglistigem Verschweigen
- = wenn Vertragspartner **Mangel zumindest für möglich hält** und zugleich weiß/damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass andere Partei Mangel nicht kennt und Vertrag bei Kenntnis Mangel nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgeschlossen hätte.
 - -erforderlich: **bedingter Vorsatz** hinsichtlich Mangel, Unkenntnis Vertragspartner und Bedeutung Mangel für Entscheidung zum Abschluss des Vertrages
 - Angaben „ins Blaue hinein“
 - Nicht ausreichend: Fahrlässigkeit; Aufdrängen mangelbegründender Umstände
- Beweislast für Arglist liegt beim Käufer
- Wenn Käufer Mangel trotz Verschweigen kannte: Gewährleistungsausschluss (+)

Kaufvertrag – Regelungen zum Gewährleistungsausschluss (2)

- OLG Braunschweig, Urteil vom 1.11.2018 – 9 U 51/17:
- Arglistiges Handeln (+), wenn Verkäufer einer gebrauchten Immobilie konkretes Wissen darüber zurückhält, dass Mangel tatsächlich besteht
 - auch wenn Käufer Mangelverdacht haben könnte
 - Verdacht auf überlegenes Wissen Verkäufer (+), wenn Verkäufer von ihm erkannten Schädlingsbefall lediglich verdeckt (z.B. Bohrlöcher verfüllt), anstatt fachgerecht zu sanieren und Immobilie weiter bewohnt (hier: 16 Jahre)
 - in der Folge: vereinbarter Gewährleistungsausschluss unwirksam

Schädlinge – Besonderheiten im Mietverhältnis (1)

- Minderung der Miete bei Schädlingsbefall möglich
- Einzelfall entscheidend
- Entschiedene Einzelfälle in der Rspr.:
 - 0 %: Gelegentliches Vorbeilaufen von Mäusen/ Ratten am Haus (AG Köln, 25. Februar 1998, 213 C 437/97)
 - 10 %: Mäuse und Kakerlaken in städtischer Wohnung (AG Bonn, 8. Februar 1985, 6 C 277/84)
 - 50 %: Kugelkäferplage und Schimmelbefall in Wohnung (AG Trier, 11. September 2008, 8 C 53/08)

Schädlinge – Besonderheiten im Mietverhältnis (2)

- Entschiedene Einzelfälle in der Rspr.:
 - 100 %: Mäuseplage in Stadtwohnung mit mehreren gleichzeitig sichtbaren Mäusen im Wohnzimmer (vgl. AG Brandenburg, 6. August 2001, 32 C 520/00)
 - 100 % Befall der Wohnung durch Khaprakäfer und Schädlingsbekämpfung mit ungeeigneten und gesundheitsgefährdeten Mitteln durch den Vermieter (AG Aachen, 3. Dezember 1998, 80 C 569/97)

Schädlinge – Besonderheiten im Werkverhältnis (1)

- Rechtsgrundlage = VOB/B oder BGB → wichtiger Unterschied
- insb. bei Bauträgervertrag: Haftung für Erfüllungsgehilfen § 278 BGB
 - Bauträger muss nicht nur für eigene Fehler, sondern auch für Schlechtleistungen der von ihm eingesetzten Subunternehmer einstehen
 - unabhängig von Weisungsgebundenheit Subunternehmer
 - unabhängig von Leistungsketten

Schädlinge – Besonderheiten im Werkverhältnis (2)

- § 4 Abs. VOB/B: Hat Auftragnehmer Bedenken gegen vorgesehene Art der Ausführung [...], gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.

- **OLG Schleswig (12. Zivilsenat), Urteil vom 18.07.2018 - 12 U 8/18**
 - Bedenkenhinweis dann ausreichend, wenn Auftraggeber Tragweite einer Nichtbefolgung hinreichend verdeutlicht wird.
 - nicht zwangsläufig Hinweis auf Abweichung von anerkannten Regeln der Technik nötig, solange Aufklärung Bauherr über die aus der gewählten Ausführung resultierenden Risiken

Schädlinge – Besonderheiten im Werkverhältnis (3)

- Einzelfallrechtsprechung
- **OLG Koblenz, Beschluss vom 4. 8. 2009 - 5 U 333/09:**
 - Beschafft der nicht sachkundige Auftraggeber Baumaterial, hat der Projektleiter des Bauunternehmers dessen Eignung zu prüfen. Versäumt er dies, trifft den Auftraggeber wegen des aus dem Mangel resultierenden Schadens kein Mitverschulden
- **OLG Schleswig (12. Zivilsenat), Urteil vom 18.07.2018 - 12 U 8/18**
 - Bedenkenhinweis dann ausreichend, wenn Auftraggeber Tragweite einer Nichtbefolgung hinreichend verdeutlicht wird.
 - nicht zwangsläufig Hinweis auf Abweichung von anerkannten Regeln der Technik nötig, solange Bauherr über die aus der gewählten Ausführung resultierenden Risiken aufgeklärt wird.

Fragen?



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

www.heuking.de

Rechtsanwältin Bettina Neheider

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Prinzregentenstraße 48
80538 München

b.neheider@heuking.de
089/54031-265

Hinweis

Die hier wiedergegebenen Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Die Autorin übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.