

Brandschutzmängel an der Lüftungsanlage?

Generalunternehmer darf sich auf die Kontrolle des Bezirksschornsteinfegers verlassen

Laut der Baugenehmigung war die Lüftungsanlage der neu gebauten Wohnungseigentumsanlage vor Inbetriebnahme vom Schornsteinfeger zu überprüfen. Mit der Haustechnik hatte der Generalunternehmer einen Subunternehmer beauftragt, der wiederum den Schornsteinfeger einschaltete. 1997 nahm die Bauaufsicht den Bau ab. Acht Jahre später kontrollierte ein Fachmann vom TÜV die Haustechnik und bemängelte, dass die Brandschutzklappen der Lüftungsanlage nicht richtig funktionierten.

Daraufhin forderte die Bauherrin der Anlage - eine Immobiliengesellschaft - vom Generalunternehmer, für die Beseitigung der Mängel aufzukommen. Die vertraglich vereinbarte Gewährleistungsfrist von fünf Jahren sei zwar abgelaufen. Da man ihr die Mängel jedoch arglistig verschwiegen habe, gelte hier eine Verjährungsfrist von 30 Jahren. Dem widersprach das Oberlandesgericht Frankfurt (5 U 2/06).

Von Arglist könne hier keine Rede sein. Der Bauunternehmer habe die Mängel nicht gekannt (und behauptete sogar, sie seien erst viel später durch Umbauten entstanden). Die Gewährleistungsansprüche seien daher verjährt. Verantwortlich wäre der Generalunternehmer für die Mängel nur dann - und zwar trotz seiner Unkenntnis -, wenn er damals seine Kontrollpflichten vernachlässigt hätte. Aber das treffe nicht zu.

Werde ein Bau arbeitsteilig errichtet, müsse der Generalunternehmer die organisatorischen Voraussetzungen dafür schaffen, die Leistung der beteiligten Unternehmen sachgerecht zu beurteilen und bei der Abnahme festzustellen, ob der Bau ohne Mängel sei. Diese Verpflichtung sei erfüllt: Denn der Schornsteinfeger habe die Haustechnik überprüft und deren Brandsicherheit bescheinigt, wie es für die Genehmigung der Lüftungsanlage vorgeschrieben sei. Auf das Ergebnis dieser Prüfung dürften sich Subunternehmer und Generalunternehmer verlassen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/brandschutzmaengel-an-der-lueftungsanlage>