



Urteilsbesprechung

Kondensatbildung an Fenstern begründet Anscheinsbeweis für fehlerhafte Dämmung

OLG Düsseldorf: 22 U 548/19 vom 07.02.2020

188. Ausgabe, Mai 2020

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

Bei dem Neubauvorhaben einer Villa kam es zu Wasserbildung an den Fensterdichtungen, auf den Fensterscheiben und auf den Aluminiumblend- und -flügelrahmen der Fenster bei kaltem Wetter. Das bauausführende Unternehmen verwies darauf, dass es sich um eine anspruchsvolle Baukonstruktion handele, die nutzerseits besonderen Umgangs bedürfe. Der Bauherr halte sich aber in der kalten Jahreszeit häufig nicht in dem Gebäude auf, heize und lüfte dann nicht. Kondensatbildung wurde mit Nichtwissen bestritten, ob gutachterseits gerügte Undichtigkeit die Kondensatbildung verursache oder das Nutzerverhalten, sei ungewiss. Die Klage des Bauherrn auf Zahlung der Kosten der Ersatzvornahme war über zwei Instanzen erfolgreich.

2. Entscheidung des Gerichts

Das Oberlandesgericht Düsseldorf verwirft die Verteidigungsstrategie des verklagten Bauunternehmens. Nachdem der Bauherr Fotos der Kondensatbildung vorgelegt habe, sei es nicht mehr zulässig, sich insoweit auf Nichtwissen zu berufen. Er habe sich nötigenfalls selbst Gewissheit über das Auftreten von Kondensat verschaffen müssen. Bei einer Kondensatbildung an der Innenseite von hochwertigen thermisch getrennten Fensterelementen spreche die allgemeine Lebenserfahrung für Einbaufehler des Werkunternehmers. Dann liege es bei dem ausführenden Bauunternehmen, die Mangelfreiheit des Einbaus darzulegen. Dazu reiche der Hinweis auf fehlerhafte Nutzung oder eine außergewöhnliche konstruktive Ausführung nicht aus.

3. Praxishinweise

- Kondensatbildung ist ein häufig zu beobachtendes Phänomen, die Ursache oft schwer zu ermitteln. Gerade bei Neubauten mit luftdichter Dämmung kann Ursache auch ein fehlerhaftes Nutzerverhalten sein.
- Gleichwohl kann sich das bauausführende Unternehmen nicht zurücklehnen und dem Bauherrn den Nachweis ausreichender Lüftung oder dergleichen abverlangen.
- Das OLG Düsseldorf weist dem bauausführenden Unternehmen Darlegung und Nachweis ab, nicht für die Kondensatbildung verantwortlich zu sein. Es ist also der Bauherr, der sich hier zurücklehnen und Mängelbeseitigung verlangen kann.
- Bauherr und bauausführendes Unternehmen sind gehalten, Ursachen von Kondensatbildung unverzüglich und sorgfältig nachzugehen.