



RECHT & STEUERN

LTMK Blog | Beitrag vom 06.03.2026

## **Verdeckte Altmängel am Bau – Gericht konkretisiert die Haftung von Handwerkern – Urteil des LG Coburg**

***Das Landgericht Coburg hat mit Urteil vom 06.02.2026 (Az. 33 S 62/23) die Berufung von Hauseigentümern zurückgewiesen und die Grenzen der Handwerkerhaftung bei verdeckten, vorbestehenden Mängeln präzisiert. Auch wenn die eigene Leistung funktional beeinträchtigt ist, haftet der Handwerksbetrieb nach Auffassung des Gerichts nur, wenn die Gefährdung des Werkerfolgs bei zumutbarer Prüfung erkennbar war und ein rechtzeitiger Hinweis das Ergebnis beeinflusst hätte. Das Urteil ist abrufbar unter folgendem [Link](#).***

### **Zum Sachverhalt**

Die Kläger beauftragten eine Dachdeckermeisterin, am Ortgang ihres Wohnhauses neue Latten und ein neues Ortgangbrett anzubringen. Die Schlussrechnung über 3.268,51 Euro beglichen nach Abschluss der Arbeiten. Kurz darauf bemerkten sie, dass Regenwasser nicht über die Ziegel abfloss, sondern zwischen Ziegel und Ortgangbrett in das Dach eindrang. Mehrere Nachbesserungsversuche blieben erfolglos.

In einem vorausgegangenem Beweisverfahren stellte der Sachverständige fest, dass die vorhandenen Dachlatten hatten einen zu großen Abstand, die Dachziegel überlappten sich deshalb nicht ausreichend. So konnte Wasser eindringen. Unstreitig hatte die Beklagte weder die Dacheindeckung noch die Dachlatten hergestellt. Diese Vorleistungen stammten aus der Errichtungszeit des Daches.

### **Entscheidung des LG**

Das LG bewertet die Leistung der Beklagten als mangelhaft, weil das neu eingebaute Ortgangbrett aufgrund der fehlerhaften Vorarbeiten funktional nicht tauglich war. Zugleich betont es die anerkannte Pflicht von Werkunternehmern, fremde Vorleistungen zu prüfen und bei Bedenken zu warnen – allerdings nur im Rahmen des Zumutbaren und mit Blick auf die Erkennbarkeit der Gefährdung des Gesamterfolgs.

Im konkreten Fall lag keine Haftung vor, weil die entscheidende Ursache (unzureichende Überdeckung der Ziegel wegen falscher Lattenabstände) bei der begrenzten Dachöffnung und dem engen Auftragszuschnitt nicht ohne Weiteres erkennbar war. Die sichtbaren Feuchtigkeitsspuren durften plausibel dem ungeschützten Stirnbereich zugerechnet werden; eine Messung der Lattenabstände war bei einem Auftrag zur Erneuerung des Ortgangbrettes nach sachverständiger Einschätzung nicht üblich. Zwar war erkennbar, dass die Vordeckbahn nicht bis zur Ortgangkante geführt war; dennoch musste aus fachlicher Sicht nicht auf einen von oben kommenden Feuchtigkeitseintrag geschlossen werden. Das Schadensbild deutete vielmehr auf Schlagregen von vorn hin; extreme Witterungsereignisse, gegen die die Vordeckbahn schützt, treten nur selten auf.

Ein späteres Indiz (sichtbare Schraube nach der Wiedereindeckung) hätte zwar auf die zu geringe Überdeckung hingewiesen; zu diesem Zeitpunkt war die Werkleistung aber bereits vollständig erbracht. Selbst ein Hinweis hätte den Vergütungsanspruch nicht beseitigt, da eine Kündigung erst nach Leistungserbringung möglich gewesen wäre und der volle Werklohn nach [§ 648 Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#) geschuldet bleibt.

### **Folgen für die Praxis**

Für Auftraggeber bedeutet die Entscheidung, dass Teilleistungen (z. B. nur am Ortgang) durch verdeckte Altmängel beeinträchtigt werden können, ohne dass der beauftragte Handwerker dafür haftet. Sinnvoll sind eine klare Abgrenzung des Auftrags, dokumentierte Befunde bei Öffnungen sowie die Entscheidung, bei Verdachtsmomenten gezielt weitergehende Prüfungen gesondert zu beauftragen. So lässt sich die Frage der Erkennbarkeit und Zumutbarkeit bereits im Projektverlauf adressieren.

Für Handwerksbetriebe ändert sich an den bekannten Prüf- und Hinweispflichten zunächst nichts – aber sie sind durch den Auftragszuschnitt und übliche Prüfmethode begrenzt. Es besteht keine generelle Pflicht zu außergewöhnlichen Untersuchungen (hier: flächendeckendes Vermessen von Lattenabständen), wenn der Auftrag nur eine Teilreparatur betrifft und naheliegende Ursachen behoben werden. Sorgfältige Dokumentation und klare Hinweise zu erkennbaren Risiken sind entscheidend.

Daraus folgt, dass Handwerker fremde Vorleistungen prüfen und bei erkennbaren Risiken warnen müssen – aber nur im Rahmen dessen, was fachlich üblich und zumutbar ist. Verdeckte Altmängel, die sich erst später als Ursache herausstellen, lösen

ohne vorherige Erkennbarkeit keine Mängelhaftung aus; der Vergütungsanspruch bleibt nach Leistungserbringung unberührt. Für die Praxis heißt das: klare Aufträge, saubere Dokumentation, bewusste Entscheidungen über zusätzliche Prüfungen.

**Sie haben Fragen zum Thema Baurecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!**

**Ihr Ansprechpartner:**



**Fritz Marx**

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[marx@ltmk.de](mailto:marx@ltmk.de)