

NewsLetter

2008-3 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Mängel und Regeln der Technik

Das Oberlandesgericht (OLG) Bamberg hatte mit Urteil vom 16. April 2007 (Az. 4 U 198/05) über einen Fall zu entscheiden, in dem der Bauherr (BH) den Bauunternehmer (BU) beauftragt hatte, sein EFH mit einem WDVS zu verkleiden.

Der BU brachte das WDVS entsprechend den Herstellerangaben ohne zentralen Klebepunkt auf. In der Folge wölbten sich die Platten bei feucht-kalter Witterung in der Plattenmitte um bis zu 4 mm. Der BH verlangte deshalb vom BU die Kosten für Abriss und Neuherstellung des WDVS in Höhe von über € 35.000,00. Das OLG gestand ihm nur gut € 3.300,00 merkantile Wertminderung zu.

Das OLG bejahte zunächst einen Mangel, der bereits dann vorliege, wenn das Werk von der Beschaffenheit abweicht, die es für den vertraglich vorausgesetzten Gebrauch haben muss. Bei einem WDVS gehöre es auch ohne ausdrückliche Vereinbarung zum vertraglich vorausgesetzten Erscheinungsbild, dass die Oberflächenstruktur selbst bei extremen Temperaturschwankungen formbeständig bleibt.

Ein Mangel sei daher nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers eingehalten wurden, die Funktionstauglichkeit der Fassade nicht nachhaltig beeinträchtigt ist (mit Ausnahme einer verstärkten Algenbildung an der Wetterseite des Hauses) und die Optik nur leicht gestört wird.

Das OLG befand allerdings, dass Abriss und Neuherstellung des WDVS, die zur fachgerechten Mängelbeseitigung erforderlich wären, unverhältnismäßig seien. Und zwar weil die Funktionsfähigkeit der Fassade lediglich durch die Algenbildung, und zwar nur geringfügig, beeinträchtigt ist und die optische Störung durch das Aufwölben nur zeitweise und kaum erkennbar auftritt. Und weil der BU die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers eingehalten hat und ihm deshalb nur ein geringer Schuldvorwurf zu machen ist.

Praxishinweise

Die Einhaltung der Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik bedeutet nicht stets, dass das Werk mangelfrei ist. Nur umgekehrt gilt, dass das Werk (in der Regel) mangelhaft ist, wenn die Regeln der Technik verletzt werden.

Ganz so hat auch das OLG Frankfurt mit Urteil vom 25. April 2007 (Az. 13 U 103/06) entschieden, dass ein vom BU verlegter Kautschukboden selbst dann mangelhaft sei, wenn er zwar ein vom Hersteller empfohlenes oder technischen Regeln entsprechendes Versiegelungsmittel verwendet hat, es infolge dessen aber dennoch zu fleckhaften Abplatzungen am Bodenbelag gekommen ist. Auf das Verschulden des BU, welches bei Beachtung der Herstellerrichtlinien und der Regeln der Technik fraglich sei, komme es allein beim Schadenersatzanspruch an, nicht hingegen beim Anspruch auf Nacherfüllung, Kostenersatzung und -vorschuss, Minderung und Rücktritt.

NewsLetter

2008-3 Seite 2

Wichtig ist auch die Feststellung, dass Unverhältnismäßigkeit nur in eng begrenzten Ausnahmefällen in Frage kommt, nämlich wenn es - wie hier - für den BU schlicht unzumutbar ist, die vom BH in nicht sinnvoller Weise gemachten Aufwendungen tragen zu müssen. Es kommt also darauf an, ob einem objektiv geringen BH-Interesse an einer nachhaltigen Sanierung ein ganz erheblicher und deshalb unangemessener Aufwand des BU gegenübersteht. Jedoch ist der BU von vornherein nicht schutzwürdig, wenn die Funktionstauglichkeit des Werks spürbar beeinträchtigt ist oder wenn der Mangel auf einer groben Sorgfaltspflichtverletzung des BU beruht.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Unvollständige Baubeschreibung

Das Kammergericht (KG) hatte sich in seinem Urteil vom 19. Februar 2008 (Az. 21 U 202/05) mit einer Neubau-Wohnanlage bestehend aus 30 Doppelhäusern zu beschäftigen, in welcher der Bauträger (BT) das Regenwasser nicht durch Einzelleitungen, sondern - mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe - durch Sammelleitungen ableitete, deren Unterhaltungskosten die Eigentümer untereinander zu gleichen Teilen zu tragen hatten.

Einer der Käufer verlangte deshalb vom BT € 15.000,00 Kostenvorschuss für die nachträgliche Herstellung einer eigenen Regenwasserentsorgungsleitung. Das KG lehnte den Anspruch ab, weil es an einem Mangel fehle.

Die Sammelleitung war voll funktionstauglich. Damit kam ein Sachmangel nur in Betracht, wenn der tatsächlich installierte Anschluss von dem vertraglich geschuldeten Anschluss abwich.

Die Vertragsunterlagen, insbesondere die Baubeschreibung und die Baupläne, enthielten jedoch keine Aussage zur Entwässerung durch Einzel- oder Sammelleitungen. Damit kam es auf die Übellichkeit an.

Nach Ansicht des KG könne der Erwerber eines Einfamilienhauses grundsätzlich einen Einzelanschluss für Wasserver- und -entsorgung erwarten. Dies gelte jedoch nicht bei großen Wohnanlagen, wo Sammelleitungen verbreitet seien. Der Nachteil für den Käufer in Gestalt einer aufwändigeren Verwaltung des Anschlusses und einer gesamtschuldnerischen Haftung der Käufer gegenüber den Versorgungsbetrieben für die Unterhaltung der Leitung werde durch die dadurch ermöglichte Reduzierung des Kaufpreises kompensiert.

Praxishinweise

Um festzustellen, ob ein Mangel vorliegt, ist in erster Linie das Bau-Soll nach dem Bauvertrag maßgebend, weshalb auf eine vollständige, detaillierte Baubeschreibung besonderes Augenmerk zu richten ist.

Soweit darin eine konkrete Vereinbarung nicht getroffen wurde, kommt es darauf an, was bei Gewerken gleicher Art üblich ist und was der Auftraggeber nach den Umständen, insbesondere der Art des Werkes, erwarten darf.

RA Dr. Christian Schwertfeger