

NewsLetter

2011-3 Seite 1

Schäferstraße 7
14109 Berlin

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

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

Werkvertragsrecht

Angemessenheit der Ersatzvornahmekosten

In einem erst jetzt rechtskräftig gewordenen und daher veröffentlichten Urteil vom 6. November 2007 hat das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf (Az. 21 U 172/06) über die Angemessenheit von Ersatzvornahmekosten entschieden.

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftragnehmer (AN) mit der Sanierung der Balkone seines Mehrfamilienhauses beauftragt. Weil der AN die Sanierung mangelhaft ausführte, beauftragte der AG anschließend einen Drittunternehmer mit der Mangelbeseitigung und verlangte dessen Kosten von dem AN erstattet. Der AN wandte ein, die Kosten des Drittunternehmers seien überhöht und damit nicht erforderlich gewesen.

Das OLG hat dazu letztlich festgestellt:

Erforderlich seien diejenigen Mangelbeseitigungsmaßnahmen und Mangelbeseitigungskosten, die ein vernünftiger, wirtschaftlich denkender AG aufgrund sachkundiger Beratung oder Feststellung im Zeitpunkt der Mangelbeseitigung für erforderlich halten durfte.

Der AG dürfe grundsätzlich darauf vertrauen, dass der Preis des von ihm beauftragten Drittunternehmers angemessen ist. Er sei nicht verpflichtet, besondere Anstrengungen zu unternehmen, um den preiswertesten Drittunternehmer zu finden.

Der AG dürfe den Drittunternehmer sogar zu einem überhöhten Preis beauftragen, wenn ihn besondere Umstände dazu zwingen.

Letztlich müsse der AN darlegen und beweisen, dass der AG auch diesen weit gesteckten Rahmen noch überschritten und Kosten für den Drittunternehmer aufgewandt habe, die auch bei Zugrundelegung der vorstehenden Grundsätze als nicht mehr erforderlich und angemessen anzusehen seien.

Praxishinweise

Das OLG Düsseldorf hat damit eine der zahlreichen negativen rechtlichen wie wirtschaftlichen Folgen aufgezeigt, welche dem AN drohen, wenn der AG dessen mangelhaftes Werk im Wege der Ersatzvornahme nachbessern lässt.

Ganz auf der Linie des OLG Düsseldorf hat auch das OLG Schleswig entschieden; dessen Urteil vom 10. September 2010 (Az. 14 U 184/06) finden Sie in meinem NewsLetter 2010-9.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Angemessene Mängelbeseitigungsfrist

In einem ebenfalls erst jetzt veröffentlichten Urteil vom 27. Juni 2007 hat das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt a. M. (Az. 17 U 265/06) über die Angemessenheit einer Frist zur Mängelbeseitigung entschieden.

NewsLetter

2011-3 Seite 2

Der Auftraggeber (AG) hatte vom Auftragnehmer (AN) eine neu erstellte Eigentumswohnung erworben (Werkvertragsrecht). Als in sämtlichen Räumen Putz und Fliesen von den Wänden fielen, verlangte der AG vom AN Mängelbeseitigung.

Der AG rügte die Mängel schriftlich und setzte dem AN eine knapp vierwöchige Frist zur Mängelbeseitigung. Später verlängerte der AG die Frist also insgesamt gut sechs Wochen.

Nach Ansicht des OLG zu kurz, da die reine Mängelbeseitigung nach den Feststellungen des dazu gerichtlich beauftragten Sachverständigen bereits vier Wochen in Anspruch nehme. Außerdem sei dem AN wegen des Umfangs und der Kosten der erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen zusätzlich noch eine gewisse Prüfungszeit zuzubilligen, in welcher er zunächst einmal den Mangel feststellen, d. h. vor Ort in Augenschein nehmen und die Mängelbeseitigungsmaßnahmen überlegen dürfe. Schließlich war es im hier entschiedenen Fall für die Mängelbeseitigung erforderlich, dass die Wohnung gänzlich geräumt wird und der AG während der Durchführung der Mängelbeseitigung anderweitig untergebracht und sein Mobiliar eingelagert wird.

Praxishinweise

Nur eine solche Frist ist angemessen, innerhalb derer einem sich redlich bemühenden AN die Mängelbeseitigung auch tatsächlich möglich ist. Die Dauer hängt damit in erster Linie davon ab, welche Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Einzelfall erforderlich sind, aber auch welche sonstigen Umstände zu berücksichtigen sind (z. B. allgemeine Urlaubszeiten).

Doch allein eine zu kurze Frist hat noch keine negativen rechtlichen Folgen, denn eine unangemessen kurze Frist setzt nur eine angemessen lange Frist in Gang. Problematisch wird es erst, wenn - wie hier - der AG *nach* Ablauf seiner zu kurzen Frist, aber *vor* Ablauf einer angemessen langen Frist bereits einen Drittunternehmer mit der Mängelbeseitigung beauftragt und damit dem AN die Mängelbeseitigung innerhalb angemessener Frist unmöglich macht.

Das Risiko bei der Beantwortung der Frage, welche Frist angemessen lang ist, trägt dabei der AG.

Ein „Rettungsanker“ für den AG wäre es in diesem Fall gewesen, wenn eine Fristsetzung ausnahmsweise entbehrlich gewesen wäre, so z. B.

wenn der AN die Mängelbeseitigung ernsthaft und endgültig verweigert hätte;

wenn sich der AN gegenüber dem AG nachweislich – bei der ursprünglichen Herstellung des Werkes oder bei vorangegangenen Nachbesserungsversuchen - derart unzuverlässig und nachlässig verhalten hätte, dass dem AG die Mängelbeseitigung durch den AN nicht mehr zumutbar gewesen wäre;

wenn es sich um den Ersatz von Schäden gehandelt hätte, die durch eine Nacherfüllung von vornherein nicht hätten verhindert werden können.

Auch für das Vorliegen eines dieser Ausnahmefälle ist der AG darlegungs- und beweispflichtig.

RA Dr. Christian Schwertfeger