

Erhöhter Wartungsaufwand als Baumangel

Dachterrasse mit zu geringem Gefälle: Hauseigentümer kämpft mit Pfützen

Hauseigentümer H ließ auf seiner Doppelgarage eine Dachterrasse bauen. Die Dachfläche sollte der Bauunternehmer so abdichten, dass bei Regen das Wasser zum Ablauf hin- und abfließt. Das gelang nicht, weil der Auftragnehmer eine billige Dämmung aufbrachte. Wegen des zu geringen Gefälles staute sich an einer Stelle immer wieder Regenwasser in einer großen Pfütze.

Deshalb weigerte sich H, den Bau abzunehmen und die Rechnung zu begleichen. Der Bauunternehmer zog vor Gericht und forderte den vereinbarten Werklohn. Doch das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt schlug sich auf die Seite des Hauseigentümers: Zu Recht habe er die Zahlung verweigert, denn der Terrassenbau sei mangelhaft (24 U 53/15). Die vom Auftragnehmer gewählte Ausführung führe nämlich zu erhöhtem Wartungsaufwand.

Bei jedem Regen stauete sich das Wasser und in der Pfütze sammelte sich kontinuierlich Schmutz an, der entfernt werden müsse. Andernfalls würden sich auf dem Dach Verkrustungen bilden. Hätte der Unternehmer die Abdichtung einwandfrei ausgeführt, müsste sich H mit diesem Problem nicht herumschlagen. Das Argument des Unternehmers, die Dämmung gebe lediglich die Unebenheit der Dachfläche wieder, ließ das OLG nicht gelten: Wenn die Fläche uneben sei, hätte er dies erkennen und z.B. mit Estrich ausgleichen müssen.

Grundsätzlich müsse der Auftragnehmer den Auftraggeber auf technische Schwierigkeiten hinweisen. Das gelte erst recht, wenn er eine günstige Lösung anbiete, die im Vergleich mit einer technisch besseren, aber teureren Lösung "mangelanfälliger" sei. Ohne so einen Hinweis dürfe der Auftraggeber trotz "kleinen Budgets" davon ausgehen, dass der Auftragnehmer eine technisch einwandfreie Lösung erzielen werde. (Das Urteil des OLG Frankfurt vom 5.5.2017 wurde am 21.11.2018 vom Bundesgerichtshof bestätigt und ist damit rechtskräftig.)

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/erhoehter-wartungsaufwand-als-baumangel>