

Ein Unternehmer ist verpflichtet dem Auftraggeber hinreichend deutlich auf Mängel von Gewerken hinzuweisen, auf denen sein Gewerk aufbaut – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Hamm (OLG Hamm) vom 03.12.2018, 17 U 186/16

I.

Durch den Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer ein bestimmtes Gewerk zu errichten. Dieses Gewerk kann unabhängig von anderen Gewerken sein, etwa die Erstellung eines Nachschlüssels. Das zu erbringende Gewerk kann aber auch auf andere Gewerke aufbauen. In der besprochenen Entscheidung zum Beispiel mußten Haustür und bodentiefe Fenstertüren die gleiche Einbauhöhe aufweisen, damit der Estrich fachgerecht aufgebracht werden konnte. Die Entscheidung des OLG Hamm zeigt, dass ein Unternehmer auch für die Mangelhaftigkeit von ihm vorgefundener Vorgewerke verantwortlich sein und sich hierdurch nur durch eine ordnungsgemäße Bedenkenanmeldung befreien kann.

II.

Der Kläger hatte die Beklagte damit beauftragt, Estrich nebst Dämmung verlegen zu lassen. Vor Beginn der Arbeiten hatte die Beklagte festgestellt, dass die Eingangstür und die bodentiefen Fenster nicht dieselbe Einbauhöhe aufwiesen. Die Beklagte erklärte gegenüber dem Kläger nur, dass man mit dem Estrich höher gehen müsse. Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger Vorschuss für die Beseitigung des aus seiner Sicht mangelhaft aufgetragenen Estrich. Das erstinstanzlich angerufene Landgericht hat der Klage nur zu einem geringen Teil stattgegeben. Auf die Berufung hin hat das OLG Hamm den Beklagten verurteilt, den geforderten Vorschuss zu zahlen. Nach dem eingeholten Sachverständigengutachten schließe der Estrich nicht fachgerecht an die Haustür und an die bodentiefen Fenstertüren an. Diese wiesen nicht dieselbe Einbautiefe auf. Dies habe auch nicht dadurch kompensiert werden können, dass der Estrich höher verlegt werde. Zwar habe die Beklagte die unterschiedlichen Einbautiefen nicht zu verantworten. Sie hätte aber den für sie erkennbaren Fehler aufdecken und den Kläger ihre Bedenken diesbezüglich mitteilen müssen. Der Hinweis, mit dem Estrich höher gehen zu müssen sei nicht ausreichend gewesen, weil hierdurch ein fachgerechter Anschluss sowohl an die Haustür, wie auch die bodentiefen Fenster nicht hätte erreicht werden können.

III.

1.

Der Unternehmer, der sich zur Herstellung eines Gewerkes verpflichtet, muss dieses mangelfrei erbringen. Ein Mangel kann sich dadurch ergeben, dass das Gewerk selbst nicht ordnungsgemäß erbracht wird (hier also der Estrich). Ein Mangel kann sich aber auch dadurch ergeben, dass zwar das eigene Gewerk mangelfrei ist, der durch das Gewerk zu erbringende Erfolg aber dennoch nicht erreicht werden kann, weil andere Gewerke - die mit dem eigenen Gewerk zusammenhängen - ihrerseits nicht fehlerfrei sind. Der Estrich in der besprochenen Entscheidung konnte nur mangelfrei an die Tür- und Fensterelemente angeschlossen werden, wenn diese dieselbe Einbautiefe aufwiesen. Da aber die Tür- und Fensterelemente nicht dieselbe Einbautiefe aufwiesen war es nicht möglich, einen fachgerechten Anschluß des Estrichs an beide zugleich vorzunehmen. Entweder wäre bei der Haustür kein ordnungsgemäßer Anschluss erfolgt oder bei den Fenstern. Hierauf hätte der Beklagte hinweisen und dem Kläger die Möglichkeit geben müssen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Estrich ordnungsgemäß verlegt werden kann.

2.

Die Entscheidung des OLG Hamm verdeutlicht auch noch einmal wie wichtig eine möglichst genaue Kostenschätzung ist. Zum einen weist das OLG Hamm darauf hin, dass der Kläger nicht die Kosten verlangen könne, die für die Angleichung der Einbauhöhen der Haustür und der bodentiefen Fenster anfallen. Diese Kosten wären bei einem ordnungsgemäßen Hinweis des Beklagten auch angefallen.

Das während des Prozesses eingeholte Sachverständigengutachten kam zu voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten von knapp EUR 21.000,00. Der Kläger hatte aber nur einen Vorschuss in Höhe von knapp EUR 17.000,00 verlangt. Da im Zivilprozess nicht mehr zugesprochen werden kann, als beantragt wird konnte das Gericht den Differenzbetrag nicht zusprechen.

Bei Vorbereitung einer Vorschussklage muss daher eine Kostenschätzung eingeholt werden, die einerseits die erforderlichen Kosten so genau wie möglich prognostiziert. Hierdurch kann vermieden werden, dass gegebenenfalls ein zweiter Vorschussprozess geführt werden muss. Zum anderen muss die Kostenschätzung aber auch zwischen den zu erstattenden Kosten und nicht zu erstattenden Kosten differenzieren. Ansonsten droht die Gefahr, dass die Klage teilweise abgewiesen wird, weil in dem Schadens Betrag auch nicht erstattungsfähig Kosten enthalten sind.

3.

Für den Auftraggeber, der erfolgreich eine Vorschussklage gegen den Unternehmer durchgesetzt hat ist wichtig, dass nach Ablauf einer den Umständen des Einzelfalles anzupassenden Frist über diesen Vorschuss abgerechnet werden muss. Es ist für den Auftraggeber nicht möglich den Vorschuss zu kassieren und dann auf die Beseitigung der Mängel zu verzichten. Sind die Arbeiten bis zum Ablauf der Frist nicht durchgeführt, muss der gesamte Vorschuss zurückgezahlt werden.

Nach Abschluss der Arbeiten muss ebenfalls abgerechnet werden. War die Mangelbeseitigung billiger als der Vorschuss, muss der Differenzbetrag ebenfalls zurückgezahlt werden. Sind die Mangelbeseitigungsarbeiten dagegen teurer als der Vorschuss, muss der Unternehmer den Differenzbetrag nachentrichten.

IV.

Kann das vom Unternehmer zu erbringende Gewerk seine Funktion nur im Zusammenspiel mit anderen Gewerken erfüllen, ist es für den Unternehmer unerlässlich genau zu prüfen, ob Vorgewerke, auf denen sein Gewerk aufbaut, ihrerseits ordnungsgemäß erbracht sind. Ist dies nicht der Fall, muss er einen hinreichend konkreten Bedenkenhinweis dem Auftragnehmer gegenüber erbringen. Um hier keine Fehler zu machen, die später dazu führen, dass auch für Gewerke anderer Unternehmer eingestanden werden muss, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Auf Seiten des Auftragnehmers ist es wichtig, den Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung möglichst genau aufzubereiten. Auch hierfür ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Für beides stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.