

Mängelgewährleistungsrecht

Schon Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik macht Leistung mangelhaft

von Dr. Daniel Waterstraat, Drewsen Rechtsanwälte, Hanstedt

Das Oberlandesgericht (OLG) Oldenburg hat die werkvertraglichen Mängelrechte der Auftraggeber weiter gestärkt. Sie können Gewährleistungsansprüche unabhängig davon geltend machen, ob bereits ein konkreter Schaden eingetreten ist. Es reicht, wenn ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik vorliegt.

**Urteil des OLG
Oldenburg
verschärft die Lage**

Der zugrunde liegende Fall

Die Bauherren stellten im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens fest, dass das Gebäude Mängel an der Gründung aufwies. Die Sohlplatte hatte nicht die erforderliche Stärke und war nicht ausreichend bewehrt. Deshalb nahmen die Bauherren das Bauunternehmen auf Zahlung von Mängelbeseitigungskosten in Anspruch, obwohl seit der Abnahme des Gebäudes vor rund zwölf Jahren noch keine sichtbaren statischen Schäden aufgetreten waren.

Die Entscheidung des OLG Oldenburg

Das OLG hat dem Antrag wegen eines Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik stattgegeben (Urteil vom 28.2.2006, Az: 12 U 85/05; Abruf-Nr. 071991). Das Urteil ist rechtskräftig, weil die vom Bauunternehmer eingelegte Revision wieder zurückgenommen wurde (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 22.3.2007, Az: VII ZR 76/06).

Das OLG bejaht einerseits einen Minderungsanspruch nach §§ 634 Nummer 3, 638 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zur Abgeltung des Risikos, dass wegen des Regelverstoßes später noch eine Rissbildung eintreten könnte und deshalb Abdichtungsmaßnahmen notwendig würden. Zum zweiten bestehe wegen des Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik auch ein Anspruch sowohl auf Schadenersatz (§§ 634 Nummer 4, 280 ff. BGB) als auch auf Minderung des Kaufpreises (§§ 634 Nummer 3, 638 BGB). Beim Schadenersatzanspruch stelle bereits der Verstoß gegen die Regeln der Technik (Nichteinhaltung der statischen Vorgaben) einen Mangel dar. Bezüglich des Minderungsanspruchs ist das Gebäude bereits vor dem Eintritt eines konkreten Schadens mit einem Minderwert belastet. Dessen Höhe spiegelt sich in dem Betrag wider, der für die Beseitigung der Mängel im Zeitpunkt der Abnahme aufzuwenden ist.

**Kein akutes
Schadensbild
erforderlich**

Konsequenz für die Praxis

Aufgrund dieser sehr weiten Auslegung des Mängelbegriffs tun Sie gut daran, sich stets über die aktuellen Regeln der Technik zu informieren und in der Ausführungsphase genau auf ihre Einhaltung zu achten. Nur so können Sie verhindern, dass Sie später allein wegen des Vorliegens eines Verstoßes gegen diese Regeln vom Auftraggeber gewährleistungsrechtlich in Anspruch genommen werden.

**Aktuelle Regeln
der Technik als Maß
bei der Ausführung**