

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 16.07.2019)

Das "Wie" der Mängelbeseitigung ist Auftragnehmersache!

- 1. Die Verwendung eines Kellers als Lagerraum einer Ladeneinheit setzt voraus, dass in der Ladeneinheit üblicherweise bearbeitete bzw. gehandelte Waren dort ohne Schaden aufbewahrt und gelagert werden können. Ist der Keller feucht, ist die Kellerfläche für den Zweck der gewerblichen Nutzung der Einheit wertlos.**
- 2. Weist die Leistung Mängel auf, kann der Auftragnehmer nur dazu verurteilt werden, einen bestimmten geschuldeten Zustand herzustellen. Auf welchem technischen Weg er dies bewerkstelligt, bleibt ihm überlassen, solange dieser Weg fachgerecht und nachhaltig ist.**

OLG Nürnberg, Urteil vom 20.12.2017 - 2 U 1219/16; BGH, Beschluss vom 09.01.2019 - VII ZR 14/18 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

BGB §§ 133, 157, 633, 634

Problem/Sachverhalt

Der Bauträger veräußert dem Erwerber in einem zu sanierenden Altbau eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss nebst Kellerraum. In der Baubeschreibung ist u. a. geregelt, dass grundsätzlich als Vertragsleistung ein Ausbauzustand und Standard gilt, der für eine Wohnnutzung erforderlich wäre. Für den Keller ist bestimmt, dass an den Kellerwänden keine Änderungen vorgenommen werden müssen, da sie bereits seit Jahrhunderten bestehen und für die Außenwände der Fassade, dass diese überarbeitet werden. Die Abnahme der Gewerbeeinheit erfolgt am 16.03.2003. Danach treten an den Außenwänden des Erdgeschosses sowie im Keller großflächige Feuchtigkeitsflecken auf. Der Erwerber verklagt den Bauträger auf Mängelbeseitigung. Das Landgericht verurteilt ihn antragsgemäß zur Abdichtung sowie u. a., die freigelegten Außenwände (danach) wieder zu verfüllen und die Außenfassade wieder herzustellen. Beide Parteien legen Berufung ein. Der Bauträger begründet diese damit, dass eine Trockenlegung der Kellerwände von außen technisch und rechtlich unmöglich ist und ihm die Art der Mängelbeseitigung freistehe. Der Erwerber räumt die Unmöglichkeit der Trockenlegung der Kellerwände ein und stellt seinen Antrag in der Berufungsinstanz auf Minderung des Kaufpreises für die durch Feuchtigkeit wertlosen Lagerräume im Keller um. Im Übrigen hält er an seinem Mängelbeseitigungsantrag fest.

Entscheidung

Aus den Erwägungen des ersten Leitsatzes beurteilt das OLG die Lagerräume im Keller als mangelhaft und wertlos und spricht dem Erwerber einen Minderungsanspruch zu. Mit den Gründen des zweiten Leitsatzes hebt das OLG das Urteil des Landgerichts auf, soweit die Mängelbeseitigung durch eine bestimmte Art und Weise vorgegeben wird. Es fasst den Tenor insoweit neu und verurteilt den Bauträger dazu, auf seine Kosten für die Gewerbeeinheit fachgerecht einen Zustand herzustellen, bei dem in die Außenwände der Erdgeschossräume keine Nässe bzw. Feuchtigkeit sowie Salze von außen und unten eindringen.

Praxishinweis

Für den einzuhaltenden Standard der Maßnahmen zur Beseitigung der Feuchtigkeit bestimmt das OLG den Zeitpunkt der Abnahme im Jahr 2003. Dies ist bemerkenswert, weil das OLG Stuttgart (**IBR 2011, 697**) und das OLG Schleswig (**IBR 2019, 189**) bei Mängelbeseitigungsarbeiten den Standard (anerkannten Regeln der Technik) zum Zeitpunkt deren Ausführung und nicht den der ursprünglichen Abnahme verlangen. Die Klagebefugnis zur Geltendmachung von Minderung (und kleinem Schadensersatz) wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum (hier durchfeuchtete Kellerwand) steht grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft zu (BGH, **IBR 2007, 318**). Sie hat den Erwerber zur Geltendmachung ermächtigt. Dieser wäre hier aber auch ohne Ermächtigung der Wohnungseigentümergeinschaft klagebefugt gewesen, weil der Mangel unbehebbar ist und sich nur auf das Sondereigentum des Erwerbers auswirkt. In diesem Fall fehlt der Gemeinschaft die Ausübungskompetenz (BGH, **IBR 1990, 273**).

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag