

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

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 10.08.2020)

In einer Dusche muss man duschen und in einer Badewanne baden können!

- 1. Die Leistungsvereinbarung der Parteien eines Werkvertrags ist überlagert und konkretisiert durch die Herstellungspflicht des Unternehmers, ein nach den Vertragsumständen zweckentsprechendes, funktionstaugliches Werk zu erbringen. Wenn eine Funktion nach dem Vertrag vorausgesetzt ist, dann muss der Unternehmer die Funktion herbeiführen. Das ist Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung und damit der geschuldete Erfolg. Ist das Werk vom Unternehmer nicht zweckentsprechend und funktionstauglich hergestellt, ist es mangelhaft.**
- 2. Kommt es bei der Warmwasserzufuhr, insbesondere beim Duschen oder in der Badewanne zu plötzlichen Temperaturschwankungen von 5°C, stellt dies einen Mangel dar.**

OLG Hamburg, Urteil vom 16.07.2020 - 8U 61/19

BGB § 633 Abs. 1

Problem/Sachverhalt

Der Erwerber einer neu errichteten Eigentumswohnung streitet mit dem Bauträger nach Bezug und Abnahme über die Freigabe der auf dem Notaranderkonto hinterlegten letzten Kaufpreisrate von 15.750 Euro. Dem Freigabebegehren des Bauträgers hält der Erwerber Mängel seiner Wohnung entgegen. Unter anderem beanstandet er, dass bei Betätigung der Waschtischarmatur Temperaturschwankungen zwischen 3 bis 5°C in der Dusche, der Badewanne und im Gäste-WC auftreten, wenn dort Wasser entnommen wird. Der Bauträger meint, dass diese Temperaturschwankungen keinen Mangel darstellten. Sie seien kaum wahrnehmbar.

Entscheidung

Dem folgt das OLG nicht. Die Trinkwasserversorgung der Wohnung ist mangelhaft gem. § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB, weil es zu **gravierenden Temperaturschwankungen des Warmwassers** in Dusche oder Badewanne kommt, wenn an anderen Zapfstellen Kaltwasser entnommen wird. **Plötzliche Temperaturschwankungen von 5°C** begründen einen **Mangel**, weil sie die **Funktion von Dusche und Bad erheblich beeinträchtigen**. Die Leistungsvereinbarung der Parteien ist insoweit überlagert und konkretisiert durch die Herstellungspflicht des Unternehmers, der danach ein den Vertragsumständen **zweckentsprechendes, funktionstaugliches Werk** zu erbringen hat. Wenn eine Funktion nach dem Vertrag vorausgesetzt ist, muss der Unternehmer diese Funktion herbeiführen. Das ist Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung und damit der geschuldete Erfolg. Ist das Werk vom Unternehmer nicht zweckentsprechend und funktionstauglich hergestellt, so ist es mangelhaft, wofür er haftet. Nach diesem Maßstab ergibt sich aus der Natur der Leistung, dass eine Dusche zum Duschen und eine Badewanne zum Baden geeignet sein soll. Hierfür müssen **Dusche und Badewanne ohne plötzliche, unangenehme Temperaturempfindungen** und ohne Sorge, sich zu verbrühen, **genutzt** werden können. Das Gericht kann aus eigener Sachkunde und Wahrnehmung beim Heißduschen mit temperaturgenau einstellbaren Duschen

jedenfalls insoweit bestätigen, dass ein plötzlicher Temperaturanstieg von 5°C deutlich wahrnehmbar ist und bei höheren Duschtemperaturen auch sehr unangenehm sein kann, weil man meint, sich zu verbrühen.

Praxishinweis

Das OLG wendet die BGH-Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff (z. B. BGH, **IBR 2008, 77** - Blockheizkraftwerk) zutreffend auf den Fall an. Beachtenswert sind die weitergehenden Ausführungen des OLG zur Fehlfunktion der Dusche bei Temperaturschwankungen. Danach ist die Annahme des Landgerichts fehlerfrei, wenn es auf Basis der Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen Temperaturschwankungen von nur etwa +1°C für hinnehmbar hält. Das bedeutet, dass darüberhinausgehende Temperaturschwankungen bereits einen Mangel begründen können. Bauträger werden deshalb zukünftig besonderes Augenmerk auf die TGA-Planung legen müssen.

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

© id Verlag