

Bundesgerichtshof stärkt privaten Bauherrn den Rücken

In mehreren Urteilen hat der BGH in letzter Zeit die Ansprüche von Bauherrn auf ordentliche Arbeit gestärkt und stellt dabei eigentlich Selbstverständlichkeiten fest.

Zum einen soll der Auftraggeber auch tatsächlich das bekommen, was er bestellt hat.

Zum anderen werden Unternehmer zur Nachbesserung angehalten.

Zahlreiche Instanzgerichte waren zuletzt immer mehr dazu übergegangen, Pfusch am Bau im Ausgleich für einen geringeren Minderungsbetrag zu tolerieren mit dem Hinweis eine Nacherfüllung sei unverhältnismäßig.

(§ 635 Abs. 3 BGB)

Ist die Werkleistung mangelhaft erbracht worden, steht dem Auftraggeber das Recht zu, Nacherfüllung vom Auftragnehmer zu verlangen.

Dieser kann dann das Werk neu herstellen oder aber, was die Regel ist, nachbessern.

Der BGH hat nun festgestellt, daß das Bauunternehmen die Nachbesserung nicht deswegen verweigern kann, weil die Arbeiten den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, wenn höherwertige Leistungen beauftragt waren.

Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die Nachbesserungsarbeiten unverhältnismäßig teuer sind.

So wollte ein Bauunternehmer argumentieren, nachdem die vereinbarten Trockenbauarbeiten zwar nach dem anerkannten Stand der Technik, jedoch schlechter als vertraglich vereinbart, erbracht worden waren.

Dem widersprachen die Richter des BGH sinngemäß dahingehend, daß derjenige, der ein 5-Sterne-Menü bestellt und bezahlt habe, nicht mit einer Tütensuppe abgespeist werden könne.

(BGH VII 214/06)

In zwei weiteren Entscheidungen stellte der BGH klar, daß Bauunternehmer sich nicht mehr einfach durch eine Kürzung der Rechnungssumme von Mängeln am Bauwerk freikaufen können, sondern vielmehr grundsätzlich dazu verpflichtet sind, das Werk ordentlich herzustellen.

Der BGH entschied dazu, daß ein Nachbesserungsverlangen des Bauherrn auch bei einem erheblichen Aufwand für die Mängelbeseitigung erfüllt werden muss, wenn ein objektiv berechtigtes Interesse an einer mangelfreien Vertragsleistung besteht.

Die Nachbesserung könne in diesem Falle nicht wegen hoher Kosten der Mängelbeseitigung als „unverhältnismäßig“ abgelehnt werden.

Nach Ansicht des BGH ist der Einwand der Unverhältnismäßigkeit aber nur dann gerechtfertigt, wenn das Bestehen auf ordnungsgemäßer Vertragserfüllung im Verhältnis zu dem dafür erforderlichen Aufwand unter Abwägung aller Umstände ein Verstoß gegen Treu und Glauben darstellt.

Von erheblicher Bedeutung nach Auffassung des BGH ist, ob und in welchem Ausmaß der Unternehmer den Mangel verschuldet hat.

Nebenbei führt der BGH interessant aus, daß für die Beurteilung des Fehlverhaltens und des Verschuldens des Unternehmers völlig bedeutungslos ist, ob der Bauherr selbst, sein Architekt oder ein anderer den Pfusch während der Arbeitsausführung hätte erkennen können.

Nach Meinung des BGH muss der Besteller grundsätzlich nicht hinnehmen, daß der Unternehmer eine Mängelbeseitigung vornimmt, die nicht den vertraglich vereinbarten Erfolg herbeiführt.

Er muss sich auch nicht darauf verweisen lassen, daß ein durch eine nicht vertragsgerechte Mängelbeseitigung verbleibender Minderwert durch einen Minderungsbetrag abgegolten wird.

Danach schränkt der BGH die Voraussetzungen für die Annahme einer Unverhältnismäßigkeit der Nachbesserung durch den Unternehmer erheblich ein.

Bei der Ermittlung dieses Aufwandes sind für den BGH jedoch das Preis-/Leistungsverhältnis und das Verhältnis des Nachbesserungsaufwandes zum ursprünglichen Auftragspreis ohne Bedeutung. (BGH VII ZR 64/04)

In diesem Zusammenhang hat der BGH in einem Rechtsstreit, der aus dem Bielefelder Raum zu ihm gelangt ist, in Zusammenhang mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Doppelhaushälften festgestellt, daß das Bauunternehmen verpflichtet sein

kann, im nachhinein die Doppelhaushälfte durch Erstellung einer ab Oberkante Sohlplatte bis unter die Dachhaut durchgehenden Fuge von der anderen Doppelhaushälfte zu trennen.

Das bedeutet nichts anderes, als im nachhinein das Haus von oben bis unten gewissermaßen durchzusägen.

Nach diesen Maßstäben könnte in Zukunft Pfusch Bauunternehmern teuer zu stehen kommen.
(BGH VII ZR 45/06)

Insofern lauern am Bau für alle Vertragsbeteiligten erhebliche Fallstricke, die fachkundigen Rat erfordern.