



Urteilsbesprechung

Abweichung von der bauaufsichtlichen Zulassung

OLG Celle , Urteil vom 2.11.2011 – 14 U 52/11

105. Ausgabe, Januar 2012

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e.V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 07142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Die Auftraggeber beauftragten einen Bauträger u. a. mit dem Einbau eines Wärmedämmverbundsystems. Der Bauträger wurde erstinstanzlich zum Ersatz von Mängelbeseitigungskosten verurteilt, jedoch wurde die Klage wegen Abweichungen der Ausführung des Wärmeverbundsystems von den Vorgaben der bauaufsichtlichen Zulassung abgewiesen. Durch nachträgliche Herabsetzung der Anforderungen der bauaufsichtlichen Zulassung könne Mangelfreiheit eintreten. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige hatte weiter festgestellt, dass sich andere Abweichungen nicht negativ auswirkten. Das Oberlandesgericht hat die erstinstanzliche Entscheidung insoweit bestätigt.

2. Entscheidung des Gerichts

Das Oberlandesgericht bekräftigt zunächst, dass der Werkunternehmer auch ohne besondere Vereinbarung zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik verpflichtet ist, zu denen das Gericht auch Vorgaben der bauaufsichtlichen Zulassung zählt. Komme es nach der Abnahme zu einer Änderung dieser Vorgaben, entfalle ein Mangel, es sei denn, die Anwendung der Normen in ihrer vorherigen Fassung sei ausdrücklich vereinbart worden. Soweit es bei dem Bauvorhaben zu weiteren Abweichungen von den Vorgaben der bauaufsichtlichen Zulassung gekommen war, verneint das Gericht einen Mangel, weil durch Sachverständigengutachten eine gleichwertige Ausführung festgestellt wurde.

3. Hinweis für die Praxis

1. Soweit Bauelemente bauaufsichtlicher Zulassung bedürfen, begründen Abweichungen von den Anforderungen regelmäßig einen Mangel. Jedoch lässt die Rechtsprechung im Einzelfall den Nachweis zu, dass die konkrete Abweichung keine Nachteile birgt.
2. Herabsetzungen der Anforderung nach Abnahme muss der Bauherr hinnehmen, soweit er nicht explizit die Anwendung von DIN-Normen in einer bestimmten Fassung vereinbart.
3. Nicht entschieden wurde die Verwendung von Bauelementen ganz ohne eine vorgeschriebene Zulassung. Hier ist die Rechtsprechung regelmäßig strenger und bejaht nicht nur eine Offenbarungspflicht des Auftragnehmers, sondern leitet schon aus der Missachtung der Zulassungspflicht als solche einen Mangel ab, ohne dass es auf den Eintritt eines Schadens ankommt.
4. Die Missachtung der Zulassungspflicht – etwa bei Lüftungsanlagen – setzt den Verwender dem Risiko von Bußgeldern und Schadenersatzansprüchen aus.

Rechtsanwalt und Notar
Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Naab Partnerschaft