

UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

ANFORDERUNGEN AN DIE MÄNGELBESEITIGUNG BEI ÄNDERUNG DER ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK NACH ABNAHME

OLG Schleswig, Urteil vom 01.02.2019 - 1 U 42/18

Der Auftragnehmer (AN) stattete ein Kongresszentrum mit Fenstern und Türen aus, nach der Abnahme zeigten sich Mängel. Der eingesetzte Sachverständige bestätigte Undichtigkeiten der Fenster sowie Störungen der elektromechanischen Beschläge. Darüber hinaus stellte er fest, dass aufgrund zwischenzeitlich verschärfter Bauvorschriften die bodentiefen Fenster im OG nunmehr mit einer Absturzsicherung auszurüsten seien. Der Auftraggeber (AG) verlangte Mängelbeseitigung in Form von Nachbesserung auf Basis des Sachverständigengutachtens. Der AN verweigerte die Mängelbeseitigung und machte sie von dem Nachweis einer durch den AG selbst angebrachten Absturzsicherung abhängig, hilfsweise von einer Kostenbeteiligung des AG an der Mängelbeseitigung. Der AG klagte daraufhin auf Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung.

Das Gericht spricht dem AG den Anspruch auf Kostenvorschuss zu, der AN sei nicht zu einer Verweigerung der Nachbesserung berechtigt gewesen. Er habe die Mängelbeseitigung auf Grundlage des Sachverständigengutachtens weder von einer Kostenbeteiligung noch von dem Nachweis einer Absturzsicherung abhängig machen dürfen. Dies gelte auch, obwohl sich die anerkannten Regeln der Technik erst nach der Abnahme verschärft haben. Diese Veränderung liege im Verantwortungsbereich des AN und sei Folge seiner mangelhaften Leistung, denn ohne den Mangel wäre keine Mängelbeseitigung und auch keine Anpassung der Leistung an die neuen Regeln der Technik erforderlich geworden.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung bestätigt eine weit verbreitete Praxismeinung, verlässt aber die bisherige Linie der Rechtsprechung des BGH, nach dem eine Mängelbeseitigung nicht stets den im Zeitpunkt der Mängelbeseitigung aktuellen Regeln der Technik entsprechen muss, sondern auf den Zeitpunkt der Abnahme abzustellen ist. Ändern sich nach Abnahme die Regeln der Technik, war der AN nach dem BGH bisher nicht verpflichtet, ein mangelfreies Werk „nachzubessern“ bzw. anzupassen; dies galt auch, wenn nach der Abnahme Mängel zu beseitigen waren. Vielmehr forderte der BGH bei einer Verschärfung der anerkannten Regeln der Technik nach der Abnahme, dass der AN den AG vor der Durchführung der Mängelbeseitigung über die zwischenzeitlich verschärften Bauvorschriften zu informieren hat, es dann aber beim AG liegt zu entscheiden, ob er eine Anpassung an diese wünscht oder hierauf verzichtet. Wünscht er eine Anpassung an die neuen Regeln, ist der AN entsprechend zu vergüten.