

Fall 11: Die undichte Wanne

Sachverhalt

Im Auftrag des Grundstückseigentümers Eilers hat Unger die Maurer- und Betonarbeiten bei der Errichtung eines Einfamilienhauses in einer sehr feuchten Gegend ausgeführt. Vor Abschluss des Bauvertrages hatte U auf Nachfrage des E erklärt, die Wanne (der Keller) des Hauses werde „absolut dicht werden. Er kenne sich mit Feuchtigkeit bestens aus“. Etwa drei Jahre nach dem Einzug des E traten jedoch im Keller des Hauses infolge eines Fehlers, der dem U bei der Gründung des Bauwerkes unterlaufen war, kleine Risse auf, durch die bei starken Regenfällen Wasser eindrang.

Dies teilte E dem U schriftlich mit. Nachdem dieser nicht reagierte, rief E nach drei Wochen bei U an und bat darum, „dass die Sache in Ordnung gebracht werde, da die Feuchtigkeit zugenommen habe und es schlecht zu riechen beginne“. U erwiderte, man „werde sich selbstverständlich um die Sache kümmern“, tatsächlich passierte aber drei weitere Wochen nichts.

Weil sich die Risse inzwischen vergrößert hatten und E des Wartens überdrüssig war, beauftragte er – ohne sich zuvor nochmals mit U in Verbindung zu setzen – einen anderen Maurer mit der Mängelbeseitigung, die – was angemessen und erforderlich ist – 11.800,– € kostete. Kann E diesen Betrag von U verlangen, wenn U sich auf die Verjährung beruft?

Lösung

E könnte von U gem. §§ 650a Abs. 1 S. 2, 634 Nr. 2, 637 Abs. 1 BGB den Ersatz der zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen verlangen.

Dafür müsste zunächst ein Bauvertrag vorliegen. Diese Voraussetzung ist nach § 650a Abs. 1 BGB erfüllt, da Unger mit Eilers vereinbart hat, die Betonarbeiten für die Errichtung eines Einfamilienhauses auszuführen und damit einen Teil eines Bauwerks i. S. d. § 650a Abs. 1 BGB herzustellen. Auf den Bauvertrag finden gem. § 650a Abs. 1 S. 2 BGB die Vorschriften des Werkvertrages Anwendung.

Es müsste ein Mangel gem. § 633 BGB vorhanden sein. Gem. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB ist ein Werk frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Da in diesem Fall vereinbart wurde, dass der Keller „absolut dicht“ sein wird, ist dies als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen. Da der Keller ist nicht wie versprochen dicht ist, liegt ein Sachmangel nach § 633 Abs. 2 S. 1 BGB vor. Außerdem gilt nach § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB, dass das Werk frei von Sachmängeln ist, wenn es sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes

erwarten kann. Da die Wanne, bzw. der Keller Risse aufweist und dadurch Feuchtigkeit eintritt, eignet sich der Keller nicht für die gewöhnliche Verwendung und weist auch nicht die Beschaffenheit auf, die bei Werken gleicher Art üblich ist. Folglich liegt ein Sachmangel vor.

Aus § 633 Abs. 1 BGB folgt, dass das Werk bei Gefahrenübergang frei von Rechtsmängeln sein muss. Der Zeitpunkt des Gefahrenübergangs ist bei Werkverträgen gem. § 644 BGB der Zeitpunkt der Abnahme, hier also spätestens bei Einzug in das Haus. Auch wenn die Folgen des Mangels erst drei Jahre nach Abnahme sichtbar werden, muss der Mangel bereits bei Abnahme des Werks vorhanden sein. Dies ist hier laut Sachverhalt gegeben, denn die Risse sind durch Fehler bei Gründung des Bauwerks entstanden.

Des Weiteren müsste E dem U gem. § 637 Abs. 1 BGB eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt haben. Jedoch hat Eilers weder in der ersten Mitteilung des Mangels an Unger, noch in der Aufforderung zur Beseitigung des Mangels eine Frist gesetzt.

Die Frist könnte jedoch gem. § 637 Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 323 Abs. 2 BGB entbehrlich sein. Die Voraussetzungen dafür sind vorliegend jedoch nicht erfüllt, denn der U verweigert die Leistung nicht ernsthaft und endgültig (vgl. § 323 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Außerdem wurde keine terminliche Festsetzung im Vertrag vereinbart gem. § 323 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Besondere Umstände, die gem. § 323 Abs. 2 Nr. 3 BGB eine Fristsetzung entbehrlich machen würden, liegen ebenfalls nicht vor, denn es war Eilers von Anfang an zumutbar, eine Frist zu setzen. Er hat ja schließlich auch so einige Zeit warten müssen.

Die Fristsetzung könnte allenfalls gem. § 637 Abs. 2 S. 2 BGB entbehrlich sein. Demnach müsste ein Nacherfüllungsversuch fehlgeschlagen oder die Nacherfüllung dem Eilers unzumutbar sein. Beides liegt hier nicht vor, denn Unger hat keinen Versuch unternommen, den Mangel zu beseitigen und es ist Eilers auch nicht unzumutbar, dass Unger den Mangel beseitigt.

Somit war die Fristsetzung nicht entbehrlich und folglich hat E keinen Anspruch aus § 637 Abs. 1 BGB gegen U auf Erstattung der Kosten für die Mängelbeseitigung.

Für Ansprüche aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 281 BGB fehlt ebenfalls die Fristsetzung, sodass sich daraus kein Anspruch des E gegen U auf Ersatz der Kosten ergibt.