

► Werkvertragsrecht

Planungsmangel: Entschädigung für Nutzungsausfall rechtens?

| Bei Mängeln, die vom Planer verursacht wurden, stellt sich nicht selten die Frage, ob für den Zeitraum der Fertigstellung der Baumaßnahme bis zur Mangelbeseitigung ein anteiliger Schadenersatz als Nutzungsausfall gerechtfertigt ist. Das KG Berlin vertritt dazu eine planerfreundliche Meinung: Nutzungsausfall setzt voraus, dass eine Nutzung bis zur Mangelbeseitigung tatsächlich unzumutbar war. Dabei muss der Bauherr eine gewisse Toleranz zeigen, wie sie im täglichen Leben üblich ist. |

Im konkreten Fall ging es um mangelhaften sommerlichen Wärmeschutz in einem mehrgeschossigen Wohnhaus und die damit zusammenhängende Aufheizung der oberen Räume. Die Berliner Richter stellten klar: Selbst wenn man für große Bereiche des Hauses überhöhte Temperaturen im Sommer unterstelle und ein Anteil der Wohnfläche daher nicht nutzbar sei, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Einschränkungen so groß waren, dass sie objektiv als Entzug der kompletten Nutzung anzusehen waren. Das gelte vor allem, wenn – wie hier – die Räume im Erdgeschoss und 1. OG noch genutzt werden konnten, weil dort die Temperaturen merklich niedriger waren als im 2. OG (Leichtbaukonstruktion) (KG Berlin, Urteil vom 21.10.2022 Az.7 U 1101/20, Abruf-Nr. 233261).

Wichtig | Im konkreten Fall wirkte es sich auch zu Ungunsten der Bauherren aus, dass „sie nicht vorgetragen haben, wenigstens temporär eine Ersatzwohnung beschafft zu haben.“

► Werkvertragsrecht

Abnahmeprotokoll: Regelung kann Vertragsvereinbarung ändern

| Regelungen im Abnahmeprotokoll gehen Vertragsregelungen vor. Deshalb ist bei Abnahmeprotokollen Vorsicht geboten. Das lehrt ein Fall, den das OLG München rechtskräftig entschieden hat. |

Im konkreten Fall waren im Bauvertrag Ausführungstermine und der Beginn der Verjährungsfrist festgelegt worden. Die Termine verschoben sich, sodass im Abnahmeprotokoll ein neuer Termin für den Beginn der Gewährleistungsfrist festgelegt wurde. Kurz vor Ende dieser neuen Verjährungsfrist gab es Streit wegen eines Mangels. Der ausführende Unternehmer berief sich auf die Verjährungsfrist, die im Bauvertrag geregelt war und lehnte die Vereinbarung im Abnahmeprotokoll als unwirksam ab. Das OLG sah das anders. Der ursprünglich im Bauvertrag geregelte Beginn der Verjährungsfrist mit 01.01.2011 war durch die Vereinbarung im Abnahmeprotokoll wirksam abgeändert worden. Die Gewährleistungsfrist begann erst am 05.03.2013, weil die Arbeiten erst da fertiggestellt worden waren. Damit ist klargestellt, dass das gemeinsam unterzeichnete Abnahmeprotokoll eine wirksame Vereinbarung zur Gewährleistungsfrist enthält (OLG München, Beschluss vom 07.04.2021, Az. 9 U 7047/20 Bau; Abruf-Nr. 233330; rechtskräftig durch Zurücknahme der NZB, BGH, Beschluss vom 09.03.2022, Az. VII ZR 366/21).

KG Berlin lehnt
Schadenersatz
wegen zu heißer
Wohnung ab

OLG München
mit wichtiger
Entscheidung