Bauwerk mangelhaft: Unternehmer muss Abbruch und Neubau bezahlen!

Der Auftraggeber darf unter Umständen die Kosten für den Rückbau und die komplette Neuerstellung eines mangelhaften Bauwerks verlangen. Ein solcher Fall liegt vor, wenn sich anders keine hinreichende technische Gleichwertigkeit mit einem fachgerecht errichteten Bauwerk erreichen lässt.

Das hat das OLG Dresden mit Urteil vom 02.02.2017 (10 U 672 / 12) entschieden. In dem zugrundeliegenden Fall bestanden erhebliche Mängel an dem Mauerwerk eines Rohbaus. Nachdem der Unternehmer die Beseitigung des Mangels endgültig verweigert hatte, kündigte der Auftraggeber den Vertrag und verlangte einen Vorschuss auf die Kosten der Mängelbeseitigung in Höhe der voraussichtlichen Kosten des Abbruchs und der Neuerrichtung des Mauerwerks. Der Unternehmer berief sich auf § 635 Abs. 3 BGB. Demnach sei er nicht verpflichtet, die Kosten von Abriss und Neuerrichtung zu tragen, weil diese Maßnahmen mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden seien.

Zu Unrecht, wie das OLG entschied. Zwar bestehe die Möglichkeit, für einen vergleichsweise geringen Betrag die Mängel des Mauerwerks durch lokale Maßnahmen zu bekämpfen. Auch sei die Statik des Gebäudes nicht gefährdet. Eine vollständige funktionale Übereinstimmung mit den anerkannten Regeln der Technik sei nach den Feststellungen des eingeschalteten Sachverständigen jedoch nur durch Abriss und Neuerrichtung zu erzielen. Wenn nur die lokalen Maßnahmen durchgeführt würden, verbleibe dadurch ein technischer Minderwert des Bauwerks von mehr als einem Viertel des Wertes der Bauleistung. In Anbetracht dieses Minderwertes seien die hohen Kosten von Abriss und Neuerrichtung nicht unverhältnismäßig. Der Auftraggeber sei daher berechtigt, einen Vorschuss für die hohen Kosten des Abrisses und der Neuerrichtung zu verlangen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altestadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 – 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de