

## **OPTISCHER MANGEL - NEUHERSTELLUNG ODER MINDERUNG?**

*OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2007 — Aktenzeichen: 23 U 164/05*

### **Leitsatz**

1. Optisch-gestalterische „Mängel“ sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Absprachen unter gebrauchstüblichen Bedingungen zu beurteilen, also normaler Betrachtungsabstand, übliche Beleuchtungsverhältnisse. 2. Kleinflächige Störungen des Fliesenverbandes und Differenzen der Fugenbreiten, die nur bei äußerst genauem Hinsehen erkannt werden können, rechtfertigen nicht den Austausch des Fliesenbelags.

### **Sachverhalt**

Der Fliesenleger sollte in einem Einfamilienhaus Fliesenarbeiten ausführen. Vertraglich waren konkrete Fugenbreiten vorgesehen. Ferner war vereinbart, dass der Brand der Fliesen im Erdgeschoss und Kellergeschoss identisch sein muss. Nach Fertigstellung verlangten die Bauherren wegen optischer Mängel die komplette Neuherstellung der Flächen.

### **Entscheidung**

Das Oberlandesgericht hat entschieden, dass wegen der optischen Mängel die komplette Neuherstellung nicht in Betracht komme; der Fliesenleger habe den Einwand der Unverhältnismäßigkeit erheben können. Der unterschiedliche Fliesenbrand in den jeweiligen Geschossen sei nicht aufgefallen, es sei denn, man habe konkret darauf aufmerksam gemacht. Das Oberlandesgericht hat gemeint, dass zwar abweichend vom Verlegeplan verlegt worden und deshalb der Fliesenverband gestört gewesen sei; allerdings seien davon lediglich Nebenräume betroffen gewesen und die Abweichungen lediglich in bestimmter Position zu sehen gewesen. Andere Abweichungen seien — so das Gericht — von Möbeln verdeckt gewesen. Die Bauherren könnten daher nur eine Minderung verlangen.

Diese Entscheidung hat der Bundesgerichtshof durch Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde gebilligt.

Verlassen kann man sich auf eine solche Rechtsprechung nicht. Wenn nämlich explizit vereinbart ist, dass ein Fliesenbrand identisch sein muss und wenn in einem Fugenplan konkrete Abstände vorgesehen sind, darf ein Unternehmer solche vertraglichen Vorgaben nicht ohne weiteres missachten. Denn der Auftraggeber hat nicht das erhalten, was vertraglich vereinbart war.

**SCHLÜNDER** | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland  
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail [hamm@schluender.info](mailto:hamm@schluender.info)