SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE
Partnerschaft mbB

ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GESAMTHÖHE EINES GEBÄUDES DURCH ZU HOCH MONTIERTE LÜFTUNGSANLAGE: WER HAFTET?

OLG Köln, Urteil vom 17.5.2013 — Aktenzeichen: 19 U 194/11

Der Fall

Ein Unternehmen für Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Kältetechnikbau (im Folgenden Auftragnehmer bezeichnet) erhielt vom Bauherrn einen umfassenden Auftrag im Rahmen der Neuerrichtung einer Halle für insbesondere die Klima- und Lüftungsarbeiten. Nach Ausführung der Arbeiten sollte die Abnahme erfolgen. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Mängelpunkte gerügt. Insbesondere wandte der Bauherr ein, dass die Lüftungskanäle auf dem Hallendach zu hoch montiert worden seien. Der Bauherr rügte, durch die zu hohe Montage der Lüftungsrohre würden die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht mehr eingehalten. Die zulässige lichte Höhe des Gebäudes sei nun überschritten. Dagegen wandte sich der Auftragnehmer mit dem Argument, er sei für die Höhenlage der Rohre auf dem Dach nicht verantwortlich. Ihm seien keine konkreten Vorgaben gemacht worden, welche Gesamthöhe das Gebäude einhalten müsse. Den Klimasatz habe er so positioniert wie bauseits vorgegeben. Zu der Problematik äußerte sich das Bauamt dahingehend, dass die Anlage nur dann genehmigungsfähig sei, wenn ein neuer Bauantrag mit Nachbarzustimmung eingereicht werde. Falls der derzeitige Zustand nicht genehmigt werde, müsse ein Rückbauverfahren eingeleitet werden. Der Auftragnehmer verlangte nun Werklohn für die erbrachten Leistungen. Der Bauherr lehnte dies ab mit den bereits dargestellten Mängelrügen und wandte ein Zurückbehaltungsrecht für die Mängelbeseitigung ein. Das Landgericht wies die Klage ab mit dem Argument, dass dem Restwerklohn ein Kostenvorschussanspruch des Bauherrn mit den Aufwendungen zur Mängelbeseitigung gegenüber stehe. Der Auftragnehmer habe die Rohre entgegen der Anweisungen der Planer zu hoch eingebaut. Er sei daher für den Mangel auch verantwortlich. Gegen die Entscheidung des Landgerichts wandte sich der Auftragnehmer mit seiner Berufung. Der Auftragnehmer vertieft noch einmal das Argument, dass keine aussagekräftigen Pläne übergeben worden seien. Vielmehr hätten die übergebenen Pläne auch Höhenangaben enthalten.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts

Das Oberlandesgericht kippt die Entscheidung des Landgerichts. Dem Restwerklohnanspruch des Auftragnehmers stehe kein Kostenvorschussanspruch entgegen. Bezüglich des hier thematisierten Mängelgesichtspunktes der Höhenlage der Lüftungsrohre sieht das Oberlandesgericht anders als das

Landgericht keinen Mangel gegeben. Zwar gehe der Senat davon aus, dass tatsächlich die Lüftungsrohre nach einer Angabe des Planers 40 cm niedriger hätten montiert werden sollen. Dies führe aber nicht dazu – und das ist die Besonderheit des Falles – dass die Abstandsflächen eingehalten würden. Denn auch bei Einhaltung der Angaben des Planers wären die Lüftungsrohre nicht ausreichend tief verlegt. Die Tieferlegung müsse vielmehr nach den Angaben eines Sachverständigen um 90 cm erfolgen. Demnach sei der Auftragnehmer zwar für die falsche Höhenlage der Rohre zum Teil verantwortlich. Ansprüche des Bauherrn scheiden jedoch aus, weil der Auftragnehmer die Lüftungsrohre gerade auf der bauseits vorgegebenen Unterkonstruktion aufbauen sollte. Der Auftragnehmer konnte die Rohre also gerade nicht um die erforderliche Höhe, sondern allenfalls ca. 50 cm tiefer anbringen. Auch dann – ca. 50 cm tiefer – wäre die erforderliche Höhe aber nicht erreicht worden. Der Auftragnehmer habe auch nicht erkennen müssen, so das Oberlandesgericht Köln weiter, dass die genehmigte Gesamthöhe des Gebäudes durch die Lüftungsanlage überschritten wird. Denn in den überlassenen Plänen waren keine konkreten Angaben zur Gesamthöhe des Gebäudes enthalten.

Im Ergebnis spricht das Oberlandesgericht somit dem Auftragnehmer einen Werklohnanspruch zu. Lediglich wegen einiger weiterer Mängel, die hier nicht thematisiert werden, wird die Zahlung eines Teiles des Werklohns von der vorherigen Beseitigung dieser Mängel abhängig gemacht.

Praxishinweis

Die Entscheidung verdeutlicht, wie wichtig die sorgfältige Abgrenzung von Planungs- und Ausführungsleistungen ist. Nur wenn sauber herausgearbeitet wird, in welchem Umfang planerische Vorgaben erforderlich sind und welche Auswirkungen diese Vorgaben auf das Bauvorhaben haben, kann eine zutreffende Entscheidung gefunden werden. Wäre in dem besprochenen Fall dem Auftragnehmer beispielsweise die zulässige Gesamthöhe bekannt gewesen und hätte er detailliertere Vorgaben gehabt, hätte die Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe leicht zu einer Schadensersatzverpflichtung für den Auftragnehmer führen können. Dies hätte dann wiederum den Planer entlastet. Gerade bezüglich solcher Auslegungsfragen ist eine baubegleitende Rechtsberatung sinnvoll.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info