

## Aufträge sollen eindeutig formuliert werden

**Baurecht:** Will ein Auftraggeber eine bestimmte Ausführungsart beauftragen, sollte er das bei Auftragserteilung deutlich ausdrücken, um Auslegungsschwierigkeiten vorzubeugen. Dies gilt selbst dann, wenn der Vertragszweck feststeht.

KG, Urteil vom 5. Mai 2022, Az. 27 U 152/18

Rechtsanwalt  
Christian Hippel  
von WIR Wanderer  
und Partner



Quelle: WIR

### DER FALL

Ein Bauunternehmen klagt auf Werklohn für die Sanierung von zwei Balkonen, bei denen aufgrund einer defekten Bestandsabdichtung Wasser in das Gebäude eingedrungen war. Angeboten wurden Arbeiten „zur Beseitigung der Ursache des durch den defekten Balkonfußboden entstandenen Wasserschadens“. Der Auftraggeber bezweifelt die

Eignung der verwendeten Bauprodukte und verweigert die Zahlung. Streitig war vor dem Kammergericht zunächst, was beauftragt wurde. Das Angebot spricht von einer Beschichtung – wohingegen in der Beauftragung von Abdichtung die Rede ist.

### DIE FOLGEN

Die Klage wurde abgewiesen. Da die wörtliche Auslegung des Vertrags zu keinem eindeutigen Ergebnis führt, ist er nach Sinn und Zweck auszulegen. Ziel des Auftrags war es demnach, zukünftige Wasserschäden zu verhindern. Dieser Zweck wäre mit einer Abdichtung erreicht worden. Bei einer bloßen Beschichtung blieb dies offen. Es liegt davon unabhängig ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik und somit ein Mangel vor, da Produkte verwendet wurden, für die keine allgemeine baurechtliche Zulassung nach

der Landesbauordnung vorliegt. Das Material war nach den einschlägigen Normen, Richtlinien und Regelwerken nicht für eine Balkoninstandsetzung zugelassen. Daher fehlt es am Gebrauchstauglichkeitsnachweis für Balkone. Mangelfrei wäre die Leistung ausnahmsweise dann, wenn die aufgebrauchte Beschichtung dieselbe Nutzungsdauer aufweisen würde wie zugelassene Bauprodukte. Die Nutzungsdauer war jedoch unbekannt. Die Werkleistung war demnach nicht abnahmefähig.

### WAS IST ZU TUN?

Mit diesem Ergebnis wäre die Klage jedoch nicht endgültig abgewiesen worden, sodass der Auftraggeber mit einem Kostenvorschussanspruch zur Mängelbeseitigung aufrechnete. Eine nochmalige Frist zur Mängelbeseitigung ist entbehrlich, wenn das Bauunternehmen bereits vergeblich versucht hat, nachzubessern. Weitere Nachbesserungsversuche sind für den Auftraggeber unzumutbar. Auch wenn nach jahrelanger Verhandlungen und der Aufforde-

rung, ein Sanierungskonzept vorzulegen, unklar bleibt, mit welchem zugelassenen Bauprodukt die Mangelbeseitigung vorgenommen werden soll. Fallen Mangelbeseitigungskosten mindestens in Höhe der Klageforderung an, erlischt der Werklohnanspruch durch die Aufrechnung in voller Höhe – und endgültig.  
(redigiert von Monika Hillemacher)