



Prüf- und Hinweispflicht des Unternehmers muss ausgefüllt werden

Funktionsfähigkeit des Werkes ist geschuldet!

Vereinbaren die Parteien eine Ausführungsart, und erfüllt diese dann nicht die ebenfalls vereinbarte Funktionsfähigkeit des Werkes, haftet der Unternehmer.

Der Fall: Die Stadt Potsdam beauftragte die Klägerin 2007 mit der Herstellung eines Elektrodükers (eine im Erdreich liegende Unterführung von Leitungen) sowie der Dokumentation von dessen Lage. Die Leistung übertrug die Klägerin der Beklagten. Diese verlegte den Düker, stellte dessen Verlauf im Boden jedoch nicht anhand oberirdisch angebrachter Farbmarkierungen und entsprechend des tatsächlichen Verlaufs dar, sondern mittels einer idealisierten gradlinigen Verbindung zwischen der Start- und Zielgrube des Dükers. Die Darstellung sollte dafür verwendet werden, dass ein Drittunternehmer Rammpläne im Zusammenhang mit Erdarbeiten erstellen und danach arbeiten kann. Der Drittunternehmer beschädigte den Düker, weshalb es zu einer Unterbrechung der Stromversorgung in einem Stadtteil von Potsdam kam. Die Klägerin musste den Düker neu verlegen. Mit der Klage verlangt sie die Kostenerstattung für die Wiederherstellung des Dükers von der Beklagten. Diese trug im Prozess vor, zwischen ihr und der Klägerin sei die idealisierte Darstellung des Verlaufs des Dükers vereinbart worden. Das LG wies die Klage nach Beweisaufnahme durch Zeugen ab, das OLG verurteilte die Beklagte zur Zahlung von 50 % der angefallenen und zukünftig anfallenden Kosten. Der BGH verwies die Sache zurück.

Die Entscheidung: Der BGH bestätigte das Werk der Beklagten als mangelhaft, weil es die vereinbarte Beschaffenheit nicht aufwies. Die vereinbarte Beschaffenheit des Werkes wird durch den Vertrag bestimmt und soll den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeiführen. Entscheidend ist nicht nur das Erreichen der vereinbarten Leistung oder Ausführungsart, sondern auch die vereinbarte oder vorausgesetzte Funktion des Werkes, die es nach der Vorstellung der Parteien erfüllen soll. Wenn Funktionstauglichkeit vereinbart ist und diese mit der vertraglich vereinbarten Leistung oder Ausführungsart nicht erreicht wird, schuldet der Unternehmer dennoch die vereinbarte Funktionstauglichkeit. Es war daher unerheblich, ob die Parteien die als idealisierte Linie dargestellte Dokumentation vereinbart hätten. Diese hat jedenfalls ihre Funktion nicht erfüllt, nämlich den Drittunternehmer nicht so angeleitet, dass es zu keinem Schaden kommt.

Aus der Mangelhaftung hätte sich der Unternehmer nur mit dem Hinweis an die Klägerin retten können, dass die Funktionstauglichkeit nicht erreicht werden wird und die Klägerin trotzdem auf der idealisierten Darstellung bestanden hätte.

Anmerkung: Wie in dem vom BGH entschiedenen Fall (VII ZR 109/10 - GE 2011, 1613) stellt der BGH auch hier darauf ab, dass der Unternehmer ein Werk schuldet, mit dem eine bestimmte Funktion erfüllt werden soll. Die Funktionsfähigkeit ist als Werkerfolg geschuldet, selbst wenn die vereinbarte Herstellungsart hierfür nicht geeignet ist. Arbeitet der Unternehmer also vereinbarungsgemäß und erzielt er die Funktionsfähigkeit nicht, ist sein Werk mangelhaft. Der daraus resultierenden Mangelhaftung kann sich der Unternehmer nur dann entziehen, wenn er die vorgegebene Leistung bzw. Herstellungsart prüft und anschließend den Auftraggeber darauf hinweist, dass die Funktionsfähigkeit nicht erreicht werden kann. Der Auftraggeber muss dann zur Entscheidung aufgefordert werden, ob er die fehlende Funktion in Kauf nimmt – womit nicht zu rechnen ist –, oder ob er ggf. notwendige zusätzliche Leistungen zur Erzielung der Funktionsfähigkeit in Auftrag gibt, die er dann (im Regelfall) auch zu vergüten hat. Zudem kann der Auftraggeber das Risiko der ausbleibenden Funktionsfähigkeit übernehmen.

Dr. Petra Sterner

BGH, Urteil vom 29. September 2011 - VII ZR 87/11 - Wortlaut in GEV-Datenbank

Mietsicherheit

Auszahlungsanspruch bei Verpfändung eines Sparguthabens

Bei entsprechender Vereinbarung in der Verpfändungserklärung kann Auszahlung eines Sparguthabens auch ohne Nachweis der Fälligkeit verlangt werden.

Der Fall: Der klagende Mieter hatte eine Kautions in Form einer dem Vermieter zu verpfändenden Spareinlage zu erbringen. In der vom Kläger unterzeichneten Verpfändungserklärung der beklagten Bank hieß es u. a. wie folgt: „Der Vermieter kann ohne Nachweis der Fälligkeit der Ansprüche aus dem Mietverhältnis ... Auszahlung des verpfändeten Guthabens ... verlangen. Die Bank wird den Mieter hiervon unterrichten. Sie wird die Auszahlung bei Fälligkeit des Sparguthabens, nicht jedoch vor Ablauf von vier Wochen nach dem Versand der Mitteilung an den Mieter vornehmen ...“ Nach Mietende verlangte der Vermieter von der beklagten Bank Auszahlung der Spareinlage. Diese teilte dem Kläger mit, dass sie den verlangten Betrag binnen vier Wochen auszahlen werde. Der Kläger forderte die Beklagte daraufhin vergeblich auf, ihm gegenüber zu erklären, dass die Auszahlung an den Vermieter unterlassen werde.

Das Urteil: Das Amtsgericht wies die Unterlassungsklage ab. Zwar sehe das Gesetz eine Inanspruchnahme der Sicherheit erst nach Fälligkeit der gesicherten Forderung vor. Diese Regelung sei jedoch wirksam durch die Verpfändungserklärung abgedungen worden, so dass kein Unterlassungsanspruch bestehe.

AG Mitte, Urteil vom 4. Mai 2011 - 9 C 89/11 - Wortlaut Seite 67

EINFACH HOCHWERTIG

Wir bieten besten Service. Damit der Überblick leicht und Ihre Wertanlage sicher bleibt.



HERMES EIGENTÜMER-SERVICETELEFON 030/26 007-112
WWW.HERMES-HAUSVERWALTUNG-AG.DE