

ZfIR 2014, A 5

OLG Brandenburg: Dauerhafte Trockenlegung eines feuchten Kellers

Gibt ein Grundstückseigentümer bei einem Fachunternehmen eine Kellerabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit in Auftrag, so schuldet der Werkunternehmer auch dann eine dauerhafte Trockenlegung des Kellers, wenn im Vertrag eine bestimmte Ausführungsart (hier: Injektionsverfahren) vereinbart wurde, so das Brandenburgische OLG (**OLG Brandenburg, Ur. v. 13.2.2014 – 12 U 133/13**).

Der Kläger hatte sich wegen Feuchtigkeit im Keller seines Hauses an das beklagte Unternehmen gewandt, das ihm zunächst eine Schadensanalyse in Aussicht stellte. Nachdem ein Mitarbeiter der Beklagten den Keller besichtigt hatte, bot er dem Kläger eine Isolierung des Kellers mit Druckinjektion gegen aufsteigende Feuchtigkeit sowie eine zusätzliche Vertikal- und Fußbodenabdichtung an. Im anschließend abgeschlossenen Werkvertrag heißt es: „In Auftrag gegeben wird eine Abdichtung über Oberkante Erdreich bzw. über Oberkante Kellerbodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit, weitere Leistungen werden nicht in Auftrag gegeben. (...) Im erdbedeckten Bereich ist bei kontinuierlicher starker vertikaler Wasserbelastung (...) als flankierende Maßnahme eine druckwasserbeständige Vertikalabdichtung anzuraten. (...)“ Nach Abschluss der Arbeiten drang wiederholt Feuchtigkeit im Kellerbereich ein. Das LG wies die auf Schadensersatz gerichtete Klage ab. Auf die Berufung des Klägers bejahte der Senat demgegenüber einen Schadensersatzanspruch, da die Abdichtung mangelhaft i.S.v. §633 Abs.2 Satz1 BGB gewesen sei. Die Auslegung des Werkvertrages ergebe, dass nach dem Willen der Parteien die dauerhafte Trockenlegung des Kellers als Leistungserfolg geschuldet war. Der geschuldete Erfolg bestimme sich nicht nur nach der vereinbarten Ausführungsart, sondern auch danach, welche Funktion das Werk erfüllen soll. Die im Vertragstext bestimmte Ausführungsart habe nach dem erkennbaren Willen des Klägers zur Trockenlegung des Kellers führen sollen. Die individuell getroffene Vereinbarung über die Funktionsfähigkeit der Abdichtungsarbeiten habe Vorrang. Revision zum BGH wurde nicht zugelassen.

(Quelle: Pressemeldung des OLG Brandenburg vom 25.2.2014)