BAURECHT

Fast 29.000 Euro wegen Baumängeln: OLG Köln nimmt Handwerker in die Pflicht

OLG Köln, Urteil vom 19.02.2025 – 16 U 124/23

Kernaussage: Der Hauseigentümer erhält 28.576,98 € Vorschuss für die Beseitigung anerkannter Mängel – aber nicht für alle beanstandeten Punkte.

Worum ging es?

Ein Hauseigentümer hatte einen Handwerker mit einer Fußbodenheizung und Wasserleitungen beauftragt. Nach den Arbeiten rügte er zahlreiche Mängel und verlangte Geld, um sie durch ein anderes Unternehmen beseitigen zu lassen.

Was wurde zugesprochen?

- 28.576,98 € Kostenvorschuss zuzüglich Zinsen.
- 50 € Schadensersatz wegen des zeitweise fehlenden Nutzens eines Heizölzählers.
- Ersatz weiterer notwendiger Kosten, soweit sie die im Urteil anerkannten Mängel betreffen.
- Zu den zusätzlich anerkannten Mängeln gehören ein fehlender eigener Heizkreis im Flur des 1. Obergeschosses, ein unzulässiges Füllventil und die unzureichende Dämmung der Wasserleitungen.

Was blieb erfolglos?

- Der Einwand, der vereinbarte Abstand der Heizschleifen von 10 cm sei technisch falsch, war verjährt.
- Beanstandungen zur Pumpe, zur Länge einzelner Heizkreise und zu zusätzlichen Heizkreisen scheiterten, weil die Anlage insgesamt funktionierte.

Warum ist das Urteil wichtig?

- Die VOB/B galt nicht, weil der Verbraucher ihren Text bei Vertragsschluss nicht erhalten hatte.
- Eine Nachbesserung muss grundsätzlich den vereinbarten Zustand herstellen. Sichtbar verkleidete Leitungen waren kein gleichwertiger Ersatz für Leitungen in Wand oder Boden.
- Ein selbstständiges Beweisverfahren hemmt die Verjährung nur für die Mängel, die konkret zum Gegenstand des Verfahrens gemacht wurden.

Praxis auf einen Blick

Mängel sollten früh, präzise und vollständig bezeichnet werden. Der Eigentümer gewann nur teilweise und trägt deshalb 76 % der Kosten der beiden Gerichtsinstanzen; der Handwerker 24 %.