

Dr. Dörfler, Liefländer & Rothe • Wettinerstr. 2 • 04600 Altenburg

Dr. Gabriele Dörfler
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Klaus-Peter Liefländer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Michael Rothe
Rechtsanwalt
Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

in Kooperation mit:

Ulrike Jung, geb. Dziemba
Rechtsanwältin • Leipzig

Bärbel Schwalbe
Steuerberaterin • Zwickau

Mangelhafte Fliesen – wer trägt die Kosten für Aus- und Wiedereinbau?

Ein privater Bauherr kaufte in einem Baumarkt 50 qm glasierte Feinsteinzeugfliesen der Abriebklasse 5 als „1. Wahl“. Schon kurz nach der Verlegung stellte sich heraus, dass die Glasur der Fliesen bereits bei geringster Beanspruchung – z.B. schon beim Herunterfallen eines Kaffeelöffels – abplatzte. Grund hierfür waren sog. Hohllagen innerhalb der Fliesen. Der Bauherr verlangte vom Baumarkt Erneuerung des Fliesenbelages (10.368, - €), Malerarbeiten (1.704, - €), De- und Remontage der Sanitäreinrichtung (2.858, - €), Ab- und Aufbau der Küche (2.070, - €) sowie diverse Eigenleistungen und Notunterkunft (ca. 1.400, - €).

Mit Erfolg: Obwohl nur Zwischenhändler muss der Baumarkt im Rahmen seiner Nacherfüllungspflicht gem. § 439 Abs. 1 BGB die begehrten Wiederherstellungsleistungen erbringen. Dabei kann er sich nicht einmal auf die Unverhältnismäßigkeit der Kosten berufen, auch wenn die Wiederherstellungskosten den Kaufpreis der Fliesen um mehr als das 15-fache übersteigen (OLG Karlsruhe, Urt. v. 02.09.2004, Az. 12 U 144/04). Das OLG führt dazu aus, dass es für die Unverhältnismäßigkeit egal sei, wie das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Kosten ist. Die Mängelbeseitigungskosten müssten lediglich in vernünftigem Verhältnis zum erzielten Erfolg stehen. Bei bloßen kleineren Schönheitsmängeln kommt deshalb eine derartig umfangreiche Nacherfüllung nicht in Frage. Vorliegend beeinträchtigen aber die Abplatzungen die Gebrauchsfähigkeit der Fliesen nachhaltig. Da zu erwarten sei, dass es im Laufe der Zeit zu immer größeren Abplatzungen komme, müsse der Kunde dies nicht hinnehmen.

Klaus-Peter Liefländer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Dr. Dörfler & Liefländer

