

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

## Wintergarten undicht – Abbruch und Geld zurück?

Wintergärten erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Gern wird der begehrte Anbau auch nachgerüstet. Die Vorteile liegen auf der Hand: Bei größerer Nutzfläche und Sitzplatz mit Urlaubsatmosphäre soll auch noch durch den Treibhauseffekt des Wintergartens Geld gespart und das Wohnklima in der kalten Jahreszeit verbessert werden. Allerdings ist die Errichtung eines Wintergartens technisch anspruchsvoll und gelingt in den meisten Fällen nicht perfekt. Viele selbsternannte Fachleute und selbst manche Architekten scheitern sowohl an der notwendigen Klimatisierungsmöglichkeit, als auch an der Dichtigkeit des Anbaus. Ein Wintergarten taugt nur dann für den beabsichtigten Verwendungszweck, wenn für ausreichende Lüftungs- und Beschattungsmöglichkeiten Sorge getragen ist. So reichen Innenrollos als Beschattung keinesfalls aus, da sie lediglich einen Blendschutz bieten, nicht aber die im Sommer unerwünschte Aufheizung des Wintergartens verhindern. Auch Wärmeschutzglas ist ein Paradoxon an sich; auch im Winter, wenn der Wintergarten gerade als zusätzliche Solarheizung fungieren soll, wird der Wärmeeintrag auf diese Weise gerade verhindert. Notwendig ist vielmehr neben einer Außenbeschattung die Möglichkeit einer ausreichenden Belüftung, zu der jedenfalls auch Öffnungsmöglichkeiten an der höchsten Stelle des Wintergartens im Dach gehören sollten.

Doch was tun, wenn all diese Dinge beim Bau nicht beachtet wurden und der Platz an der Sonne sich als überhitzter undichter Albtraum erweist?

Folgenden Fall hatte das OLG Bremen (Urt. v. 07.09.2005 Az. 1 U 32/05) zu entscheiden: Der Bauherr, der ein Unternehmen mit der Errichtung eines Wintergartens beauftragt hatte, hatte bis zur Abnahme bereits Abschläge i.H.v. 23.298,17 € geleistet. Mehrfach hatte er gerügt, dass der Wintergarten nicht regendicht sei. Auch nach drei Nachbesserungsversuchen bestand das Problem weiter. Der Unternehmer klagte seine Schlusszahlung ein. Der Bauherr verlangte hingegen, nach dem er den Rücktritt vom Vertrag erklärt hatte, neben der Rückzahlung der geleisteten Abschläge den Abbau sowie die Rücknahme des Wintergartens. Zu



Recht, wie das OLG Bremen entschied: Nach dem durch Sachverständigengutachten geklärt war, dass der Wintergarten weiterhin undicht war und der Bauherr drei Nachbesserungsversuche zugiebilligt hatte, was das OLG im konkreten Fall für ausreichend ansah, war für den Bauherren die Duldung weiterer Nachbesserungsversuche unzumutbar. Nach zu Recht erklärtem Rücktritt musste der Unternehmer deshalb die erhaltenen Abschläge komplett zurückgewähren und den Wintergarten wieder abbauen. Der Bauherr musste den Rückbau und Abtransport dulden.

Die Entscheidung zeigt, dass die Gefahr für den Werkunternehmer erheblich ist: Zwar ist der Rücktritt bei unerheblichen Mängeln, überwiegendem Mitverschulden des Bauherren oder Annahmeverzug ausgeschlossen. In allen anderen Fällen läuft der Bauunternehmer Gefahr, das bereits errichtete Gewerk auf eigene Kosten wieder abreißen und beseitigen zu müssen und auch noch den vollen Werklohn zurück zu bezahlen, wobei die Frage, welche Mängel als erheblich anzusehen sind immer eine Frage des Einzelfalles ist. Bei einem Mängelbeseitigungsaufwand von 10% des Werklohnes soll der Rücktritt vom Vertrag nach einer Entscheidung des OLG Düsseldorf (IBR 2012, 146) ausgeschlossen sein.

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