

# Verurteilt, weil nicht aufgeklärt

## Rückbau einer Wärmepumpe wegen zu hoher Stromrechnung

Das ging ins Geld: Weil ein Betrieb einem Auftraggeber eine Wärmepumpenanlage verkauft und installiert, aber verschwiegen hatte, dass die nur bei einem gut gedämmten Haus wirtschaftlich betrieben werden kann, verurteilte ihn das Oberlandesgericht Oldenburg zur Rückabwicklung des Vertrags und zur Übernahme sämtlicher Kosten.

Der Kernsatz des Urteils des Oberlandesgerichts Oldenburg (Az. 3 U 5/13):

„Der mit der Erneuerung einer Heizungsanlage beauftragte Werkunternehmer hat den Auftraggeber darüber aufzuklären, dass die angebotene Anlage angesichts der baulichen Gegebenheiten nur dann wirtschaftlich betrieben werden kann, wenn umfangreiche und kostenintensive Wärmeschutzmaßnahmen an dem Gebäude durchgeführt werden. Verletzt der Unternehmer die ihm obliegende Aufklärungspflicht, kann der Auftraggeber den Vertrag rückabwickeln und ist nicht zur Zahlung des vereinbarten Werklohns verpflichtet.“

In der Klarheit hat sich zu den Konsequenzen einer mangelnden Aufklärung selten ein Gericht geäußert. Der Fall selbst liegt schon einige Jahre zurück. Er ist aber erst Ende 2016 rechtskräftig geworden, nachdem der Betrieb mit seinem Berufungsbegehren am Bundesgerichtshof gescheitert war. Der akzeptierte die Nichtzulassung der Berufung gegen das Urteil, die das OLG mit der Urteilsverkündung ausgesprochen hatte.

### Handwerklich korrekt

In erster Instanz hatte das Landgericht Oldenburg dem seinerzeitigen Kläger, dem Betrieb, Recht gegeben und den Bauherrn zur Zahlung der restlichen Kosten verpflichtet. In der Vorinstanz stand aber mehr die korrekte handwerkliche Leistung im Vordergrund. Die war nicht zu bemängeln. Wohl aber der Sinn der Installation selbst. Darauf hatte der Bauherr abgehoben und diesen Sinn suchte auch das OLG vergebens. Der Auftragnehmer habe aus bloßem Umsatzinteresse die Aufklärung unterlassen. Denn unbestreitbar ging aus der Beweisaufnahme hervor, dass der Auftraggeber für sein

Einfamilienhaus den Betrieb seiner Heizungsanlage, die vornehmlich noch aus einem alten Ölkessel bestand, optimieren wollte. Mit der Beratung und der Ausführung dieses Vorhabens hatte er den Betrieb beauftragt. Der plante ihm daraufhin ein individuell zugeschnittenes Wärmepumpenkonzept. Der Eigentümer durfte deshalb davon ausgehen, dass er mit Stilllegung seiner Ölheizung Heizkosten sparen würde. Als die Erwartung nicht eintraf, verlangte er die Rückabwicklung des Vertrags. Das lehnte der Betrieb ab. Der Auftragnehmer behauptete zwar nicht, den schlechten gebäudetechnischen Zustand nicht erkannt zu haben. Er sei jedoch sozusagen stillschweigend davon ausgegangen, dass der Auftraggeber sein Einfamilienhaus weiter energetisch sanieren würde. Dann sei auch eine Heizkostensparnis die Folge.

Vor dem Oberlandesgericht hatten die Einwendungen des Auftragnehmers aber keinen Erfolg. Das OLG stellt eine Verletzung der Beratungspflicht im Rahmen der Angebotserstellung fest. Der Auftragnehmer habe es pflichtwidrig unterlassen, den Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass die erhofften Kosteneinsparungen nur im Zusammenhang mit umfangreichen und kostenaufwendigen Wärmedämmmaßnahmen der Fassade erreicht werden könnten. Weil aber der Auftragnehmer befürchten musste, dass in diesem Fall der Bauherr von seinem Vorhaben abrücken würde, unterließ er diesen Hinweis und ließ ihn im Glauben, durch den bloßen Austausch des Kessels gegen die Wärmepumpenanlage (zum Preis von rund 23.000 Euro) mit geringeren Betriebskosten rechnen zu dürfen. Wie gesagt, er selbst wusste aber, das brachte die Beweisaufnahme zutage, dass diese Rechnung nicht aufgehen würde.

Als dies der Eigentümer nach der ersten Heizperiode entdeckte, holte er sich einen Gutachter. Der klärte ihn darüber auf, dass eine Wärmepumpe nur im Niedertemperaturbetrieb effizient arbeitet und dieser Niedertemperaturbetrieb eine bestimmte Qualität der Bausubstanz voraussetzt. Die sei bei dem Objekt nicht gegeben und das hätte der Handwerker sehen und mitteilen müssen.

### Auch Übernahme der Gutachterkosten

Vor dem Landgericht als erste Instanz kam der Auftraggeber aber mit seiner Forderung nach einer Rückabwicklung des Vertrags nicht durch. Also legte er Berufung ein. Mit Erfolg. Das OLG Oldenburg hob die landgerichtliche Entscheidung auf und verurteilte den Auftragnehmer nicht nur zu Rückbau und zur Rückzahlung des geleisteten Werklohns an den Kläger, sondern auch zur Übernahme sämtlicher Kosten, die mit diesem Fall zu tun hatten, also ebenfalls der Gutachterkosten. Für diese Aufwendungen gilt in der

Rechtsprechung: „Die Kosten für ein Gutachten über Ursachen und Ausmaß der eingetretenen und noch zu erwartenden Mangelfolgeschäden sind grundsätzlich vom Bauunternehmer zu erstatten, wenn er für den eigentlichen Mangelschaden einstandspflichtig ist. Die Beauftragung eines Gutachters muss im Einzelfall notwendig und erforderlich sein, um dem Auftraggeber über den eingetretenen Mangel ein zuverlässiges Bild zu verschaffen“ (OLG Düsseldorf).

Im beschriebenen Fall handelt es sich um einen privaten Auftraggeber. In der Urteilsbegründung weist das OLG unter Hinweis auf die §§ 631 und 241 im BGB darauf hin, dass insbesondere den Werkunternehmer dann eine umfassende Beratungspflicht trifft, wenn ein Wissensvorsprung gegenüber dem nicht fachkundigen Auftraggeber besteht. Umso mehr, wenn der Unternehmer erkennt beziehungsweise erkennen kann, dass der potentielle Auftraggeber mit der erwogenen Investition in erster Linie wirtschaftliche Ziele verfolgt.

### Weitere Diskussion nicht zugelassen

Eine Revision gegen das Urteil ließ das Oberlandesgericht nicht zu. Das wäre auch ungewöhnlich gewesen. Die überwiegende Zahl der Berufungsurteile, also der zweiten Instanz, enthält keine Zulassung der Revision. Wünscht die unterlegene Partei trotzdem eine Überprüfung, muss sie beim Bundesgerichtshof eine Nichtzulassungsbeschwerde einreichen. Der BGH prüft dann die Beschwerde auf ihre Berechtigung. Der BGH sah keine Berechtigung für eine Revision (Urteil vom 13. 7. 2016, Az. VII ZR 305/13 ab).

Im Revisionsverfahren überprüft der Bundesgerichtshof als dritte Instanz die Entscheidung des Berufungsgerichtes (zweite Instanz, hier Oberlandesgericht Oldenburg) nur in rechtlicher Hinsicht. Er untersucht, ob die zweite Instanz das Verfahren fehlerfrei durchgeführt und insbesondere den entscheidenden Sachverhalt fehlerfrei festgestellt hat. Es findet keine neue Beweisaufnahme statt. Am Sachverhalt gab es aber nichts zur rütteln. BG