

Urteilssprechung zu Baumangel: - Thematik Fußbodenheizung

Für ein Gebäude war zunächst die Installierung einer Radiatorenheizung in Auftrag gegeben worden. Dann verlangte der Auftraggeber aber für bestimmte Gebäudeteile eine Fußbodenheizung, die auch eingebaut wurde, ohne dass das störungsfreie Funktionieren beider Bestandteile sichergestellt wurde.

Die Heizungsanlage konnte deshalb insgesamt nicht ordnungsmäßig funktionieren, weil sie nur einen einzigen Heizkreislauf aufwies. An diesen waren sowohl die Radiatoren als auch die Fußbodenheizung angeschlossen, obwohl die Radiatoren für eine höhere Vorlauftemperatur ausgelegt waren als die Fußbodenheizung.

Das führt alternativ entweder dazu, dass die mit Radiatoren bestückten Räume nicht ausreichend erwärmt werden, obwohl die Radiatoren als solche für diese Räume korrekt dimensioniert sind oder dazu, dass die Fußbodenheizung überhitzt wird und dadurch Schäden eintreten.

Richtigerweise hätten von der vorhandenen Heiztherme ausgehend zwei getrennte Heizkreisläufe für die Radiatorenheizung und für die Fußbodenheizung installiert werden müssen; dabei hätte eine so genannte Mischstation im Bereich des Abzweiges des Fußbodenheizungs-Kreislaufs eingebaut werden müssen, durch die das in diesem Kreislauf gelangende Heizwasser auf eine niedrigere, der Fußbodenheizung zuträgliche Vorlauftemperatur heruntergekühlt würde.

Dieser fehlerhafte Zustand ließ sich nicht ohne weiteres einem der beiden Teilbereiche der Heizungsanlage, entweder der Radiatoren- oder Fußbodenheizung jeweils isoliert betrachtet, eindeutig als Mangel zuordnen. Sah man den vorhandenen einen Heizkreislauf als solchen der Radiatorenheizung an, so konnte dieser als solcher ordnungsgemäß funktionieren, die Fußbodenheizung ließ sich jedoch nicht schadlos betreiben und ist bei dieser Betrachtung mangelbehaftet.

Betrachtet man dagegen den Heizkreislauf als der Fußbodenheizung zugehörig, die je ebenfalls an ihn angeschlossen war und mit ihm ordnungsgemäß betrieben werden konnte, war die Radiatorenheizung mangelhaft, weil sie nicht ausreichend warm wurde. Indes war weder die eine noch die andere Betrachtungsweise sachgerecht, weil aus technischer Sicht eine Zuordnung des Heizkreislaufs zu dem einen oder dem anderen Teilbereich gar nicht möglich war.

Anstelle von zwei Heizkreisläufen war eben nur ein Heizkreislauf installiert worden, der dem einen System gleichermaßen dienen konnte wie dem anderen, nur nicht beiden Systemen gleichzeitig. So war die Werkleistung mit einem Mangel behaftet. Zu diesem Ergebnis ist das Oberlandesgericht Hamm im Urteil vom 19.9.2006 – 21 U 44/06 – gekommen.