SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE
Partnerschaft mbB

WAS GENAU MEINEN DIE GERICHTE MIT DER SUBSTANTIIERTEN DARLEGUNG EINES BAU- ODER WERKMANGELS?

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

Jochen Zilius

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE
Partnerschaft mbB

BGH, Urteil vom 04.11.2020 – VII ZR 261/18

Leitsätze

Es genügt dem hinreichend bestimmten Mangelbeseitigungsverlangen und der schlüssigen Darlegung des Mangels im Prozess, wenn die Erscheinungen, die auf vertragswidrige Abweichungen zurückzuführen sind, deutlich beschrieben werden. Die Mangelursachen im Einzelnen sind nicht zu bezeichnen (Symptomtheorie).

Sachverhalt

Die Klägerin (Wohnungseigentümergemeinschaft) begehrt von der Beklagten (Bauträgerin) die Mängelbeseitigung an fünf von der Beklagten errichteten Gebäuden. Gerügt werden u.a. ein falsches Gefälle der Blechabdeckung und ein unzureichender Überstand der Dachrandverblechung. Die Parteien einigten sich schließlich im Wege eines Vergleichs und vereinbarten, dass die Klägerin gegen Zahlung eines Abgeltungsbetrags auf Mängelansprüche verzichtet.

Mittlerweile streiten die Parteien erneut und zwar diesmal über die Reichweite des Vergleichs. Denn die Klägerin macht nun Mängel geltend, die nach Auffassung der Beklagten schon mit dem Vergleich erledigt worden seien. Das angerufene Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die dagegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen und ausgeführt, die Mängel seien klägerseits schon nicht schlüssig vorgetragen worden. Denn Baumängel seien so konkret zu bezeichnen, dass die Gegenseite weiß und nachvollziehen kann, was von ihr an Abhilfe zu erwarten ist. Der Beschreibung der Mängel fehle es an einem Ort und einem exakten äußeren Erscheinungsbild. Bezüglich des falschen Gefälles der Blechabdeckung müsse vorgetragen werden, welcher Maßstab geschuldet ist, welche konkreten Mangelfolgen sich daraus ergeben und wo sich die Durchfeuchtungen befinden. Bezüglich der Dachrandverblechung fehlten Ausführungen, in welcher Weise diese mangelhaft ist und ob eine Abweichung von der vertraglichen Sollbeschaffenheit vorliegt. Weiterhin enthalte der klägerische Vortrag keine Abgrenzung zu den Mängeln, die von dem Vergleich erfasst sind. Das Berufungsgericht hat die Revision nicht zugelassen. Hiergegen hat die Klägerin Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof eingelegt.

Entscheidung

Die Nichtzulassungsbeschwerde war erfolgreich! Hierzu hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, die Auslegung des Berufungsgerichtes verstoße gegen das Gebot auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG, denn dadurch seien die Substantiierungsanforderungen überspannt und infolgedessen die dargelegten Mängel nicht für ausreichend erachtet worden. Dementgegen müsse der Besteller im Prozess lediglich ein hinreichend bestimmtes Mangelbeseitigungsverhalten sowie den Mangel schlüssig darlegen. Hierzu sei es aber ausreichend, wenn die Mangelerscheinungen, die auf vertragswidrige Abweichungen zurückzuführen sind, deutlich beschrieben werden. Die einzelnen Mangelursachen müssten hingegen nach Maßgabe der Symptomtheorie nicht dargelegt werden. Für den Einwand einer etwaig erfolgten Abgeltung der Mängel durch den Vergleich sei nicht die Klägerin, sondern die Beklagte darlegungspflichtig.

Anmerkung

Schon fast traditionell neigen die Instanzgerichte dazu, die Anforderungen an die Substantiierung eines Vortrags zu überspannen und infolgedessen Beweisaufnahmen nicht durchzuführen; oftmals werden solche Entscheidungen von höheren Instanzen wieder kassiert. Richtig ist aber auch, dass insbesondere die Darlegung von Baumängeln häufig unzureichend erfolgt. Hierzu ist zu vergegenwärtigen, dass die entscheidenden Richter – in aller Regel – die in Rede stehenden Mängel nicht aus unmittelbar eigener Anschauung kennen, sondern nach Aktenlage entscheiden (müssen). Aus diesem Grunde leuchtet es ohne Weiteres ein, dass Mängel oder Mangelsymptome anschaulich und erschöpfend unter genauen Ortsangaben zu beschreiben sind. Negativbeispiele aus der Praxis wie „der Dachanschluss ist undicht" , „die PV-Anlage ist defekt" oder „die Verfugung außen ist mangelhaft" reichen regelmäßig nicht aus, denn hierunter kann sich kein Außenstehender etwas vorstellen, zudem dürfte es auch an der

hinreichenden Bestimmtheit einer solchen Mangelrüge fehlen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info