

A

a) Zur Tragweite des Mängelbeseitigungsverlangens nach § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 VOB/B, wenn erst einzelne Schäden sichtbar geworden und beanstandet worden sind.

BGH, Urt. v. 9. Oktober 1986 - VII ZR 184/85 - OLG Bamberg
LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 184/85

URTEIL

Verkündet am:
9. Oktober 1986
H e n c o,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der in der Wohnungseigentümergeinschaft, B-straße
- , A- , zusammengesetzten

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.

WI

1

- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.
- 46.
- 47.
- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
- 53.
- 54.
- 55.
- 56.
- 57.
- 58.
- 59.
- 60.
- 61.
- 62.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)



63.
64.
65.
66.
67.
68.
69.
70.
71.
72.
73.
74.
75.
76.
77.
78.
79.
80.
81.
82.
83.
84.
85.
86.
87.
88.
89.
90.

91.
92.
93.
94.
95.
96.
97.
98.
99.

100.
101.
102.
103.
104.
105.

1

106.
107.
108.

109.
110.
111.
112.
113.
114.
115.
116.
117.
118.
119.
120.

121.
122.
123.
124.
125.
126.
127.
128.
129.
130.
131.
132.
133.
134.
135.
136.
137.
138.
139.
140.

1

141.
142.
143.
144.

145.
146.
147.
148.
149.

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]/
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma M [REDACTED] - A s [REDACTED] GmbH, S [REDACTED]straße [REDACTED],
H [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer Albrecht E [REDACTED] und
Helmut Ma [REDACTED], ebenda,

Beklagte, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]/
Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1986 durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter
Dr. Recken, Doerry, Bliesener und Obenhaus

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das
Urteil des 1. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Bamberg vom 28. Februar
1985 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der
Revision, an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen.

Von Rechts wegen

/

Tatbestand

Mit Bauverträgen vom März/April 1973 übertrug die Bauträgerin CS der Beklagten die Dachdecker- und Dachterrassenarbeiten für eine Wohnungseigentumsanlage. Die Geltung der VOB/B wurde vereinbart. Zur Gewährleistung besagt § 8 Abs. 1 der von der Bauträgerin gestellten Bauverträge:

"Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Leistungen, die sich während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erweisen, gemäß § 4 Ziffer 7 VOB - Teil B - unverzüglich zu beseitigen. Dies gilt ebenso für Mängel, die sich während der Gewährleistungszeit von 3 Jahren nach Stellung der Schlußrechnung und mängelfreier Abnahme zeigen. Bei verdeckten Mängeln beginnt die Gewährleistungszeit erst mit der Entdeckung und der Anzeige durch den Auftraggeber zu laufen."

Nach Ausführung der Arbeiten und Erteilung der Schlußrechnung vom 11. März 1975 wurden Beanstandungen der Bauträgerin durch Vereinbarung vom 11. November 1975 für erledigt erklärt. Bei Veräußerung der Eigentumswohnungen trat die Bauträgerin ihre Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte an die Erwerber ab, die in der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft zusammengeschlossen sind.

Mit Schreiben vom 16. September 1977 rügte der bauleitende Architekt bei der Beklagten, die Dachdecke über dem Treppenhaus ■ sowie über der Wohnung ■.■ sei seit geraumer Zeit undicht, und forderte unter Fristsetzung schnelle Mängelbeseitigung. Nachdem die Beklagte dies abgelehnt hatte, strengten die Kläger Ende Juli 1979 ein Beweissicherungsverfahren an, in dem Sachverständigengutachten erstattet wurden. Durch das ihnen am 15. Februar 1980 zugegangene Gutachten N. erfuhren sie, daß das Dach der Wohnungsanlage nicht nur an

den zuvor aufgefallenen Stellen, sondern insgesamt mangelhaft sei. Daraufhin klagten sie im Juni 1981 zunächst 25.263,29 DM, dann 27.677,22 DM für die Beseitigung der im September 1977 zutagegetretenen Schäden und ihrer Folgen ein. Am 18. Januar 1983 erweiterten sie die Klage um einen Feststellungsantrag, welcher das gesamte Dach der Wohnungsanlage umfaßt. Das Landgericht trennte dieses Feststellungsverfahren ab, welches Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits ist.

Die Kläger haben die Feststellung begehrt, daß die Beklagte die Kosten der Beseitigung von 5 im einzelnen bezeichneten Fehlern an den Dach- und Balkonflächen zu tragen habe. Die Beklagte hat Werkfehler bestritten und die Einrede der Verjährung erhoben. Das Landgericht hat der Feststellungsklage zu den Punkten a bis d stattgegeben, im übrigen die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Klage wegen Verjährung ganz abgewiesen. Mit der - angenommenen - Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstreben die Kläger die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht wertet die Vereinbarung vom 11. November 1975 als Abnahme der Leistungen der Beklagten.

Es erachtet nach der in § 8 Abs. 1 Satz 2 der Bauverträge vereinbarten Gewährleistungsfrist von drei Jahren die Ansprüche wegen der mit der Feststellungsklage geltendgemachten Baumängel für verjährt. Das Mängelbeseitigungsver-

1

langen vom 16. September 1977, das im Juli 1979 eingeleitete Beweissicherungsverfahren und die im Juni 1981 erhobene Klage hätten lediglich die darin genannten Mängel in Teilbereichen betroffen und die Verjährung nicht für die gesamten Leistungen der Beklagten unterbrochen. Als diese erstmals mit Schreiben vom 10. November 1982 zur umfassenden Mängelbeseitigung aufgefordert worden sei, sei die Verjährungsfrist bereits abgelaufen gewesen.

Im Übrigen hält das Berufungsgericht die vertraglichen Gewährleistungsbestimmungen für unklar. Eindeutig sei allein, daß "Mängel" und "verdeckte Mängel" verschieden behandelt werden sollten, gleich was man unter Letzteren verstehe. Eine unbegrenzte Gewährleistung werde die Beklagte kaum gewollt haben. So liege ihre Auffassung nahe, Satz 3 stelle eine dem § 13 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B vergleichbare Regelung dar. Diese Unklarheit der Klauseln gehe zu Lasten der Kläger. Diese könnten daher der Verjährungseinrede nicht Satz 3 entgegenhalten, möge ihnen auch die Mangelhaftigkeit des ganzen Daches nicht innerhalb drei Jahren nach Abnahme bekannt geworden sein.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

I.

Die Wertung der Vereinbarung vom 11. November 1975 als Abnahme des gesamten Werkes läßt Rechtsfehler nicht erkennen, wird von der Revision nicht angegriffen und auch von der Beklagten hingenommen.

Danach sind die vom Feststellungsantrag umfaßten Gewährleistungsansprüche der Kläger nicht verjährt.

1. Der Revision ist zuzugeben, daß die Regelung des § 8 Abs. 1 der Bauverträge keineswegs so unklar ist, wie das Berufungsgericht meint.

a) So entspricht Satz 1 dieses Absatzes dem darin erwähnten § 4 Nr. 7 VOB/B. Satz 2 gibt lediglich den Inhalt des § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 VOB/B zusammen mit einer gemäß § 13 Nr. 4 Satz 1 VOB/B vereinbarten Gewährleistungszeit von drei Jahren wieder. Satz 3 bestimmt einschränkend, daß der Lauf der Dreijahresfrist bei "verdeckten" Mängeln erst mit ihrer Entdeckung und Anzeige beginnt.

Unklar kann allenfalls sein, was unter "verdeckten" Mängeln zu verstehen ist (vgl. zu "versteckten" Mängeln Ingenstau/Korbion, VOB, 10. Aufl., A § 13 Rdn. 5 Abs. 2). Doch kommt es darauf nicht an.

b) Denn Satz 2 hat einen eigenen Regelungsgehalt, der mit der Vereinbarung einer dreijährigen statt zweijährigen Verjährungsfrist nicht zu beanstanden ist. In § 13 Nr. 4 Satz 1 VOB/B ist ausdrücklich vorgesehen, daß eine von der Regelfrist abweichende Verjährungsfrist vereinbart werden kann, was hier geschehen ist. Die Regelfrist kann auch wie hier in einem unter das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen fallenden Formularvertrag verlängert werden (vgl. Senatsurteil vom 19. Dezember 1985 - VII ZR 267/84 = BauR 1986, 202, 203 = ZfBR 1986, 78; Thesen ZfBR 1986, 153, 154; a.A. Fr. Schmidt ZfBR 1986, 207).

c) Satz 3 in § 8 Abs. 1 des Bauvertrages läuft allerdings, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, auf eine zeitlich unbegrenzte Gewährleistung für "verdeckte" Mängel hinaus. Nichts spricht jedoch für die Annahme, mit diesem Satz könne eine dem § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B entsprechende Regelung (erneuter Lauf der Regelfrist) gemeint sein. Vielmehr ist eindeutig, daß die vereinbarte Gewährleistungsfrist von drei Jahren bei "verdeckten" Mängeln nicht mit der Abnahme zu laufen beginnen soll, sondern erst mit der Entdeckung und Anzeige solcher Mängel.

Ob eine solche vom Auftraggeber gestellte Vertragsbedingung den Auftragnehmer entgegen den Geboten von Treu und Glauben (§§ 242 BGB, 9 Abs. 1 AGBG) unangemessen benachteiligt, sofern sie nicht einer angemessenen Zeitgrenze unterliegt, kann offen bleiben. Auch wenn dies anzunehmen ist, führt dies lediglich zum ersatzlosen Wegfall dieser Klausel über einen besonderen Verjährungsbeginn. Die Zurückführung auf einen zulässigen Inhalt - hier also auf eine angemessene Befristung jeglicher Gewährleistung - ist in derartigen Fällen, auch wenn auf sie das AGBG noch nicht anzuwenden ist, unstatthaft (Senat BGHZ 84, 109, 117 m.N.). Die Vereinbarung der dreijährigen Verjährungsfrist in Satz 2 bleibt davon unberührt.

2. Dann aber ist die Verjährung rechtzeitig unterbrochen worden.

a) Denn der Revision ist einzuräumen, daß das Berufungsgericht zu hohe Anforderungen an das Mängelbeseitigungsver-

langen vom 16. September 1977 stellt und dessen Wirkung für die Verlängerung der Verjährungsfrist gemäß § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B zu eng sieht. Der Beklagten ist darin deutlich mitgeteilt worden, daß und wo das Dach undicht war und daß alsbaldige Nachbesserung verlangt werde. Mehr konnte von den Klägern damals nicht erwartet werden. Wenn wie hier Stellen angegeben werden, an denen Wasser in eine Wohnung und ins Treppenhaus eindringt, so ist dies zunächst nur ein Hinweis auf zutagegetretene Mängelschäden, nicht aber eine Begrenzung des Mängelbeseitigungsverlangens (vgl. Senatsurteile BGHZ 62, 293, 295 und vom 22. Oktober 1981 - VII ZR 142/80 = BauR 1982, 66 = ZfBR 1982, 19). Der Auftragnehmer hat dann zu prüfen, worauf der Schaden zurückzuführen ist und inwieweit sein Werk mangelhaft ist. Erst die Prüfung durch den Auftragnehmer oder einen Sachverständigen ergibt den Umfang der Mängelbeseitigungspflicht.

Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, muß es für die Verlängerung der Gewährleistungsfrist genügen, die offenbar gewordenen Auswirkungen eines Werkmangels aufzuzeigen, ohne daß dieser selbst bereits festgestellt sein müßte. Auch schuldete die Beklagte nicht die Eindeckung mehrerer Dächer und Terrassen mit gesonderter Gewährleistung, sondern die Dacheindeckung und Terrassenbelegung für die gesamte Wohnanlage als einheitliches Werk. Die Aufteilung in Wohnungseigentum änderte daran nichts. Die Bezeichnung der Schadensstellen durch Hinweis auf die Wohnung ■.■ und das Treppenhaus ■ bedeutet keine gegenständliche Begrenzung des Mängelbeseitigungsverlangens. Durch dieses Verlangen wurde entgegen der Meinung des Berufungsgerichts die Gewährleistungsfrist für die gesamte Dach- und Terrassenabdeckung

1

verlängert, allerdings nur um zwei Jahre ab Zugang des Aufforderungsschreibens (§ 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B; BGHZ 66, 142, 145).

b) Sodann wurde vor Ablauf der verlängerten Gewährleistungsfrist die Verjährung durch den Antrag auf Beweissicherung vom 26. Juli 1979 unterbrochen (zur Unterbrechung einer derart verlängerten Frist vgl. Senat NJW 1978, 537, 538). Inhaltlich entsprach der Antrag dem Mängelbeseitigungsverlangen vom 16. September 1977 und bewirkte daher auch die Unterbrechung der Verjährung für die gesamte Leistung der Beklagten. Diese Unterbrechung dauerte bis zum Zugang des Gutachtens des Sachverständigen N. Mitte Februar 1980 (§ 639 Abs. 1 i.V.m. § 477 Abs. 2 Satz 2 BGB). Damit wurde die vereinbarte Gewährleistungsfrist von drei Jahren erneut in Gang gesetzt (§ 217 BGB). Denn die Unterbrechung der Verjährung hat zur Folge, daß nach ihrer Beendigung die vertraglich festgelegte, durch das Mängelbeseitigungsverlangen lediglich verlängerte Verjährungsfrist von neuem zu laufen beginnt (vgl. a. von Feldmann in MüKomm, 2. Aufl., § 217 BGB). Der von den Klägern am 18. Januar 1983 eingereichte, den streitigen Feststellungsantrag enthaltende Schriftsatz wurde der Beklagten am 10. Februar 1983 zugestellt und unterbrach daher wiederum rechtzeitig die Verjährung der bis dahin noch nicht rechtshängigen Gewährleistungsansprüche der Kläger.

II.

Sind somit diese Ansprüche, die der Feststellungsklage im vom Landgericht zuerkannten Umfang zugrundeliegen, nicht verjährt, so ist das angefochtene Urteil aufzuheben.

Da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - sich mit den sachlichen Einwendungen der Beklagten gegen die von den Klägern geltend gemachten Mängel nicht befaßt hat, muß die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener

Obenhaus