

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VII ZR 210/96

Verkündet am:  
3. Juli 1997  
Heinzelmann  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang und die Richter Prof. Quack, Dr. Haß, Dr. Wiebel und Dr. Kuffer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 27. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 18. April 1996, soweit es die Beklagte zu 1 betrifft, aufgehoben.

In diesem Umfang wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ließ das Dachgeschoß eines ihr gehörenden Mehrfamilienhauses in den Jahren 1988/1989 zu sechs Wohnungen ausbauen. Mit der Errichtung der Wohnungsaußenwände und der an die Dachkonstruktion angrenzenden Decken der Wohnungen innerhalb des Dachstuhls einschließlich der Isolierung beauftragte sie die Beklagte. Die Arbeiten wurden im Jahre 1990 abgenommen.

Nachdem sich die Mieter über eine unzureichende Beheizung der Wohnungen beschwert hatten, veranlaßte die Klägerin eine Untersuchung, die ergab, daß die Isolierung unzureichend war. Die Klägerin forderte daher die Beklagte unter Bezugnahme auf die beigelegte thermographische Untersuchung zur Mängelbeseitigung auf.

Die Beklagte nahm darauf im Sommer 1992 Arbeiten vor und erklärte, sämtliche Mängel beseitigt zu haben. Im Winter 1992/93 kam es erneut zu Klagen der Mieter über unzureichende Beheizbarkeit der Wohnungen, auch froren im Januar 1993 Wasserleitungen ein. Die Klägerin ließ daraufhin Isolierungsmängel von anderer Seite beseitigen und verlangt nunmehr Ersatz der hierfür aufgewandten Kosten von der Beklagten. Ferner beantragt sie festzustellen, daß die Beklagte auch die Kosten zur Beseitigung weiterer Isolierungsmängel zu tragen hat.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Kammergericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Revision der Klägerin.



Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat die Klägerin ihren Sachvortrag zu den Mängeln nicht hinreichend substantiiert. Sie habe im einzelnen darlegen müssen, welche Mängel noch bestünden und welche weiteren Mängel zusätzlich noch geltend gemacht würden. Hinsichtlich dieser weiteren Mängel habe die Klägerin im übrigen der Beklagten keine Gelegenheit zur Nachbesserung gegeben, so daß sie die insoweit geltend gemachten Kosten der Ersatzvornahme ohnehin nicht verlangen könne.

II.

Dagegen wendet sich die Revision der Klägerin mit Erfolg. Das Berufungsgericht stellt unzutreffende, der Rechtsprechung des Senats widersprechende Anforderungen an die Substantiierung von Mängeln im Gewährleistungsprozeß.

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist zu unterscheiden zwischen der Abweichung der Werkleistung von der vertragsgemäßen Beschaffenheit (dem Mangel des Werkes) und den Mangelercheinungen, an denen sich die Abweichung des Werkes von der vertraglich geschuldeten Leistung zeigt. Mit einer hinreichend genauen Bezeichnung der "Mangeler-

scheinungen" (der "Symptome" des Mangels) kann der Mangel selbst bezeichnet und damit Gegenstand der jeweiligen Vertragserklärungen werden.

Den Mangel selbst, also die wirklichen Ursachen der Symptome braucht der Auftraggeber hingegen nicht zu bezeichnen. Es ist auch unschädlich, wenn er zusätzlich solche Mangelursachen bezeichnet. Das gilt auch, wenn er insoweit Gutachten übermittelt, in denen bestimmte Aussagen über die Ursachen gemacht werden. Damit werden Rechtswirkungen oder das weitere Vorgehen nicht auf die bezeichneten oder vermuteten Ursachen beschränkt. Vielmehr sind auch dann immer alle Ursachen für die bezeichneten Symptome von seinen jeweiligen Erklärungen erfaßt. Das gilt auch dann, wenn die angegebenen Symptome des Mangels nur an einigen Stellen aufgetreten sind, während ihre Ursache und damit der Mangel des Werkes in Wahrheit das ganze Gebäude erfaßt (BGH, Urteil vom 6. Juni 1988 - VII ZR 227/87 = BauR 1989, 79 = ZfBR 1989, 27; Urteil vom 18. Januar 1990 - VII ZR 260/88, BGHZ 110, 99 = BauR 1990, 356 = ZfBR 1990, 172 = NJW 1990, 1472).

Das hat der Senat auch für die hier in Frage stehende Vertragserklärung, nämlich Inhalt und Auslegung des Mängelbeseitigungsverlangens (vgl. hierzu z.B. BGH, Urteil vom 9. Oktober 1986 - VII ZR 184/85 = NJW 1987, 381 = BauR 1987, 84 = ZfBR 1987, 37; BGH, Urteil vom 26. Februar 1987 - VII ZR 64/86 = BauR 1987, 443 = ZfBR 1987, 71) und für dessen Wirkungsumfang entschieden (hierzu z.B. BGH, Urteil vom 23. Februar 1989 - VII ZR 31/88 = BauR 1989, 470 = ZfBR 1989, 161; BGH, Urteil vom 15. Juni 1989 - VII ZR 14/88 = BauR 1989, 606 = ZfBR 1989, 215).

2. Hieraus ergibt sich für den vorliegenden Fall folgendes:

Da die Klägerin sich darauf beschränken konnte, die Mangelsymptome zu bezeichnen und da ihre Mängelrügen sich mit der Bezeichnung der Symptome auf sämtliche einschlägigen Ursachen bezogen, gleichgültig ob sie konkret genannt waren oder nicht, war weder die Aufforderung zur Mängelbeseitigung noch die Fristsetzung auf die dort genannten Ursachen beschränkt. Vielmehr konnte die Klägerin damit, daß sie sich - ggf. auch - beispielsweise auf die unzureichende Beheizbarkeit der Wohnungen bezog, sämtliche hierfür in Frage kommenden Mangelursachen benennen, gleichgültig ob sie die Isolierung oder auch sonstige Mängel des Werks der Beklagten betrafen, vorausgesetzt nur, sie waren Ursache oder Teilursache der unzureichenden Beheizbarkeit. Das gilt auch für die Verteilung der Mängel auf Hof- und Straßenseite.

Wenn also die Klägerin, sei es auch nur sinngemäß, die unzureichende Beheizbarkeit der Wohnungen geltend gemacht hat, so hat sie damit alle vertragswidrigen Eigenschaften der Wohnungen beanstandet, die Ursache der mangelnden Beheizbarkeit sind. Eine weitere Substantiierung war nicht erforderlich. Insoweit kann auch nicht zwischen "neuen" und "alten" Mängeln unterschieden werden. Alle einschlägigen Ursachen sind die "alten" Mängel, deretwegen die Beklagte - offenbar weitgehend erfolglos - zur Beseitigung aufgefordert worden ist. Einer erneuten Aufforderung und Fristsetzung bedurfte es daher nicht.

Vorausgesetzt, das Schreiben vom 14. Juli 1992 (K 3), das sich nicht bei den Akten befindet, ist, sei es auch nur im Zusammenhang mit anderen Erklärungen, in diesem Sinne auszulegen, hätte das Berufungsgericht die angebotenen Beweise erheben müssen. Der Vortrag der Klägerin insoweit ist dahin zu verstehen, daß der im Ergebnis unzureichende Schutz gegen Kälte (Mangelsymptom) auf vertragswidrige und nicht beseitigte Qualitätsabweichungen beim Gewerk der Beklagten zurückzuführen ist.

### III.

Das Berufungsurteil kann somit nicht bestehenbleiben. Es ist aufzuheben. Da weitere Feststellungen erforderlich sind, ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

In diesem Zusammenhang wird noch auf folgendes hingewiesen. Zu Unrecht hält das Berufungsgericht die abgerechneten Kosten der Fremdnachbesserung nicht für prüfbar. Die vom Berufungsgericht vermißten Unterscheidungen waren nicht erforderlich, wenn, wie geltend gemacht, sämtliche abgerechneten Kosten der Fremdnachbesserung dienten. Ob das zutrifft, ist weder eine Frage der Prüfbarkeit noch eine der Substantiierung, vielmehr gegebenenfalls eine des Beweises.

Lang

Quack

Haß

Wiebel

Kuffer