Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Eine Lanze für den Bauherrn

Der Bundesgerichtshof stärkt den Baumangelgeschädigten. Er muss nicht die Ursachen, sondern nur die Symptome des Mangels beschreiben.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 15. Februar. Bauen verursacht Baumängel. Jährlich werden Milliarden investiert, um diese zu beseitigen. Bis es jedoch dazu kommt, sehen sich Bauherren nur allzu häufig vor hohe Anforderungen der Zivilgerichte gestellt, die Mängelbeseitigungsbegehren bereits frühzeitig scheitern lassen. Bei einem ausreichenden Berücksichtigen der höchstrichterlichen Rechtsprechung müsste es hierzu jedoch nicht kommen.

Erst jüngst musste das höchste deutsche Zivilgericht wieder korrigierend einschreiten, nachdem die Unterinstanzen den geschädigten Bauherrn vor einen unüberwindlichen Hindernisparcours stellten und ihm im Ergebnis die Durchsetzung seiner Ansprüche versagten. In Karlsruhe wurde dies zutreffenderweise korrigiert. Der beeinträchtigte Bauherr ließ im Rahmen einer Kostenvorschussklage (zur Beseitigung von aufgetretenen Mängeln) vortragen, dass die Klimaanlagen in sämtlichen Zimmern keine ausreichende Lüftungs- und Kühlleistungen erbringen und regelmäßig ausfallen würden. Unter Einbeziehung eines von ihm noch ergänzend eingeholten Privatgutachtens konstatierte der Privat-sachverständige, dass an acht von 15 begutachteten Kondensatoren Mängel an der Metallfolie festgestellt worden seien. Die Untergerichte ließen all dies als Mängelbeschreibung nicht ausreichen, was zutreffenderweise von den versierten Baurechtlern in Karlsruhe kassiert wurde (Bundesgerichtshof/BGH, Beschluss vom 14. Dezember 2017, Az. VII ZR 217/15). Lag doch in der Missachtung des Bauherrenvortrages zunächst die Verletzung des zentralen Prozessgrundrechtes, sicherzustellen, dass jede gerichtliche Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergehen muss, welche insbesondere ihren Grund in dem Unterlassen der Kenntnisnahme und des Nichtberücksichtigens des jeweiligen Parteivortrages habe. Ebenso ist maßgeblich, dass die Gerichte die Substantiierungsanforderungen nicht überspannen dürfen. Anderenfalls hätte dies zur Folge, dass die Sachvortragsanforderungen an den mit Baumängeln belasteten Auftraggeber nicht maßgeblich zur Kenntnis genommen würden und notwendige Beweise nicht erhoben würden. Im Ergebnis würde dies sodann zu einer unzutreffenden Bewertung führen, da die notwendige Sachverhaltsaufklärung eben nicht stattfindet.

Seit Jahrzehnten hat der BGH bereits postuliert, dass der Auftraggeber von Bau-, Architekten- und Ingenieurleistungen den Anforderungen an ein hinreichend bestimmtes Mangelbeseitigungsverlangen genügt, wenn er die Erscheinungen, die auf ein vertragswidriges Abweichen im Rahmen der Leistungserbringung zurückzuführen sind, deutlich beschreibt. Nicht angehalten ist der Bauherr, die Mangelursachen konkret zu bezeichnen, zumal er hierzu in aller Regel auch nicht in der Lage ist. Gerade bei einer Mehrzahl von Beteiligten, die an der Gesamtfertigstellung eines Bauobjektes beteiligt sind, wird es nur allzu häufig mit aufwendigen Schwierigkeiten verbunden sein, zu definieren, worauf der als Symptom beschriebene Mangel zurückzuführen ist. Jeder bautechnische Laie wird hier an seine Grenzen stoßen. Folglich ist es ausreichend, wenn der Mangel am oder im Objekt mit genauer Ortsangabe konkret beschrieben wird.

Das gilt auch in Beweisverfahren, welche insbesondere dann angeraten sind, wenn es um die Notwendigkeit der Hemmung der Gewährleistungsfristen geht oder in rechtssicherer Form eine Mängelursache dokumentiert werden muss, da unverzüglich das Beseitigen des Mängelsymptoms ansteht aufgrund beispielsweise drohender Gefahren für Leib und Leben und nicht bis zum Abschluss eines streitigen Klagverfahrens gewartet werden kann. Gleichwohl ist trotz der gesetzgeberischen Installation eines solchen Verfahrens immer wieder in der gerichtlichen Praxis festzustellen, dass überbordende Anforderungen von den Untergerichten gefordert werden. Dies führt nicht nur zu ungebührlichen Verfahrensverzögerungen, sondern auch zu überbordenden Aufwendungen, die das ohnehin schwergängige Verfahren zu einem Mühlstein für den Baugeschädigten werden lässt.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Trennschärfe zwischen beweissichernden Umständen (Tatsachenfeststellungen) und rechtlichen Bewertungen nicht immer eindeutig vorgenommen werden können. Auch hier überbordende Anforderungen an die Abgrenzungen gerade in baurechtlichen Auseinandersetzungen zu legen konterkariert den Sinn und Zweck eines solchen Verfahrens. Nicht attraktiver wird es auch ob der zuweilen Monate, gar Jahre dauernden selbständigen Beweisverfahren. Schließt sich noch ein Klageverfahren an, in dem noch die relevanten rechtlichen Fragen geklärt werden müssen, wird der geschädigte Bauherr auf eine nachhaltige Geduldsprobe gestellt.

Nun kann einer solchen Verfahrensvorgehensweise entgegengehalten werden, das Einholen eines Privat-Sachverständigen-Gutachtens erfülle denselben Zweck, sichere doch auch dieses die notwendigen Tatsachen, was die Baumängel betreffe; damit könne zielgerichtet gegen den Auftragnehmer außergerichtlich und auch gerichtlich vorgegangen werden. Eine zügigere Vorgehensweise ist in aller Regel hiermit garantiert. Eine rechtssichere Abwicklung stellt das Privatgutachten für den Bauherrn aber gerade nicht dar. Einwendungen jeglicher Art kann der Auftragnehmer den Darstellungen des Privatgutachters entgegensetzen, selbst wenn dies als qualifizierter Parteivortrag im Rahmen von gerichtlichen Auseinandersetzungen gewertet werden mag. Da nun einmal das Verhalten des Auftragnehmers, der mit Mängeln konfrontiert wird, nicht rechtssicher prognostiziert werden kann, bleibt dies für den mangelbelasteten Bauherrn ein Risiko.

Dass sich der BGH nun wieder mit seiner seit Jahrzehnten installierten Symptomrechtsprechung befassen musste und das Untergericht nach maßgeblichen Hinweisen aus Karlsruhe sein aufgehobenes Urteil zurückerhalten hat und sich abermals an die Aufklärung des Sachverhaltes begeben muss, zeigt, dass so manche Zivil-Untergerichte Nachholbedarf haben: Sie sollen mängelbeeinträchtigte Bauherrn nicht mit zu hohen Anforderungen an das Vortragen der Baumängel belasten, also die Durchsetzung der Mängelansprüche gegen den pfuschenden Auftragnehmer nicht unnötig erschweren.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg HCU).