

BGH: Ein Auftraggeber, der wegen eines Baumangels die Bezahlung des Werklohns verweigert, braucht nicht zur Höhe der Mängelbeseitigungskosten vorzutragen.

Der Fall:

Der Auftraggeber beauftragte den Auftragnehmer mit Beton- und Maurerarbeiten. Die Geltung der VOB/B war vereinbart. Nach Abschluss der Arbeiten und Erstellung der Schlussrechnungen behielt der Auftraggeber entsprechend der vertraglichen Vereinbarung 5 % der korrigierten Rechnungsbeträge als Sicherheit ein. Die Gewährleistungsfristen liefen für den ersten Bauabschnitt im Mai 1997 und für den zweiten Bauabschnitt im Januar 1998 ab.

Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist rügte der Auftraggeber insbesondere Rissbildungen im Mauerwerk, unzureichend ausgeführtes Mauerwerk, durchfeuchtete Wände und unsauber gearbeitete Filigrandecken.

Der Auftragnehmer begehrt mit der Klage die Verurteilung des Auftraggebers zur Zahlung der einbehaltenen Restvergütung. Der Auftraggeber beruft sich demgegenüber auf ein ihm wegen der genannten Mängel zustehendes Zurückbehaltungsrecht.

Die Vorinstanzen gaben der Klage statt. Das Berufungsgericht führte zur Begründung aus, dem Auftraggeber stehe schon deshalb kein Zurückbehaltungsrecht wegen der von ihm gerügten Mängel zu, weil der Auftragnehmer bestritten habe, dass diese Mängel sein Gewerk betreffen, und dem Vorbringen des Auftraggebers ein substantiiert dargelegter Zusammenhang zwischen den einzelnen Mängeln und den vom Auftragnehmer aufgrund des Leistungsverzeichnisses ausgeführten Arbeiten nicht zu entnehmen sei.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben, soweit ein Zurückbehaltungsrecht wegen Rissbildungen im Mauerwerk, unzureichend ausgeführten Mauerwerks, durchfeuchteter Wände und unsauber gearbeiteter Filigrandecken nicht berücksichtigt wurde.

Dem liegen folgende Erwägungen zu Grunde:

- Der Vortrag des beklagten Auftraggebers zur Verantwortlichkeit des Auftragnehmers für die behaupteten Mängel ist für die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts ausreichend substantiiert. Der Auftraggeber genügt nämlich seiner Darlegungslast, wenn er die Mangelercheinung hinreichend genau bezeichnet und den Mangel der vom Auftragnehmer geschuldeten Werkleistung zuordnet. Darüber hinaus ist der Auftraggeber nicht gehalten, zu den Ursachen der festgestellten Mangelercheinungen an den vom Auftragnehmer hergestellten Bauteilen vorzutragen und darzulegen, dass die Mangelercheinungen nicht auf der fehlerhaften Ausführung anderer an den betroffenen Bauteilen beteiligter Gewerke beruhen.

- Der Auftraggeber ist auch nicht gehalten, zur Höhe der Beseitigungskosten für die Mängel vorzutragen, auf die er sein Leistungsverweigerungsrecht stützt. Nach § 320 Abs. 1 BGB kann der Auftraggeber wegen eines Mangels die Zahlung des noch offenen Werklohns verweigern. Dabei sieht das Gesetz grundsätzlich keine Beschränkung des Leistungsverweigerungsrechts auf einen dem noch ausstehenden Teil der geschuldeten Gegenleistung entsprechenden Teil vor. Daran hat sich durch § 641 Abs. 3 BGB (der durch das Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen vom 30.03.2000 eingeführt wurde und auch auf vor dem 01.05.2000 abgeschlossene Verträge anzuwenden ist) nichts geändert. § 641 Abs. 3 BGB, der als Untergrenze des zurückzubehaltenden Betrags grundsätzlich das Dreifache der für die Beseitigung der Mängel erforderlichen Kosten vorschreibt, sollte nach dem Willen des Gesetzgebers die Bemessung des Druckzuschlages vereinheitlichen, im Übrigen aber an der bestehenden Rechtslage nichts verändern. Daher ist es Sache des Auftragnehmers darzutun, dass der einbehaltene Betrag unbillig hoch ist. Nicht der Auftraggeber, sondern der Auftragnehmer ist dementsprechend für die Höhe der Kosten der Mängelbeseitigung darlegungs- und beweispflichtig.

- § 17 Nr. 8 VOB/B steht dem Leistungsverweigerungsrecht ebenfalls nicht entgegen. Danach hat der Auftraggeber eine nicht verwertete Sicherheit zum vereinbarten Zeitpunkt, spätestens nach Ablauf der Verjährungsfrist für die Gewährleistung zurückzugeben. Soweit jedoch zu dieser Zeit seine Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf er einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten, wenn er die Mängel, auf die er sein Leistungsverweigerungsrecht stützt, in unverjährter Zeit gerügt hat. Da der Bareinbehalt ein Teil der Vergütung ist, deren Fälligkeit unter gleichzeitiger Vereinbarung eines Zurückbehaltungsrechts hinausgeschoben wurde, bestimmt sich der Teil, den der Auftraggeber zurückhalten darf, danach, in welcher Höhe er von seinem Leistungsverweigerungsrecht nach §§ 320, 641 Abs. 3 BGB Gebrauch machen darf.

BGH, Urteil vom 06.12.2007 – VII ZR 125/06

www.koeniger-anwaltskanzlei.de