

NewsLetter

2005-9 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Gewährleistung bei Arglist

In seinem Urteil vom 19. Mai 2005 hat das Oberlandesgericht (OLG) Naumburg den Problemkreis der Mängelhaftung des Werkunternehmers bei sog. Organisationsverschulden behandelt (Az. 4 U 02/05).

In dem entschiedenen Fall hatte der Auftragnehmer (AN) die Ausführung der Arbeiten einem Nachunternehmer (NU) übertragen, das Werk vor Ablieferung an den Auftraggeber (AG) aber nicht untersucht und deshalb den bestehenden Mangel nicht bemerkt.

Das OLG hat angenommen, der AN sei wegen Arglist gewährleistungspflichtig, und ausgeführt: Bei einer arbeitsteiligen Herstellung, wenn also der AN die Herstellung einem NU überträgt, hat der AN seinen Betrieb (innerhalb der Grenzen der Zumutbarkeit) so zu organisieren, dass die Werkleistung des NU vor Ablieferung an den AG auf Mangelfreiheit untersucht wird. Fehlt es an einer solchen Organisation innerhalb des Betriebes des AN und wäre der Mangel bei richtiger Organisation entdeckt worden, so wird der AN so behandelt, als sei er arglistig gewesen, als habe er also positive Kenntnis vom Mangel gehabt, diesen aber gegenüber dem AG verschwiegen.

Praxishinweise

Das Problemfeld Arglist bietet immer dann ein „Einfallstor“, wenn die Gewährleistung an sich vertraglich ausgeschlossen oder bereits verjährt

ist. Zu den die Auswirkungen auf die Verjährung der Gewährleistungsansprüche verweise ich auf meinen NewsLetter 2005-3.

Arglist des AN setzt in Fällen wie dem hier entschiedenem an sich voraus, dass der AN selbst positive Kenntnis von dem Mangel hat. Da der AN für seine Mitarbeiter einzustehen hat, genügt es u. U. auch, wenn diese positive Kenntnis vom Mangel besitzen. Das gilt jedenfalls bei denjenigen Hilfspersonen, die der AN mit der Prüfung oder Ablieferung des Werkes an den AG betraut hat oder die für den AN bei der Abnahme mitwirken, soweit sie hierbei nicht nur eine untergeordnete Funktion haben (z. B. ein Kraftfahrer).

Damit sich jedoch der AN der Arglisthaftung nicht dadurch entziehen kann, dass er die Ausführung der Arbeiten und die Ablieferung des Werkes an den AG einem NU überträgt und das Werk nicht selbst vorher kontrolliert, hat die Rechtsprechung die vom OLG wiedergegebene Ausnahme für Fälle des sog. Organisationsverschuldens entwickelt: Der arbeitsteilig agierende Werkunternehmer hat die Pflicht, den Herstellungsprozess angemessen zu überwachen und das Werk vor der Ablieferung zu prüfen. Kommt er der Pflicht zur richtigen Organisation seines Betriebes nicht nach und wäre der Mangel bei richtiger Organisation entdeckt worden, wird er verjährungsrechtlich so gestellt, als ob er Kenntnis von dem Mangel hatte.

Dabei hat zwar vom Grundsatz her der AG zu beweisen, dass der AN eine solche ordentliche Betriebsorganisation versäumt hat. Weil das jedoch für den AG naturgemäß sehr schwierig ist, hat die Rechtsprechung Beweiserleichterungen

zugelassen: Handelt es sich um einen schwerwiegenden Mangel an einem besonders wichtigen Gewerk oder bei einem weniger wichtigen Gewerk um einen besonders auffälligen Mangel, so erlaubt bereits dies den Rückschluss, dass einerseits der AN seinen Betrieb mangelhaft organisiert hat und andererseits der AN den Mangel bei ordentlicher Organisation entdeckt hätte. Dann muss der AN beweisen, dass er seinen Betrieb doch ordentlich organisiert hat und dass der Mangel dennoch unentdeckt bleiben konnte.

Dr. Christian Schwertfeger

Architektenrecht

Bauüberwachung

In seinem Urteil vom 25. April 2005 hat sich das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe mit der Haftung des bauüberwachenden Architekten beschäftigt (Az. 9 U 159/04).

In dem entschiedenen Fall war der Architekt mit der sog. Vollarchitektur, also Leistungsphasen 1-9 nach § 15 HOAI, beauftragt. Bei der Aufbringung der Dickbeschichtung zur Abdichtung des Kellergeschosses gegen drückendes Wasser unterliefen dem Bauunternehmer Ausführungsfehler, durch die es zu Wassereintritten kam.

Der bauüberwachende Architekt konnte im Prozess nicht vortragen, an welchen Baustellenterminen er in welcher Weise seiner Bauüberwachungspflicht nachgekommen ist.

Das OLG hat den Architekten deshalb - gesamtschuldnerisch mit dem Bauunternehmer - zum Schadenersatz wegen der eingetretenen Wasserschäden verurteilt.

Praxishinweise

Der mit der Objektüberwachung betraute Architekt hat dafür zu sorgen, dass das Bauvorhaben plangemäß und mängelfrei errichtet wird. Er muss sich dafür zwar nicht ständig auf der Baustelle aufhalten, aber die Bauarbeiten doch in angemessenen und zumutbaren Zeitabständen überwachen. Bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist der Architekt dabei zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiveren Bauaufsicht verpflichtet.

Nach den Feststellungen des OLG geht es um derartige wichtige bzw. kritische Baumaßnahmen insbesondere bei Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser. Denn bereits kleine Mängel können hier gravierende Schäden nach sich ziehen, deren Beseitigung mit hohen Kosten verbunden ist.

Kommt es genau in dieser Phase besonders kritischer Baumaßnahmen zu Fehlern bei der Bauausführung, so hat der bauüberwachende Architekt darzulegen, welche Überwachungsmaßnahmen er an welchen Tagen durchgeführt hat. Kann er dies nicht, so muss er sich so behandeln lassen, als habe er die Bauaufsicht mangelhaft ausgeführt.

Dr. Christian Schwertfeger