

NewsLetter

2008-7 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

(Un-) wesentliche Mängel

Das Oberlandesgericht (OLG) München hat mit Urteil vom 15. Januar 2008 (Az. 13 U 4378/07) festgestellt, wann Mängel (un-) wesentlich sind.

Der Auftragnehmer (AN) klagte auf seinen Restwerklohn in Höhe von gut 40.000,00 €. Der Auftraggeber (AG) argumentierte, der Vergütungsanspruch sei mangels Abnahme nicht fällig (§ 641 Abs. 1 S. 1 BGB), da er diese wegen einer Vielzahl von Mängeln im Wert von insgesamt über 250.000,00 € verweigert habe.

Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte dazu später fest, dass sich die Nachbesserungskosten tatsächlich auf lediglich gut 16.000,00 € beliefen, wobei der größte Mangel (Schiefstellung einer Türzarge) ein optischer Mangel war und 4.200,00 € betrug.

Das OLG wies die Klage dennoch mangels Fälligkeit als derzeit unbegründet ab, da der AG die Abnahme wegen der Mängel zu Recht verweigert habe.

Zur Abgrenzung von wesentlichen und unwesentlichen Mängeln bestätigte das OLG folgende Kriterien: Umfang der Mängelbeseitigungsmaßnahmen, insbesondere Höhe der Mängelbeseitigungskosten; Auswirkungen des Mangels auf die Funktionsfähigkeit der Gesamterleistung; Maß der - womöglich auch nur optischen - Beeinträchtigung. Ergänzend hat das OLG klargestellt, dass eine Vielzahl von un-

wesentlichen Mängeln im Einzelfall einem wesentlichen Mangel gleichstehen könne.

Praxishinweise

Anknüpfungspunkt war § 640 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden darf. Ähnlich lautet § 12 Nr. 3 VOB/B, wonach die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert werden darf.

Das OLG hat die Abnahmeverweigerung wegen der Vielzahl kleiner Mängel für gerechtfertigt erachtet. Es hat dabei ausdrücklich festgestellt, dass es unerheblich sei, dass der AG völlig überhöhte Mängelbeseitigungskosten behauptet hatte.

Zu beachten ist, dass der AN die Darlegungs- und Beweislast dafür trägt, dass die vom AG behaupteten Mängel unwesentlich sind.

Bei der Gelegenheit: Wenn eine Klage (rechtskräftig) abgewiesen und damit also ein klagweise geltend gemachter Anspruch von einem Gericht abgelehnt wird, bedeutet das in der Regel, dass der Anspruch endgültig nicht mehr gerichtlich durchgesetzt werden kann. Anders hier: Mangels Fälligkeit hat das Gericht die Klage (nur) als „derzeit“ unbegründet abgewiesen, so dass der Kläger die Fälligkeit seines Anspruchs nachträglich herbeiführen und dann noch einmal praktisch dieselbe Klage erheben kann.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Architektenrecht

Dachterrassenabdichtung, Arglist

Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart hatte mit Urteil vom 21. April 2008 (Az. 5 U 22/08) über die Verjährung der Gewährleistung gegen einen Architekten zu entscheiden, der es bewusst unterlassen hatte, die Abdichtung einer Dachterrasse (Flachdach) zu überwachen, und dies gegenüber seinem Auftraggeber (AG) verschwieg.

Der AG hatte bei einem Generalunternehmer den Bau eines Hauses mit Dachterrasse und bei dem Architekten die Vollarchitektur dazu beauftragt. Nach Eintritt eines Wasserschadens stellte sich heraus, dass insbesondere die Dachabläufe fehlerhaft abgedichtet waren. Der AG machte deswegen gegen den Architekten Schadenersatz geltend. Der berief sich auf Verjährung. Zu Unrecht!

Der bauaufsichtführende Architekt ist zwar nicht verpflichtet, ständig auf der Baustelle zu sein. Er muss allerdings die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen. Bei wichtigen oder schadensträchtigen Baumaßnahmen ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und intensiverer Bauaufsicht verpflichtet. Deshalb genügte es hier nicht, dass der Architekt die Baustelle in regelmäßigen Abständen überprüfte; er hätte die Abdichtungsarbeiten am Flachdach zusätzlich konkret überwachen müssen.

Der Schadenersatzanspruch gegen den Architekten ist auch nicht verjährt, denn dem Architekten ist die Berufung auf die fünfjährige Gewährleistung verwehrt, weil er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Ein arglistiges Verschweigen eines Mangels liegt dann vor, wenn der Auftragnehmer (AN) sicher erkannt hat (wofür Schwere und Augenfälligkeit des Mangels Indizien sind), dass ein Mangel vorliegt und dass dieser für den Bestand oder die Benutzung der Bauleistung bedeutsam ist, ihn aber dem AG pflichtwidrig nicht mitteilt.

Bei einem bauüberwachenden Architekten liegt arglistiges Verschweigen eines Mangels (des Architektenwerkes) bereits dann vor, wenn er von ihm geschuldete Leistungen nicht ausführt und deshalb damit rechnen muss, einen wesentlichen Ausführungsmangel zu übersehen, und dieses Risiko dem AG nicht offenlegt – so hier.

Praxishinweise

Im Hinblick auf die Dauer der Verjährung ist der Fall für Architekten und Bauunternehmer (Stichwort: versteckte Mängel) gleichermaßen von Interesse.

Vorliegend trat der Wasserschaden erst nach neun Jahren auf. Weitere drei Jahre später wurde der Architekt verklagt – rechtzeitig!

Die Entscheidung betrifft noch das alte Recht (BGB in der Fassung bis 31. Dezember 2001). Damals galt bei Arglist noch die regelmäßige 30-jährige Verjährung. Seit dem 1. Januar 2002 beträgt die regelmäßige Verjährung nur noch drei Jahre, also ein Zehntel. Sie ist damit zunächst einmal kürzer als die Gewährleistungsfrist (vgl. aber § 634a Abs. 3 S. 2 BGB). Die regelmäßige Verjährung beginnt allerdings erst mit dem Ende des Jahres, in welchem der Geschädigte Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von Schaden und Schädiger erlangt. Deshalb wäre der Anspruch auch nach neuem Recht noch nicht verjährt!

RA Dr. Christian Schwertfeger