

30jährige Gewährleistungshaftung bei Organisationsverschulden und Arglist*

Die Eigentümer einer im Jahre 1985 errichteten Wohnungseigentumsanlage erhoben im Jahre 2000 (10 Jahre nach Ablauf der Gewährleistungsfrist nach dem BGB) Klage auf Kostenvorschuss gegen die Baufirma, welche das Gebäude errichtet hatte. Die Kläger behaupteten eine Vielzahl von Baumängeln. Insbesondere wurden folgende Mängel vorgetragen:

1. Die Abdichtung des Kellers sei unzureichend, insbesondere ende die senkrechte Abdichtung nicht an freiliegenden Flächen.
2. Die senkrechte Kellerwandabdichtung sei zu dünn und in einem ungeeigneten Verfahren aufgebracht.
3. Gefälle und Unregelmäßigkeiten im Fußbodenaufbau führten zur Feuchtigkeitsaufnahme in den Innenwänden.
4. Die senkrechte Abdichtung des Kellers sei in keinem Bereich ausreichend weit über das Gelände/das Pflaster geführt.
5. Die Dickbeschichtung der senkrechten Kelleraußenwände, die auf der Wandaußenseite vorhandene Voranstrichschicht und die zusätzliche Dickbeschichtung auf der Erdseite der Dämmplatten sei unzureichend.
6. Die Kellersohle sei nicht ordnungsgemäß dicht bzw. abgedichtet.
7. Die vorhandene Ringdrainage sei zu hoch und unfachmännisch angelegt; sie diene eher der Heranals der Abführung von Wasser.

* rechtskräftiges Urteil des LG Aurich vom 23.10.2002 (2 O 707/00) und Beschluss hierzu vom OLG Oldenburg vom 14.02.2003 (2 U 249/02)

8. Die horizontalen Feuchtigkeitssperren unter den Innenwänden seien zum Teil nicht funktionstüchtig.
9. Im Bereich von sechs Fensterstürzen seien Rissen vorhanden.
10. An weiteren Fenstern fehle eine vollfugige Vermauerung und Übermauerung der Stürze.
11. An einigen Stellen habe keine ordnungsgemäße Verfüguung stattgefunden.

Die Kläger behaupten, die geltend gemachten Ansprüche unterlägen der 30jährigen Verjährung, da die Beklagte nach den Grundsätzen der Arglisthaftung zu verurteilen sei.

Nach Auffassung des LG (und des OLG Oldenburg, das die Berufung der beklagten Firma durch Beschluss zurückwies) war der Anspruch auf Kostenvorschuss nicht verjährt, da im vorliegenden Fall die ehemalige regelmäßige Verjährungsfrist von 30 Jahren eingreift. Nach ständiger Rechtsprechung gilt die 30jährige Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer Mängel des Bauwerks arglistig verschwiegen hat. Um arglistiges Verschweigen darzulegen, ist es ausreichend, dass der Besteller Tatsachen vorträgt, nach denen entweder der Unternehmer selbst oder die von diesem zur Erfüllung seiner Offenbarungspflicht eingesetzten Gehilfen den Mangel erkannt, aber nicht offenbart haben. Ist die Art des Mangels ein so überzeugendes Indiz für eine fehlende oder nicht richtige Organisation, ist der Unternehmer gehalten, vorzutragen, wie er seinen Betrieb im einzelnen organisiert hat, um den Herstellungsprozess zu überwachen und das Werk vor Ablieferung zu überprüfen. Arglist kann hiernach anzunehmen sein, wenn entweder ein gravierender Mangel an besonders gewichtigen

Gewerken vorliegt oder ein besonders auffälliger an weniger gewichtigen Gewerken. Unter Anwendung dieser allgemeinen Grundsätze war vorliegend von Arglist auf Seiten der beklagten Firma auszugehen. Bei sämtlichen vom Sachverständigen festgestellten Mängel handelt es sich entweder um gravierende Mängel an besonders gewichtigen Gewerken oder um besonderes auffällige Mängel an weniger gewichtigen Gewerken. Dies ergab sich aus den Ausführungen des Sachverständigen. Zudem führte das LG aus, dass es unerheblich dabei sei, ob die Kläger bereits innerhalb der vertraglichen Gewährleistungsfristen Kenntnis von den Mängeln erhalten haben.

Nicht selten werden Mängel vor Ablauf der Gewährleistungsfrist nicht erkannt oder gar nicht erst gerügt. In diesen Fällen kann noch für Bauverträge, die vor dem 01.01.2002 geschlossen wurden, unter Umständen auf die Grundsätze des Organisationsverschuldens oder der Arglist zurückgegriffen werden, die eine 30jährige Gewährleistungshaftung eröffnen. In der Entscheidung sind diese beiden Grundsätze miteinander verbunden worden. Sie gelten jedoch auch einzeln und nebeneinander. In Kurzform lassen sie sich wie folgt darstellen:

Organisationsverschulden

Der Unternehmer muss deshalb immer die organisatorischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass sachgerecht überprüft werden kann, ob das Bauwerk bei Ablieferung mangelfrei ist. Nimmt er diese Überprüfung nicht selbst vor, so gilt diese Verpflichtung auch für den von ihm eingesetzten Erfüllungsgehilfen. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der Unternehmer den Herstellungsprozess selbst oder durch seinen Erfüllungsgehilfen überwachen muss und das

Werk vor Abnahme zu überprüfen hat. Diese Maßnahmen hat er durch eine hinreichende Organisation sicherzustellen.

Arglist

Bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfasst damit nicht nur ein Handeln des Bauunternehmers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch solche Verhaltensweisen, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines „Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens“ reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss.

In den vorgenannten Fällen kann auch nach Ablauf der vertraglichen oder gesetzlichen Gewährleistungsfrist gegen die ausführende Firma mit guter Erfolgsaussicht vorgegangen werden.