

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 02/2007

Thema: Verjährung am Bau bei Organisationsverschulden / Baurecht

1. Einleitung

Mängel am Bau sind keine Seltenheit. Leider treten manche Mängel erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist (meist 5 Jahre bzw. 4 Jahr nach VOB/B) auf, so dass eine Durchsetzung von Ansprüchen schwierig ist. Möglich wäre eine Haftung, falls der Auftragnehmer arglistig Mängel verursacht oder verschwiegen hat. Der Auftragnehmer haftet bei Arglist gem. §§ 634a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB drei Jahre seit Ende des Jahres, in dem der Auftraggeber den Mangel entdeckt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte entdecken können, jedoch mindestens 5 Jahre ab der Abnahme. Da der Beginn der Frist von subjektiven Umständen (Kenntnis) abhängt, somit aktuell Jahre später beginnt, gibt es Höchstfristen von 10 Jahren bzw. max. 30 Jahren.

2. Organisationsverschulden

In der Baupraxis Arglist nachzuweisen, ist äußerst schwierig. Deshalb wurde seitens der Rechtsprechung das Institut des Organisationsverschuldens des Auftragnehmers entwickelt, das nach den gleichen Grundsätzen verjährt wie bei der Arglistenhaftung. Die dem Auftragnehmer obliegende Pflicht zur Offenbarung von Mängeln soll nicht dadurch ausgehöhlt werden, in dem sich dieser erfolgreich auf eine fehlende Kenntnis der entsprechenden Mängel berufen kann.¹ Es ist denkbar, dass sich der Auftragnehmer bewusst in die Lage versetzt, in dem er aufgrund organisatorischer Maßnahmen dafür sorgt, dass ihm die gebotene Kenntnis nicht mehr zur Verfügung steht bzw. sogar soweit geht, sich nicht mehr der erforderlichen Mitarbeiter bedient, die er normalerweise benötigen würde, um seiner Pflicht, Mängel zu offenbaren, nachzukommen. Daher ist der Auftragnehmer in der Pflicht, die erforderlichen organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, eine sachgerechte Überprüfung des Werks vornehmen zu können.

Sofern der Auftragnehmer gegen diesen Grundsatz verstößt, insbesondere, wenn er das Bauwerk arbeitsteilig herstellen lässt, ohne die organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, die erforderlich sind, um selbst sachgerecht beurteilen zu können, ob das Bauwerk bei der Abnahme mangelfrei ist, soll der Auftragnehmer nach Auffassung des BGH genauso behandelt werden, als ob ihm eine arglistige Täuschung vorzuwerfen wäre.²

Voraussetzungen für ein Organisationsverschulden sind:

- Mangelnde/mangelhafte Sicherstellung einer ausreichenden Überwachung oder Überprüfung durch den Auftragnehmer oder seiner Erfüllungsgehilfen.
- Als Folge davon: Der Auftragnehmer kann seiner vertraglichen Nebenpflicht nicht nachkommen, dem Auftraggeber Mängel zu offenbaren.

¹ Thüringisches OLG, Baurecht 2001, 1124

² BGH, Baurecht 1992, 500; Schliemann, Mängelansprüche im Bauvertrag, Rn. 143, 2003

Aufgrund äußerer Umstände wird ein Rückschluss auf das Fehlverhalten des Auftragnehmers vorgenommen. Hierzu können eine Reihe von Indizien herangezogen werden, wie z.B. besonders krasse Mängel³, besonders gravierende, augenfällige Mängel an wichtigen Gewerken⁴, besonders augenfällige Mängel an weniger wichtigen Gewerken⁵, besonders schwierige konstruktive Anforderungen⁶, deutlich sichtbare und wesentliche Mängel, die während der Ausführungsarbeiten bei hinreichender Organisation und Prüfung ohne weiteres bemerkbar gewesen wären, bei Abnahme aber nicht mehr festgestellt werden können⁷ und Mängel werden so schnell durch Nachfolgearbeiten überdeckt, dass eine effektive Kontrolle hätte gewährleistet werden müssen⁸.

Indiz für eine Anwendung des Organisationsverschuldens ist somit die **Wesentlichkeit des Mangels** und seine **objektive Erkennbarkeit**. Der Rückschluss, dass bereits jeder „dicke“ Mangel oder jegliches Fehlverhalten bereits in Organisationsverschulden begründet, ist aber unzulässig.⁹

Der Auftragnehmer kann den Vorwurf des Organisationsverschuldens dadurch entkräften, indem er nachweist, dass er einen Bauleiter eingesetzt hat, somit eine hinreichende Organisation vor Ort geschaffen wurde. In der Baupraxis ist für den Auftragnehmer daher hilfreich, ausführlich zu eingesetzten Bauleitern und Sonderfachleuten vorzutragen und diese auch als hinreichend qualifiziert darzustellen.¹⁰

Als Hinweis und kleine Rechtsprechungstabelle zum Organisationsverschulden nach Gewerken gegliedert folgende Aufstellung¹¹

Gewerk	ja/nein	Fundstelle
Abdichtung von Sohleplatte und Mauerwerk	nein	OLG Celle, IBR 1999, 577
Abdichtungsarbeiten	ja	OLG Frankfurt, IBR 1997, 232
Bauwerkabdichtung, seltene Grundwasserhöchststände	ja	OLG Düsseldorf, IBR 2005, 223
Betonboden	nein	OLG Brandenburg, IBR 1999, 414
Betonhohlplatten (für ein Hallendach)	ja	OLG Stuttgart, IBR 1997, 234
Bodenaufbau	nein	OLG Frankfurt/am Main, IBR 1998, 475
Deckenverkleidung	ja	OLG Celle, NJW-RR 1995, 1486
Flachdach	nein	OLG Hamm, IBR 1999, 53
Flachdach, Trapezbleche,	ja	OLG Frankfurt am Main, IBR 1998, 532
Innenputz (ohne Spritzbewurf)	nein	OLG Hamm, IBR 2000, 166
Kanal im Gegengefälle	nein	OLG Bamberg, IBR 2000, 374
Kellerabdichtung Hochwassergebiet	ja	OLG Naumburg, IBR 2004, 563
Kupfer-Zink-Mischinstallation	nein	LG Karlsruhe, IBR 2006, 553
Schwimmboden	nein	LG Verden, IBR 1996, 57
Wärmedämmung	nein	OLG Schleswig, IBR 2004, 308

³ OLG Hamm, IBR 1999, 53

⁴ OLG Brandenburg, IBR 1999, 414, OLG Braunschweig, Baurecht 2000, 109, 110

⁵ OLG Braunschweig, Baurecht 2000, 109, 111

⁶ OLG Frankfurt, IBR 1997, 232

⁷ OLG Frankfurt am Main, OLGR Frankfurt 1998, 287

⁸ OLG Frankfurt am Main, MDR 1999, 90

⁹ Neuhaus, MDR 2002, 131, 134

¹⁰ Neuhaus, MDR 2002, 131, 135

¹¹ entnommen aus Neuhaus, MDR 2002, 131, 135

3. Beweislast

Hinsichtlich der **Beweislast** ist grundsätzlich der **Auftraggeber** dafür darlegungs- und beweispflichtig, dass die vorgenannten Voraussetzungen für ein Organisationsverschulden im Einzelfall vorliegen.¹² Da der Auftraggeber regelmäßig keinen Einblick in die Organisation des Auftragnehmers hat, reicht es aber aus, dass der Auftraggeber vorträgt, dieser habe die Überwachung des Herstellungsprozesses nicht oder nicht richtig organisiert, so dass der Mangel nicht erkannt wurde.¹³ Diese Behauptung muss entsprechend substantiiert werden, d.h. die Art des Mangels und sonstige Begleitumstände müssten konkret vorgetragen werden, um den behaupteten Schluss auf eine mangelhafte Organisation bzw. Überwachung und Überprüfung vornehmen zu können.

Dem **Auftragnehmer** obliegt es dann, **darzulegen**, welche organisatorischen Maßnahmen er innerhalb seines Betriebes getroffen hat, um sowohl die Herstellung des Werkes selbst auch dessen vertragsgerechten Zustand unmittelbar vor der Abnahme zu prüfen.¹⁴

Im Ergebnis ist der mangels nachweisbarer Arglist häufig ins Feld geführte Rettungsanker „Organisationsverschulden“ gleichfalls schwierig durchzusetzen.

4. Zusammenfassung

Das Organisationsverschulden ist quasi der Rettungsanker, falls die Fristen für Mängelrechte bereits abgelaufen sind. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Organisationsverschulden ein Ausnahmefall ist. Wie jede Ausnahme im Recht, werden dementsprechend hohe Anforderungen an die Tatbestandsvoraussetzungen gesetzt.

¹² Heiermann/Riedl/Rusam, Handkommentar zur VOB, Teile A und B, § 13 VOB/B, Rn. 83, 10. Auflage 2003

¹³ BGH NJW 1992, 1754

¹⁴ Schliemann, Mängelansprüche im Bauvertrag, Rn. 145, 2003
