



Dacharbeiten-Gewährleistung-Haftung

– Verjährungsfrist abgelaufen – was wird aus dem Recht des Auftraggebers?

Das Problem

Auftraggeber eines umfangreichen Werkes können häufig zum Zeitpunkt der Abnahme nicht erkennen, ob dieses den vertraglich vereinbarten Anforderungen genügt oder Fehler aufweist. Mit der Übergabe an den Auftraggeber bestätigt der Unternehmer, dass das Werk mangelfrei ist. Für diese Zusage haftet er zwei bzw. fünf Jahre, denn sie ist Teil seiner Vertragserfüllung.

Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme. Die Gewährleistungsansprüche erlöschen grundsätzlich mit Ablauf der Verjährungsfrist, völlig unabhängig davon, ob nun tatsächlich Mängel am Bauwerk vorhanden sind oder nicht. Diese Regelung dient der Rechtssicherheit und dem Rechtsfrieden, denn es können nicht alle Einzelverträge über eine unabsehbare Zeit in der Schwebe gehalten werden. Aber auch schwerwiegende Mängel führen nicht zwangsläufig innerhalb kürzester Zeit zu erkennbaren Schäden. Häufig müssen besondere Umstände wie beispielsweise ein Sturm hinzukommen, damit der Mangel offenbar wird. Aus diesem Grund erscheint es nicht in allen Fällen sachgerecht, den Auftragnehmer schon nach zwei bzw. fünf Jahren aus der Haftung zu entlassen.

Gesetzliche Regelung

Gemäß § 638 BGB gilt die kurze Verjährungsfrist nicht, wenn der Unternehmer den Mangel oder das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft arglistig verschwiegen hat. Die Gewährleistungsfrist verlängert sich dann auf 30 Jahre. Arglistiges Verschweigen eines Mangels liegt vor, wenn der Auftragnehmer oder der in seinem Bereich Verantwortliche den Mangel zur Zeit der Abnahme als solchen wahrgenommen hat. Seine erhebliche Bedeutung für den Bestand oder die Benutzung des Bauwerks wurde erkannt, jedoch weder beseitigt, noch dem Auftraggeber mitgeteilt.

Der Unternehmer muß sich nicht die Kenntnis von Personen zurechnen lassen, die nur mit der Herstellung betraut waren, sondern lediglich die Kenntnis von Personen, derer er sich bei der Erfüllung

seiner Offenbarungspflichten gegenüber dem Auftraggeber bedient hat. Die Beweislast für diese Umstände trägt der Auftraggeber, wenn er nach Ablauf der kurzen Verjährungsfrist noch Ansprüche geltend machen will. Häufig ist es schwierig nachzuweisen, welche Kenntnisse eine andere Person hatte. Durch die arbeitsteiligen Herstellungsprozesse kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Unternehmer oder sein Bauleiter zu jeder Zeit an jedem Ort sein konnten. Dadurch gelingt die Beweisführung relativ selten.

Lösungsansatz der Rechtsprechung

Im Zuge fortschreitender Arbeitsteilung hatte sich somit eine Regelungslücke ergeben, die nach Ansicht der Rechtsprechung geschlossen werden musste. Seit der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.03.1992 greift die kurze Verjährungsfrist auch dann nicht ein, wenn der Unternehmer den Mangel zur Zeit der Abnahme zwar nicht kannte, es aber unterlassen hatte, alle organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um sachgerecht beurteilen zu können, ob ein Bauwerk bei Abnahme und Ablieferung mangelfrei sein wird.

Diese Unterlassung soll dazu führen, dass die Gewährleistungsansprüche erst nach 30 Jahren verjähren, wenn der Mangel bei richtiger Organisation hätte erkannt werden können. Damit soll verhindert werden, dass sich der Unternehmer seiner vertraglichen Offenbarungspflicht bei Ablieferung des fertigen Werks dadurch entzieht, dass er sich unwissend hält oder sich bei der Erfüllung der Offenbarungspflicht keiner Gehilfen bedient.

Es ist zwar allein Sache des Unternehmers, wie er seinen Betrieb organisiert. Sein Auftraggeber soll aber nicht dadurch haftungsrechtlich benachteiligt werden, dass er anstelle eines Alleinunternehmers ein Unternehmen beauftragt, das arbeitsteilig organisiert ist.

Grundsätzlich hat der Auftraggeber die Voraussetzungen zu beweisen, die zu einer dreißigjährigen Verjährung führen. Von der innerbetrieblichen Organisation des Unternehmens, das er mit der Herstellung eines Werkes beauftragt hat, wird der Auftraggeber in der Regel keine Kenntnis gehabt haben. Die Art des festgestellten Mangels kann aber ein so überzeugendes Indiz für eine fehlende oder nicht richtige Organisation sein, dass es weiterer Darlegung hierzu nicht bedarf.

Die Schlußfolgerung auf sogenanntes Organisationsverschulden des Auftragnehmers ist möglich:

- ▶ bei gravierenden Mängeln an besonders wichtigen Gewerken,
- ▶ bei besonders augenfälligen Mängeln an weniger wichtigen Bauteilen
- ▶ oder wenn die Mängel so schnell durch Nachfolgearbeiten überdeckt werden, dass eine effektive Kontrolle vor der Überdeckung hätte gewährleistet werden müssen.

Demgegenüber hat der Unternehmer zu seiner Entlastung vorzutragen, wie er seinen Betrieb im einzelnen organisiert hatte, um den Herstellungsprozeß zu überwachen und das Werk vor der Ablieferung zu überprüfen.

Konsequenzen aus dieser Rechtsprechung

Der Auftraggeber sollte darauf achten, ob nach Ablauf der kurzen Verjährungsfrist schwerwiegende Schäden an seinem Werk festzustellen sind, die auf einen Sachmangel oder das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft zurückzuführen sind. Dann

kann es sich lohnen, den Mangel genauer untersuchen zu lassen und ggf. noch Gewährleistungsansprüche beim Werkunternehmer anzumelden. Da die dreißigjährige Haftung für sogenanntes Organisationsverschulden eine Ausnahmeregelung darstellt, ist aber nicht jeder festgestellte Mangel geeignet, den Vorwurf der unzureichenden Organisation zu begründen und eine Beweislastumkehr zu bewirken. Dies gilt nur für besonders gravierende oder offensichtliche Mängel. Für den Auftragnehmer, der sich nicht über 30 Jahre hinweg der Gefahr einer Inanspruchnahme durch ehemalige Auftraggeber aussetzen will, empfiehlt es sich, bei der Herstellung eines Werkes für eine angemessene Überwachung und Prüfung der Leistung zu sorgen.

Darüber hinaus ergibt sich aus der Beweislastverteilung die Notwendigkeit, über Jahre Beweismittel zur Verfügung zu halten, die eine ordnungsgemäße Organisation belegen können. Welche Maßnahmen erforderlich sind, ist abhängig vom Einzelfall. Das grundlegende Problem besteht vor allem in der Länge der Zeit. Das Risiko von auftauchenden Mängeln wächst mit jedem Jahr ebenso wie das Beweislastproblem des Unternehmers. Bauunterlagen werden in der Regel nicht so lange aufbewahrt. Allein der Nachweis, dass sorgfältig ausgewähltes und qualifiziertes Bauleitungspersonal eingesetzt worden war, reicht aber nach der Rechtsprechung nicht aus, um ordnungsgemäße Organisation zu belegen. Entscheidend ist nicht die formale Einsetzung einer Bauleitung, sondern die Organisation einer effizienten Kontrolle.

Auch mit der Erinnerung einzelner Zeugen wird der nötige Entlastungsbeweis schwierig zu führen sein, weil sich in einem Unternehmen über so einen langen Zeitraum viel verändern kann. Auch wenn der damit verbundene Aufwand nicht unerheblich sein wird, erscheint es angesichts der verschärften Rechtsprechung sinnvoll, zumindest bei ausgewählten Aufträgen eine Dokumentation durch Berichte und Fotos zu erstellen. Dieses Material sollte dreißig Jahre aufbewahrt werden. Nur auf diese Weise kann ein Unternehmer sicherstellen, dass seine Haftung mit dem Ablauf der kurzen Verjährungsfrist endet.

Kirsten Lorentzen
Provinzial Brandkasse
Versicherungsanstalt
Schleswig-Holstein
Kiel