

UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

AKTUELLE ENTSCHEIDUNGEN ZUM VERJÄHRUNGSRECHT AM BAU

BGH, Urteil vom 07.12.2017 – VII ZR 101/14

Der Bauherr stellt Kartoffelchips her und beauftragte den Auftragnehmer, ein Maschinenbauunternehmen, mit der Lieferung und Montage einer neuen Produktionsanlage. Dreieinhalb Jahre nach Fertigstellung verlangt er von dem Auftragnehmer knapp 1,7 Mio. € Schadensersatz wegen Mängeln der Anlage. Der Auftragnehmer beruft sich auf Verjährung.

Der BGH tritt dem entgegen und verneint die Verjährung des Anspruchs; die gegenständliche Produktionsanlage stelle ein Bauwerk im Sinne des Verjährungsrechts dar, sodass eine fünfjährige Verjährungsfrist greife. Die Bauwerkseigenschaft setze voraus, dass die technische Anlage mit dem Erdboden unmittelbar oder mittelbar über ein Gebäude fest verbunden sei, auch ohne dass es sich um wesentliche Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) handelt. Es genüge eine Verbindung der Anlage mit dem Erdboden oder dem Gebäude allein durch ihr Gewicht, sodass eine Trennung nur mit einem größeren Aufwand möglich wäre. Zudem müsse eine dauernde Nutzung der technischen Anlage beabsichtigt sein und diese dürfe hinsichtlich des Risikos der späten Erkennbarkeit von Mängeln nicht anders zu beurteilen sein als ein Gebäude.

KG Berlin, Urteil vom 01.03.2018 – 27 U 40/17

Der Bauherr streitet mit dem Auftragnehmer über die Herausgabe von Dokumentationen und Revisionsplänen; ihre Übergabe war bauvertraglich vereinbart. Die Unterlagen wurden bei der Abnahme des Bauwerks nicht übergeben, dies wurde im Abnahmeprotokoll festgehalten. Nach Ablauf von vier Jahren erhebt der Bauherr Herausgabeklage betreffend diese Unterlagen. Das Landgericht wies die Klage ab; der Herausgabeanspruch sei verjährt, er unterliege der Regelverjährung nach §§ 195, 199 BGB.

Das Kammergericht revidiert diese Entscheidung. Ein Sachmangel liege vor, wenn die Beschaffenheit einer Bauleistung von der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit abweicht. Welche Beschaffenheit vereinbart ist, ergäbe sich u.a. aus dem Bauvertrag. Zu den geschuldeten Bauleistungen gehöre ggf. auch die Bereitstellung von Bedienungsanleitungen, Revisionsplänen, Dokumentationen und Entsorgungsnachweisen, wenn dies vertraglich vereinbart sei. Werden sie dem Bauherrn vorenthalten sei dies deshalb als ein Mangel des Bauwerks zu qualifizieren, sodass für einen Herausgabeanspruch die für Bauwerksmängel übliche Verjährungsfrist von fünf Jahren gelte.

Zu beachten ist, dass diese Entscheidung nur die im Bauvertrag ausdrücklich vereinbarte Bereitstellung von Dokumenten betrifft. Nicht geklärt ist indes nach wie vor, wie es zu beurteilen ist, wenn keine konkrete Vereinbarung für zu übergebende Dokumente getroffen wird.