

UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

GRUNDSATZ DER SEKUNDÄRHAFTUNG NICHT AUF GU ANWENDBAR

OLG Koblenz, Urteil vom 05.09.2019 - 6 U 1613/18 (BGH, Beschluss vom 19.05.2021 - VII ZR 212/19: Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Auftraggeber (A) beauftragte Generalunternehmer (GU) mit der Errichtung eines Einfamilienhauses inklusive bestimmter Architektenleistungen, wie u.a. der Bauleitung. Die Abnahme erfolgte im Jahr 2006. Im Jahr 2014 kam es im Kellergeschoss zu einem erheblichen Wasserschaden. Ursache ist eine nicht regelkonforme Abdichtung einer durch eine Außenwand geführten Entwässerungsleitung sowie das Fehlen einer wirksamen Dampfsperre. Nach erfolgloser Aufforderung zur Mängelbeseitigung verklagt A den GU auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung und Schadensersatz. Gegen das stattgebende Urteil wendet GU sich mit der Berufung.

Mit Erfolg! Das OLG bestätigt die Auffassung des GU, wonach die eingeklagten Ansprüche verjährt sind. Es gelte nicht die kenntnisabhängige Regelverjährungsfrist, sondern die kenntnisunabhängige Mängelverjährungsfrist, die abgelaufen sei. Das Vorliegen arglistigen Verschweigens habe A nicht geltend gemacht und den Vorwurf arglistigen Verhaltens nicht bewiesen. Den Angaben, wonach der Geschäftsführer (GF) des GU die Bauleitung persönlich und sorgfältig erbracht habe, sei A nicht durch Beweisantritt begegnet. Sofern GF die Bauleitung lediglich fehlerhaft durchgeführt haben sollte, reiche dies zur Begründung arglistigen Verhaltens nicht aus. Auch liege kein der Arglist gleichstehendes Organisationsverschulden des GU vor, da es an der hierfür erforderlichen arbeitsteiligen Herstellung des Bauwerkes fehle. Von einem Baumangel sei zwar der Schluss des Anscheins einer Bauüberwachungspflichtverletzung grundsätzlich begründbar, jedoch sei es unzulässig, hieraus den weitergehenden Schluss des Anscheins eines Organisationsverschuldens zu ziehen. Die Grundsätze der Sekundärhaftung des Architekten greifen ebenfalls nicht, da sie nicht auf GU übertragbar seien.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung stellt klar, unter welchen besonderen Voraussetzungen die kenntnisabhängige Regelverjährungsfrist des § 634a Abs. 3 BGB zur Anwendung gelangt. Vorliegend waren jedoch weder die subjektiven Voraussetzungen der Arglist des GU gegeben noch ein der Arglist gleichgestelltes Organisationsverschulden begründbar. Für Letzteres fehlte es an der arbeitsteiligen Bauwerksherstellung. Zudem verneint das OLG nachvollziehbar die Anwendung der Grundsätze der Sekundärhaftung auf den GU, da dieser die übernommenen Architektenleistungen nicht als Sachwalter des A, sondern als Bauunternehmer vielmehr sich selbst gegenüber schulde. Einem GU kommt gegenüber dem Bauherrn keine Sachwalterstellung zu, die jedoch im Verhältnis des Architekten zum Bauherrn gerade den Rechtsgrund für die Sekundärhaftung des Architekten bildet.