



Herren Mitglieder
des Hauptvorstandes
des Geschäftsf. Vorstandes
an unsere Landesverbände

Köln, den 16. März 2010
re-mo

Rundschreiben Nr. 040/2010

Bereich V: Recht
2. Bau- und Vergaberecht

Schwerer Mangel allein kein Indiz für Organisationsverschulden und damit verlängerte Verjährungsfristen

Sehr geehrte Damen und Herren,

sowohl für die Architektenhaftung wie auch für die Unternehmerhaftung ist die Verjährung der Gewährleistungszeit wegen Mängeln auf fünf Jahre maximal begrenzt.

Zwei Ausnahmefälle gibt es von dieser Grundregel:

1. Der Bauherr wurde über das Vorliegen eines Mangels **arglistig getäuscht**.
2. Nicht zuletzt weil der Sachverhalt einer arglistigen Täuschung, vor allem Jahre später, in der Praxis nahezu unmöglich zu beweisen ist, hat die Rechtsprechung in den letzten 10 Jahren das Element des betrieblichen „**Organisationsverschuldens**“ entwickelt und der arglistigen Täuschung gleichgestellt.

Kernaussage dieser Rechtsprechung ist: Wer seinen Betrieb so schlecht und fehlerhaft organisiert, dass selbst gravierende Mängel wegen z. B. ständig schlampiger Bauüberwachung nahezu zwangsläufig nicht auffallen, haftet aus so genanntem Organisationsverschulden ebenso wie bei der arglistigen Täuschung 3 Jahre seit Kenntnis bzw. 10 Jahre seit Entstehen des Mangels. Ist dem Subunternehmer ein solch gravierendes Organisationsverschulden anzulasten, muss sich dies der Generalunternehmer zurechnen lassen, wenn die Arbeiten ohne ständige Überwachung durch diesen ausgeführt werden.

In den letzten Jahren ist – vor allem von den Untergerichten – immer versucht worden, dieses Organisationsverschulden schon dann greifen zu lassen, wenn besonders gravierende Mängel an

einem besonders wichtigen Gewerksabschnitt vorlagen. Der BGH hatte aber einen solchen Automatismus schon in der Vergangenheit nie zugelassen. Diese Rechtssprechung hat er nun erneut bestätigt (BGH 27.11.2008, VII ZR 206/06, IBR 2009, 91).

Er betont, dass die Schwere des Mangels immer nur ein Indiz für das Vorliegen der Verletzung von Organisationsobliegenheiten sein kann. Selbst wenn man einen Anscheinsbeweis für eine mangelhafte Bauüberwachungspflichtverletzung zulässt, kann man daraus noch nicht auf die grundsätzlich fehlerhafte Organisation der Überwachung rückschließen. Nur ausnahmsweise könne die Art des Baumangels den Anschein begründen, dass die mit der Bauleitung und Bauüberwachung beauftragten Mitarbeiter unsorgfältig ausgesucht oder eingesetzt wurden.

Hinweise für die Betriebspraxis:

Das Urteil ist nicht nur für Architekten und Ingenieure, sondern auch für Unternehmer und deren Bauleiter wichtig. Die Gleichung:

Schwerer Mangel = Überwachungsfehler = Organisationsfehler = 10 Jahre Verjährung,

die von den Instanzgerichten gerne angewandt wird, ist nicht richtig. Art, Schwere und Erkennbarkeit des Mangels können allenfalls den Anscheinsbeweis für einen Überwachungsfehler begründen, aber nur ausnahmsweise für eine Verletzung der Organisationsobliegenheit herhalten. Weist der Unternehmer nach, dass er die notwendige Bauleitung grundsätzlich richtig organisiert, also die Beteiligten gewissenhaft ausgesucht und eingesetzt hat, ist die Schwere des Mangels letztlich unerheblich.

Mit freundlichen Grüßen

**Zentralverband des
Deutschen Dachdeckerhandwerks e.V.**

Ulrich Marx

Wolfgang Reinders