

Wer auf Bauleiter verzichtet, verletzt die Aufsichtspflicht

Baurecht. Bei arbeitsteiliger Werkerstellung muss der Unternehmer einen Bauleiter beauftragen, der die Leistungen auf Mangelfreiheit überwacht, ansonsten verjähren etwaige Mängel erst drei Jahre nach Kenntniserlangung bzw. zehn Jahre ohne Kenntniserlangung.

OLG Frankfurt, Urteil vom 4. Juli 2014, Az. 24 U 84/13



*Rechtsanwältin
Samira Fazlic
von WIR Wanderer
und Partner*

Urheber: Dennis Greinert, Welcome Monday

DER FALL

Die Kläger erwarben im Oktober 2001 ein von der Beklagten noch zu errichtendes Reihenhaus. Im Februar 2011 leiteten sie gegen die Beklagte ein selbstständiges Beweisverfahren ein, in dem festgestellt wurde, dass die Anschlüsse der luftdichten Folie am Dach fehlerhaft ausgebildet und mit einem 1 cm breiten Spalt zur Wand verlegt wurden. Der Wasserdampf konnte nicht nach außen entweichen und

Schimmel bildete sich. Im Anschluss daran klagten sie auf Zahlung eines Kostenvorschusses; die Beklagte berief sich auf Verjährung. Das erstinstanzliche Gericht wies die Klage ab. Die Berufung führte zur Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils. Die durch die Beklagte eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH wurde zurückgewiesen.

DIE FOLGEN

Das OLG Frankfurt verurteilte die Beklagte zur Zahlung des Kostenvorschusses. Zwar sei die Mangelhaftungsfrist von fünf Jahren abgelaufen, jedoch greife die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren nach Kenntniserlangung des Mangels. Diese Frist gilt insbesondere beim arglistigen Verschweigen eines Mangels. Nach dem OLG Frankfurt steht diesem ein Verhalten gleich, bei dem ein Unternehmer ein Werk arbeitsteilig her-

stellen lässt und hierbei bewusst nicht die organisatorischen Voraussetzungen schafft, um beurteilen zu können, ob das Werk mangelfrei errichtet wird. Nachweislich hatte der Unternehmer keinen Bauleiter beauftragt. Aufgrund der Art und des Umfangs der vorhandenen Mängel sei ein Anscheinsbeweis für die Verletzung der Bauaufsichtspflicht gegeben. Bei ordnungsgemäßer Überwachung wäre der Mangel vermieden worden.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung des OLG Frankfurt steht im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung des BGH zum Organisationsverschulden. Bauunternehmern ist daher bei Leistungen, die bei Ausführungsfehlern zu erheblichen Folgeschäden führen können – etwa bei Abdichtungsmaßnahmen oder beim Verkleben der Dampfsperre – zu empfehlen, einen Bauleiter zu beauftragen. Dieser sollte regelmäßige Kontrollen durchführen sowie spezifische Fotos und genau bezeichnete Tagesberichte anfertigen. Nur durch Vorlage dieser

Unterlagen kann dem Anscheinsbeweis begegnet werden. Der Unternehmer muss im Einzelnen vortragen können, wie er die Durchführung der Arbeiten organisiert hat, um den Herstellungsprozess zu überwachen und Mängel zu vermeiden. Gelingt ihm das, haftet er nicht. Denn nicht jeder Fehler führt zum Organisationsverschulden und somit zum Aushebeln der Mangelhaftungsfrist von fünf Jahren. **ahl**