

FALLBEISPIELE AUS DEM BAURECHT



VERJÄHRUNG VON GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHEN BEI ARGLIST DES BAULEITERS

Das Problem

Die Klägerin (Auftraggeber) beauftragte die Beklagte (Auftragnehmer) mit der Ausführung von Trockenbauarbeiten an einem Versicherungsneubau, u. a. mit der Herstellung und Montage von Decken in den Flurbereichen. In diesem Rahmen setzte die Beklagte einen Bauleiter ein. Nachdem sich sieben Jahre nach Abnahme in einem der geschlossenen Flurbereiche die abgehängte Decke in einem Teilbereich gelöst hatte, stellte sich heraus, dass schwerwiegende Material- und Montagefehler im Bereich der Decken vorliegen, die einem fachkundigen Bauleiter nicht verborgen bleiben konnten. Vor diesem Hintergrund forderte die Klägerin die Beklagte unter Fristsetzung vergeblich zur Nacherfüllung auf.

Mit der Klage begehrte die Klägerin die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung. Die Beklagte berief sich auf Verjährung.

Aktuelle Entscheidung

Das OLG Saarbrücken (Az: 1 U 84/13) hat in einem derartigen Fall der Klägerin Recht gegeben, weil die Beklagte den Mangel arglistig verschwiegen habe. Die Beklagte hafte schon deshalb, weil der von ihr mit der Prüfung des Werks auf Mangelhaftigkeit beauftragte und in diesem Bauabschnitt tätig gewordene Bauleiter vor offenkundigen Mängeln die Augen verschlossen habe und damit die Mangelhaftigkeit des Werkes billigend in Kauf genommen habe. Die Beklagte müsse sich insoweit das arglistige Verschweigen der Mangelhaftigkeit durch den von ihr eingesetzten Bauleiter im Rahmen der Abnahme der Arbeiten gemäß §§ 278, 276 BGB zurechnen lassen.

Praxis-Tipp

Eine Durchbrechung der Verjährungsfristen gemäß § 634a Abs. 1 BGB kommt immer dann in Betracht, wenn der Vorwurf eines **arglistigen Verschweigens von Mängeln** im Raum steht. Allerdings ist zu beachten, dass auch in einem Arglist-Fall Verjährung eintreten kann:

Die Annahme von Arglist hat bei Bauwerken zur Folge, dass die fünfjährige Verjährungsfrist ab Abnahme nicht zur Anwendung kommt. Vielmehr beginnt die Frist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist **und** der Gläubiger (hier die Klägerin) von den Umständen, die den Anspruch begründen, und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Von diesem Zeitpunkt an hat ein Gläubiger drei Jahre Zeit zur Ergreifung verjährungshemmender Maßnahmen. Bleibt der Gläubiger in diesem Zeitraum untätig, verjährt der Anspruch (allerdings nicht vor Ablauf der oben genannten Fünf-Jahres-Frist).

Zu beachten ist auch die Verjährungshöchstfrist von zehn Jahren ab Anspruchsentstehung: Denn sind seit der Anspruchsentstehung mehr als zehn Jahre vergangen, verjähren Gewährleistungsansprüche unabhängig von der Kenntniserlangung.