

Rechtsprechung

bearbeitet von Dipl. Gutachter Jürgen Kaminiarz

Allgemeines Vertragsrecht

- »Verhandeln« hemmt den Verjährungslauf (§ 203 S. 1 BGB)

Ein »Verhandeln« LS.d. § 203 S. 1 BGB liegt schon in jedem sachlichen Meinungsaustausch über die Anspruchssituation. Die »Verhandlung« beginnt allerdings nicht oder endet, wenn eine Ersatzpflicht klar und eindeutig abgelehnt wird. (LS d. Red.).

Aus den Gründen

Für die Beurteilung der Verjährung des Schadensersatzanspruchs, insbesondere der Frage, ob diese im Jahre 2003 gehemmt war, ist das Bürgerliche Gesetzbuch in der ab 1. Januar 2002 geltenden

Fassung maßgeblich (Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB). Im Übrigen, auch für den Beginn der Verjährung, richtet sich die Beurteilung des Schuldverhältnisses nach den bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Gesetzen (Art. 229 § 5 Satz 1, § 6 Abs. 1 Satz 2 EGBGB).

I. Das Berufungsgericht ist der Meinung, ein Schadensersatzanspruch der Kläger nach § 635 BGB a.F. sei verjährt. Die fünfjährige Verjährungsfrist nach § 638 Satz 1 BGB a.F. habe am 6. März 1998 begonnen und sei vor der Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens abgelaufen. Die Verjährung sei nicht gemäß § 203 BGB n.F. gehemmt gewesen. Hierfür reiche der Umstand, dass der Beklagte auf das Schreiben vom 16. Januar 2003 das Objekt in Augenschein genommen und den Klägern geraten habe, den Schaden untersuchen zu lassen, nicht aus. Dadurch habe er lediglich zum Ausdruck gebracht, dass Schadensursache und Verantwortlichkeit durch ein Sachverständigengutachten geklärt werden müssten. Wisse der Geschädigte, dass die Einholung eines Gutachtens unumgänglich sei, habe er jederzeit die Möglichkeit, die Verjährung durch Einleitung eines Beweisverfahrens zu hemmen. Die Annahme von Verhandlungen i.S. des § 203 BGB n.F. sei demgegenüber nur dann gerechtfertigt, wenn der Geschädigte aufgrund der Erklärung des Schädigers noch erwarten könne, sich die Kosten eines Beweis

verfahrens durch eine Einigung mit dem Schädiger ersparen zu können. Selbst wenn man Verhandlungen annehmen würde, Würde die dadurch begründete Hemmung nicht ausreichen, um den Eintritt der Verjährung zu verhindern.

11. Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Ein Schadensersatzanspruch der Kläger aus § 635 BGB a.F. ist nicht verjährt. Die Verjährung war gemäß § 203 Satz 1 BGB n.F. durch Verhandlungen gehemmt.

1. Nach § 203 Satz 1 BGB n.F. ist die Verjährung gehemmt, solange zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger Verhandlungen über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände schweben.

a) Der Begriff »Verhandlungen« ist weit auszulegen. Da § 203 Satz 1 BGB n.F. sich in seinem Wortlaut eng an § 852 Abs. 2 BGB a.F. anlehnt, kann auf die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden (MünchKomm BGB/Grothe, 4. Aufl. Bd. 1 a, § 203 Rdn. 5). Danach genügt für ein Verhandeln jeder Meinungsaustausch über den Schadensfall zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten, sofern nicht sofort und eindeutig jeder Ersatz abgelehnt wird. Verhandlungen schweben schon dann, wenn der in Anspruch Genommene Erklärungen abgibt, die dem Geschädigten die Annahme gestatten, der Verpflichtete lasse sich auf Erörterungen über die Berechtigung von Schadensersatzansprüchen ein. Nicht erforderlich ist, dass dabei eine Vergleichsbereitschaft oder eine Bereitschaft zum Entgegenkommen signalisiert wird (BGH, Urteil vom 17. Februar 2004 - VI ZR 429/02, NJW 2004, 1654 m.w.N.).

b) Dieses Verständnis von Verhandlungen umfasst regelmäßig auch die bisher in § 639 Abs 2 BGB a.F. geregelten Sachverhalte. Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann zur Ausfüllung des Begriffs herangezogen werden.

aa) Nach § 639 Abs 2 BGB a.F. ist die Verjährung gehemmt, wenn sich der Unternehmer im Einverständnis mit dem Besteller der Prüfung des Vorhandenseins eines Mangels oder seiner Beseitigung unterzieht. Die Hemmung setzt voraus, dass der Unternehmer bei dem Besteller

INHALT

Allgemeines Vertragsrecht

- . »Verhandeln« hemmt den Verjährungslauf (§ 203 S. 1 BGB)

Bauvertragsrecht

- . »Arglist« und »Organisationsverschulden« als Anspruchsvoraussetzung . Werkmangel bei Pilotprojekten; »Rehabilitätsvermutung«

. Fälligkeit des Vergütungsanspruchs nach Kündigung - Abnahme notwendig?

- . Wandlungsausschluss bei Wohnungskauf

Architektenrecht

- . Leistungsphase 1 beauftragt?
 - . Schadensersatz für Verlust eines Balkons
- ### Nachbarrecht

- . Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und Wegeberechtigtem

Sachverständigenrecht

- . Bauteilöffnung durch Sachverständigen

den Eindruck erweckt, er werde den Mangel prüfen bzw. sich um ihn kümmern, und der Besteller hiermit einverstanden ist (BGH, Urteile von 27. Januar 2005 - VII ZR 158/03, BGHZ 162, 86 und vom 27. September 2001 - VII ZR 320/00, BauR 2002, 108 = NZBau 2002, 42 = ZfBR 2002, 61). Abgesehen von dem Fall, dass der Unternehmer von vornherein jede Verantwortung für den Mangel ablehnt (vgl. BGH, Urteil vom 27. September 2001 - VII ZR 320/00, a.a.O.), treffen die Vertragsparteien durch ihren Meinungsaustausch regelmäßig eine »Überprüfungsvereinbarung« (vgl. BGH, Urteil vom 15. April 1999 - VII ZR 415/97, BauR 1999, 1019, 1021 = ZfBR 1999, 269) bzw. eine entsprechende Abrede über einen Nachbesserungsversuch. Sie verhandeln im Sinne von § 203 Abs. 1 BGB n.F.

bb) Das entspricht, wie die Gesetzesmaterialien bestätigen, dem Willen des Gesetzgebers. Die Verjährungshemmung durch Verhandlungen war bisher in § 639 Abs. 2, § 651 g Abs. 2 Satz 3, § 852 Abs. 2 BGB a.F. in unterschiedlicher Weise ge

regelt. Durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts sollte die Verjährungshemmung durch Verhandlungen über den Anwendungsbereich dieser Vorschriften hinaus zu einem allgemeinen Rechtsinstitut ausgebaut werden (BT-Drucks. 14/7052, S. 178, 180). Die spezielle Vorschrift des § 639 Abs. 2 BGB a.F. wurde von der allgemeinen Vorschrift des § 203 Satz 1 BGB n.F. abgelöst (vgl. BT-Drucks. 14/6040, S. 267) und ist in dieser aufgegangen (vgl. Weyer, NZBau 2002, 366; Staudinger/Frank Peters (2004), § 203 Rdn. 4; MünchKommBGB/Grothe, 4. Aufl. Bd. 1 a, § 203 Rdn. 4; Ingenstau/Korbion/Wirth, 15. Aufl., § 13 Nr. 4 VOB/ B Rdn. 214, 215; Kapellmann/Messerschmidt-Weyer, § 13 VOB/B Rdn. 142; aA Werner/Pastor, Der Bauprozess, 11. Aufl. Rdn. 2417; Lenkeit, BauR 2002, 196, 219; Heiermann/Riedl/Rusam, 10. Aufl., § 13 VOB/B Rdn. 92).

Anmerkung

Die Schuldrechtsmodernisierung hat im Jahre 2002 mit § 203 Satz 1 BGB eine klarere Regelung zur Verjährungshemmung geschaffen: Wer »verhandelt« hält den Anspruch in der Schwebe und lässt deshalb die Verjährung nicht laufen; sie bleibt während der Verhandlungen (und drei Monate nach Ende der Verhandlungen, § 203, Satz 2 BGB) gehemmt. - Strittig ist allerdings oft, wann bereits - mit der Folge einer Verjährungshemmung - »verhandelt« wird, weil vielfach natürlich über den Anspruch »gesprächen« wird, der Schuldner aber gar nicht im Sinn hat, irgendwelche Zugeständnisse zu machen. Der BGH hat sich für »Gespräche über Baumängel« nun zu einer sehr weiten Auslegung des »Verhandelns« bekannt: Schon immer dann, wenn der Schuldner zu erkennen gibt, dass er bereit sei, »die Berechtigung des erhobenen Anspruches zu erörtern«, »verhandeln« die Parteien i.S.d. Rechtsprechung. Der BGH knüpft dabei an die frühere Judikatur zu § 639 Abs. 2 BGB an, die das »Prüfen eines Mangels« zum Gegenstand einer Verjährungshemmung machte. - Für die Praxis bringt diese weitherzige Auslegung des § 203 BGB Erleichterungen, weil sie den Gläubiger nicht zwingt, den Schuldner zu einem formellen Bekenntnis zu »Verhandlungen« zu veranlassen. Zweckmäßig dürfte es gleichwohl sein, dass sich die Vertragspartner »Verhand-

lungen« bestätigen, weil sie nur dann sicher davon ausgehen können, dass der Verjährungslauf gehemmt ist. G

BGH, Urt. v. 26.10.2006 - VII ZR 194/05

Bauvertragsrecht

• »Arglist« und »Organisationsverschulden« als Anspruchsvoraussetzung

Arglist i.S.v. § 444 BGB erfordert keine Betrugsabsicht des Verkäufers. Ausreichend ist ein von bedingtem Vorsatz getragenes Fürmöglichhalten und Inkaufnehmen.

OLG Koblenz, Urt. v. 9.2.2006 - 5 U 1111/05

1. Arglistiges Verschweigen eines Mangels an einem Architektenwerk ist gegeben, wenn der Architekt weiß, dass ein bestimmter Umstand für die Entschließung seines Vertragsgegners von Erheblichkeit ist, er verpflichtet war, diesen Umstand mitzuteilen und dies trotz positiver Kenntnis nicht tut.

2. Die vom BGH aufgestellten Grundsätze zur 30-jährigen Verjährungsfrist bei einem festgestellten Organisationsverschulden des Werkunternehmers kommen nur dann zur Anwendung, wenn sich der Unternehmer seiner vertraglichen Offenbarungspflicht bei Ablieferung des Werks dadurch entzieht, dass er sich unwissend hält oder sich keiner Gehilfen bei der Pflicht bedient, Mängel zu offenbaren.

OLG Naumburg, Urt. v. 12.5.2006 - 1 0 U 8/06

1. Die Rechtsgrundsätze über die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen bei Organisationsverschulden sind auch auf den planenden Architekten oder Sonderfachmann anzuwenden, sofern er die Planung arbeitsteilig anfertigen lässt.

2. Fehlende eigene Sachkunde des Architekten oder Sonderfachmanns, die einer wirkungsvollen Überwachung der von ihm eingesetzten Mitarbeiter entgegensteht, begründet nicht den Vorwurf des Organisationsverschuldens.

Aus den Gründen

2) aa. Nach der Rechtsprechung des BGH (NJW 1992, 1754 f.), des Oberlandesgerichts Düsseldorf (z.B. Senat, NJW-RR 1998, 1315, 1316; 23. Zivilsenat, NZBau 2004, 454, 456) und anderer Oberlandesgerichte (z.B. OLG Frankfurt, NJW-RR 1999, 24; OLG Hamm, NJW-RR 1999, 171, 172; OLG Hamm NJOZ 2002, 2075 = BauR 2002, 1706) Kann sich der Unternehmer seiner vertraglichen Offenbarungspflicht bei Ablieferung des fertigen Werks nicht dadurch entziehen, dass er sich bewusst unwissend hält oder sich keiner Gehilfen bei der Pflicht bedient, Mängel zu offenbaren. Sorgt er bei der Herstellung des Werks nicht für eine den Umständen nach angemessene Überwachung und Prüfung der Leistung und damit auch nicht dafür, dass er oder seine Erfüllungsgehilfen etwaige Mängel erkennen können, so handelt er vertragswidrig. Er ist gehalten, den Herstellungsprozess angemessen zu überwachen und das Werk vor Abnahme zu überprüfen. Denn der Unternehmer muss fehlerfrei leisten. Er muss daher jedenfalls die organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um sachgerecht beurteilen zu können, ob das fertiggestellte Werk bei Ablieferung keinen Fehler aufweist. Dabei kann die Art des Mangels ein so überzeugendes Indiz für eine fehlende oder nicht richtige Organisation sein, dass es weiterer Darlegung hierzu nicht bedarf. So kann ein gravierender Mangel an besonders wich-

tigen Gewerken ebenso den Schluss auf eine mangelhafte Organisation von Überwachung und Überprüfung zulassen wie ein besonders augenfälliger Mangel an weniger wichtigen Bauteilen. Folge eines Verstoßes gegen diese Verpflichtung ist eine regelmäßige Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Unternehmer. Diese Grundsätze finden auch auf die Haftung des Architekten Anwendung (OLG Hamm NJOZ 2002, 2075 =

BaurR 2002, 1706; OLG Celle, NJW-RR 1995, 1486; OLG Düsseldorf, 23. Zivilsenat, NZBau 2004, 454, 456; Kniffka, ibronline-Kommentar Bauvertragsrecht Stand 10.4.2006, § 634a Rdnr. 72), und zwar sowohl für den planenden als auch für den bauleitenden Aufgabenbereich (Kniffka, a.a.O.)

Was insofern den Tätigkeitsbereich der Planung betrifft, ergibt sich aus den von der Berufung zitierten Entscheidungen des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf (NZBau 2005, 402) und des BGH nichts anderes. Soweit der BGH In

seinem Beschluss vom 22.9.2005. VII ZR 310/04 (veröffentlicht In ibr-online und IBR 2006, 155), von einer »rechtlichen Fehlerhaftigkeit der Überlegung des Berufungsgerichts zu einer dreißigjährigen Verjährungsfrist im Hinblick auf ein angebliches Organisationsverschulden des Beklagten« gesprochen hat, ist nicht davon auszugehen, dass der BGH damit die von dem OLG Düsseldorf vorgenommene Anwendung der Grundsätze über das Organisationsverschulden auf den Bereich der Planung missbilligen wollte. Vielmehr muss angenommen werden, dass sich die vorstehend wiedergegebene Formulierung des BGH darauf bezieht, dass der 23. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf die Rechtsgrundsätze über eine Verjährung infolge Organisationsverschuldens auch auf den allein tätigen, d.h. nicht arbeitsteilig handelnden Architekten angewandt hat. Diese Rechtsprechung ist mit dem Umstand nicht zu vereinbaren, dass diese Rechtsgrundsätze eine »Hilfskonstruktion« darstellen, die dazu dient, durch Zurechnung fiktiver Kenntnisse Dritter eine Regelungslücke zu beseitigen, die dadurch entsteht, dass der Unternehmer durch arbeitsteilige Herstellung des geschuldeten Werks die ihm ohne Arbeitsteilung zwangsläufig zufallende Kenntnis eines Mangels bei der Abnahme »wegorganisiert« (Kniffka, a.a.O. Rdnr. 67). Im Übrigen vermag der Senat auch keinen Grund dafür zu erkennen, die Grundsätze über das Organisationsverschulden nicht auf den Bereich der Planung anzuwenden, deren Erarbeitung wie jede andere Werkleistung auch arbeitsteilig organisiert werden kann. Voraussetzungen für die Anwendung des Rechtsinstituts der Verjährung nach Organisationspflichtverletzung ist zum Einen, dass eine solche festzustellen ist - wofür nicht maßgeblich ist, ob die Mängel besonders schwer oder augenfällig sind; diese Kriterien können allenfalls den Beweis einer Organisationspflichtverletzung erleichtern - und zum Anderen, dass sich in dem Fehler des Unternehmers die typischen Gefahren einer arbeitsteiligen Organisation verwirklicht haben (Kniffka, a.a.O., § 634a Rdnr. 68). Das setzt voraus, dass der Mangel bei richtiger Organisation erkannt worden wäre (ders. a.a.O., Rdnr. 73; Senat, NJW-RR 1998, 1315, 1316; BGH NJW 1992, 1754, 1755). In Bezug auf die Darlegungs- und Beweislast gilt, dass die Schwere oder Augenfälligkeit des Mangels zwar einen Anschein für fehlende

bzw. mangelhafte Organisation und vorhandene Kausalität begründen kann, sie jedoch unerheblich sind, wenn der Unternehmer nachweist, die Organisation seiner Arbeitsabläufe richtig vorgenommen zu haben (ders. a.a.O., Rdnr. 75).

Anmerkung

Die fünf o.g. Leitsätze dreier OLG-Entscheidungen zeigen noch einmal die Brisanz des Arglistvorwurfes. Wer »arglistig« Mängel verschweigt, kann sich nicht auf die kurze kaufvertragliche (§ 438 BGB) oder werkvertragliche (§ 634a BGB) Verjährung berufen, sondern unterliegt gem. Abs. 3 der gen. Bestimmungen der i.d.R. längeren Regelverjährung der §§ 195, 199 BGB. - Wann aber wird ein Mangel »arglistig« verschwiegen?

- 1. Das OLG Koblenz (vgl. auch MDR 2006, 1343) grenzt die Arglist gegen den Betrugsvorwurf ab und stellt zutreffend fest, dass der zivilrechtliche Arglistvorhalt nur voraussetze, dass der Verkäufer (auch: Unternehmer) einen Mangel für möglich hält und er den Erwerber (Besteller) auf dieses Risiko nicht hinweise. Eine konkrete Absicht, sich selbst Vorteile zu verschaffen, brauche der Verkäufer (Unternehmer) nicht zu haben. - Das mag den Verkäufer (Unternehmer) strafrechtlich entlasten. Im Hinblick auf die Verjährungsfolgen wird das Risiko des Verkäufers aber durch diese Rechtsprechung erheblich ausgeweitet: Eine Aufklärungspflicht besteht schon, wenn ein Mangel nur möglich ist und es dem Erwerber auf diesen Gesichtspunkt erkennbar ankommt. Wird eine solche Aufklärungspflicht verletzt, beginnt beim Verkäufer (Unternehmer) das Arglistrisiko!*
- 2. Das OLG Naumburg überträgt die Arglistgrundsätze auf die Architektenhaftung (vgl. dazu noch u. Ziff. 3.) und kommt zu einem ähnlichen Ergebnis wie das OLG Koblenz. Wenn das OLG Naumburg am Schluss des LS 1 ausdrücklich auf eine »positive Kenntnis« des Architekten von den verschiedenen Umständen abstellt, so soll darin wohl keine Abgrenzung zu dem o.g. Fall liegen, in dem lediglich ein Risiko bekannt ist.*
- 3. Das OLG Düsseldorf setzt sich in den auch abgedruckten Entscheidungsgründen ausführlich noch einmal mit den Voraussetzungen des »Organisationsverschuldens« auseinander, zu*

denen im LS 2 auch bereits das OLG Naumburg (jedoch begrenzt auf den Werkunternehmer) Stellung genommen hatte. Das OLG Düsseldorf überträgt die Rechtsprechung zutreffend ebenfalls auf den planenden Architekten, grenzt aber einen Fall ausdrücklich aus: Ein Architekt lasse es nicht allein deshalb an der notwendigen Organisation fehlen, weil er mangels ausreichender eigener Sachkunde (!) nicht in der Lage sei, die eingesetzten Mitarbeiter hinreichend zu überwachen. Hier beginnt die Verantwortung des Auftraggebers, einen Architekten auszuwählen und zu beauftragen, der mindestens in der Lage ist, ordnungsgemäß Aufsicht zu führen. Anders ist es nur dann, wenn dem Architekten tatsächliche Qualifikationsmerkmale fehlen (z.B. Eintragung in die Architektenliste), auf die er den Auftraggeber hinweisen muss.

G

OLG Düsseldorf, Urteil v. 22.9.2006 - 22 U 49/06