

Norm mit historischen und systematischen Erwägungen überzeugend zurückzuweisen.

D. Auswirkungen für die Praxis

Mit Wirkung zum 01.01.2022 hat § 439 Abs. 3 BGB eine veränderte Fassung erhalten. Nach § 439 Abs. 3 BGB a.F. war der Ersatzanspruch ausgeschlossen, wenn der Mangel dem Käufer im Zeitpunkt des Einbaus bekannt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit unbekannt war. Nach § 439 Abs. 3 BGB n.F. schadet es nur, wenn der Mangel vor dem Einbau offenbar und somit klar erkennbar geworden ist. Den Käufer trifft aber vor Beginn des Einbaus keine Pflicht zur Untersuchung der Kaufsache. Er kann im Regelfall darauf vertrauen, dass die Kaufsache mangelfrei ist. Sofern der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat, kann er sich nicht darauf berufen, dass der Mangel offenbar gewesen sei. Die Norm beinhaltet – anders als § 637 Abs. 3 BGB im Werksvertragsrecht – keinen Anspruch auf Vorschuss (Erman-Grunewald, 17. Aufl. 2023, § 439 Rn. 12 m.w.N.).

4

Baubetreuung durch den Unternehmer während der Gewährleistungsfrist: Späterer Verjährungsbeginn?

Leitsätze:

1. Vereinbaren die Parteien im Rahmen eines Vertrages zur schlüsselfertigen Erstellung eines Gebäudes die Betreuung des Bauherrn auch in der Gewährleistungszeit, liegt darin keine Übernahme der Objektbetreuung nach Abnahme entsprechend der Leistungsphase 9 der HOAI. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt bereits mit der Abnahme.

2. Das Bauunternehmen haftet in diesem Fall für Mängel auch nicht nach den Grundsätzen zur Sekundärhaftung des Architekten.

3. Das arglistige Verschweigen eines Bauausführungs- oder Bauüberwachungsfehlers setzt das Bewusstsein voraus, dass die Leistung vertragswidrig erbracht wurde. Ob dies

der Fall ist, ist eine Frage der Beweiswürdigung.

Anmerkung zu OLG Brandenburg, Urteil vom 02.03.2023, 12 U 78/22

von **Dr. Kristina Plank**, RA'in und FA'in für Bau- und Architektenrecht, von Boetticher Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

A. Problemstellung

Das Oberlandesgericht hatte über die Auslegung vertraglicher Vereinbarungen und über den Umfang der Pflichten eines Generalübernehmers zu entscheiden. Darüber hinaus hat sich das Gericht ausführlich mit den Voraussetzungen einer Haftung wegen Arglist auseinandergesetzt.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Kläger hatte 2007 mit der Beklagten einen Vertrag über die schlüsselfertige Errichtung eines Einfamilienhauses geschlossen. Die Gewährleistungsfrist betrug fünf Jahre.

Gemäß Baubeschreibung war ein Betonflachdach über den linken und rechten Gebäudeteilen und über dem Staffelgeschoss (Studio) nach Wahl des Auftraggebers ein Betonflachdach oder ein flach geneigtes Pultdach geschuldet. Ferner war in Ziffer 3 der Baubeschreibung geregelt, dass der Bauleiter den Besteller während der Bauvorbereitung, in der Bauphase und in der Gewährleistungszeit betreut.

In der Folge wurde ein nicht hinterlüftetes Dach mit Holzschalung errichtet. Kurz nach der Abnahme im Sommer 2008 drang Regenwasser in das Dach ein. Dieser Mangel wurde behoben.

Im August 2016 informierte der Kläger die Beklagte über eindringende Feuchtigkeit im Obergeschoss. Es wurden eine massive Durchfeuchtung der Dachschalung und des Holzes durch Fäule und Pilzbefall sowie im Innenbereich Feuchterückstände und Verfärbungen festgestellt. Die Beklagte wurde unter Fristsetzung erfolglos zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Der

Kläger ließ die Mängel im Anschluss auf eigene Kosten beseitigen.

Der Kläger beruft sich aufgrund des gegenüber dem Vertrag abweichenden Materials (Holz statt Beton) auf das Vorliegen eines Mangels. Bei der Abnahme sei die Dachfläche mit einer Folie beklebt und nicht erkennbar gewesen. Darüber hinaus wäre bereits seit 2004 bekannt, dass derartige Konstruktionen schadenanfällig sind, weshalb er ferner das Unterlassen einer Aufklärung durch den Unternehmer rügt. Überdies sei die Beklagte auch mit der Bauüberwachung beauftragt gewesen, weswegen in der nicht gerügten Abweichung vom Bau-soll zugleich ein Überwachungsmangel liege. Die Einrede der Verjährung greife nicht, da die Beklagte mit Ziff. 3 auch die Leistungsphase 9 der HOAI übernommen habe, welche umfangreiche Betreuungsleistungen auch während der Gewährleistungszeit umfasse. Mangels Abnahme der Objektbetreuung und aufgrund des arglistigen Verschweigens der Änderung der Dachausführung sei keine Verjährung eingetreten.

Dem hielt die Beklagte unter anderem Verjährung entgegen, die fünf Jahre nach Abnahme, also bereits im Sommer 2013 eingetreten sei.

In voriger Instanz hatte das LG Frankfurt (Oder) die Beklagte zur Zahlung der Kosten für die Mangelbeseitigung gemäß § 637 Abs. 1 BGB verurteilt. Ein Mangel lag dem Landgericht zufolge bereits in der Planung einer problematischen Sonderkonstruktion, der Ausführung mittels heller Dacheindeckung nebst Kiesschicht sowie der unterbliebenen Unterrichtung der Bauherren von der Schadensgeneigtheit dieser Ausführungsart. Zudem sei die Ausführung mangelhaft; Verjährung sei wegen arglistigen Handelns der Beklagten nicht eingetreten. Die Beklagte legte Berufung ein.

Vor dem Oberlandesgericht hatte die Beklagte Erfolg. Dem OLG Brandenburg zufolge hat der Kläger keinen Anspruch auf Ersatz der Mangelbeseitigungskosten, ein etwaiger Anspruch sei verjährt und die Klage damit unbegründet. Die Errichtung des Daches sei zwar mangelhaft und die sonstigen Voraussetzungen eines Gewährleistungsanspruches seien gegeben. Dieser sei jedoch verjährt.

Das OLG Brandenburg ist der Auffassung, dass die Gewährleistungsfrist bereits im Juni 2013

endete, weil für den Beginn der vereinbarten Gewährleistungsfrist von fünf Jahren die Abnahme der Bauleistung im Sommer 2008 oder die erfolgreiche Mangelbeseitigung im Herbst 2008 maßgeblich sei. Der Argumentation des Klägers, die Beklagte habe die Objektbetreuung nach Abnahme (Leistungsphase 9 der HOAI) übernommen und die Verjährungsfrist beginne deshalb frühestens im Jahr 2018 zu laufen, folgte das Oberlandesgericht nicht.

Entscheidend für die Leistungspflichten der am Bau Beteiligten sei die vertragliche Vereinbarung, deren Inhalt erforderlichenfalls durch Auslegung zu ermitteln sei. Der Beklagten oblag als Generalübernehmerin die Planung, Koordination und Überwachung der am Bau Beteiligten als eigene Leistung (Rn. 23). Sie sei alleiniger Vertragspartner gewesen und hafte eigenständig für Mängel. In dieses Leistungsbild passe die Übernahme der Leistungsphase 9 HOAI aber nicht.

Leistungsphase 9 HOAI erfasse das Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen auftreten ebenso wie die fachliche Bewertung der festgestellten Mängel. Diese Verpflichtung bestehe längstens bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Abnahme der Leistung. Der Objektbetreuer müsse Hinweise dazu geben, ob es sich um einen Bauman-gel handelt und in wessen Verantwortungs-bereich dieser falle. Bei Bedarf seien die notwendigen Begehungen durchzuführen und der Bauherr dahingehend zu beraten, entsprechende Untersuchungen und Auflistungen zu veranlassen. Dies mit Blick darauf, den Auftraggeber in die Lage zu versetzen, rechtzeitig Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Bei den Verpflichtungen aus Leistungsphase 9 HOAI handle es sich ausschließlich um Leistungen im Interesse des Bauherrn. Die Übernahme der Bauverpflichtung einerseits und die der Objektbetreuung andererseits stellten daher zwingend einen Interessenwiderspruch dar, der im Rahmen der Auslegung des Vertrages zu berücksichtigen sei. Die Regelung in Ziffer 3 des Vertrages, wonach der Bauleiter den Besteller auch während der Gewährleistungszeit betreut, stehe einer Übernahme der Baubetreuung im Sinne der Leistungsphase 9 nicht gleich. Sie bringe lediglich zum Ausdruck, dass auch im Falle einer Mangelbeseitigungsmaßnahme eine Bauleitung für die Koordination und zur

Hilfestellung zur Verfügung stehe. Daraus folge keine Verpflichtung, bei der Mangelermittlung, -feststellung und -durchsetzung gegen sich selbst mitzuwirken.

Die Grundsätze zur Sekundärhaftung des Architekten griffen dem Oberlandesgericht zufolge ebenso wenig, da diese nicht auf einen Bauunternehmer übertragbar seien. Die Beklagte schulde in erster Linie die Herstellung und Verschaffung des Bauwerks. Zwar müsse sie dabei notwendigerweise auch Architektenleistungen erbringen, doch schulde sie diese Einzelleistungen nicht in erster Linie dem Kläger, sondern sich selbst. Bei Baumängeln hafte sie wie ein Bauträger, ohne dass sich die Frage stelle, ob ihr ein handwerklicher Mangel als Bauüberwachungsfehler zuzurechnen sei (Rn. 27).

Nach Auffassung des Gerichts kommt schließlich auch keine Arglisthaftung in Betracht. Das OLG Brandenburg ging davon aus, dass die Beklagte von der Zulässigkeit der Dachkonstruktion ausgegangen sei, keine Kenntnis von der besonderen Schadensanfälligkeit gehabt habe und deshalb den Mangel nicht bewusst verschwiegen habe. Arglistiges Verhalten durch Schaffung einer Organisationsstruktur, die eine Mangelfeststellung bzw. deren Zurechnung verhindert, sei nicht gegeben. Allein die Verletzung von Organisationspflichten sei nicht mit dem arglistigen Verschweigen eines Mangels gleichzusetzen.

Arglistiges Verschweigen eines Bauausführungs- oder Bauüberwachungsfehlers setzt dem Oberlandesgericht zufolge voraus, dass der Unternehmer positive Kenntnis von der Schadensträchtigkeit und von der hieraus folgenden Hinweispflicht gehabt habe. Ein solcher Anschein bestehe selbst bei schwerwiegenden Baumängeln dann nicht, wenn der Fehler auch auf einfacher Nachlässigkeit beruhen könne. Die Darlegungslast des Auftraggebers beschränke sich darauf, die Mängel darzulegen. Es sei dann eine Frage der Beweiswürdigung, ob daraus der Rückschluss auf ein arglistiges Verschweigen gezogen werden könne (Rn. 33).

Dies wurde in der Sache nicht angenommen. Zwar möge die Errichtung des Daches mangelhaft gewesen sein, doch ließen die Mängel weder auf das Bewusstsein der mangelhaften Bauausführung noch auf arglistiges Verschweigen schließen (Rn. 34). Eine konkrete vertragliche

Vereinbarung zur Art der Ausführung des Dachs habe sich in den Verträgen nicht finden lassen (Rn. 36). Außerdem habe die gewählte Dachform bei Errichtung den geltenden anerkannten Regeln der Technik entsprochen. Dass die Beklagte davon Kenntnis gehabt habe, dass die Konstruktion bereits seit Ende der 90er Jahre als schadensanfällig beschrieben werde, sei nicht mit der erforderlichen Gewissheit anzunehmen (Rn. 38).

Schließlich führt das Oberlandesgericht aus, dass selbst dann, wenn eine Beratungspflichtverletzung angenommen würde, weil der Generalübernehmer nicht hinreichend auf die Gefahrträchtigkeit der Holzkonstruktion hingewiesen hatte, nach der Rechtsprechung des BGH eine Haftung des Unternehmers aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen oder aus der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht nicht in Betracht komme, wenn solche Verstöße zu einem Mangel des Werkes geführt haben. Der Unternehmer haftet dann ausschließlich nach den Regeln der Gewährleistung.

C. Kontext der Entscheidung

Da die Mangelhaftigkeit der Bauleistung in dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt unstreitig war, stellte sich ausschließlich die Frage der Verjährung, insbesondere, ob der Generalübernehmer noch für Mängel haftet, die erst ca. acht Jahre nach Abnahme aufgetreten sind. Entscheidend ist insoweit der Beginn der Verjährungsfrist. Gemäß § 634a Abs. 2 BGB beginnt die Verjährung grundsätzlich mit der Abnahme. Vertraglich war eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren vereinbart, so dass etwaige Ansprüche acht Jahre nach Abnahme verjährt wären.

Es stellte sich dann die Frage, ob mit der Abnahme der Leistungen der Beklagten durch den Kläger am 12.06.2008 sämtliche Leistungen der Beklagten abgenommen worden sind. Dem Sachverhalt zufolge hat der Kläger die Leistungen am 12.06.2008 abgenommen. Er argumentierte dann aber, dass die Beklagte die Objektbetreuung nach Abnahme übernommen habe und deshalb die Verjährungsfrist frühestens im Jahr 2018 habe beginnen können. Die Abnahme wird allgemein als Billigung der Leistung als vertragsgemäß definiert (Kniffka/Koebler/Jurgel/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl.

2020, 11. Teil, Rn. 911), so dass sich die Frage stellt, welche Leistungen die Beklagte schuldet und insbesondere, ob die Beklagte Leistungen nach Errichtung des Hauses schuldet, die eine spätere Abnahme erforderlich machten. Führt die vertragliche Vereinbarung, wonach der Bauleiter den Besteller unter anderem auch in der Gewährleistungszeit betreut, dazu, dass die Leistungen des Unternehmers noch während der Gewährleistungszeit geschuldet sind und deshalb erst nach Ablauf der Gewährleistungszeit abgenommen werden können, oder können die Leistungen auch in diesem Fall bereits nach Fertigstellung des Bauwerks abgenommen werden?

Das OLG Brandenburg argumentiert, dass die Übernahme der Leistungsphase 9 HOAI nicht in das Leistungsbild einer Generalübernehmerin passe, weil es sich bei den Leistungen der Leistungsphase 9 HOAI um Leistungen ausschließlich im Interesse des Bauherrn im Gegensatz zu denen des Bauunternehmers handle (Rn. 24) und die Übernahme der Bauverpflichtung einerseits und die der Objektbetreuung andererseits per se einen Interessenwiderspruch darstelle. Dieser Interessenwiderspruch sei im Rahmen der Auslegung des Vertrags zu berücksichtigen. Dieser Interessenwiderspruch allein rechtfertigt aber nicht die Annahme, die Beklagte könne Leistungen der Leistungsphase 9 nicht übernommen haben. Denn es ist anerkannt, dass der Architekt im Rahmen der Leistungsphase 9 unter Umständen auch Mängel zu bewerten hat, die auf Planungsfehlern des Architekten selbst beruhen (Korbion/Mantscheff/Vygen, 9. Aufl. 2016, § 34 HOAI Rn. 345). Auch bei einem mit sämtlichen Leistungsphasen der HOAI beauftragten Architekten kann es deshalb zu den vom OLG Brandenburg beschriebenen Interessenwidersprüchen kommen.

Richtig ist allerdings, dass dieser mögliche Interessenwiderspruch bei der Auslegung der vertraglichen Vereinbarungen zumindest auch zu berücksichtigen ist. Die Auslegung beginnt mit dem Wortlaut der vertraglichen Vereinbarung. Demzufolge sollte der Bauleiter den Besteller „in der Gewährleistungszeit“ betreuen. Dass mit dieser „Betreuung“ nicht die Leistungen der Leistungsphase 9 HOAI gemeint sein konnten, ergibt sich bereits daraus, dass diese „Betreuung“ auch während der Bauvorbereitung und in der Bauphase versprochen wurde. Die „Objektbetreuung“ i.S.d. Leistungsphase 9 HOAI um-

fasst Anlage 10 zur HOAI zufolge sehr konkrete und spezifische Pflichten wie die fachliche Bewertung von Mängeln, eine Objektbegehung vor Ablauf der Verjährungsfristen und das Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen. Dem Urteil ist nichts dahin gehend zu entnehmen, dass der Kläger die „Betreuung“ auch während der Gewährleistungszeit dahin verstanden haben will, dass die Beklagte diese spezifischen Leistungen geschuldet haben sollte. Die Verwendung des Begriffes „betreut“ im Zusammenhang mit verschiedenen Phasen des Projektes genügt hierfür jedenfalls nicht.

Damit ist allerdings noch nicht entschieden, wann die Leistungen der Beklagten abgenommen werden konnten. Bei Übernahme von Leistungen der Leistungsphase 9 HOAI wird die Architektenleistung erst nach der letzten Handlung des Architekten aus der Leistungsphase 9 gebilligt, das heißt regelmäßig nach der Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Rn. 912). Vorliegend ist der vertraglichen Vereinbarung aber nicht zu entnehmen, dass die Beklagte eine Objektbegehung vor Ablauf der Verjährungsfristen schuldet. Es stellt sich also die Frage, ob allein die vertragliche Vereinbarung, wonach der Bauleiter den Besteller in der Gewährleistungszeit betreut, eine eigenständige Leistungspflicht begründet, die am Ende der Gewährleistungszeit abgenommen werden kann oder ob diese Betreuung nicht so zu verstehen ist, dass die Beklagte, die während der Gewährleistungszeit die Beseitigung etwaiger Mängel schuldet, klarstellt, dass Ansprechpartner hierfür der Bauleiter ist. Letzteres liegt auf der Grundlage der dem Urteil zu entnehmenden Umstände des Vertragschlusses nahe.

Auch im Übrigen sind die Ausführungen des Oberlandesgerichts überzeugend: Die Grundsätze der Sekundärhaftung gelten der Rechtsprechung zufolge nur für den Architekten, weil dieser „Sachwalter“ des Bauherrn ist (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Rn. 926). Dagegen sind Bauträger mit Planungspflicht hiervon nicht erfasst (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Rn. 926). Zwar kann sich etwas anderes dann ergeben, wenn Ingenieure oder Sonderfachleute besondere Betreuungspflichten aufgrund der vertraglichen Vereinbarung im Einzelfall übernehmen (BGH Urt. v. 28.7.2011 - VII ZR 4/10 - BauR 2011, 1840). Hierfür dürfte aber die schlichte Vereinbarung, dass der Bau-

leiter den Besteller in der Gewährleistungszeit betreut, nicht genügen.

Schließlich dürfte auch die Verneinung der Annahme arglistigen Verhaltens zutreffen. Das Oberlandesgericht setzt sich zunächst mit der Rechtsprechung des BGH zur Verletzung von Organisationspflichten (vgl. hierzu Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, 5. Teil, Rn. 2019) auseinander und führt nachvollziehbar aus, dass der vorgetragene Sachverhalt keine Anhaltspunkte dafür bietet, dass die Beklagte sich vorsätzlich so organisiert habe, dass eine Zurechnung von Repräsentanten bei der Abnahme nicht möglich war oder dass die Beklagte die Augen davor verschlossen habe, dass ihre Organisation in dieser Weise gestaltet war.

Das OLG Brandenburg beschäftigt sich dann mit der Frage, ob Arglist deshalb anzunehmen sei, weil die Beklagte sich bewusst war, dass ein bestimmter Umstand für die Entschließung des Bestellers von Erheblichkeit ist und sie diesen trotzdem nicht offenbart hat. Nach der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts ist Arglist in diesem Zusammenhang bereits dann anzunehmen, wenn der Unternehmer die Vertragswidrigkeit der Ausführung und das sich daraus ergebende Risiko erkannt und seinem Vertragspartner treuwidrig nicht mitgeteilt hat (BGH, Urt. v. 08.03.2012 - VII ZR 116/10 - NJW 2012, 1653). Richtigerweise fordert das OLG Brandenburg auf der Grundlage dieser Rechtsprechung, dass der Beklagten hätte bewusst gewesen sein müssen, dass die Leistung vertragswidrig erbracht worden war und ein solcher Anschein nicht bestehe, wenn der Fehler auch auf einfacher Nachlässigkeit beruhen könne (Rn. 33). Nachvollziehbar ist das, soweit ein Sachverständiger bestätigt hat, dass es sich bei der ausgeführten Konstruktion um eine zum Zeitpunkt der Errichtung grundsätzlich zulässige und dem geltenden Regelwerk entsprechende Dachkonstruktion gehandelt habe. Nachvollziehbar ist auch, dass der Beklagten die besondere Schadensanfälligkeit trotz umfangreicher Veröffentlichungen hierzu nicht bekannt gewesen sein soll bzw. dass das Oberlandesgericht die positive Kenntnis der Beklagten hiervon nicht mit der für eine Verurteilung notwendigen Gewissheit annehmen konnte (Rn. 38).

Schließlich setzt sich das Oberlandesgericht in den Randziffern 40 bis 51 mit der Frage auseinander, ob die Beklagte bewusst von der ver-

einbarten Ausführung des Daches abgewichen ist. Der Vertrag hatte eine Wahlmöglichkeit für den Auftraggeber vorgesehen, wobei hier bereits nicht eindeutig war, ob sich diese Wahlmöglichkeit auf das Material bezog. Das OLG Brandenburg hat dann offenbar mehrere Zeugen zu den Gesprächen vor und während der Errichtung des Hauses angehört mit dem Ergebnis, dass es nicht auf eine bewusste Abweichung von der vertraglich vereinbarten Ausführung im Sinne eines arglistigen Verhaltens schließen wollte. Auch dies ist im Ergebnis nachvollziehbar.

D. Auswirkungen für die Praxis

Das Urteil zeigt einerseits, dass die Formulierungen vertraglicher Bestimmungen genau bedacht sein wollen. Es ist nicht anzunehmen, dass der Unternehmer bei der Formulierung, dass der Bauleiter den Besteller in der Gewährleistungszeit betreut, daran gedacht hat, dass dies als Verschiebung des Beginns der Gewährleistung um fünf Jahre interpretiert werden könnte. Der Umfang der Leistungspflichten ist sorgfältig zu definieren. Das Versprechen zusätzlicher Leistungen sollte wohl überlegt und in rechtlicher Hinsicht überprüft werden.

Das Gleiche gilt für die Ausführungsart. In der Praxis kann möglicherweise nicht immer jedes Detail bereits bei Vertragsschluss feststehen. Die Vertragsparteien sind aber gut beraten, sich vor Unterzeichnung die Zeit zu nehmen und die Mühe zu machen, sämtliche Details, die in dem Vertrag niedergelegt werden, zu betrachten und zu entscheiden, inwieweit tatsächlich noch Wahlmöglichkeiten bestehen sollen und welche Alternativen in Betracht kommen. Soweit möglich, sollten Alternativen bereits bei Vertragsschluss gewählt werden. Für noch offene Wahlmöglichkeiten sollte ein Prozedere vorgesehen werden, das sicherstellt, dass die erforderlichen Entscheidungen getroffen, dokumentiert und kommuniziert werden.

Werden nach Vertragsunterzeichnung Entscheidungen zur Ausführungsart getroffen oder werden Abweichungen von bereits vereinbarten Ausführungsarten vereinbart, sollten auch diese unbedingt schriftlich dokumentiert und außerdem der anderen Vertragspartei verlässlich kommuniziert werden.

Dem anwaltlichen Berater zeigt die Entscheidung auf, dass auch im Falle des Bekanntwerdens von Mängeln nach Ablauf der Gewährleistungszeit sorgfältig zu prüfen ist, ob eine Verlängerung der Gewährleistung unter anderem aufgrund von Arglist in Betracht kommt. Die Hürde ist – wie das Urteil zeigt – nicht in jedem Fall zu nehmen, es existieren jedoch einige verschiedene Ansatzpunkte, die es im jeweiligen Einzelfall zu prüfen gilt.

5

DIN-Norm = allgemein anerkannte Regel der Technik?

Leitsatz:

Für die Frage, ob DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, allgemein anerkannte Regeln der Technik darzustellen, ist insbesondere entscheidend, welchen Regelungszweck sie verfolgen. Für die DIN 18015-2 ist diese Vermutungswirkung nicht zu erkennen, soweit sie Vorgaben zur Anzahl der zu verbauenden Elektroanschlüsse und insoweit ein bestimmtes Ausstattungsniveau vorgibt, das lediglich einen Komfortlevel beschreibt.

Anmerkung zu OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.02.2023, 5 U 227/21

von **Prof. Frank Weber**, RA, FA für Bau- und Architektenrecht, Habich Müller-Magdeburg Weber Rechtsanwälte Partnerschaft mbB Berlin, Dresden und Honorarprofessor für privates Baurecht an der TU Dresden

A. Problemstellung

Streitgegenstand war ein Ingenieurvertrag zur Planung der Haustechnik (u.a. der Elektroanlagen) für vier Mehrfamilienhäuser mit 141 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte, wobei 40% der Wohnungen öffentlich geförderter Wohnungsbau und die verbleibenden 60% „mietpreisgedämpfte“ Wohnungen zum Gegenstand haben sollten. Anspruch auf eine preisgedämpfte Wohnung haben in Nordrhein-Westfalen Haushalte, deren Einkommen maximal 60%

über der Grenze für sozial geförderten Wohnraum liegen. Konkret ging es um die Frage, ob die Unterschreitung der Ausstattungsanforderungen in der DIN 18015-2 auch ohne ausdrückliche Vereinbarung dazu (was vom OLG Düsseldorf verneint wurde) wegen eines Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik zu einer mangelhaften Planung und Schadensersatzansprüchen nach den §§ 631, 633, 634, 280 BGB führen kann. In der Entscheidung hat das OLG Düsseldorf die Bedeutung und Tragweite von DIN-Vorschriften auf Grundlage der DIN 820-1 (Ausgabe: 2022-12), die „Normungsgrundsätze für den DIN-Normenausschuss Grundlagen der Normungsarbeit“ enthält, herausgearbeitet und zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik, denen die dem Ingenieurbüro beauftragte Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen muss (BGH, Urte. v. 14.11.2017 - VII ZR 65/14, zum BGB-Werkvertragsrecht BGH, Urte. v. 14.05.1998 - VII ZR 184/97), abgegrenzt. Die Beschreibung von bloßen Ausstattungsniveaus, die keine sicherheitstechnische Relevanz haben – etwa für das dauerhafte Funktionieren einer technisch notwendigen Beleuchtung –, sind nicht als allgemein anerkannte Regeln der Technik anzuerkennen. Ist die Unterschreitung dieser Ausstattungsvorgaben in dem betroffenen Wohnungsbau üblich, liegt im Ergebnis ohne andere vertragliche Vereinbarung kein Mangel i.S.v. § 633 Abs. 2 BGB vor.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

1. In den Vertragsunterlagen war die DIN 18015-2 nicht ausdrücklich erwähnt. Vereinbart war (lediglich), dass der Ingenieur die „Gewährleistung der allgemein anerkannten Regeln der Technik“ prüfen und Bedenken hiergegen dem Auftraggeber mitteilen wird. Die Auslegung des Vertrages hat im Grundsatz ergeben, dass die Planung den allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen muss, was auch dann gilt, wenn die Vertragsparteien dazu gar keine Vereinbarung getroffen haben (vgl. dazu z.B. Jurgeleit in: Kniffka/Jurgeleit, Ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 29.05.2023, § 633 Rn. 37, 44 f.).

2. In der Baubeschreibung, die Grundlage für das Angebot und den abgeschlossenen Ingenieurvertrag gewesen ist, waren konkrete Ausstattungsanforderungen enthalten, die deutlich hinter den „Mindestausstattungsanforde-