
Datum: 31.08.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 12. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 12 U 49/12
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0831.12U49.12.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 2 O 190/09

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 09.02.2012 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 2. Zivilkammer des Landgerichts Arnsberg abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des beizutreibenden Betrages abzuwenden, falls nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Beklagte ist Bauträgerin. Sie beabsichtigte die Errichtung einer Reihenhausanlage mit 10 Reihenhäusern am Rande des Baugebiets „C“ in C2. Das Bauvorhaben bewarb sie mit einem Prospekt nebst Bauleistungsbeschreibung. Am 21.10.1998 schlossen die Parteien einen notariellen Bauträger- und Kaufvertrag. Vertragsgegenstand waren fünf nach Maßgabe der einbezogenen Bauleistungsbeschreibung zu errichtende Reihenhäuser, die der Kläger zum

1

2

3

Zwecke der Vermietung erwerben wollte. Der Gesamtpreis war mit 1.923.500,00 DM vereinbart und sollte in sieben Teilbeträgen gezahlt werden. Der Bezugszeitpunkt war für den 30.6.1999 vorgesehen. Die Abnahme sollte durch eine gemeinsame Besichtigung stattfinden.	
Die Beklagte ließ die Reihenhausanlage durch einen Generalunternehmer errichten und beauftragte selbst einen bauplanenden und bauüberwachenden Architekten.	4
Am 20.8.1999 fand eine gemeinsame Begehung der Reihenhäuser statt. Dabei unterzeichneten die Parteien ein mit „Abnahme gemäß § 11 Kauf- und Bauerrichtungsvertrag...“ unterzeichnetes Schriftstück und verständigten sich auf die Erstellung einer Mängelliste durch den Kläger. Mit Schreiben vom 26.10.1999 übersandte der Kläger die Mängelliste. Die Reihenhäuser wurden sodann bezogen.	5
In der Folgezeit nahm die Beklagte Nacharbeiten an den Häusern vor. Mit Schreiben vom 1.9.2000 teilte sie den Abschluss der Arbeiten mit und verlangte die Zahlung der letzten Kaufpreisrate. Tatsächlich kann es jedoch zu Unstimmigkeiten, wobei insbesondere die Ausführung der Arbeiten am Dachgewerk betroffen war. Hierüber leitete die Beklagte ein selbständiges Beweisverfahren ein.	6
Mitte 2002 erfolgten die Eigentumsumschreibungen. Unter dem 3.11.2004 teilte die Beklagte erneut den Abschluss der Arbeiten mit und verlangte die Zahlung der letzten Kaufpreisrate. Am 13.12.2004 bezahlte der Kläger die noch offenen 33.344,64 €.	7
Die fünf Reihenhäuser des Klägers haben nach Fertigstellung die Hausnummern 22, 24, 26, 28 und 30 des I-Wegs erhalten. Im Jahr 2006 kam es zu einem Wassereinbruch in den Keller des Hauses Nr. 22. Die Hausverwaltung ließ daraufhin eine Verpressung vornehmen. Im August 2007 kam es zu einem weiteren Wassereinbruch. Die Parteien kamen überein, dass eine Verpressung weiterer Bereiche vorgenommen und die Kosten nunmehr gemeinsam getragen werden sollten. Im Juli 2008 ereignete sich dann erneut ein Wassereinbruch. Der Kläger ging nunmehr davon aus, dass konstruktive Ausführungsmängel an der Kellerabdichtung und am Kellerboden gegeben seien. Mit anwaltlichem Schreiben vom 20.8.2008 forderte er die Beklagte zur Herausgabe von Bauvertragsunterlagen sowie mit weiterem anwaltlichem Schreiben vom 5.11.2008 unter Fristsetzung bis zum 15.12.2008 zur Beseitigung der Ursachen der Feuchtigkeitsschäden auf. Ende Januar/Anfang Februar 2009 ließ der Kläger von dem Architekten Dipl.-Ing. T eine Bauteilöffnung vornehmen und einen Bericht hierüber erstellen. Für die Aushebung der Prüfstelle wurde dem Kläger von der U GmbH unter dem 10.3.2009 ein Betrag von 2.552,55 € in Rechnung gestellt.	8
Der Kläger macht nunmehr die Kosten der Kellersanierung des Hauses Nr. 22 im Wege der Vorschussklage geltend. Die zu erwartenden Kosten beziffert er mit 20.000,00 €. Darüber hinaus verlangt er die Erstattung der Kosten für die Aushebung der Prüfstelle in Höhe von 2.552,55 € sowie die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für weitere Kosten, dies nach Klageerweiterung auch hinsichtlich der Häuser Nr. 24, 26, 28 und 30.	9
Zur Begründung hat der Kläger behauptet, die Beklagte habe die Bodenplatte und die Kelleraußenwände der Häuser mangelhaft nicht mit der erforderlichen Stärke ausführen lassen. Insoweit sei keine „weiße Wanne“ erstellt worden; die Abdichtung als „schwarze Wanne“ sei unzureichend. Ferner sei die Drainage nicht nach DIN zugelassen und nicht ordnungsgemäß angeschlossen. Bei diesen Mängeln handele es sich insgesamt um offenbarungspflichtige Kardinalfehler, die dem mit der Bauleitung beauftragten Architekten geradezu „ins Auge springen“ mussten. Hiernach sei ein arglistiges Verhalten der Beklagten gegeben. Die Beklagte müsse sich die Sachkenntnis ihres Architekten zurechnen lassen.	10

Jedenfalls liege insoweit ein Organisationsverschulden der Beklagten vor, welches zur Anwendung der Verjährungsregelung bei arglistigem Verhalten führe.

Der Kläger hat beantragt, 11

1. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 22.552,55 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, 12

2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger die Kosten zu ersetzen, die über die im Antrag zu 1) genannten Kosten von 22.552,55 € hinausgehen und für die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und ihren Ursachen an den erdberührenden Außen- und Innenwänden sowie für die sach- und fachgerechte Verlegung und Anbindung der Drainage unter Vermeidung der Verklappung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück – einschließlich Mangelfolgekosten wie verbleibende Wertminderung und Mietausfallschaden – der Häuser I-Weg 22, 24, 26, 28 und 30 in C3 erforderlich sind, 13

3. die Beklagte zu verurteilen, ihn von den außergerichtlichen Kosten der Rechtsanwälte F & F2 in Höhe von 1.196,43 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit freizustellen. 14

Die Beklagte hat beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Sie hat die Einrede der Verjährung erhoben. Am 20.8.1999 habe im Rahmen der gemeinsamen Begehung der Reihenhäuser die Abnahme der Werkleistungen als im Wesentlichen vertragsgemäß stattgefunden. Im Anschluss an die sodann in Lauf gesetzte gesetzliche Verjährungsfrist von fünf Jahren seien etwaige Gewährleistungsansprüche mit Ablauf des 20.8.2004 verjährt. Im Übrigen entspreche die Ausführung des Kellers der betroffenen Häuser den geltenden Normen und anerkannten Regeln der Technik. Die Drainageentwässerung auf das benachbarte Wiesengrundstück sei mit der Stadt C3 vereinbart und am 11.5.2006 vom Kreis behördlich genehmigt worden. 17

Das Landgericht hat Beweis erhoben gemäß Beschluss vom 11.12.2009 durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. Architekt I vom 28.5.2011. Im Termin am 12.1.2012 hat das Landgericht den Sachverständigen mündlich angehört und im Termin am 14.10.2010 den Architekten Q als Zeugen vernommen. 18

Mit dem am 9.2.2012 verkündeten Urteil hat das Landgericht die Beklagte antragsgemäß verurteilt. 19

Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, dass dem Kläger ein werkvertraglicher Kostenvorschussanspruch in zuerkannter Höhe zustehe. Denn nach den Feststellungen des Sachverständigen I seien die Kelleraußenwände nicht gemäß den Anforderungen aus der Baubeschreibung mit vollständig wasserundurchlässigem Beton errichtet und nicht ausreichend von außen abgedichtet worden. Die vorhandene Ringdrainage sei nicht entsprechend den DIN-Vorgaben errichtet und nicht ausreichend funktionsfähig. Weiter stehe dem Kläger in Höhe der seitens des Sachverständigen festgestellten Kosten der Sanierung der Innenraumschäden und der zur Rechtsverfolgung erforderlichen Kosten ein Schadensersatzanspruch zu. Die Verjährungseinrede der Beklagten sei nicht begründet, denn nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei ein arglistiges Verschweigen der offenbarungspflichtigen erheblichen Baumängel gegeben. Die Kenntnis des von ihr mit der 20

Bauaufsicht beauftragten Architekten Q müsse sich die Beklagte zurechnen lassen. Schließlich habe der Kläger ein berechtigtes Interesse an der Feststellung der weitergehenden Ersatzpflicht der Beklagten, dies auch hinsichtlich der übrigen Reihenhäuser Nr. 24-30. Denn aufgrund des Sach- und Streitstandes sei davon auszugehen, dass die Erstellung der weiteren Reihenhäuser in gleicher Weise mangelhaft erfolgt sei.	
Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie abändernd die Abweisung der Klage begehrt. Zur Begründung ihres Rechtsmittels wiederholt und vertieft die Beklagte ihr erstinstanzliches Vorbringen und ihre Rechtsauffassung zur Verjährung.	21
Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil. Aufgrund der seitens des Sachverständigen I festgestellten erheblichen Baumängel sei von einen Organisationsverschulden der Beklagten auszugehen.	22
II.	23
Die zulässige Berufung ist begründet.	24
Der Durchsetzbarkeit der mit der Klage geltend gemachten Gewährleistungsansprüche steht die Verjährungseinrede der Beklagten entgegen.	25
1. Auf das mit notariellem Vertrag vom 21.10.1998 begründete Schuldverhältnis findet gemäß Art. 229 § 5 S. 1 EGBGB das bis zum 31.12.2001 geltende Schuldrecht Anwendung. Grundlage des mit dem Klageantrag zu 1) verfolgten Kostenvorschussanspruchs sind hiernach die §§ 633 Abs. 3, 631 Abs. 1, 284, 285 BGB (a.F.).	26
a. Dem Kläger aus dem Vertragsverhältnis zustehende Ansprüche wegen Sachmängeln der von der Beklagten neuerrichteten Häuser richten sich nach dem Werkvertragsrecht. Denn aus dem Inhalt, Zweck und der wirtschaftlichen Bedeutung des Vertrags sowie aus der Interessenlage der Parteien ergibt sich die Verpflichtung der Beklagten zu mangelfreier Errichtung der vorgesehenen Gebäude als wesentliche vertragliche Leistungspflicht. An diese Verpflichtung knüpft die Sachmängelhaftung nach Werkvertragsrecht an (vgl. etwa: BGH BauR 1982, 58, juris Tz. 11).	27
b. Gemäß § 633 Abs. 1 BGB (a.F.) ist das Werk so herzustellen, dass es die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Verträge vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Diesen Anforderungen genügen die Kelleraußenwände nebst Bodenplatte sowie die angebrachte Entwässerungsdrainage des Hauses Nr. 22 nach den mit der Berufung nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts nicht.	28
c. Die Beklagte befand sich nach Ablauf der mit Schreiben des Klägers vom 5.11.2008 bis zum 15.12.2008 gesetzten Frist mit der Beseitigung der gerügten Mängel in Verzug. Die dahingehenden erstinstanzlichen Feststellungen werden mit der Berufung nicht beanstandet.	29
d. Die Kosten der Kellersanierung des Hauses Nr. 22 hat der Sachverständige I in seinem schriftlichen Gutachten mit 18.600,00 € zzgl. weiterer 3.020,00 € für die Innenraumsanierung angegeben. In der Summe errechnet sich ein zu erwartender Kostenaufwand von 21.620,00 € (brutto), der den mit der Klage verlangten Vorschuss von 20.000,00 € deckt.	30
2. Grundlage des ebenfalls mit dem Klageantrag zu 1) geltend gemachten Anspruchs auf Erstattung der Kosten für die veranlasste Bauteilöffnung sind die §§ 633 Abs. 3, 631 Abs. 1, 284, 285 BGB (a.F.), Art. 229 § 5 S. 1 EGBGB.	31

a. Zu den nach diesen Vorschriften erstattungsfähigen Aufwendungen gehören die zum Auffinden der Schadensursache erforderlichen Kosten (Palandt/Sprau, BGB, 61. Aufl., § 633, Rdnr. 8a).	32
b. Die Aufwendungen sind im Februar 2009 veranlasst worden, nachdem die Beklagte aufgrund Ablaufs der bis zum 15.12.2008 gesetzten Frist mit der Beseitigung der Feuchtigkeitsmängel in Verzug geraten war.	33
c. Kosten für die zur Bauteilöffnung durchgeführten Erd- und Tiefbauarbeiten sind dem Kläger gemäß Rechnung der U GmbH vom 10.3.2009 in Höhe von 2.552,55 € entstanden. Das zwischen den Parteien unstreitig geblieben.	34
3. Das mit dem Klageantrag zu 2) verfolgte Feststellungsbegehren ist dem Kläger, dies hinsichtlich des Hauses Nr. 22 auch neben dem auf Vorschusszahlung gerichteten Leistungsantrag (vgl. dazu: BGH NJW 2009, 60, juris Tz. 8; NJW-RR 1989, 208, juris Tz. 16), nach den mit der Berufung nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts dem Grunde nach zuzubilligen. Gleiches gilt für die mit dem Klageantrag zu 3) verlangte Freistellung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten.	35
4. Die Beklagte ist aber gemäß § 214 Abs. 1 BGB, Art. 229 § 6 Abs. 1 S. 1 EGBGB zur Leistungsverweigerung berechtigt. Die von ihr erhobene Verjährungseinrede gegen die vorgenannten Ansprüche des Klägers ist begründet.	36
a. Die Verjährung bestimmt sich vorliegend nach den seit dem 1.1.2002 geltenden Vorschriften. Denn die nach dem bis zum 31.12.2002 geltende fünfjährige Verjährungsfrist nach § 638 S. 1 BGB (a.F.) war zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgelaufen, Art. 229 § 6 Abs. 1 S. 1 EGBGB.	37
Der Beginn der Verjährungsfrist richtet sich gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 S. 2 EGBGB nach dem bis zum 31.12.2001 geltenden Recht, welches auf den Zeitpunkt der Abnahme des Werkes abstellte, § 638 Abs. 1 S. 2 BGB (a.F.).	38
Die Abnahme der von der Beklagten errichteten Bauwerke hat das Landgericht in der gemeinsamen Begehung der Reihenhäuser am 20.8.1999 gesehen. Das ist in der Sache nicht zu beanstanden.	39
Unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Umstände durfte die Beklagte das Erklärungsverhalten des Klägers bei verständiger Würdigung dahin verstehen, dass die Werkleistungen auch im Hinblick auf noch durchzuführende Nach- und Restarbeiten als im Wesentlichen vertragsgemäß anerkannt werden. Das über die Begehung erstellte Protokoll vom 20.8.1999 ist ausdrücklich als „Abnahme gemäß § 11 Kauf- und Bauerrichtungsvertrag“ bezeichnet. Die in Bezug genommene Vertragsbestimmung sieht die Abnahme bei Bezugsfertigkeit vor. Um die Feststellung der Bezugsfertigkeit ging es im Termin am 20.8.1999. So sollten auf der Grundlage der gemeinsamen Begehung Besitz und Nutzungen übergehen. Die Räumlichkeiten sollten den Mietern des Klägers überlassen und von ihnen bezogen werden. Dementsprechend ist im Protokoll vorgesehen, dass die 6. Kaufpreiskrate zu zahlen ist. Diese war vertraglich mit Bezugsfertigkeit fällig. Weiter ist unter a) des Protokolls ausdrücklich ausgeführt: „Die Abnahme erfolgt unter der Maßgabe der Mängelbeseitigung und Durchführung der Restarbeiten.“	40
Hiernach ist die fünfjährige Verjährungsfrist am 20.8.1999 in Lauf gesetzt worden. Sie endete mit Ablauf des 20.8.2004. Hemmungstatbestände sind nicht gegeben. Die	41

Feuchtigkeitsschäden sind erstmals im Jahr 2006 aufgetreten und thematisiert worden.

b. Eine verlängerte Verjährungsfrist kommt vorliegend nicht wegen arglistigen Verschweigens eines Werkmangels zur Anwendung. 42

aa. Nach §§ 638 S. 1, 195 BGB (a.F.) galt im Falle des arglistigen Verschweigens eines Mangels eine Verjährungsfrist von 30 Jahren, beginnend mit der Abnahme des Werkes. Hiernach wäre erst mit Ablauf des 20.8.2029 Verjährung eingetreten. 43

An diese Stelle tritt nunmehr die Verjährungsregelung des § 634a Abs. 3 S. 1 BGB. Danach gilt grundsätzlich die dreijährige Regelverjährungsfrist des § 195 BGB, beginnend nach Maßgabe des § 199 Abs. 1 BGB. Hiernach konnte die Verjährungsfrist frühestens am 1.1.2007 beginnen und mit Ablauf des 31.12.2009 enden, weil es erstmals im Jahr 2006 zu den streitgegenständlichen Feuchtigkeitsschäden gekommen ist. 44

Da die neue Verjährungsfrist kürzer ist als die frühere, ist die neue Frist vom 1.1.2002 an zu rechnen, Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB. Die Klageerhebung mit Zustellung der Klage am 24.6.2009 und Zustellung der Klageerweiterung am 26.8.2009 hat eine nach Maßgabe vorgenannter Vorschriften verlängerte Verjährungsfrist deshalb rechtzeitig gemäß § 209 Abs. 1 BGB (a.F.), Art. 229 § 6 Abs. 1 S. 2 EGBGB unterbrechen können. 45

bb. Die Anwendung der verlängerten Verjährungsfrist setzt jedoch voraus, dass die Beklagte Werkmängel arglistig verschwiegen hat. Daran fehlt es vorliegend. 46

Arglistig handelt derjenige, der bewusst einen offenbarungspflichtigen Mangel verschweigt. Dieses Bewusstsein erfordert, dass der Mangel als solcher wahrgenommen wird. Hiernach ist positive Kenntnis erforderlich, grob fahrlässige Unkenntnis reicht nicht aus (vgl. BGHZ 174, 32, juris Tz. 14; OLG Dresden BauR 2010, 1785, juris Tz. 58). 47

Dass die Beklagte selbst positive Kenntnis in diesem Sinne hatte, behauptet der Kläger nicht und ist auch vorliegend nicht ersichtlich. Es kommt deshalb ein arglistiges Verschweigen offenbarungspflichtiger Mängel nur insoweit in Betracht, als die Beklagte im Rahmen der Bauausführung einen mit der Bauleitung und Bauüberwachung betrauten Architekten hinzugezogen hat. Sein etwaiges arglistiges Verhalten ist der Beklagten gemäß § 278 S. 1 BGB zuzurechnen. Denn der mit der Bauleitung befasste Architekt ist zugleich für die Erfüllung der Offenbarungspflichten des Unternehmers herangezogen (OLG Hamm BauR 2010, 130, juris Tz. 18). 48

Dass der Architekt Q die nach Maßgabe der vorgenannten Grundsätze erforderliche Kenntnis von der mangelhaften Bauausführung hatte, lässt sich indes nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen. 49

aaa. Es kann in diesem Zusammenhang dahingestellt bleiben, ob sich aus Art und Umfang der hier vorliegenden Baumängel bereits ein Anhalt für positive Kenntnis ergibt. Zwar können dem für die Arglist des Auftragnehmers beweispflichtigen Auftraggeber insoweit im Einzelfall Beweiserleichterungen zukommen, dies insbesondere bei schwerwiegenden Mängeln, die augenfällig sind und deren Vorliegen sich geradezu aufdrängt (vgl. OLG Hamm, a.a.O., juris Tz. 26). Voraussetzung ist jedoch auch in einem solchen Falle, dass die mangelbehaftete Bauausführung als solche tatsächlich wahrgenommen wird, der mit der Bauüberwachung betraute Architekt mithin tatsächlich Kenntnis erlangen konnte und erlangt hat. Vorliegend ist indes offen geblieben, ob der Architekt Q die Ausführung des Kellerbauwerks überhaupt selbst wahrgenommen und von ihr Kenntnis erlangt hat. Denn es steht nicht fest, dass er das 50

Kellerbauwerk auf seine Ausführung hin untersucht und im Rahmen der Bauüberwachung von dem tatsächlich vorhandenen Zustand des Kellerbauwerks Kenntnis erlangt hat.

Soweit der Architekt aufgrund eigener Organisation seiner Bauleitung und Bauüberwachung zur Kenntniserlangung nicht rechtzeitig oder nicht in ausreichendem Umfang in der Lage war, handelt es sich nicht um einen der Beklagten zuzurechnenden Umstand. Denn der mit der Bauleitung betraute Architekt hat zwar organisatorisch sicherzustellen, dass die Ausführung auf etwaige Mängel überprüft wird und er hierzu organisatorisch in der Lage ist. Das obliegt ihm indes als eigene Organisationspflicht. Dem Unternehmer, hier der Beklagten als Vertragspartnerin des beauftragten Architekten, kann in diesem Zusammenhang eine Obliegenheitsverletzung nicht zugerechnet werden, weil sich der Unternehmer regelmäßig nicht des Architekten zur Erfüllung eigener Organisationspflichten bedient. Eine Zurechnung über § 278 BGB kommt hiernach nicht in Betracht (vgl. BGHZ 174, 32, juris Tz. 18). 51

bbb. Auch aus der tatsächlich vorhandenen Wandstärke in Verbindung mit der zur Ausführung gelangten Außenabdichtung lässt sich nicht ableiten, dass der Architekt die unzureichende Ausführung des Kellerbauwerks positiv kannte oder er etwa im Sinne eines bedingten Vorsatzes mit der mangelhaften Ausführung der Arbeiten gerechnet oder dies für möglich gehalten und billigend in Kauf genommen hat. 52

Bei lebensnaher Betrachtung ist allerdings davon auszugehen, dass dem Architekten bewusst war, dass eine „weiße Wanne“ im Sinne eines Kellerbauwerks aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand deshalb nicht vorhanden war, weil der Beton nicht die erforderliche Stärke aufwies. 53

Allein hieraus musste er indes nicht auf eine mangelhafte und deshalb offenbarungspflichtige Ausführung des Kellerbauwerks schließen. Denn eine „weiße Wanne“ und mithin eine Mindestbauteilstärke war vertraglich nicht geschuldet. Die in den notariellen Vertrag vom 21.10.1998 einbezogene Baubeschreibung sieht zum Kellergeschoss lediglich vor, dass die Außenwände aus WU-Beton hergestellt und gegen Feuchtigkeit abgedichtet werden. Danach war eine Wandstärke von 25 cm, wie sie der Sachverständige I für eine Wand- und Bodenkonstruktion als Bestandteil einer „weißen Wanne“ dargelegt hat, nicht von vorneherein einzuhalten. 54

Gleiches gilt für die „schwarze Wanne“ und die Drainage. Auch diese Abdichtungsmaßnahmen, die jede für sich bei handwerklich mangelfreier Ausführung einen ausreichenden Feuchtigkeitsschutz des Kellerbauwerks gewährleistet hätte, waren als solche vertraglich nicht geschuldet. 55

Das zur Bejahung der Arglisthaftung erforderliche Bewusstsein des Architekten Q von der nach den Ausführungen des Sachverständigen I festzustellenden Unzulänglichkeit des hier realisierten Abdichtungskonzepts, das aus einer Kombination von Teilaspekten aller in Betracht kommenden Maßnahmen besteht, kann ebenso wenig unterstellt werden wie die Kenntnis der insbesondere im Hinblick auf die Außenabdichtung festzustellenden handwerklichen Mängel des ausgeführten Kellerbauwerks (Fehlstellen und unzureichende Höhe). 56

b. Die Anwendung einer verlängerten Verjährungsfrist ist nicht wegen eines der Beklagten vorzuwerfenden Organisationsverschuldens gerechtfertigt. 57

In den Fällen eines Organisationsverschuldens muss sich der Werkunternehmer grundsätzlich so behandeln lassen, als wäre ihm der Mangel bei Ablieferung des Werks 58

bekannt gewesen. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass der Werkunternehmer nicht durch eine arbeitsteilige Herstellung des Werks von vorneherein verhindern darf, arglistig zu werden. Es muss ihm mithin vorzuwerfen sein, durch seine Organisation eine durch Arglist begründete Verjährungsfrist zu vermeiden (vgl. BGHZ 174, 32, juris Tz. 22).

Hiernach muss der Werkunternehmer, der ein Bauwerk arbeitsteilig herstellen lässt, die organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um sachgerecht beurteilen zu können, ob das geschuldete Werk mangelfrei ist. 59

Die Darlegungs- und Beweislast für eine nicht diesen Anforderungen genügende Organisation liegt bei dem Auftraggeber, vorliegend beim Kläger. Ihm können zwar Beweiserleichterungen bei schwerwiegenden und augenfälligen Mängeln zugutekommen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jeder schwerwiegende Mangel den Schluss auf ein Organisationsverschulden zulässt. Es muss vielmehr dem Grunde nach der an den Werkunternehmer gerichtete Vorwurf gerechtfertigt sein, die eigene Arglisthaftung durch eine unzureichende betriebliche Organisation vermeiden zu wollen (vgl. dazu insgesamt: BGHZ 173, 32; BGH NJW-RR 2010, 1604; OLG Hamm BauR 2011, 130; OLG Dresden BauR 2010, 1785). 60

aaa. Ein in diesem Sinne vorwerfbares eigenes Organisationsverschulden der Beklagten ist nach den hier vorliegenden Umständen nicht ersichtlich. Die Beklagte hat mit der Bauausführung einen Generalunternehmer beauftragt. Zur Sicherstellung der Bauleitung und Bauüberwachung hat sie den Architekten Q eingeschaltet. Gegen dessen fachliche und persönliche Eignung zur Wahrnehmung der ihm übertragenen bauüberwachenden Aufgaben bestehen keine Bedenken. 61

bbb. Auf eine etwaige eigene Obliegenheitsverletzung des Architekten bei der Organisation der Bauüberwachung lässt sich aus den vorgenannten Gründen nicht abstellen. Denn der Architekt ist hinsichtlich der Organisationspflichten des Werkunternehmers nicht als dessen Erfüllungsgehilfe herangezogen (BGHZ 174, 32, juris Tz. 18). Aus diesem Grunde kommt die Zurechnung eines etwaigen Fehlverhaltens des beauftragten Architekten in diesem Zusammenhang nicht in Betracht. 62

III. 63

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 64

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor. 65