

## **Die Haftung bei verdeckten Mängeln**

Bereits seit Jahren geistert durch den Garten- und Landschaftsbau der Begriff der „verdeckten Mängel“. In diesem Zusammenhang ist häufig die Ansicht anzutreffen, dass unter diesen Begriff sämtliche Mängel fallen, die nach Fertigstellung des Bauwerkes nicht ohne weiteres sichtbar sind, beispielsweise weil sie sich unter der Erde befinden. Von Auftraggebern wird insoweit gerne betont, dass man für derartige Mängel 30 Jahre haften muss.

Tatsächlich handelt es sich bei der untechnisch als „verdeckter Mangel“ bezeichneten Problemstellung um das so genannte arglistige Verschweigen eines Mangels. Dieses ist gegeben, wenn dem Unternehmer ein eigener Mangel bekannt ist, er ihn aber gegenüber dem Auftraggeber verschweigt, obwohl er nach Treu und Glauben zur Offenbarung verpflichtet wäre. Um jedoch zu verhindern, dass der Unternehmer seine Augen vor bestehenden Mängeln verschließt und diese ihm damit gar nicht erst bekannt werden, geht der Bundesgerichtshof noch ein wenig weiter. Dem Unternehmer obliegt es, so der BGH, eine Organisationsstruktur zu schaffen, die es ermöglicht, bestehende Fehler aufzudecken. Unterlässt er dies und tritt ein Fehler auf, den er bei ordnungsgemäßer Kontrolle hätte erkennen und offenlegen müssen, kann er unter Hinweis auf arglistiges Verschweigen in die Haftung genommen werden.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 30.11.2004, Aktenzeichen X ZR 43/03, kann sich ein Unternehmer zudem nicht dadurch entlasten, dass er einen Subunternehmer mit der Ausführung der eigentlichen Bauleistungen betraut hat. Vielmehr haftet der Hauptunternehmer gegenüber dem Auftraggeber auch für ein arglistiges Verschweigen seitens des Subunternehmers so, als hätte er den fraglichen Mangel selbst arglistig verschwiegen.

Übrigens: Nach dem seit dem 01.01.2002 geltenden neuen Schuldrecht beträgt die Verjährungsfrist für derartige arglistig verschwiegene Mängel nicht mehr dreißig Jahre (wie vor dem 01.01.2002), sondern nur noch drei Jahre, wobei die Verjährungsfrist erst ab der Kenntnis des Mangels beim Auftraggeber zu laufen beginnt. Der Gesetzgeber hat jedoch eine absolute Grenze gesetzt. Nach Ablauf von zehn Jahren seit Abnahme des Werkes kann auch ein arglistig verschwiegener Mangel nicht mehr geltend gemacht werden.

## **Fazit**

Der Begriff des „verdeckten Mangels“ ist irreführend. Es kommt nicht darauf an, dass der fragliche Mangel nicht ohne weiteres erkennbar ist. Vielmehr ist entscheidend, dass er arglistig, also wissentlich, seitens des Unternehmers verschwiegen wurde. Ein arglistiges Verschweigen ist auch dann gegeben, wenn der Unternehmer vor Fehlern die Augen verschließt und bei ordnungsgemäßer Organisation den Mangel hätte erkennen müssen. Er haftet insoweit auch für arglistiges Verschweigen seiner Subunternehmer.

## Campos-Tipp

Nicht selten treten Auftraggeber an die ausführenden Betriebe heran, zeigen trotz Ablaufs der Gewährleistungsfrist einen Mangel an und behaupten, dieser sei zuvor nicht erkennbar gewesen, weswegen eine längere Gewährleistungsfrist gelte. Das s diese Ansicht nicht ohne Weiteres zutrifft, wurde oben ausgeführt. Sie sollten in diesen Fällen genauestens prüfen, ob es sich tatsächlich um einen Mangel handelt, bei welchem Ihnen ein arglistiges Verschweigen vorgeworfen werden kann. Keinesfalls sollten Sie sich von Ihrem Auftraggeber in die Ecke drängen lassen. Dies umso weniger, als der Auftraggeber sowohl den Mangel als auch das arglistige Verschweigen beweisen muss.

Rechtsanwalt André Bußmann, erschienen 03/05 bei [campos-net.de](http://campos-net.de)