

campos-Rechtstipps

Mängelverjährung im Galabau

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche des Auftraggebers wurde von der VOB/B bislang abweichend vom BGB geregelt. Nach der VOB/B des Jahres 2002 sind die Mängelansprüche für Bauwerke in vier Jahren und die für Arbeiten an einem Grundstück in zwei Jahren verjährt (§ 13 Nr. 4 Abs. 1 VOB/B). Die Neufassung gleicht die VOB/B an das BGB an. Dies kennt nur den Unterschied zwischen „Bauwerken“ auf der einen und „anderen Werken, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht“ auf der anderen Seite. Gleich vorweg: Für den Galabau ergeben sich indes keine bedeutenden Änderungen.

Zunächst gilt es zu prüfen, was denn überhaupt als Sache verstanden wird. Eine Definition findet sich in § 90 BGB. Dort heißt es lapidar: „Sachen im Sinne des Geset-

zes sind nur körperliche Gegenstände.“ Ein körperlicher Gegenstand liegt nach allgemeiner juristischer Definition dann vor, wenn er „sinnlich erfahrbar“ und „im Raum abgrenzbar“ ist. Übersetzt man dies, kann man als Sache relativ eindeutig alles das bezeichnen, was man anfassen und sehen kann, Menschen ausgeschlossen (Tiere sind zwar keine Sachen im engeren Sinne, allerdings sind die für Sachen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden (§ 90a BGB)).

Auch Grundstücke sind „sinnlich erfahrbar“ und „im Raum abgrenzbar“, sodass sie den Sachbegriff erfüllen. Sie werden – wie im Übrigen interessanterweise auch Schiffe – als „unbewegliche Sachen“ bezeich-

net. Man kann als Zwischenergebnis festhalten: Statt des seinerzeit verwendeten Begriffes „Grundstück“ ist der Oberbegriff „Sache“ in das BGB und nunmehr auch in die VOB/B transferiert worden. Eine wesentliche inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen, jedenfalls werden auch zukünftig Arbeiten an Grundstücken der kürzeren Verjährung für Mängelansprüche von zwei Jahren unterliegen.

Bauwerksarbeiten

Schwierigkeiten bereitet jedoch regelmäßig die für die Länge der Gewährleistungsfristen entscheidende Abgrenzung zwischen Bauwerken auf der einen Seite und sonstigen Sachen auf der anderen Seite. Tatsächlich scheint die Rechtsprechung hier keine einheitliche Linie zu verfolgen.

Allgemein bezeichnet man als Bauwerk „eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache“ (BGH - Urteil vom 16.09.1971 – VII ZR 05/71). Aus dieser juristischen Definition folgt zunächst, dass Grundstücke selbst den Bauwerksbegriff nicht erfüllen. Vielmehr stellen sie regelmäßig die Grundlage dar, auf der Bauwerke errichtet werden.

Ein wichtiges Merkmal eines Bauwerkes ist, dass es „fest“ mit dem Erdboden „verbunden“ wird. Nicht vorausgesetzt wird dabei, dass es auf

dem Erdboden steht. Bauwerke können vielmehr auch unter der Erdoberfläche errichtet werden. Es genügt weiter, dass die entsprechende Anlage durch eigene Schwere auf oder im Boden ruht. In jedem Fall muss ein Bauwerk jedoch unbeweglich, also „ortsfest“ sein. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob man das Bauwerk mit großem oder nur geringem Aufwand wieder von dem Erdboden trennen kann. Vielmehr muss die Verbindung des Bauwerkes mit der Erde eine gewisse Stärke aufweisen und eine Dauerhaftigkeit beabsichtigt sein.

Stets kommt es dabei auf den Einzelfall an: Während z.B. eine Containerkombination, die als dauerhaftes Ladengeschäft genutzt wird, ein Bauwerk darstellen kann, wird dies bei mobilen Baucontainern während der Durchführung einer Baumaßnahme nicht der Fall sein. Während im ersten Fall gerade eine kontinuierliche, zeitlich nicht von vorneherein beschränkte Ortsfestigkeit beabsichtigt ist, stellt der Aufbau von Baucontainern bereits von der Zielrichtung her nur eine vorübergehende Einrichtung dar. Auch der beabsichtigte Zweck bei Errichtung der jeweiligen Anlage spielt also eine wesentliche Rolle für die Einordnung als Bauwerk.

Beispiele aus dem Galabau

Gerade im Rahmen von Arbeiten des Garten- und Landschaftsbaues



Ist die Bepflasterung ein Bauwerk oder nicht: Der BGH hat in einem Urteil eine großflächige Pflasterung als Bauwerk eingeordnet.

campos SERIE

Die neue VOB/B 2006

- Teil 1:** Behinderungsfolgen in der neuen VOB/B – campos 09/06
Teil 2: Kündigung in der Insolvenz des Auftragnehmers – campos 10/06
Teil 3: Mängelverjährung im Galabau – campos 11/06
Teil 4: Die Zahlungsmodalitäten der VOB/B 2006 – campos 12/06
Teil 5: Sicherheitseinhalte – campos 01/07

ist die richtige Beurteilung, ob ein Bauwerk vorliegt oder nicht, häufig relativ schwierig zu treffen. Die einschlägigen Gerichtsentscheidungen sind vielfach erst auf den zweiten Blick verständlich. Dennoch kann man Eckpunkte herausarbeiten, die die richtige Einordnung erleichtern. Hierzu sollen zunächst einige Beispiele aus der Entscheidungspraxis der Gerichte dienen:

Vor dem Hintergrund, dass allein die Schwere der Sache bereits eine ausreichende Verbindung mit dem Erdboden darstellen kann, hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 12.03.1992 – Az.: VII ZR 334/90 eine Hofpflasterung eines Autohauses aus Betonverbundsteinen, die der Zufahrt zum eigentlichen Gebäude dient, als Bauwerk angesehen. Der BGH hat hier eine Parallele zu Straßenbauarbeiten gezogen. Auch wenn die Pflasterung leicht zu lösen und zu entfernen sei, unterscheidet sie sich im Sonstigen technisch nicht wesentlich von einem Straßenbauwerk. Darüber hinaus sei sie auch zur ständigen und nicht nur vorübergehenden Nutzung errichtet worden. Dies rechtfertigt die Einordnung als Bauwerk, heißt es beim Bundesgerichtshof weiter.

Die Errichtung eines Brunnens oder eines größeren Teiches wird ebenfalls zumeist als Herstellung eines Bauwerkes einzuordnen sein.

Kein Bauwerk liegt hingegen vor, wenn lediglich oberflächliche Erdarbeiten, Geländemodellierungen oder reine Pflanzarbeiten erfolgen. Hier wird nur das Grundstück bearbeitet und keine isolierte Sache mit dem Erdboden verbunden.

In Abweichung hierzu können einzelne (Erd-)Arbeiten, die einem

Gebäude in technischer Hinsicht dienen, als Arbeiten an einem Bauwerk qualifiziert werden. In der Rechtsprechung wird als Beispiel hierfür die Verlegung von Rohrleitungen genannt, die an einzelne Bereiche eines Hauses angeschlossen werden. Hiervon ausgehend wird sogar die Aushebung entsprechender Kanalgräben als Arbeit an einem Bauwerk anzusehen sein, da diese Tätigkeit funktional mit der Verlegung der Rohre verbunden ist.

Auch eine der Entwässerung des Gebäudebereiches dienende Drainage wurde als Bauwerksarbeit angesehen (BGH, Urt. v. 22.9.1983 – VII ZR 360/82). Gleiches gilt für das Ausheben einer Baugrube zur Errichtung eines Gebäudes (BGH – Urteil vom 24.3.1977, Az. VII ZR 220/75) sowie die spätere Verfüllung des Arbeitsraumes (OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.07.1994 – Az.: 22 U 15/94).

Auf den ersten Blick erstaunlich wirkt demgegenüber ein Urteil des OLG München vom 13.02.1990 – Az.: 25 U 4926/89. Das Gericht ging davon aus, dass es sich bei der Errichtung eines Dachgartens auf einer bereits bestehenden Dachterrasse nicht um Bauwerksarbeiten gehandelt hat. Begründet wurde dies damit, dass das bereits existierende Gebäude auch ohne den Dachgarten als fertiggestellt anzusehen sei und dieser dem Gebäude in technischer Hinsicht nicht diene. Der Dachgarten sei weder für die Konstruktion, den Bestand oder die Erhaltung des Gebäudes relevant.

Das Gericht stellte zudem fest, dass für die Begrünung nicht einmal besondere Eingriffe in die Struktur des Gebäudes vorgenommen werden mussten. Lediglich Wasseranschlüsse und -abflüsse hätten ausgeführt werden müssen.

Fazit

Diese Übersicht, so ungeordnet und unvorhersehbar sie auf den ersten Blick erscheint, veranschaulicht auf den zweiten Blick recht deutlich, welche Grundlagen zur Abgrenzung zwischen Bauwerksleistungen und Arbeiten an sonstigen Sachen (insbesondere Grundstü-



Nach OLG München handelt es sich bei der Errichtung eines Dachgartens nicht um Bauwerksarbeiten.

cken) herangezogen werden können.

Es kann diesbezüglich zusammenfassend festgehalten werden, dass Bauten auf und im Erdboden als Bauwerke klassifiziert werden können. Zweifelsfrei gilt dies für die Errichtung eines Hauses. Aber auch Brunnen oder Schwimmteiche werden aufgrund ihrer Konstruktion als Bauwerke anzusehen sein. Demgegenüber sind reine Erdarbeiten und Pflanzarbeiten grundsätzlich als Arbeiten an einer anderen Sache anzusehen. Stehen die Leistungen in funktionaler technischer Verbindung zu einem existierenden oder zeitgleich errichteten Gebäude bzw. sind für dessen Konstruktion, Bestand oder Erhaltung relevant, wird man meist von Bauwerksarbeiten ausgehen können.

Folgen der VOB/B 2006

Die Neufassung des § 14 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B stellt sich lediglich als Änderung der Begrifflichkeiten dar, die keinen signifikanten Eingriff in die derzeitige Rechtslage verursacht. Damit geht einher, dass die Abgrenzungsproblematik Bauwerk / Arbeiten am Grundstück unter anderer Überschrift fortbesteht und es weiterhin einer unter Umständen komplizierten Einschätzung im Einzelfall bedarf. Realistisch betrachtet wäre eine Lösung aber auch nicht

durch eine gänzlich neue Regelung zu finden gewesen, da eine Grenzziehung für derart weit reichende Leistungen, wie sie im Baubereich erbracht werden, nur durch abstrakte Beschreibungen zu Lasten der Eindeutigkeit im Einzelfall möglich ist.

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
André Bußmann,
Rechtsanwalt Klaus Feckler*

Info + Kontakte



Bußmann & Feckler
Rechtsanwälte
Ringstraße 8
50996 Köln
Tel.: 02 21/7 88 85 50
Fax: 02 21/78 88 55 20
rechtsanwaelte@bussmann-
feckler.de
www.bussmann-feckler.de

Die gesammelten campos-Rechtstipps, die seit 2004 veröffentlicht wurden, sind neuerdings auch im Internet abrufbar unter der Adresse www.bussmann-feckler.de/veroeffentlichungen.html

Internet: www.horst-schwab.de • e-Mail: info@horst-schwab.de

**Das flexible Rasengitter:
schnell, einfach, preisgünstig.**

Horst Schwab GmbH
Haid am Rain 3, 86579 Waidhofen
Tel. 08252-90760 • Fax. 08252-907690

schwab



SCHWABEN GITTER

www.greenforsale.de

Der Baumschulführer mit dem Angebots-Forum · Das Portal für Ihren Einkauf.