

NewsLetter

2008-10 Seite 1

Neu: Schäferstraße 7
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Verjährungshemmung bei Nachbesserung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in seinem Urteil vom 25. September 2008 (Az. VII ZR 32/07) über die Gewährleistung 17 Jahre nach Abnahme zu entscheiden.

Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) schlossen einen VOB/B-Vertrag und vereinbarten eine förmliche Abnahme sowie eine 5-jährige Gewährleistung. Die zeitliche Abfolge war: 05/1991 Abnahme; 01/1994 erste Mängelrüge; 02/1995 zweite Mängelrüge; vor 05/1996 Beginn Mängelbeseitigung; 11/1998 Fertigstellung Mängelbeseitigung ohne Abnahme; 03/2000 dritte Mängelrüge; 11/2000 AN lehnt Mängelbeseitigung endgültig ab; 06/2001 Antrag des AG auf selbständiges Beweisverfahren.

Der BGH entschied, dass die Mängelansprüche des AG auch im Jahr 2008 noch nicht verjährt waren!

Grund dafür war, dass die Parteien einen VOB/B-Bauvertrag geschlossen hatten und der AN nachgebessert hatte. Damit der AG in den Genuss der neuen Gewährleistungsfrist für die Nachbesserungsleistung nach § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 3 VOB/B komme, die erst mit der Abnahme der Nachbesserungsleistung (oder einer der Abnahme gleichstehenden Erklärung) beginnt, müsse die durch die Nachbesserung ausgelöste Hemmung der Verjährung bis zur Abnahme (oder einer der Abnahme gleichstehenden Erklärung) fort dauern.

Die Abnahme der Nachbesserungsleistung müsse dabei nicht förmlich erfolgen, auch wenn die Parteien im Bauvertrag grundsätzlich eine förmliche Abnahme vereinbart haben.

Praxishinweise

Die vertraglich vereinbarte Verjährungsfrist von fünf Jahren begann mit der Abnahme in 5/1991 und wäre damit regulär in 5/1996 abgelaufen.

Nur die *erste* Mängelrüge konnte die zweijährige Regelfrist nach § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B in Gang setzen. Sie endete jedoch bereits 1/1996 und half dem AG deshalb nicht.

Die mehreren Nachbesserungsversuche hemmten zwar die Verjährung (früher § 639 Abs. 2 BGB, heute § 203 BGB), und zwar mehrfach. Alle Hemmungszeiträume zusammerechnet genügte jedoch nicht, dass der Antrag auf selbständiges Beweisverfahren noch rechtzeitig gewesen wäre.

Hier half der BGH dem AG, indem er (nur) für den VOB/B-Bauvertrag die durch die Nachbesserungsversuche des AG ausgelöste Hemmung der Verjährung bis zur Abnahme der Nachbesserungsleistung bzw. einer der Abnahme gleichstehenden Erklärung (hier: endgültige Ablehnung der Mängelbeseitigung durch den AN in 11/2000) fort dauern ließ. So war der Beweis Antrag (06/2001) noch rechtzeitig.

Anschließend prozessierte der AG offenbar über sieben Jahr lang durch die Instanzen, wobei die Verjährung während all dieser Jahre aufgrund der laufenden gerichtlichen Auseinandersetzung weiter gehemmt war.

Man muss die Entscheidung des BGH nicht für richtig halten, weil das Ende der Verjährungshemmung nach § 639 Abs. 2 BGB a. F. / § 203 BGB n. F. zunächst einmal nichts mit dem Beginn der neuen Gewährleistung für Nachbesserungsleistungen nach § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 3 VOB/B zu tun hat.

Außerdem wird in Fällen der freiwilligen Nachbesserung häufig ein Anerkenntnis anzunehmen sein, wodurch die Gewährleistung sogar neu beginnt.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Architektenrecht

Koppelungsverbot

Mit Urteil vom 25. September 2008 (Az. VII ZR 174/07) hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Rechtsprechung zum Koppelungsverbot (Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen - MRVG) gelockert.

Der Auftraggeber (AG) bat den Architekten um Hilfe bei der Suche nach einem Baugrundstück und stellte ihm dafür die Beauftragung bestimmter Architektenleistungen in Aussicht.

Nach Vermittlung eines Kontaktes machte der Architekt die weitere Zusammenarbeit davon abhängig, dass der AG ihm nicht nur die LP 1 bis 4 nach § 15 HOAI überträgt, sondern die Vollarbeit, was der AG akzeptierte.

Der AG erwarb das Grundstück, verweigerte jedoch das Architektenhonorar, weil der Architektenvertrag wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot nichtig sei.

Bislang war eine verbotene Koppelung von Grundstückserwerb und Architektenbindung nach Art. 10 § 3 MRVG immer dann anzunehmen, wenn der Erwerber ohne die Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Ingenieur- oder Architektenleistungen das Grundstück rechtlich oder tatsächlich nicht hätte erwerben können (weite Auslegung).

Art. 10 § 3 MRVG stammt aus 1971, als Grundstücke knapp waren und Architekten im Zuge der Erschließung von Bauland an Grundstücke kamen, welche die Grundstückseigentümer ihnen zur Vermittlung überließen, wenn sie nur mit Architektenbindung verkauft würden.

Der BGH hat nunmehr entschieden, dass der Grundstückserwerber des Schutzes vor aufgeprägten Architekten durch Art. 10 § 3 MRVG nicht bedarf, wenn er den Architekten selbst veranlasst hat, ihm das Grundstück zu vermitteln, und gleichzeitig die Beauftragung mit der Architektenleistung in Aussicht gestellt hat.

Praxishinweise

Der BGH hat zwar seine bisher strenge Rechtsprechung damit etwas gelockert. Dem Architekten in diesem Fall hilft das aber womöglich wenig. Denn der BGH hat klargestellt, dass nach wie vor ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot vorliegt, wenn und soweit der Architekt *mehr* Leistungen beauftragt bekommen hat, als vom AG zuvor in Aussicht gestellt, weil der AG davon ausgehen musste, das Grundstück anderenfalls nicht zu bekommen – so wohl hier.

RA Dr. Christian Schwertfeger