

**Architektenrecht: Teilabnahme nach LP 8**

In Architektenkreisen taucht häufig die Frage auf, ob in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eine Teilabnahme nach LP 8 (§ 15 Abs. 2 HOAI) wirksam vereinbart werden kann, wenn darüber hinaus auch die LP 9 beauftragt ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat dies in einem älteren Beschluss vom 5. April 2001 (Az. VII ZR 161/00) in einem Satz bejaht und gleichzeitig der Rechtsprechung verschiedener Oberlandesgerichte (z. B. OLG Naumburg Az. 12 U 63/98) eine Absage erteilt.

**Praxishinweise:**

Mit diesem überaus kurzen Beschluss hat der BGH Zweifel beseitigt, die auch durch einen häufig missverstandenen früheren Beschluss des BGH aufgekommen waren. Befürchtungen, die Vereinbarung von Teilabnahmen in vorformulierten Architektenverträgen sei unwirksam, haben sich damit erledigt.

Doch Vorsicht bei der Formulierung der AGB! Die Klausel muss zunächst den Anspruch des Architekten auf Durchführung einer

Teilabnahme regeln. Es genügt nicht, wenn sie eine erfolgte Teilabnahme als Anknüpfungspunkt für den Beginn der Verjährung bloß voraussetzt.

Weiter muss die Klausel die Bestimmung enthalten, dass mit der (Teil-) Abnahme nach LP 8 (und nicht bloß mit Abschluss der LP 8) die Gewährleistung für die teilabgenommenen (Architekten-, nicht Bau-) Leistungen zu laufen beginnt.

Schließlich darf die Klausel über die Teilabnahme beispielsweise nicht unter der Überschrift „Gewährleistungs- und Haftungsdauer“ versteckt werden, da der durchschnittliche Auftraggeber sie hier nicht vermutet.

Die vorstehenden Ausführungen gelten für die Vereinbarung einer Teilabnahme sowie des daran anschließenden Beginns der Gewährleistung durch vorformulierte Vertragsbedingungen (AGB). Durch Individualvereinbarung können Teilabnahme und Gewährleistungsbeginn nach Teilabnahme natürlich *erst recht* wirksam vereinbart werden.

*Dr. Christian Schwertfeger*

**Bürgschaftsrecht: Verjährung der Ansprüche aus Gewährleistungsbürgschaften**

Wie Sie wissen, sind zum 1. Januar 2002 die Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten. Sie beziehen sich u. a. auf die Vorschriften über die Verjährung. Insbesondere beträgt die sog. regelmäßige Verjährung – also die Verjährung in all jenen Fällen, in denen keine Sonderregelungen greifen – nur noch drei anstelle von 30 Jahren.

Zum Ende dieses Jahres wird folgendes spezielle Verjährungsproblem im Zusammenhang mit Gewährleistungsbürgschaften auftreten, auf das ich Sie aufmerksam machen möchte:

Die Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers (AG) gegen den Auftragnehmer (AN) aufgrund BGB-Werkvertrages über ein Bauwerk verjähren nach wie vor in fünf Jahren ab Abnahme. Gleiches kann in VOB/B-Verträgen vereinbart werden.

Davon streng zu unterscheiden sind die Zahlungs-

ansprüche des AG gegen den Bürgen aus Gewährleistungsbürgschaft, *wenn* bereits Mängel aufgetreten sind. Diese Ansprüche unterlagen bislang der 30-jährigen Verjährung. In der Praxis spielte deshalb die Verjährung dieser Ansprüche kaum eine Rolle; man konnte vielmehr von einem Gleichlauf beider Fristen ausgehen.

Unter dem neuen BGB ist das anders. Danach verjährt der Anspruch gegen den Bürgen in drei Jahren, und zwar für jeden Mangel gesondert ab Kenntnis des AG von diesem Mangel und dem daraus erwachsenden Anspruch gegen den Bürgen. Damit verjährt der Anspruch gegen den Bürgen u. U. früher als der Anspruch gegen den AN! Der Gleichlauf der Fristen gilt daher künftig nur noch für unbekannte Mängel.

Nach der Übergangsregelung zum neuen Verjährungsrecht beginnt die kurze 3-Jahres-Verjährung für „Altfälle“ am 1. Januar 2002 und endet damit am 31. Dezember 2004, also Ende dieses Jahres!

Will der AN den Zahlungs-

anspruch gegen den Bürgen nicht verjähren lassen, so wird er in einem *ersten* Schritt die Verjährung gegen den Bürgen z. B. durch Erhebung einer Zahlungsklage hemmen. Entgegen einem verbreiteten Irrtum genügt die schlichte, auch schriftliche Zahlungsaufforderung zur Hemmung der Verjährung *nicht*. Der Bürge kann dies vermeiden, indem er gegenüber dem AN auf die Einrede der Verjährung verzichtet.

In einem *zweiten* Schritt wird der AN dann noch Zahlungsklage gegen den AG erheben, um auch in diesem Verhältnis die Verjährung zu hemmen. Denn die Verjährung der Gewährleistungsansprüche gegen den AN bleibt von der Klage gegen den Bürgen natürlich unberührt und läuft somit weiter.

Ein Beispiel zur Verdeutlichung (BGB-Vertrag): Die Abnahme erfolgte im Februar 2000. Mangel Nr. 1 trat im März 2000 zutage, Mangel Nr. 2 im November 2003. Der AN kam aufgrund entsprechender Aufforderungen durch den AG mit der Beseitigung der

Mängel in Verzug, und zwar mit Mangel Nr. 1 noch im März 2000, mit Mangel Nr. 2 im November 2003.

Die Gewährleistungsansprüche gegen den AN werden wegen beider Mängel grundsätzlich im Februar 2005 verjähren. (Unter der Geltung von § 13 Nr. 5 VOB/B würde der Mangel Nr. 2 hingegen erst im November 2005 verjähren.)

Die Ansprüche gegen den Bürgen verjähren hingegen wie folgt: wegen Mangel Nr. 1 am 31. Dezember 2004, wegen Mangel Nr. 2 am 31. Dezember 2006.

Wenn jetzt der AG Ende 2004 Zahlungsklage wegen Mangel Nr. 1 gegen den Bürgen erhebt, so darf er es nicht versäumen, vor Februar 2005 auch die Verjährung seiner Gewährleistungsansprüche wegen Mangel Nr. 1 (und ebenso wegen Mangel Nr. 2) gegen den AN zu hemmen. Anderenfalls wird der Prozess gegen den Bürgen verloren gehen, wenn dieser sich auf die Verjährung der verbürgten Gewährleistungsansprüche beruft.

*Dr. Christian Schwertfeger*